

COPERTĂ DE PROTECȚIE





ONE UNITED PROPERTIES S.A.

(societate pe acțiuni înființată în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/21705/2007, (EUID): ROONRC. J40/21705/2007, cod unic de înregistrare 22767862)



PROSPECT PRIVIND OFERTA DE VÂNZARE PRIMARĂ DE PÂNĂ LA 130.007.085 DE ACȚIUNI ORDINARE OFERITE CU O VALOARE NOMINALĂ DE 0,20 RON FIECARE LA UN PREȚ DE OFERTĂ CE SE PRECONIZEAZĂ A FI ÎNTRE 1,33 RON ȘI 2,12 RON PER ACȚIUNE OFERITĂ ȘI ADMITEREA ACȚIUNILOR LA TRANZACȚIONARE PE PIAȚA REGLEMENTATĂ LA VEDERE A BURSEI DE VALORI BUCUREȘTI

Perioada de derulare a ofertei: 22.06.2021 - 02.07.2021

Aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară („ASF”) prin decizia nr. 74 din 16.06.2021

INTERMEDIAR:

SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A.



CITIȚI PROSPECTUL DE OFERTA CU ATENȚIE ÎNAINTE DE A SUBSCRIE!

VIZA DE APROBARE APLICATĂ PE PROSPECT NU ARE VALOARE DE GARANȚIE ȘI NICI NU REPREZINTĂ O ALTĂ FORMĂ DE APRECIERE A ASF CU PRIVIRE LA OPORTUNITATEA, AVANTAJELE SAU DEZAVANTAJELE, PROFITUL ORI RISCURILE PE CARE LE-AR PUTEA IMPLICA TRANZACȚIILE CE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHEIATE DUPĂ ACCEPTAREA OFERTEI, CARE FACE OBIECTUL DECIZIEI DE APROBARE; DECIZIA DE APROBARE CERTIFICĂ NUMAI REGULARITATEA PROSPECTULUI ÎN PRIVINȚA EXIGENȚELOR LEGII ȘI ALE NORMELOR ADOPTATE ÎN APLICAREA ACESTEIA.

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI

În conformitate cu prevederile art. 2 și 12, coroborate cu prevederile conținute în Anexele 1 și 11 din Regulamentul Delegat (UE) 2019/980 al Comisiei din 14 martie 2019 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește formatul, conținutul, verificarea și aprobarea prospectului care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată și de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 809/2004 al Comisiei („Regulamentul Delegat 2019/980”), Emitentul declară următoarele:

- (a) Prezentul prospect („Prospectul”) a fost aprobat de către Autoritatea de Supraveghere Financiară din România („ASF”), care este autoritatea română competentă în sensul Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, și de abrogare a Directivei 2003/71/CE („Regulamentul privind Prospectul”);
- (b) ASF a aprobat prezentul Prospect doar din punctul de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse de Regulamentul privind Prospectul;
- (c) O astfel de aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a Emitentului care face obiectul acestui Prospect;
- (d) O astfel de aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a calității valorilor mobiliare care fac obiectul acestui Prospect; și
- (e) Investitorii ar trebui să evalueze ei înșiși în ce măsură investiția în valorile mobiliare care fac obiectul acestui Prospect este adecvată.

Prospectul va fi pus la dispoziția publicului în conformitate cu legea română.

Acest Prospect privește o ofertă („Oferta”) inițiată de One United Properties S.A., o societate pe acțiuni înființată în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/21705/2007, (EUID): ROONRC. J40/21705/2007, cod unic de înregistrare 22767862 (denumită în continuare „Emitentul”) ce urmează să fie adresată (i) publicului, în România („Tranșa Investitorilor de Retail”) și (ii) unor investitori instituționali și profesionali („Tranșa Investitorilor Instituționali”) (denumite împreună „Oferta”) de acțiuni ordinare, nominative și dematerializate („Acțiuni Oferite”) și a fost aprobată de și depusă la Autoritatea de Supraveghere Financiară din România („ASF”) pentru scopul Ofertei și admiterii la tranzacționare a tuturor Acțiunilor pe Piața Reglementată la Vedere administrată de Bursa de Valori București („Admiterea”). ASF nu își va asuma nicio răspundere cu privire la soliditatea economică și financiară a tranzacției sau cu privire la calitatea sau solvabilitatea Emitentului.

Este preconizat că Admiterea și tranzacționarea pe Bursa de Valori București a Acțiunilor Oferite vor începe pe data de sau în jurul datei de 15 iulie 2021. La această dată nu se intenționează înaintarea niciunei cereri de admitere la tranzacționare sau cereri cu privire la orice alte tranzacții cu privire la Acțiunile Oferite pe orice altă platformă de tranzacționare.

Prețul la care se va vinde fiecare Acțiune Oferită în cadrul Ofertei („Prețul de Ofertă”) și numărul de Acțiuni Oferite ce se vor vinde în cadrul Ofertei („Mărimea Ofertei”) vor fi stabilite de către Emitent, în consultare cu SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A. („Intermediarul”), luându-se în considerare mai mulți factori, inclusiv condițiile de piață existente la momentul desfășurării Ofertei, care ar putea să nu fie reprezentative pentru evoluțiile ulterioare a prețului Acțiunilor Oferite. La această dată se preconizează că Prețul de Ofertă se va situa între ~~1,93~~ RON și ~~2,12~~ RON per Acțiune Oferită („Intervalul de Preț”) și că Mărimea Ofertei va fi de până la 130.007.085 Acțiuni Oferite („Mărimea Maximă a Ofertei”). La determinarea Prețului de Ofertă, a Mărimii Ofertei și a bazei de alocare, se vor lua în considerare mai mulți factori, inclusiv nivelul cererii pentru Acțiunile Oferite în timpul procesului de bookbuilding, nivelul cererii din cadrul Tranșei Investitorilor de Retail, condițiile de piață predominante și obiectivul de stabilire a unei piețe secundare ordonate pentru Acțiunile Oferite. Cu excepția cazului în care este necesar, conform legilor sau regulamentelor aplicabile, Emitentul nu preconizează publicarea unui supliment la prospect sau a unui anunț care ar conferi dreptul de retragere a subscrierilor pentru Acțiunile Oferite la determinarea Prețului de Ofertă sau a Mărimii Ofertei. Dacă Prețul de Ofertă este stabilit în Intervalul de Preț și Mărimea Ofertei este situată la sau sub Mărimea Maximă a Ofertei, o declarație ce va conține Prețul de Ofertă și care va confirma Mărimea Ofertei și informațiile conexe se preconizează că va fi publicat la data sau în jurul datei de 2 iulie 2021 („Data Alocării”) prin intermediul unui comunicat de presă („Declarația privind Prețul”), care va fi disponibil pe site-ul Emitentului la <https://one.ro/>.

pe site-ul Bursei de Valori București, la www.bvb.ro, pe site-ul Intermediarului la <https://www.brk.ro/>. Declarația privind Prețul va fi depusă și la ASF.

Tranșa Investitorilor Instituționali se va adresa (i) anumitor persoane din state membre din Uniunea Europeană (inclusiv România) unde reglementările permit oferta care sunt „investitori calificați” în sensul prevăzut de articolul 2(1)(e) din Regulamentul privind Prospectul și persoanelor din afara Statelor Unite ale Americii în baza Regulamentului S din Legea privind Valorile Mobiliare din Statele Unite ale Americii din 1933, cu modificările ulterioare („Legea privind Valorile Mobiliare”), respectiv (ii) unui număr mai mic de 150 de persoane, altele decât Investitori Calificați per Stat Membru (cu excepția României), în conformitate cu prevederile art. 1(4)(b) din Regulamentul privind Prospectul („Investitorii Instituționali”). Tranșa Investitorilor de Retail se va adresa către orice persoană fizică sau juridică, alta decât un Investitor Instituțional, în România („Investitorii de Retail”).

Subscrierile pentru Acțiunile Oferite în cadrul Tranșei Investitorilor de Retail pot fi făcute de la 22 iunie 2021 până la 2 iulie 2021 („Perioada de Ofertă”).

Intermediarul acționează în mod exclusiv pentru Emitent și nimeni altcineva în legătură cu Oferta. Intermediarul nu va considera nicio altă persoană (destinatar sau nu al acestui Prospect) drept clientul său în legătură cu Oferta și nu va fi responsabil față de nicio persoană, cu excepția Emitentului, de a oferi protecția ce le este conferită clienților acestuia sau de a oferi consultanță cu privire la Oferta sau orice tranzacție sau aranjament la care se face referire în acest Prospect. Cu excepția responsabilităților și a obligațiilor, în măsura în care sunt aplicabile, ce ar putea fi impuse Intermediarului în virtutea Legii 24/2017, Regulamentului 5/2018 sau oricărei alte prevederi din legea română sau în virtutea oricărui alt regim de reglementare în orice jurisdicție, unde excluderea răspunderii potrivit aceluși regim de reglementare este ilegală, nulă sau nu poate fi pusă în executare, Intermediarul sau persoanele afiliate acestuia nu acceptă nicio responsabilitate pentru conținutul acestui Prospect (cu excepția responsabilității acceptate conform Părții I, Secțiunea I din acest Prospect, respectiv „Persoane Responsabile, Informații privind Terți, Rapoarte ale Experților și Aprobarea Autorității Competente” – „Persoane Responsabile”), inclusiv cu privire la corectitudinea, caracterul complet și verificarea acestuia, sau pentru orice declarație făcută sau care se consideră a fi făcută de acesta, sau pe seama acestuia, în legătură cu Emitentul, Acțiunile Oferite sau Oferta. Intermediarul și fiecare dintre persoanele afiliate acestuia nu recunoaște nicio răspundere, delictuală, contractuală sau de alt fel, în cel mai extins mod permis de lege (cu excepțiile arătate mai sus) pe care ar putea să o aibă altfel în legătură cu Prospectul sau orice asemenea declarație. Nicio declarație sau garanție expresă sau implicită nu este făcută de Intermediar sau oricare dintre persoanele afiliate acestuia în ce privește corectitudinea, caracterul complet, verificarea sau caracterul suficient al informației din acest Prospect și nimic din acest Prospect nu va constitui temeiul unei promisiuni sau declarații în acest sens, fie cu privire la trecut sau la viitor.

Acest Prospect nu constituie și nici nu este parte a unei oferte sau invitații de a vinde sau de a emite sau orice solicitare de ofertă de cumpărare, orice valori mobiliare cu excepția valorilor mobiliare la care face referire sau orice ofertă sau invitație de a vinde sau de a emite sau orice propunere sau ofertă de a cumpăra asemenea valori mobiliare de către orice persoană în orice circumstanțe în care o asemenea ofertă sau propunere ar fi ilegală.

Notificare adresată investitorilor străini

Acțiunile Oferite nu au fost și nu vor fi înregistrate potrivit Legii privind Valorile Mobiliare. Acțiunile Oferite cu fac obiectul acestui Prospect nu pot fi oferite sau vândute în Statele Unite ale Americii. Nicio acțiune nu a fost întreprinsă pentru a permite o ofertă publică având drept obiect Acțiunile Oferite în conformitate cu legislația privind valorile mobiliare din orice jurisdicție, inclusiv Australia, Canada sau Japonia. Acest Prospect nu constituie o ofertă sau propunere de ofertă de a cumpăra orice Acțiuni Oferite către orice persoană în orice jurisdicție în care o asemenea ofertă sau propunere ar fi ilegală.

Distribuirea acestui Prospect și oferta și vânzarea de Acțiuni Oferite în anumite jurisdicții poate fi restricționată de lege. Nicio acțiune nu a fost și nu va fi întreprinsă de către Emitent sau de către Intermediar pentru a permite o ofertă publică a Acțiunilor Oferite în conformitate cu legile privind valorile mobiliare din alte jurisdicții. Cu excepția României, nicio acțiune nu a fost și nu va fi întreprinsă pentru a permite deținerea sau distribuirea acestui Prospect (sau a oricărui alt material de ofertă sau comunicat cu caracter publicitar cu privire la Acțiunile Oferite) în orice jurisdicție unde este necesară întreprinderea unei acțiuni în acest sens sau unde este restricționată de lege o asemenea acțiune. Prin urmare, nici acest Prospect și niciun comunicat cu caracter publicitar și niciun alt material de ofertă nu poate fi distribuit sau publicat în orice jurisdicție decât în circumstanțe care ar duce la conformarea cu orice legi sau regulamente aplicabile. Persoanele în posesia cărora intră acest Prospect trebuie să se informeze cu privire la și să

respecte aceste restricții. Orice nerespectare a acestor restricții poate avea drept rezultat încălcarea legilor aplicabile în aceste jurisdicții.

Notificare adresată investitorilor din România

Acest Prospect poate fi distribuit către public și Acțiunile Oferite pot fi oferite spre vânzare sau cumpărare în România doar în conformitate cu Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, Legea 297/2004 privind piața de capital (cu modificările ulterioare), Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață (cu modificările ulterioare), Regulamentul privind Prospectul și cu Regulamentul Delegat 2019/980.

Retragerea subscrierilor

Subscrierile din cadrul Ofertei sunt irevocabile pe toată Perioada de Ofertă, cu excepția prevăzută prin art. 23 alin. (2) lit. (a) din Regulamentul privind Prospectul. În acest caz, Investitorii care au acceptat deja să achiziționeze sau să subscrie Acțiunile Oferite înaintea publicării suplimentului au dreptul să își retragă acceptul, în termen de trei Zile Lucrătoare de la publicarea suplimentului, cu condiția ca noul factor semnificativ, eroarea materială sau inexactitatea materială care au dus la publicarea suplimentului să fi apărut sau să fi fost constatat(ă) înainte să expire Perioada de Ofertă. În cazul în care Investitorii au dreptul de retragere menționat mai sus, Intermediarul/ Participantul Eligibil prin care au scris și contactează pe Investitorii respectivi până la sfârșitul primei Zile Lucrătoare care urmează zilei în care este publicat suplimentul. Revocarea subscrierii se realizează prin intermediul Formularului de Revocare, transmis conform procedurilor descrise în Partea a 15-a din acest Prospect, respectiv „Informații privind valorile mobiliare care urmează a fi oferite/admise la tranzacționare. Informații cu privire la Ofertă și Admitere” către Intermediar/ Participantul Eligibil, astfel încât această notificare să fie primită nu mai târziu de cea de-a treia Zi Lucrătoare după data la care a fost publicat suplimentul de prospect (sau orice altă data ulterioară specificată în suplimentul la prospect). Retragerea subscrierii transmisă prin orice alte mijloace sau care este transmisă sau primită după expirarea acestei perioade nu va constitui o retragere valabilă.



INFORMAȚII IMPORTANTE DESPRE ACEST PROSPECT

Acest document conține un prospect („Prospectul”) în sensul articolului 3 din Regulamentul (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, și de abrogare a Directivei 2003/71/CE, inclusiv toate măsurile de implementare relevante („Regulamentul privind Prospectul”) și, respectiv, în conformitate cu prevederile din Regulamentul Delegat (UE) 2019/980 al Comisiei din 14 martie 2019 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește formatul, conținutul, verificarea și aprobarea prospectului care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată și de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 809/2004 al Comisiei („Regulamentul Delegat 2019/980”).

Prospectul a fost publicat și este pus la dispoziția publicului la sediul Emitentului, pe pagina web a Emitentului la www.one.ro, pe pagina web a Bursei de Valori București pe www.bvb.ro și pe pagina web a Intermediarului la www.brk.ro. Se are în vedere ca informațiile cu privire la preț și alte informații de acest tip să fie publicate pe aceste pagini web. Investitori potențiali sunt sfătuiți să acceseze aceste informații înainte de a lua o decizie de a investi.

Informațiile din acest Prospect sunt exacte numai la data menționată pe prima pagină a acestui Prospect, respectiv la data aprobării prezentului Prospect. Este posibil ca ulterior acestei date să fi intervenit modificări în activitatea și situația financiară a Emitentului de la acea dată.

Informații financiare

Cu excepția cazului în care este indicat altfel, informațiile financiare din acest Prospect, referitoare la Emitent, au fost extrase din situațiile financiare consolidate auditate întocmite în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare, la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2019 și 2020, însoțite de raportul auditorului independent, precum și din situațiile financiare consolidate aferente exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2018 care au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”) adoptate de Uniunea Europeană (emise de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate) însoțite de raportul auditorului independent. Situațiile financiare, la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2018, 2019 și 2020 sunt denumite în continuare împreună „Situațiile Financiare Anuale”.

Anul financiar al Emitentului se încheie la 31 decembrie, iar trimiterile la orice an din acest Prospect sunt trimiteri la perioada de 12 luni încheiată la data de 31 decembrie a celui an.

Moneda de prezentare și funcțională a Emitentului este RON. În consecință, Situațiile Financiare sunt prezentate în RON, dacă nu este indicat altfel.

Prezentarea monedei

Cu excepția cazului în care se indică altfel, toate trimiterile din acest document la „RON”, „Leu românesc”, „Leu” (singular) sau „Lei” (plural) reprezintă trimiteri la moneda legală aflată în circulație în România. Toate trimiterile la „euro”, „euro” „EUR”, „eurocenti” sau „€” reprezintă trimiteri la moneda introdusă la începutul celei de a treia etape a Uniunii Economice și Monetare Europene, în conformitate cu Tratatul privind înființarea Comunității Europene, cu modificările ulterioare. Toate trimiterile la „dolari americani” sau „US\$”, „dolari” reprezintă trimiteri la moneda legală aflată în circulație în Statele Unite ale Americii.

Nu există vreo garanție cu privire la faptul că vreo sumă exprimată într-o anumită monedă în prezentul Prospect ar fi putut sau nu să fie convertită în oricare dintre celelalte monede prezentate în prezentul Prospect, la orice curs de schimb. Există piețe limitate pentru Leul românesc în afara României. Disponibilitatea limitată a Leului românesc poate duce la volatilitatea cursurilor de schimb.

Tabelul ce urmează indică cursul de schimb de la sfârșitul perioadei de referință, cursul de schimb cel mai ridicat, cel mai scăzut și mediu, pentru perioadele și datele indicate, al Leului românesc față de EUR și dolarul american, în fiecare caz conform cursului de schimb publicat de către Banca Națională a României pentru perioadele relevante pe pagina de web www.bnr.ro.

Cursul mediu de schimb prin raportare la RON

Anul	Euro			La sfârșitul perioadei
	Cel mai ridicat	Cel mai scăzut	Media	
2018.....	4,6695	4,6206	4,6535	4,6639
2019.....	4,7808	4,7182	4,7452	4,7793
2020.....	4,8750	4,7642	4,8371	4,8694

Sursa: Banca Națională a României

Anul	Dolarul american			La sfârșitul perioadei
	Cel mai ridicat	Cel mai scăzut	Media	
2018.....	4,1469	3,7170	3,9416	4,0736
2019.....	4,3605	4,0573	4,2379	4,2608
2020.....	4,5316	3,966	4,2440	3,9660

Sursa: Banca Națională a României

Rotunjiri

Anumite informații care apar în prezentul Prospect, inclusiv de natură financiară, statistică și operațională au fost rotunjite. În consecință, ca urmare a rotunjirilor, este posibil ca totalurile prezentate în acest Prospect să varieze întrucâtva față de suma aritmetică a respectivelor numere. Procentele reflectate în tabele au fost rotunjite și, prin urmare, este posibil ca adunarea acestora să nu ducă la un rezultat de 100%. Calculele, variațiile și alte procentaje pot fi ușor diferite față de calculele efective din cauza rotunjirii informației financiare, statistice sau operaționale care stă la baza acestora.

Informații economice, privind piața și industria

Informațiile cu privire la tendințele macroeconomice, poziția de pe piață și alte date din industrie referitoare la activitatea Emitentului și a Grupului din care face parte, cuprinse în prezentul Prospect, au fost extrase din surse oficiale și din publicații din industrie, date compilate de organizațiile profesionale și analiști, informații provenind din alte surse externe și din cunoștințele Emitentului privind piața. Sursele acestor informații, date și statistici includ publicații independente din industrie, studii de piață, sondaje interne, rapoarte și estimări și alte informații disponibile publicului. Aceste informații pot suferi modificări și nu pot fi verificate cu certitudine completă din cauza limitărilor privind disponibilitatea și certitudinea informațiilor brute și a altor limitări și incertitudini inerente oricărui studiu statistic.

Cu toate că Emitentul consideră că informația provenită de la terțe părți și inclusă în acest document este corectă, informațiile respective nu au fost verificate în mod independent și nici Emitentul, nici Intermediarul, nu fac nicio declarație și nici nu garantează corectitudinea sau caracterul complet al informației respective, astfel cum este inclusă în acest Prospect. Emitentul confirmă că informațiile din acest Prospect provenite de la terțe părți au fost reproduse cu acuratețe și, în măsura în care are cunoștință și poate evalua acest aspect din datele publicate de către aceste terțe părți, nu au fost omise fapte care ar determina ca informațiile reproduse să fie incorecte sau să inducă în eroare.

Acolo unde informația provenită din surse externe este inclusă în acest Prospect, sursa acesteia a fost identificată.

Comunicarea actelor de procedură și executarea obligațiilor civile

Emitentul este înființat în conformitate cu și se supune legilor din România. Majoritatea Membrilor Consiliului de Administrație al Emitentului sunt rezidenți în România, iar entitățile la care se face referire în prezentul Prospect sunt organizate conform legilor din România. Toate sau o parte substanțială din activele respectivelor persoane și entități sunt situate în România.

Legea română permite introducerea unei acțiuni în fața unei instanțe competente din România în vederea recunoașterii și executării unei hotărâri definitive *in personam* pronunțată de o instanță dintr-un stat membru al UE, dacă condițiile relevante stabilite în Regulamentul CE nr. 1215/2012 privind competența judiciară, recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială, sunt îndeplinite. Cu toate acestea, există posibilitatea ca alte condiții să fie aplicabile cu privire la probleme particulare impuse de legislația română specială sau de convențiile internaționale. Norme similare referitoare la recunoașterea și executarea hotărârilor judecătorești pronunțate de instanțe străine se

aplică hotărârilor judecătorești pronunțate în state non-membre UE care sunt parte la Convenția de la Lugano din 2007 referitoare la competența judiciară, recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială.

Hotărârile pronunțate de instanțele altor state membre din afara UE care nu sunt parte la Convenția de la Lugano din 2007 sunt supuse unor cerințe diferite și astfel punerea în aplicare a acestor hotărâri ar putea fi mai dificilă. Sub rezerva legislației interne speciale (inclusiv convențiile internaționale ratificate) care reglementează recunoașterea și executarea hotărârilor străine cu privire la anumite aspecte, legea română permite introducerea unei acțiuni în fața unei instanțe competente din România pentru recunoașterea unei hotărâri *in personam* pronunțată de către o instanță a unui stat din afara UE, dacă sunt îndeplinite condițiile relevante în ceea ce privește recunoașterea hotărârilor străine stabilite în temeiul Codului de procedură civilă român. În plus, recunoașterea și executarea hotărârilor străine în chestiuni legate de drept administrativ, vamal, penal sau alte ramuri ale dreptului public sunt supuse legislației speciale și este posibil să fie necesară îndeplinirea anumitor condiții suplimentare.

Definiții și glosar

Anumiți termeni folosiți în acest document, inclusiv toți termenii cu majusculă și anumiți termeni tehnici și de altă natură, sunt definiți și explicați în Partea a 18-a din acest Prospect, „Definiții și Glosar”.

Informații care nu au fost incluse în acest document

Nicio persoană nu a fost autorizată să dea vreo informație sau să facă vreo declarație cu excepția celor care sunt conținute în acest document și, dacă au fost date asemenea informații și făcute asemenea declarații, acestea nu trebuie considerate ca fiind autorizate de către Emitent, Intermediar sau oricare dintre afiliații acestora. În niciun fel de circumstanțe, nici transmiterea acestui document și nici vreo vânzare întemeiată pe acesta nu vor însemna implicit că nu a existat nicio modificare în activitatea Emitentului sau a Grupului de la data acestui document sau că informația din acest document este corectă la orice moment ulterior datei acestuia.

Informații referitoare la declarații anticipative

Acest document conține anumite prognoze, previziuni și declarații anticipative – care sunt declarații referitoare la evenimente viitoare și nu la evenimente trecute (în înțelesul general al termenului și în înțelesul legilor aplicabile valorilor mobiliare) – cu privire la performanța financiară, rezultatele operațiunilor și activităților Emitentului și al anumitor scopuri și obiective ale Emitentului în ce privește aceste aspecte. Anumite declarații, incluzând acelea care privesc: planurile de creștere a performanței financiare a Emitentului, nivelurile așteptate de investiții, perspectivele pentru crearea de plus valoare în viitor care să rezulte din noile investiții de la nivelul Emitentului, perspectivele Emitentului, incluzând intențiile de creștere (organică sau de alt tip), planurile de a explora oportunitățile viitoare de creștere, așteptările privind impactul anumitor reglementări asupra activității Emitentului, asupra viitoarelor cheltuieli de capital, asupra taxării, asupra gradului de îndatorare și asupra intenției Emitentului de a menține stabilitatea financiară, sunt în mod natural anticipative.

Aceste declarații anticipative presupun riscuri, incertitudini, cunoscute sau necunoscute, multe dintre acestea fiind independente de controlul Emitentului și toate fiind întemeiate pe ipotezele curente și estimări cu privire la viitor. Declarațiile anticipative sunt uneori identificate prin folosirea expresiilor anticipative, cum ar fi „crede”, „se preconizează”, „poate”, „va fi”, „ar putea”, „ar trebui”, „riscă”, „se intenționează”, „se estimează”, „se urmărește”, „se plănuieste”, „se prezice”, „continuă”, „presupune”, „poziționat” sau „se anticipează” sau formele negative ale acestor expresii, alte variații ale acestora sau expresii similare. Aceste declarații anticipative includ aspecte care nu reprezintă fapte istorice. Acestea apar în mai multe locuri din acest document și includ declarații privind intențiile, considerațiile și așteptările Emitentului cu privire la, printre altele, rezultatele operaționale, situația financiară, lichiditatea, planurile, dezvoltarea, strategiile și politica de dividende ale Emitentului și ale industriei în care își desfășoară activitatea. În mod particular, declarațiile cuprinse în secțiunile intitulate „Rezumat”, „Factori de Risc” și „Descrierea Emitentului” cu privire la strategia Emitentului și evenimentele sau perspectivele viitoare reprezintă declarații anticipative.

Aceste declarații anticipative și alte declarații conținute în acest document cu privire la aspecte ce nu reprezintă fapte istorice implică predicții. Nicio asigurare nu poate fi dată că asemenea rezultate vor fi atinse; evenimentele sau rezultatele ulterioare ar putea fi diferite în mod semnificativ, ca urmare a riscurilor și incertitudinilor la care este expus Emitentul. Rezultatele ulterioare pot diferi în mod semnificativ față de cele exprimate în astfel de declarații, depinzând de o serie de factori, cum ar fi: primirea aprobărilor din partea terțelor persoane și/sau a aprobărilor din partea autorităților; aspecte de ordin operațional; condiții de piață economice și financiare; stabilitate politică și creștere economică; modificări legislative; dezvoltarea și folosirea noilor tehnologii; succesul parteneriatelor; acțiunile concurenților, partenerilor comerciali, creditorilor și a altora; dezastre naturale; războaie și acte de terorism; atacuri



cibernetice sau sabotaj. În afară de factorii menționați oriunde în altă parte în prezentul document, cei menționați mai sus sunt factori importanți, deși nu sunt exhaustivi, care pot cauza ca rezultatele ulterioare și evoluțiile să difere în mod substanțial față de cele care sunt exprimate în sau reies implicit din aceste declarații anticipative. Noi riscuri pot apărea în mod periodic și Emitentul nu poate prezice toate asemenea riscuri. Astfel de riscuri și incertitudini ar putea determina ca rezultatele efective să varieze semnificativ de rezultatele viitoare indicate, exprimate sau implicate în astfel de declarații anticipative. Astfel de afirmații anticipative conținute în acest document sunt făcute doar la data prezentului document. Emitentul declină în mod expres orice obligație sau angajament cu privire la actualizarea declarațiilor anticipative conținute în acest document, pentru a reflecta orice modificare în ce privește așteptările acestuia sau orice modificare a evenimentelor, condițiilor sau circumstanțelor pe care se întemeiază asemenea declarații, cu excepția cazului în care o asemenea actualizare este cerută de prevederile legii aplicabile, Regulamentului privind Prospectul sau regulilor de informare și transparență impuse de legislația română sau de reglementările Bursei de Valori București.

CUPRINS

REZUMAT.....	11
PARTEA 1 PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE.....	18
PARTEA A 2-A FACTORI DE RISC	21
PARTEA A 3-A DESCRIEREA EMITENTULUI ȘI STRUCTURA ORGANIZATORICĂ	39
PARTEA A 4-A DESCRIEREA ACTIVITĂȚII	42
PARTEA A 5-A INFORMAȚII FINANCIARE SELECTATE	73
PARTEA A 6-A EXAMINAREA REZULTATELOR ACTIVITĂȚII ȘI A SITUAȚIEI FINANCIARE	83
PARTEA 7-A CAPITALIZARE ȘI ÎNDATORARE.....	109
PARTEA 8-A POLITICA PRIVIND DIVIDENDELE.....	111
PARTEA A 9-A PREZENTAREA INDUSTRIEI	112
PARTEA A 10-A ORGANELE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE ȘI CONDUCEREA SUPERIOARĂ ȘI FUNCȚIONAREA ACESTORA.....	122
PARTEA A 11-A ACȚIONARIII PRINCIPALI.....	133
PARTEA A 12-A CADRUL DE REGLEMENTARE	134
PARTEA A 13-A MOTIVELE OFERTEI ȘI UTILIZAREA FONDURILOR	138
PARTEA A 14-A CALENDARUL PRECONIZAT AL PRINCIPALELOR EVENIMENTE	139
PARTEA A 15-A INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CARE URMEAZĂ A FI OFERITE/ADMISE LA TRANZACȚIONARE, INFORMAȚII CU PRIVIRE LA OFERTĂ ȘI ADMITERE.....	140
PARTEA A 16-A ÎNFIINȚAREA POTENȚIALĂ A UNEI CLASE DE ACȚIUNI CU DREPT DE VOT MULTIPLU	166
PARTEA A 17-A INFORMAȚII SUPLIMENTARE.....	167
PARTEA A 18-A DEFINIȚII ȘI GLOSAR	177
PARTEA A 19-A INFORMAȚII FINANCIARE ISTORICE	188
ANEXA A – REȚEAUA DE DISTRIBUȚIE PENTRU INVESTITORII DE RETAIL	189

REZUMAT

Acest rezumat conține toate informațiile necesare a fi incluse într-un rezumat pentru acest tip de valori mobiliare și pentru acest tip de emitent. Acest rezumat trebuie citit ca o introducere la Prospect. Orice decizie de a subscrie Acțiuni Oferite ar trebui să se bazeze pe o examinare exhaustivă a Prospectului ca întreg.

Rezumatele sunt întocmite din cerințele de prezentare cunoscute drept „Elemente”. Aceste Elemente sunt numerotate în Secțiunile A-D.

Deși ar putea fi necesar ca un Element să fie inclus în rezumat din cauza tipului de valori mobiliare și a tipului de emitent, este posibil să nu se poată furniza informații relevante privind acel Element. În acest caz, o scurtă descriere a Elementului este inclusă în rezumat cu mențiunea „nu este aplicabil”.

Secțiunea A - Introducere și atenționări	
Element	
A.1	Acest rezumat trebuie să fie citit ca introducere la Prospect. Orice decizie de a subscrie Acțiunile Oferite, trebuie să se bazeze pe o examinare a întregului Prospect de către investitor. Date fiind caracteristicile acțiunilor ca valori mobiliare, o investiție în acțiuni, indiferent de emitent, implică riscul pierderii întregului capital investit în situația falimentului sau insolvenței societății, respectiv a unei părți din acesta în condițiile unei evoluții negative a prețului Acțiunilor Oferite pe piața de capital din cauze interne sau externe Emitentului. În cazul în care se intențează o acțiune în fața unei instanțe privind informațiile cuprinse în Prospect, se poate ca investitorul reclamant, în conformitate cu dreptul intern, să trebuiască să suporte cheltuielile de traducere a Prospectului înainte începerii procedurii judiciare. Răspunderea civilă revine doar persoanelor care au prezentat rezumatul, inclusiv orice traducere a acestuia, dar doar atunci când acesta este înșelător, inexact sau contradictoriu în raport cu celelalte părți ale prezentului Prospect, sau atunci când acesta nu furnizează, în raport cu celelalte părți ale prezentului Prospect, informațiile esențiale pentru a ajuta investitorii să decidă dacă să investească în astfel de valori mobiliare.
A.2 Denumirea valorilor mobiliare și numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare (ISIN)	Acțiunile Oferite sunt acțiuni ordinare, nominative și dematerializate. La data admiterii la tranzacționare pe Bursa de Valori București, Acțiunile Oferite vor fi înregistrate cu numărul ISIN ROJ8YZPDHWW8 și tranzacționate sub simbolul “ONE”.
A.3 Identitatea și datele de contact ale emitentului, inclusiv identificatorul entității juridice („LEI”)	Emitentul este o societate pe acțiuni înființată în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/21705/2007, (EUID): ROONRC. J40/21705/2007, cod unic de înregistrare 22767862; Codul LEI al Emitentului este: 254900MLAOUFANMAD86 Website-ul Emitentului este www.sibtel.ro.
A.4 Identitatea și datele de contact ale autorității competente care aprobă prospectul și, dacă sunt diferite, ale autorității competente care a aprobat documentul de înregistrare sau documentul de înregistrare universal.	Autoritatea de Supraveghere Financiară din România (“ASF”), cu sediul în Splaiul Independenței nr. 15, sector 5, cod poștal 050092, București, România. Fax: 021.659.60.51 Telefon: 021.659.64.36
A.5 Data aprobării Prospectului	16 iunie 2021

Secțiunea B - Emitent	
Element	
<i>Cine este emitentul valorilor mobiliare?</i>	
B.1 Sediul social și forma sa juridică, codul LEI, dreptul în temeiul căreia își desfășoară activitatea și țara în care a fost constituit	One United Properties S.A. o societate pe acțiuni înființată în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/21705/2007, (EUID): ROONRC, J40/21705/2007, cod unic de înregistrare 22767862; Codul LEI al Emitentului este: 254900MLAOUFANMAD86.
B.2 Activitățile sale principale	Conform Actului Constitutiv, Emitentul are ca obiect principal de activitate activități ale holdingurilor (cod CAEN 6420).
B.3 Acționarii săi majoritari, inclusiv dacă emitentul este deținut sau controlat, direct sau indirect, și de către cine	La data acestui Prospect, Emitentul a emis 1.300.070.856 acțiuni ordinare, nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,20 RON/acțiune. La data Prospectului, fiecare dintre Acționarii Fondatori, Dl. Victor Căpitanu și Dl. Andrei-Liviu Diaconescu, deține 425.161.602 Acțiuni, reprezentând 32,7030% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 32,7030% la profitul sau pierderile Emitentului și 32,7030% din totalul drepturilor de vot). Acționarii Fondatori dețin astfel împreună un număr de 850.323.204 acțiuni ordinare, reprezentând 65,4059% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 65,4059% la profitul sau pierderile Emitentului și 65,4059% din totalul drepturilor de vot), exercitând în comun controlul asupra Emitentului. Alți acționari cu dețineri semnificative sunt CC Trust Group AG (care deține 89.189.830 de acțiuni ordinare, reprezentând 6,8604% din capitalul social al Emitentului și din totalul drepturilor de vot), Marius-Mihai Diaconu (care deține 72.713.915 de acțiuni ordinare, reprezentând 5,5931% din capitalul social al Emitentului și din totalul drepturilor de vot) și Icevulcan Properties Ltd (care deține 65.003.544 de acțiuni ordinare, reprezentând 5% din capitalul social al Emitentului și din totalul drepturilor de vot). Diferența de 222.840.363 acțiuni ordinare este deținută de alți 21 de acționari.
B.4 Identitatea administratorilor săi principali	Consiliul de administrație al Emitentului este format din următorii membri: Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Claudio Cisullo, Dragoș-Horia Manda, Gabriel-Ionuț Dumitrescu, Adriana-Anca Damour și Marius-Mihai Diaconu. Conducerea executivă a Emitentului este formată din: Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu și Cosmin Samoilă.
B.5 Identitatea auditorilor săi statutori	Deloitte Audit S.R.L. are sediul situat în Calea Griviței, nr. 84-98, Clădirea The Mark, etajele 8-9, sector 1, București, România, este înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/6775/1995, având codul unic de înregistrare 7756924, și este membru al Camerei Auditorilor Financiari din România, înregistrată în Registrul Public al Auditorilor Financiari cu numărul 25/2001.
<i>Care sunt informațiile financiare esențiale referitoare la Emitent?</i>	
B.6 Informații financiare selectate	
Situația consolidată a rezultatului global	
Situația consolidată a rezultatului global pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2020, 31 decembrie 2019, respectiv, la 31 decembrie 2018, astfel cum au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale:	
	Pentru exercițiul financiar încheiat la data de
	31 decembrie 31 decembrie 31 decembrie
	2020 2019 2018
	(auditat) (auditat) (auditat)
Total venituri	541.967.973 400.971.419 318.026.722
Rezultat din activitatea de exploatare	217.325.786 252.778.611 137.996.387

Rezultatul net atribuit:

- proprietarilor Grupului	168.679.112	180.467.600	100.419.744
- intereselor fără control	8.257.231	16.939.076	5.699.793
Rezultat net al perioadei	176.936.343	197.406.676	106.119.537

Sursa: Situațiile Financiare Anuale

Situația consolidată a poziției financiare

Situația poziției financiare la 31 decembrie 2020, 31 decembrie 2019, respectiv, la 31 decembrie 2018, astfel cum au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale:

	31 decembrie 2020 (auditat)	31 decembrie 2019 (auditat)	31 decembrie 2018 (auditat)
Total active	1.703.754.599	1.314.915.973	951.547.790
Total capitaluri proprii	824.031.402	553.628.441	356.019.624
Total datorii	879.723.197	761.287.532	595.528.166

Sursa: Situațiile Financiare Anuale

De la data de 31 decembrie 2020 până la data aprobării Prospectului, nu au existat modificări adverse semnificative asupra perspectivelor Grupului, poziției financiare sau comerciale a acestuia, cu excepția modificărilor de natură legislativă și de reglementare relevante pentru activitățile Grupului, prezentate în Prospect.

Situația consolidată a fluxurilor de trezorerie

	Pentru exercițiul financiar încheiat la data de		
	31 decembrie 2020 (auditat)	31 decembrie 2019 (auditat)	31 decembrie 2018 (auditat)
Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare	9.952.234	71.789.518	71.281.227
Fluxuri de numerar net utilizat în activități de investiții	(153.760.458)	(104.775.933)	(156.771.616)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	223.031.914	29.255.428	56.915.924
Creșterea/(descreșterea) netă a numerarului și echivalentelor de numerar	79.223.690	(3.730.987)	(28.574.465)
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	91.747.956	95.478.943	124.053.408
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	170.971.646	91.747.956	95.478.943

Sursa: Situațiile Financiare Anuale

B.7 Care sunt principalele riscuri specifice Emitentului?

- Grupul ar putea să întâlnească dificultăți în achiziționarea de proprietăți imobiliare care îndeplinesc standardele sale de calitate;
- Veniturile obținute de Grup din proiectele rezidențiale în curs de dezvoltare sau planificate ar putea fi mai mici decât valorile brute de dezvoltare (GDV) estimate;
- Capacitatea Grupului de a obține fonduri pentru achiziția imobilelor și dezvoltarea proiectelor imobiliare ar putea fi afectată, ceea ce ar putea afecta în mod semnificativ negativ activitatea de afaceri;
- Grupul ar putea să întâmpine dificultăți în implementarea strategiei sale, precum și în ceea ce privește finalizarea proiectelor imobiliare;
- Costurile și durata dezvoltării proiectelor imobiliare pot depăși așteptările inițiale ale Grupului;
- Titlurile de proprietate asupra anumitor proprietăți imobiliare deținute sau care ar putea fi achiziționate în viitor de către entitățile Grupului ar putea fi incerte;
- Grupul își poate întemeia deciziile de a cumpăra anumite proprietăți imobiliare pe informații incomplete, incorecte sau inadecvate; evaluarea acestor proprietăți se poate dovedi, de asemenea, incorectă;
- Criza generată de pandemia de coronavirus este una fără precedent, putând avea consecințe negative semnificative asupra activității Grupului;

- Este posibil ca Grupul să se confrunte cu lipsa forței de muncă, ceea ce ar putea împiedica buna desfășurare a activității;
- Activitatea Grupului ar putea fi afectată de erori ale autorităților în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor dezvoltate;
- Este posibil ca Grupul să suporte costuri pentru a asigura respectarea legilor cu privire la proiectele sale imobiliare;
- Societățile membre ale Grupului sunt supuse riscului de neplată a datoriilor sau de neîndeplinire a obligațiilor contractuale de către partenerii contractuali;
- Termenii și condițiile avute în vedere în activitatea de pre-vânzare ar putea să nu se materializeze sau să sufere modificări;
- Există riscul ca Grupul să nu poată atrage sau să rețină personalul cheie, administratorii, directorii, angajații și alte persoane fără de care nu ar putea gestiona în mod eficient activitatea sa; și
- Dacă Grupul nu își menține reputația în ceea ce privește calitatea produselor și serviciilor, capacitatea Grupului de a atrage noi clienți și de a păstra clienții existenți poate fi afectată.

Secțiunea C – Valori mobiliare

Care sunt principalele caracteristici ale valorilor mobiliare?

C.1 Tipul lor, clasa și codul ISIN	Acțiunile Oferite sunt acțiuni ordinare, nominative și dematerializate. Codul ISIN pentru Acțiuni: ROJ8YZPDHWW8
C.2 Moneda lor, valoarea nominală unitară a acestora, numărul de valori mobiliare emise și scadența valorilor mobiliare	Moneda Acțiunilor Oferite este RON, moneda națională a României. Valoarea nominală unitară a Acțiunilor Oferite este 0,20 RON, iar numărul Acțiunilor Oferite este de până la 130.007.085.
C.3 Drepturile aferente valorilor mobiliare	• Dreptul de a participa și de a vota la adunarea generală a acționarilor (fiecare Acțiune Oferită conferind un (1) drept de vot); • Dreptul la dividende, și anume de a participa la distribuirea profitului net al Emitentului; • Dreptul de preferință; • Dreptul de informare; • Dreptul de a alege și de a fi ales în organele de conducere; • Dreptul de retragere în anumite cazuri și condiții prevăzute de lege; • Dreptul de a participa la distribuirea activelor în caz de lichidare; • Dreptul de a contesta hotărârile adunării generale; • Dreptul la mecanisme sigure de înregistrare și confirmare a proprietății asupra acțiunilor emise de Emitent; • Alte drepturi ale acționarilor; • Obligația de a raporta o participație importantă; • Obligația de a derula o ofertă de preluare obligatorie; și • Dispoziții privind retragerea acționarilor din Emitent.
C.4 Rangul relativ al valorilor mobiliare în structura capitalului emitentului în caz de insolvență, inclusiv	Nu se aplică.
C.5 Eventuale restricții impuse asupra liberei transferabilități a valorilor mobiliare	Acțiunile Oferite vor fi liber transferabile în conformitate cu legile și reglementările românești aplicabile. Anumite restricții de transfer pot fi aplicabile în funcție de jurisdicția Investitorului.
C.6 Politica privind dividendele sau distribuirea acestora	Politica de distribuție a dividendelor pe care Consiliul de Administrație o va avea în vedere în formularea propunerii către AGOA Emitentului va fi de până la 35% din profitul net distribuibil obținut la nivel individual de Emitent, dar în orice caz cu respectarea oricăror prevederi privind distribuția de dividende incluse în contractele de finanțare la care Emitentul sau oricare membru al Grupului este parte.

	În cazul în care există deviații în afara acestui interval, acestea vor fi justificate și explicate acționarilor în perioadele în care vor avea loc. Emitentul va putea plăti dividendele și sub formă de acțiuni din aceeași clasă ca cele care dau drept la aceste dividende. În selectarea unei anumite rate de distribuire a dividendelor în conformitate cu politica Emitentului privind dividendele, Consiliul de Administrație va ține cont de următoarele: • reducerea fluctuațiilor randamentului dividendelor de la o perioadă la alta, precum și valoarea absolută a dividendului pe acțiune; • nevoile și oportunitățile investiționale ale Emitentului; • eventualele contribuții ale elementelor nemonetare la raportarea profitului net; • disponibilitățile financiare pentru plata dividendelor, precum și gradul de îndatorare al Emitentului; și • stabilirea unui randament al dividendului comparabil cu cel al altor companii listate din același sector de activitate sau sectoare înrudite.
<i>Unde vor fi tranzacționate valorile mobiliare?</i>	
C.7 Se indică dacă valorile mobiliare fac sau vor face obiectul unei cereri de admitere la tranzacționare pe o piață reglementată sau de tranzacționare într-un MTF, precum și identitatea tuturor piețelor pe care valorile mobiliare sunt sau urmează să fie tranzacționate	Bursa de Valori București a emis un acord în principiu pentru admiterea Acțiunilor la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București. După închiderea Ofertei, Emitentul intenționează să solicite Bursei de Valori București aprobarea finală pentru admiterea Acțiunilor la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București, secțiunea Premium.
<i>Există vreo garanție aferentă valorilor mobiliare? - Nu se aplică.</i>	
<i>C.8 Care sunt principalele riscuri specifice valorilor mobiliare?</i>	
• Acțiunile Oferite ar putea să nu fie o investiție corespunzătoare pentru toți investitorii. Fiecare potențial investitor în Acțiunile Oferite trebuie să stabilească în ce măsură investiția respectivă este una corespunzătoare propriilor sale circumstanțe. • Anumiți Acționari vor păstra o participație semnificativă în cadrul Grupului și vor continua să exercite o influență substanțială asupra Grupului. Interesele acestora pot fi diferite de cele ale celorlalți acționari sau pot intra în conflict cu acestea. • Deținătorii de Acțiuni ar putea avea mai puține drepturi de vot per acțiune decât deținătorii de acțiuni cu vot multiplu, în măsura în care AGEA decide constituirea unei clase de acțiuni cu vot multiplu. Această împrejurare poate influența prețul de tranzacționare al Acțiunilor Oferite, precum și controlul asupra Emitentului. • Acțiunile Oferite ar putea să nu ajungă să fie listate ori să nu rămână listate. Nu există nicio garanție că vor putea fi respectate toate condițiile de listare și/sau tranzacționare, caz în care Acțiunile nu vor fi admise la tranzacționare. • Tranzacționarea la BVB poate fi suspendată. ASF este autorizată să suspende sau să solicite BVB să suspende de la tranzacționare valorile mobiliare tranzacționate pe BVB, dacă continuarea tranzacționării ar afecta negativ interesele investitorilor, fapt ce ar putea afecta prețul de tranzacționare al valorilor mobiliare și transferul acestora. • Fluctuațiile prețului Acțiunilor sau lipsa de lichiditate ar putea avea impact asupra performanței unei investiții în Acțiunile Oferite. Prețul de tranzacționare al Acțiunilor poate fi extrem de volatil, având în vedere gradul redus de lichiditate din prezent. Astfel, prețul de tranzacționare al Acțiunilor ar putea să nu reflecte valoarea de piață reală a Emitentului, iar factorii externi ar putea avea un impact negativ asupra prețului pieței Acțiunilor, care ar putea genera pierderi pentru investitori, indiferent de activitatea Emitentului.	
Secțiunea D – Oferta și admiterea la tranzacționare	
<i>Care sunt condițiile și calendarul pentru a investi în această valoare mobilă?</i>	

D.1 Planul de distribuție: Investitorii pot subscrie Acțiunile Oferite prin Intermediar și prin orice alt Participant Eligibil.

Oferita este împărțită în două tranșe:

- Tranșa Investitorilor Instituționali, care va fi adresată (i) anumitor persoane din Uniunea Europeană (inclusiv România) care sunt „investitori calificați” în sensul prevăzut de articolul 2(1)(e) din Regulamentul privind Prospectul și persoanelor din afara Statelor Unite ale Americii în baza Regulamentului S din Legea privind Valorile Mobiliare din Statele Unite ale Americii din 1933, cu modificările ulterioare („Legea privind Valorile Mobiliare”), respectiv (ii) unui număr mai mic de 150 de persoane, altele decât Investitori Calificați per Stat Membru (cu excepția României), în conformitate cu prevederile art. 1(4)(b) din Regulamentul privind Prospectul („Investitorii Instituționali”), care va consta într-un număr inițial de 78.004.251 Acțiuni Oferite, reprezentând 60% din numărul maxim de Acțiuni Oferite; și
- Tranșa Investitorilor de Retail, care va fi adresată Investitorilor de Retail (însemnând orice persoană fizică sau juridică, alta decât Investitorii Instituționali) prin ofertă publică în România, care va consta într-un număr inițial de 52.002.834 Acțiuni Oferite, reprezentând 40% din numărul maxim de Acțiuni Oferite. La rândul ei, Tranșa Investitorilor de Retail, va fi formată din Tranșa Investitorilor de Retail cu alocare garantată, care va consta dintr-un număr inițial de 26.001.417 Acțiuni Oferite și din Tranșa Investitorilor de Retail cu alocare pro-rata, care va consta dintr-un număr inițial de 26.001.417 Acțiuni Oferite.

Dimensiunea finală a fiecărei tranșe va fi determinată de Emitent, în consultare cu Intermediarul, pe baza volumului subscrierilor și a prețului de subscriere format în cadrul procesului de bookbuilding, la Data Alocării.

Prețul de Ofertă va fi stabilit în Intervalul de Preț, i.e., între 1,93 RON și 2,12 RON per Acțiune Oferită. Prețul de Ofertă va fi stabilit de către Emitent, după finalizarea unui proces de bookbuilding destinat Investitorilor Instituționali.

Admiterea la tranzacționare pe o piață reglementată: Bursa de Valori București a emis o aprobare în principiu pentru admiterea Acțiunilor la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București (i.e., Piața Reglementată). După încheierea Ofertei, Emitentul intenționează să solicite Bursei de Valori București acordul final pentru admiterea Acțiunilor la tranzacționare în categoria Premium a Pieței Reglementate la Vedere a Bursei de Valori București.

Cuantumul și procentajul diluării imediate rezultate ca urmare a Ofertei: În cazul în care sunt subscribe toate Acțiunile Oferite, capitalul social al Emitentului va fi majorat cu un număr de 130.007.085 acțiuni ordinare, cu o valoare nominală de 0,20 RON fiecare și o valoare nominală totală de 26.001.417 RON, reprezentând o majorare de aproximativ 10% față de nivelul capitalului social al Emitentului la data prezentului Prospect. Deșinerile acționarilor actuali în capitalul social al Emitentului vor fi diluate cu un procent de 9,09%.

Estimarea costului total al Ofertei, inclusiv costurile estimate percepute de la investitori de către Emitent/ofertant: Onorariile și cheltuielile care vor fi suportate de Emitent în legătură cu Oferta și Admiterea, inclusiv taxele către ASF, onorariile și cheltuielile profesionale și costurile tipăririi și distribuirii documentelor sunt estimate la suma de aproximativ 7,5 milioane RON (presupunând că Mărirea Ofertei este Mărirea Maximă a Ofertei și Prețul de Ofertă este stabilit la prețul maxim din cadrul Intervalului de Preț).

Calendarul Ofertei:

Eveniment	Ora și data
Deschiderea Ofertei	La data de 22 iunie 2021
Ora și data limită pentru primirea unei cereri complete formulate de Investitorii de Retail în Tranșa Investitorilor de Retail	12 p.m. în data de 2 iulie 2021
Ora și data limită pentru primirea subscrierilor în Tranșa Investitorilor Instituționali	3 p.m. în data de 2 iulie 2021
Data Alocării (când se va anunța Prețul de Ofertă, va avea loc publicarea Declarației privind Prețul și notificarea alocării Acțiunilor Oferite)	La data de 2 iulie 2021
Data Tranzacției	La data de 5 iulie 2021
Data Decontării (decontarea tranzacțiilor prin sistemul Depozitarului Central)	La data de 7 iulie 2021
Începerea tranzacționării Acțiunilor Oferite pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București	La data de sau în jurul datei de 15 iulie 2021

Cine este persoana care solicită admiterea la tranzacționare?

D.2	Persoana care solicită admiterea la tranzacționare este Emitentul.
<i>De ce a fost elaborat acest prospect?</i>	
D.3	În opinia Consiliului de Administrație, Oferta (I) va permite Emitentului să obțină fonduri pentru achiziții de terenuri sau proiecte imobiliare și pentru finanțarea activității curente a Grupului, respectiv să finanțeze proiectele în derulare și/sau proiecte noi de dezvoltare imobiliară; (ii) va ridica profilul, recunoașterea mărcii și credibilitatea Grupului în rândul clienților, partenerilor comerciali și angajaților acestuia; (iii) va susține procesul de atragere, recrutare, reținere și motivare a angajaților și personalului cu funcții de conducere din poziții cheie; și (iv) va permite valorificarea mai facilă (ulterior Admiterii și, după caz, a expirării oricăror restricții de tranzacționare) investiției efectuate în acțiuni ale Emitentului de către unii dintre acționarii existenți.
D.4 Utilizarea și cuantumul net estimat al veniturilor	Prin vânzarea Acțiunilor Oferite în conformitate cu Oferta, se preconizează că Emitentul va încasa, în total, o valoare netă de aproximativ <u>24,5</u> milioane RON (presupunând că Prețul de Ofertă este stabilit la limita superioară a Intervalului Prețului de Ofertă și Mărimea Ofertei este stabilită la valoarea Mărimii Maxime a Ofertei). Veniturile obținute din Ofertă vor fi utilizate pentru finanțarea activității curente a Grupului și a proiectelor acestuia în derulare și/sau proiecte noi de dezvoltare imobiliară.
D.5 Indicația dacă oferta face obiectul unui acord privind un angajament ferm de subscriere, precizând dacă există vreo parte neacoperită	Nu se aplică.
D.6 Interese având un impact asupra Ofertei	La data acestui Prospect, Emitentul nu are cunoștință de niciun interes, inclusiv conflict de interese care să fie relevant în cadrul Ofertei.
D.7 Cine este ofertantul?	Ofertantul este Emitentul.



PARTEA 1
PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI
APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE

1. Persoane responsabile

Emitentul, **One United Properties S.A.**, declară că este o societate pe acțiuni înființată în mod corespunzător și funcționând în mod valabil în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/21705/2007, (EUID): ROONRC. J40/21705/2007, cod unic de înregistrare 22767862 și acceptă responsabilitatea cu privire la informația conținută în acest Prospect.

Persoanele responsabile din partea Emitentului pentru informațiile cuprinse în prezentul Prospect sunt membrii Consiliului de Administrație și Directorii societății, respectiv:

- (a) Victor Căpitanu;
- (b) Andrei-Liviu Diaconescu;
- (c) Claudio Cisullo;
- (d) Dragoș-Horia Manda;
- (e) Valentin-Cosmin Samoilă;
- (f) Gabriel-Ionuț Dumitrescu;
- (g) Adriana-Anca Damour; și
- (h) Marius-Mihail Diaconu.

Intermediarul Ofertei este **SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A.**, o societate pe acțiuni organizată și funcționând conform legilor din România, înregistrată în Registrul ASF cu nr. PJR01SSIF/120072, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J12/3038/1994, având codul unic de înregistrare 6738423, cu sediul social situat în Calea Moșilor nr. 119, Cluj-Napoca, județul Cluj („Intermediarul”). Intermediarul nu își asumă răspunderea pentru exactitatea, realitatea și acuratețea informațiilor cuprinse în Prospect sau pentru alte declarații făcute sau preluase a fi făcute prin intermediul acestuia sau în numele acestuia în legătură cu Emitentul sau Acțiunile Oferite, cu excepția informațiilor incluse în secțiunile incluse/verificate de către Intermediar în Prospect, respectiv Partea a 15-a din acest Prospect, respectiv *„Informații privind valorile mobiliare care urmează a fi oferite/admise la tranzacționare. Informații cu privire la Ofertă și Admitere”*, și în formularele de subscriere și revocare, și cu excepția răspunderii asumate cu privire la procesul de subscriere prin agențiile Intermediarului, astfel cum se menționează în Partea a 15-a din acest Prospect, respectiv *„Informații privind valorile mobiliare care urmează a fi oferite/admise la tranzacționare. Informații cu privire la Ofertă și Admitere”* din Prospect.

Persoanele responsabile din partea Intermediarului pentru informațiile cuprinse în prezentul Prospect: Monica Ivan, Director General.

2. Declarații ale persoanelor responsabile

Pe baza tuturor cunoștințelor de care dispune Emitentul (luând măsurile rezonabile pentru a se asigura de aceasta), informația conținută în acest Prospect este în conformitate cu realitatea și nu conține omisiuni care pot afecta în mod semnificativ această informație.

Pe baza tuturor cunoștințelor de care dispune Intermediarul (luând măsurile rezonabile pentru a se asigura de aceasta), informația conținută în acest Prospect, pentru care își asumă responsabilitatea conform Secțiunii 1 de mai sus, este în conformitate cu realitatea și nu conține omisiuni care pot afecta în mod semnificativ această informație.

3. Declarații / rapoarte ale experților

Nu este cazul, cu excepția rapoartelor de audit prezentate în Prospect.

Auditorul Emitentului este **Deloitte Audit S.R.L.**, o societate independentă de audit, care a auditat situațiile financiare consolidate ale Emitentului pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2018, 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2020.



Deloitte Audit S.R.L. are sediul situat în Calea Grivizei nr. 84-98 și 100-102, clădirea The Mark, etajele 8-9, sector 1, București, România, este înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/6775/1995, având codul unic de înregistrare 7756924, este membru al Camerei Auditorilor Financiari din România, înregistrată în Registrul Public al Auditorilor Financiari cu numărul 25/2001 și este înregistrată în Registrul Public Electronic al Autorității pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar („ASPAAS”) cu nr. FA25, în baza vizei nr. 123601/ 2019.

Deloitte Audit S.R.L. și-a dat consimțământul în scris și nu și l-a retras, pentru includerea rapoartelor sale de audit, astfel cum sunt incluse în prezentul Prospect și pentru trimiterea la acestea în forma și în contextul în care apar și a aprobat conținutul acelor părți din acest Prospect care conțin rapoartele sale în scopul Regulamentului privind Prospectul.

Nicio persoană nu a fost autorizată să dea nicio informație sau să facă vreo declarație în legătură cu Oferta sau subscrierea Acțiunilor Oferite, cu excepția celor care sunt conținute în acest Prospect iar, dacă au fost date asemenea informații sau făcute asemenea declarații, acestea nu ar trebui privite drept autorizate de către Emitent, Intermediar sau afiliații acestora. Dacă cineva furnizează oricărui investitor informații diferite sau inconsecvente în raport cu cele conținute în Prospect, acesta nu ar trebui să se bazeze pe asemenea informații.

Acest Prospect este pus la dispoziție de către Emitent pentru a permite potențialilor subscriitori să evalueze oportunitatea de a subscrie Acțiunile Oferite. Acest Prospect nu este menit să constituie bază niciunei evaluări de credit sau de altă natură și nu ar trebui să fie considerat drept o recomandare din partea Emitentului sau a Intermediarului privind faptul că orice destinatar al acestui Prospect ar trebui să subscrie sau să achiziționeze Acțiunile Oferite. Nici Intermediarul și niciunul dintre afiliații sau consultanții acestuia nu dau vreo declarație sau garanție, explicită sau implicită, cu privire la exactitatea sau caracterul complet al oricăror informații conținute în acest Prospect sau la situația corporativă, financiară sau comercială a Emitentului și nicio informație inclusă în acest Prospect nu este și nici nu va fi considerată o promisiune sau o declarație a Intermediarului cu privire la evenimente trecute sau viitoare. Se interzice orice reproducere sau distribuire, integrală sau parțială, a acestui Prospect sau orice dezvoltare a conținutului acestuia, cu excepția situației în care conținutul Prospectului este disponibil în alt mod publicului larg, precum și orice utilizare a informațiilor din acest document în alt scop decât în vederea căruia a fost întocmit. Punerea la dispoziție a acestui Prospect nu trebuie, în nicio situație, să creeze niciun fel de presupunere care să conducă la ideea că nu a existat vreo schimbare în activitatea Emitentului de la data prezentului Prospect, sau că informațiile conținute în acesta sunt corecte la orice dată ulterioară Prospectului. Accesarea acestui Prospect de către fiecare potențial subscriitor în Acțiunile Oferite constituie acordul acestuia cu privire la cele menționate mai sus.

Intermediarul nu face nicio declarație, nici explicită, nici implicită, cu privire la exactitatea sau caracterul complet al oricăror informații din prezentul Prospect. Fiecare potențial subscriitor în Acțiunile Oferite ar trebui să aprecieze în mod individual relevanța informațiilor conținute în acest Prospect, iar orice subscriere a Acțiunilor Oferite ar trebui să se bazeze pe o astfel de verificare independentă, după cum consideră necesar, inclusiv pe evaluarea riscurilor implicate și pe propria analiză a caracterului adecvat al oricărei asemenea investiții, luând în calcul în mod special propriile obiective privind investițiile și experiența, precum și orice alți factori care pot prezenta relevanță pentru un astfel de investitor în legătură cu subscrierea Acțiunilor Oferite.

Fără a aduce atingere vreunei obligații a Emitentului (cu privire la care Intermediarul nu își asumă nicio responsabilitate) de a publica rapoarte curente și periodice în conformitate cu prevederile Legii 24/2017, ale Regulamentului 5/2018, ale Regulamentului (UE) nr. 596/2014 al Parlamentului European și al Consiliului privind abuzul pe piață și de abrogare a Directivei 2003/6/CE a Parlamentului European și a Consiliului și a Directivelor 2003/124/CE, 2003/125/CE și 2004/72/CE ale Comisiei, precum și cu orice alte legi și regulamente aplicabile, nici predarea prezentului Prospect și nici orice subscriere realizată în legătura cu acesta nu vor crea, în nicio situație, vreo implicație care să conducă la ideea că nu a existat vreo schimbare în activitatea Emitentului de la data prezentului Prospect sau că informațiile conținute în acesta sunt corecte la orice dată ulterioară prezentului Prospect.

Potențialul subscriitor nu trebuie să trateze informațiile din prezentul Prospect ca reprezentând consultanță de investiții, juridică sau fiscală. Fiecare potențial subscriitor trebuie să își consulte propriul consultant juridic, consultant financiar, contabil și alți consilieri pentru consultanță juridică, fiscală, comercială, financiară și pentru alte servicii de consultanță conexe referitoare la investiția în Acțiunile Oferite. Nici Emitentul, nici Intermediarul nu fac nicio declarație cu privire la legalitatea unei investiții în Acțiunile Oferite realizate de un potențial investitor în baza legislației relevante sau a unei legislații similare privind investițiile. Orice potențial subscriitor care se hotărăște să subscrie Acțiunile Oferite are obligația de a cunoaște și de a se conforma restricțiilor și limitărilor aferente unei

investiții în Acțiunile Oferite, prevăzute în prezentul Prospect. Prin realizarea unei subscrieri în Acțiunile Oferite, potențialii subscriitori își asumă orice răspundere atrasă în cazul în care respectiva subscriere sau achiziție este considerată ilegală în țara lor de reședință.

Cu excepția celor expres prevăzute în prezentul Prospect, informațiile care se regăsesc pe website-ul Emitentului, pe orice website la care se face referire în acest Prospect sau pe orice website care conține legături directe sau indirecte către website-ul Emitentului nu sunt încorporate prin referință la acesten în prezentul Prospect și orice decizie de a subscrie Acțiunile Oferite nu ar trebui să se bazeze pe aceste informații.

Acest Prospect nu constituie sau nu face parte din nicio ofertă sau invitație privind vânzarea sau emisiunea și nu constituie sau nu face parte din nicio solicitare a vreunei oferte de achiziție de orice titluri de valoare, altele decât titlurile de valoare la care se referă și/sau nu constituie și nici nu face parte din nicio ofertă sau invitație de a vinde sau emite acele titluri de valoare și nu constituie sau nu face parte din nicio solicitare a vreunei oferte de achiziție a acelor titluri de valoare de către vreo persoană, în orice circumstanțe în care respectiva ofertă sau solicitare este ilegală. Distribuirea acestui Prospect poate fi restricționată prin lege (inclusiv în baza unei autorizații, aprobări sau notificări obligatorii sau necesare) în anumite jurisdicții. Potențialul subscriitor are obligația de a se informa cu privire la existența oricăror astfel de restricții și de a respecta orice astfel de restricții. Nici Intermediarul și nici Emitentul nu au întreprins nicio acțiune de natură să permită, altfel decât în România în baza Ofertei, lansarea unei oferte având drept obiect Acțiunile Oferite sau posesia ori distribuirea acestui Prospect sau a oricărui alt material de ofertă sau formular în legătură cu Acțiunile Oferite, în vreo jurisdicție în care ar fi necesară o astfel de acțiune. Acest Prospect nu poate fi utilizat pentru sau în legătură cu nicio ofertă către, sau solicitare adresată de către nicio persoană din orice jurisdicție sau în orice circumstanțe în care o astfel de ofertă sau solicitare nu este autorizată sau este ilegală.

Intermediarul acționează exclusiv pentru Emitent și, drept urmare, nu acționează pentru nicio altă persoană în legătură cu Oferta, și nu va fi ținut răspunzător față de nicio altă persoană pentru faptul de a-și fi protejat clientul sau pentru că a furnizat servicii de consultanță în ceea ce privește Oferta.

4. Declarație

Persoanele responsabile declară că acest Prospect a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară, în calitate de autoritate română competentă în sensul Regulamentului privind Prospectul, prin decizia 774 din data de 16.06.2021. Autoritatea de Supraveghere Financiară aprobă acest Prospect doar din punctul de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse de Regulamentul privind Prospectul, iar o astfel de aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a Emitentului sau a valorilor mobiliare care face/fac obiectul acestui Prospect. Investitorii ar trebui să evalueze ei înșiși în ce măsură investiția în valorile mobiliare care fac obiectul acestui Prospect este adecvată.

5. Interesele persoanelor fizice și juridice implicate în emisiune/ofertă

Nu există niciun conflict de interese care ar putea influența semnificativ emisiunea/Oferta.

PARTEA A 2-A FACTORI DE RISC

Orice investiție în Acțiunile Oferite implică riscuri. Înainte de a investi în Acțiunile Oferite, potențialii investitori trebuie să analizeze cu atenție factorii de risc asociați oricărei investiții în Acțiunile Oferite, afacerilor Grupului și domeniului în cadrul căreia Grupul își desfășoară activitatea, precum și toate celelalte informații conținute în acest Prospect inclusiv, în mod particular, factorii de risc descriși mai jos.

Potențialii investitori ar trebui să aibă în vedere că riscurile cu privire la Grup, la industria în cadrul căreia Grupul își desfășoară activitatea și cele cu privire la Acțiunile Oferite, astfel cum sunt prezentate în secțiunea denumită „Rezumat” din prezentul Prospect sunt riscurile pe care Emitentul le consideră drept cele mai de importante pentru analiza efectuată de un potențial investor în contextul deciziei de investiție a acestuia cu privire la Acțiunile Oferite. Cu toate acestea, întrucât riscurile la care este expus Grupul sunt în legătură cu evenimente și depind de circumstanțe care se vor materializa sau nu în viitor, potențialii investitori ar trebui să ia în calcul nu doar informația cu privire la riscurile cheie descrise în secțiunea denumită „Rezumat” din prezentul Prospect dar, printre altele, și riscurile și incertitudinile descrise mai jos.

Apariția oricărui dintre următoarele evenimente ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a perspectivei noastre, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Grupului. Factorii de risc descriși mai jos nu reprezintă o listă exhaustivă sau o explicație a tuturor riscurilor la care ar putea fi expuși investitorii atunci când fac o investiție în Acțiunile Oferite și trebuie folosiți doar în scop de îndrumare. Riscurile și incertitudinile suplimentare cu privire la Grup care nu sunt cunoscute în prezent Grupului sau pe care Grupul le consideră în prezent ca fiind lipsite de importanță, pot avea de asemenea, în mod individual sau cumulativ, un efect negativ semnificativ asupra activității, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Grupului și, în situația materializării unui asemenea risc, prețul Acțiunilor Oferite ar putea scădea și investitorii ar putea pierde investiția făcută, în totalitate sau în parte. O investiție în Acțiunile Oferite implică riscuri financiare complexe și este adecvată numai pentru investitorii care (fie singuri, fie împreună cu un consultant corespunzător în domeniul financiar sau în alt domeniu) sunt capabili să evalueze avantajele și riscurile unei astfel de investiții și care dispun de resurse suficiente pentru a putea suporta pierderile care ar putea rezulta din aceasta. Investitorii ar trebui să analizeze cu atenție dacă o investiție în Acțiunile Oferite este potrivită pentru aceștia, ținând seama de informațiile din acest Prospect și de circumstanțele personale ale acestora.

RISCURI REFERITOARE LA ACTIVITATEA ȘI DOMENIUL DE ACTIVITATE AL GRUPULUI

Grupul ar putea să întâlnească dificultăți în achiziționarea de proprietăți imobiliare care îndeplinesc standardele sale de calitate.

Identificarea și achiziția de proprietăți imobiliare care pot fi folosite în scopul dezvoltării de noi proiecte imobiliare și care sunt potrivite cu viziunea, planurile și standardele înalte de calitate ale Grupului și ale conducerii sale reprezintă o condiție importantă pentru continuarea dezvoltării Grupului. Grupul dezvoltă proprietăți în zone premium, iar terenurile disponibile sau potențial disponibile în astfel de zone pentru proiecte precum cele ale Grupului sunt o resursă limitată. Neidentificarea, dificultăți în identificarea de asemenea proprietăți, faptul că odată identificate, asemenea terenuri ar putea să nu îndeplinească în totalitate cerințele conturate de criteriile de selecție definite de Grup, precum și creșterea prețului unor asemenea proprietăți ar putea afecta substanțial activitatea Grupului.

Mai mult, Grupul se află în concurență cu diverse entități în legătură cu potențialele achiziții de proprietăți imobiliare. Astfel de entități ar putea avea un avantaj din următoarele perspective: au relații pre-existente cu actuali sau potențiali vânzători/clienti, resurse financiare, tehnice sau de altă natură mai puternice sau au reguli de guvernare corporativă și integritate mai relaxate, elemente care ar putea crea un dezavantaj pentru Grup cu privire la oportunitățile de achiziție. Unii dintre competitorii Grupului pot avea costuri reduse de capital sau acces mai facil la surse de finanțare, care le pot permite să răspundă mai repede oportunităților de achiziție sau pot avea o toleranță mai mare la risc sau pot realiza analize de risc diferite de ale Grupului care le pot permite să accepte condiții mai puțin favorabile pentru potențiale achiziții decât ar face-o Grupul. Insuccesul Grupului în a achiziționa la prețuri favorabile proprietăți imobiliare identificate pentru dezvoltarea proiectelor sale ar putea afecta perspectivele Grupului și, pe termen mediu, posibilitatea de a genera rezultate financiare bune.

Veniturile obținute de Grup din proiectele rezidențiale în curs de dezvoltare sau planificate ar putea fi mai mici decât valorile brute de dezvoltare (GDV) estimate.

Estimarea valorii viitoare a unei proprietăți este inerent subiectivă, datorită naturii individuale a fiecărei proprietăți,

precum și faptului că această valoare poate fi afectată de condițiile de piață sau alte aspecte aflate în afara controlului Grupului. Factori precum modificările cerințelor legale aplicabile (în domenii precum urbanismul, construcțiile, mediul și fiscal), condițiile politice, starea piețelor financiare, starea financiară a clienților, regimurile fiscale aplicabile și fluctuațiile ratei dobânzii contribuie, de asemenea, la o posibilă modificare a evaluărilor anticipative.

Valorile brute de dezvoltare estimate cu privire la proiectele rezidențiale (astfel cum sunt incluse în acest Prospect) sunt doar estimative și sunt stabilite pe baza unor ipoteze (inclusiv elemente precum costurile de construire, cererea pentru locuințe, prețul mediu de vânzare, creșterea prețurilor și numărul estimat de unități în cadrul dezvoltărilor), care se pot dovedi inexacte. Nu există nicio asigurare că valorile brute de dezvoltare astfel estimate și dezvoltările propuse de Grup vor reflecta prețurile reale de vânzare realizate pentru proiectele în curs de dezvoltare sau planificate. Nereușita în a vinde numărul de unități rezidențiale sau la prețurile de vânzare avute în vedere de Grup, ar putea duce la nerealizarea valorilor brute de dezvoltare estimate.

Oricare dintre factorii de mai sus ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra afacerii, rezultatelor operațiunilor, stării financiare sau perspectivei Grupului.

Capacitatea Grupului de a obține fonduri pentru achiziția imobilelor și dezvoltarea proiectelor imobiliare ar putea fi afectată, ceea ce ar putea afecta în mod semnificativ negativ activitatea de afaceri.

Proiectele noi de dezvoltare imobiliară, precum și cele aflate în prezent în construcție necesită resurse financiare importante.

Dezvoltarea activității Grupului este dependentă de pre-vânzarea unei proporții importante a suprafețelor și apartamentelor dezvoltate și de obținerea de finanțări în condiții acceptabile. Reducerea volumului de pre-vânzări sau o creștere generală a ratelor de dobândă ar putea duce la o creștere a costurilor de finanțare a achiziției de proprietăți imobiliare de către societățile Grupului și a costurilor de dezvoltare a proiectelor imobiliare (în măsura în care costul cu finanțarea impactează costul proiectelor dezvoltate, privite global) precum și a termenelor de execuție și finalizare ale acestora. Incapacitatea societăților relevante din Grup de a obține fonduri pentru finanțarea proiectelor imobiliare sau pentru refinanțarea datoriilor sau de a obține astfel de fonduri la un cost acceptabil ar putea afecta în mod negativ situația financiară și perspectivele de dezvoltare ale Grupului.

Disponibilitățile de numerar ale societăților din cadrul Grupului pot fi negativ afectate și de întârzieri la plată ale unor terți, precum clienți sau alte persoane cu care Grupul se află în relații contractuale. De asemenea, limitentul, ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA poate sau societățile din Grup care nu sunt parte a grupului fiscal unic de TVA pot solicita rambursarea soldului sumei negative a TVA-ului (în cazul în care suma de TVA colectată este mai mare decât suma de TVA deductibilă), cu îndeplinirea anumitor condiții. Întârzierile în rambursarea TVA-ului de la bugetul statului pot afecta poziția de numerar și activitatea Grupului.

Nu există nicio asigurare că Grupul va dispune în orice moment de suficiente resurse de numerar pentru a-și satisface nevoile de investiții, cheltuielile sau cerințele serviciului datoriei. Dificultățile în obținerea de fonduri pentru investiții sau în a menține operațiunile din cauza lipsei de flux de numerar ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității Grupului, perspectivei, rezultatelor și situației financiare.

Grupul ar putea să întâmpine dificultăți în implementarea strategiei sale, precum și în ceea ce privește finalizarea proiectelor imobiliare.

Grupul ar putea să întâmpine dificultăți în implementarea strategiei sale, precum și în ceea ce privește finalizarea proiectelor imobiliare în curs sau viitoare, în condițiile de piață actuale sau viitoare. De asemenea, nu se poate ști cu siguranță la acest moment dacă implementarea strategiei sale va duce la o creștere de valoare pentru Grup. Acest lucru depinde, printre altele, de disponibilitatea oportunităților de achiziție a proprietăților imobiliare, de disponibilitatea resurselor de finanțare, performanța managementului în administrarea și dezvoltarea proprietăților imobiliare deținute și de celelalte riscuri operaționale dezvoltate în acest Prospect.

Factori precum costurile și imposibilitatea de a obține autorizațiile necesare pentru dezvoltarea proiectelor Grupului ar putea afecta planurile Grupului de a obține plus-valoare din proiectele pe care le are în vedere. Chiar dacă sunt implementate, nu există nicio garanție că planurile Grupului vor fi de succes. Neîndeplinirea cu succes a strategiilor avute în vedere (sau cu depășirea costurilor și calendarului avut în vedere) precum și neobținerea beneficiilor anticipate în urma implementării acestor strategii pot avea efecte negative asupra afacerii, condițiilor financiare, rezultatelor operaționale sau perspectivei Grupului.

Costurile și durata dezvoltării proiectelor imobiliare pot depăși așteptările inițiale ale Grupului.

Grupul se confruntă cu riscul ca anumite proiecte să necesite alocarea de mai multe fonduri sau să necesite mai mult timp pentru finalizare decât a fost anticipat în planificările inițiale.

Creșterea costurilor poate fi generată de variația costurilor materialelor de construcție, erori de proiectare sau de execuție, creșterea costurilor salariale, creșterea costurilor în domeniul energetic sau întârzieri în calendarul de execuție al proiectelor. De asemenea, activitatea de construcții, esențială pentru activitatea Grupului de dezvoltare imobiliară, ar putea fi afectată negativ de o varietate de evenimente naturale sau provocate de către om, inclusiv erori umane, acte de furt sau de vandalism, condiții climatice adverse, cutremure, furtuni sau alte dezastre naturale și alte fenomene ale naturii sau evenimente de forță majoră, care pot opri sau întârzia activitatea de construcție. De asemenea, pandemia Covid-19 a contribuit și e posibil să contribuie pe viitor la asemenea întârzieri. Aceste fenomene pot afecta în mod negativ activitatea Grupului în funcție de intensitatea și frecvența lor.

În condițiile în care Grupul pre-vinde o proporție importantă a suprafețelor și apartamentelor în proiecte pe care le dezvoltă, la prețul fixat prin pre-contracte, cu un avans semnificativ față de momentul finalizării acestora, creșterea costurilor în timpul desfășurării proiectelor are un impact negativ semnificativ asupra marjelor de profit și poate duce, în situația unor întârzieri semnificative la pierderea de clienți, penalități contractuale sau rezilierea contractelor relevante.

Riscurile enumerate ar putea avea un efect negativ asupra situației financiare, activității, rezultatelor operaționale sau perspectivelor de dezvoltare ale Grupului sau, în funcție de tipul de risc, chiar reputației Grupului.

Titlurile de proprietate asupra anumitor proprietăți imobiliare deținute sau care ar putea fi achiziționate în viitor de către entitățile Grupului ar putea fi incerte.

Valabilitatea titlului de proprietate asupra unui imobil al unui proprietar este condiționată de validitatea tuturor transferurilor anterioare de proprietate. Orice cerere de restituire (în cazul imobilelor preluate abuziv de stat în perioada comunistă) sau litigiu în curs care afectează proprietățile imobiliare poate duce la o posibilă pierdere a titlului asupra unei astfel de proprietăți sau a unei părți a acesteia în favoarea persoanelor îndreptățite care au depus cererile de restituire respective, în funcție de drepturile reclamanților și de statutul procedural al acestor cereri de restituire. Mai mult decât atât, suprafața și limitele de proprietate înscrise în cartea funciară nu sunt întotdeauna înregistrate corect sau verificate prin comparație cu alte proprietăți înscrise. Astfel, titlul de proprietate asupra unui imobil poate fi vulnerabil la acțiuni în grănițuire. În consecință, este necesar și obișnuit să se efectueze o analiză de due diligence pentru a evalua validitatea tuturor transferurilor anterioare legate de o astfel de proprietate, mergând cât mai mult înapoi în lanțul de titluri și transferuri anterioare de proprietate. Acest lucru poate fi de multe ori dificil, având în vedere că deseori transferurile drepturilor de proprietate nu au fost documentate în mod corespunzător de-a lungul timpului sau documentele relevante nu au fost păstrate.

Este posibil ca procesul de due diligence pe care Grupul l-a întreprins sau pe care îl va întreprinde în viitor cu privire la orice achiziție viitoare să nu dezvăluie toate aspectele relevante pentru astfel de achiziții sau toate potențialele surse de răspundere care ar putea avea efecte adverse asupra afacerii, situației financiare, rezultatelor operaționale și perspectivelor Grupului de viitor. Dacă anumite riscuri, care au fost identificate sau nu în procesul de analiză de due diligence, se concretizează, apariția lor este posibil să conducă la pierderea titlului asupra bunului achiziționat sau a unei porțiuni a acestuia, limitări în dreptul de folosință al bunurilor, sau la răspunderea contractuală și legală a diverselor părți implicate.

Contestarea titlurilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare pe care Grupul a dezvoltat, este în proces de sau planifică să dezvolte proiecte imobiliare poate afecta semnificativ în mod negativ activitățile Grupului, inclusiv prin cheltuieli în legătură cu procedurile judiciare, incertitudinea sau lentoarea recuperării investițiilor în aceste proprietăți, scăderea marjelor de profit, imposibilitatea eliberării sau întârzieri semnificative în eliberarea autorizațiilor de construire și/sau a altor autorizații, avize și planuri necesare, sau incapacitatea de a-și respecta obligațiile asumate în contractele cu clienți sau furnizori.

Grupul își poate întemeia deciziile de a cumpăra anumite proprietăți imobiliare pe informații incomplete, incorecte sau inadecvate. Evaluarea acestor proprietăți se poate dovedi, de asemenea, incorectă.

Deciziile Grupului de a cumpăra proprietăți imobiliare la un anumit preț depind de o largă varietate de factori, inclusiv de natură subiectivă, iar identificarea valorii juste a anumitor proprietăți imobiliare este foarte greu de realizat. Evaluările de specialitate sau rapoartele de due diligence analizează subiecte complexe, cum ar fi probleme comerciale, fiscale, financiare, contabile, de mediu, tehnice sau juridice. Aceste evaluări pot fi efectuate de către consultanți externi, în funcție de tipul tranzacției. În orice caz, aceste evaluări se bazează pe informații furnizate de

către terți sau obținute în mod independent, informații care se pot dovedi incomplete, incorecte sau inadecvate, motiv pentru care este posibil ca aceste investigații să nu releve toate faptele relevante pentru scopul tranzacției.

Având în vedere cele de mai sus, este posibil ca Grupul să achiziționeze anumite proprietăți imobiliare pentru prețuri care se dovedesc ulterior excesive, ceea ce ar afecta situația financiară a Grupului și ar putea afecta activitatea de dezvoltare de proiecte imobiliare pe asemenea proprietăți.

Criza generată de pandemia de coronavirus este una fără precedent, putând avea consecințe negative semnificative asupra activității Grupului.

Criza generată de pandemia de Covid-19 este una fără precedent, atât din perspectiva cauzei, cât și a consecințelor, afectând multe afaceri din majoritatea sectoarelor economice. Din această cauză, Emitentului îi este greu să anticipeze cu certitudine evoluția pandemiei și consecințele sale asupra climatului politic, social și economic la nivel global. O eventuală criză socială și/sau economică poate avea consecințe negative grave asupra activității Grupului. Mai mult, criza generată de pandemia de Covid-19 poate avea consecințe greu de anticipat asupra disponibilităților de lichiditate la nivel național, la nivelul societăților cu care Grupul se află în relații de afaceri și la nivelul potențialilor clienți. Eventuala insolvabilitate a partenerilor de afaceri ai Grupului sau lipsa disponibilităților financiare la nivelul potențialilor clienți ai Grupului poate afecta negativ activitatea Grupului.

De asemenea, criza generată de pandemia de Covid-19 a avut și are un efect negativ asupra pieței de închiriere de spații de birouri, prin reducerea cererii. Măsurile dispuse de autorități, dar și măsurile luate direct de multe dintre afacerile care își desfășoară sau și-ar putea desfășura activitatea în clădirile de birouri ale Grupului au dus la închiderea temporară sau reducerea substanțială a utilizării spațiilor de birouri și creșterea muncii de la distanță. Durata și întinderea acestor măsuri nu poate fi prevăzută cu certitudine și nu se poate prevedea, de asemenea, în ce măsură și în ce ritm ponderea muncii de la distanță va scădea după încheierea crizei sanitare. În acest context contractele de închiriere sunt negociate mai intens decât în perioada pre-Covid-19, chiriașii urmărind să obțină cât mai multă flexibilitate în termenii contractuali, de la durate mai scurte, drepturi unilaterale de încetare sau opțiuni de micșorare a spațiului pe durata contractului. De asemenea, a crescut timpul mediu de negociere și încheiere a contractelor de închiriere de spații de birouri.

În măsura în care utilizarea medie a spațiilor de birouri de către angajații clienților Grupului actuali și potențiali scade, acest lucru va duce la o încetinire a creșterii cererii de spații de birouri sau chiar la o scădere a acesteia, ceea ce poate duce la scăderea spațiilor de birouri efectiv închiriate și/sau o încetinire a creșterii sau chiar o scădere a chiriilor pentru spații de birouri. Astfel de efecte directe sau indirecte ale crizei generate de pandemia de Covid-19 pot duce la reducerea profitabilității, scăderea valorii clădirilor de birouri ale Grupului sau chiar pierderi în legătură cu activitatea de închiriere de spații de birouri a Grupului.

Este posibil ca pandemia de Covid-19 să afecteze comportamentul oamenilor pe termen mediu și lung, fapt care poate obliga Grupul să-și schimbe strategia de afaceri și modul de abordare a piețelor pe care acesta activează, inclusiv în scopul unei re poziționări pe piață, în funcție de noile realități sociale și economice. Schimbarea bruscă și rapidă a strategiei de afaceri a Grupului poate avea consecințe negative asupra operațiunilor acestuia și asupra planurilor de afaceri ale Grupului pe termen mediu și lung.

La data prezentului Prospect, pandemia de Covid-19 este în curs de desfășurare, iar amploarea și impactul economic al acesteia rămân necunoscute. Nu există nicio garanție că acțiunile guvernamentale sau de altă natură vor duce la o îmbunătățire promptă și adecvată a acestor condiții de piață în viitor, în cazul în care situația se va deteriora în continuare sau dacă se vor impune restricții suplimentare, sau dacă restricțiile actuale sau noi vor persista pentru o perioadă de timp prelungită.

Este posibil ca Grupul să se confrunte cu lipsa forței de muncă, ceea ce ar putea împiedica buna desfășurare a activității.

Lipsa forței de muncă în România în general și în special lipsa forței de muncă calificată/specializată în construcții, precum și cererea tot mai ridicată de forță de muncă calificată/specializată ar putea limita perspectivele de dezvoltare ale Grupului. În plus, lipsa forței de muncă ar putea duce la dezechilibre macroeconomice și poate afecta mediul de afaceri, afectând astfel perspectivele financiare ale companiilor din România. Potențiala încetare a aplicabilității facilităților fiscale aplicabile salariaților din domeniul construcțiilor începând cu anul 2018, precum și inflația salarială din România ar putea duce la creșteri ale cheltuielilor operaționale ale Grupului. În plus, necesitatea Grupului de a oferi compensații salariale competitive cu restul pieței ar putea genera creșteri neprevăzute și nesustenabile ale cheltuielilor cu salariații și furnizorii de servicii.

Pe lângă cele expuse mai sus, disponibilitatea forței de muncă ar putea fi afectată de pandemia de Covid-19. Deși Grupul și, respectiv, entitățile contractate de Grup, au implementat protocoale de distanțare socială, de igienă și dezinfecție, precum și proceduri de împărțire a echipelor, de muncă în schimburi, de separare a personalului și de program de lucru flexibil în vederea atenuării riscului de infectare a unei echipe întregi și pentru a asigura continuitatea activității, nu există nicio garanție că disponibilitatea forței de muncă calificate nu va fi perturbată sau costurile cu forța de muncă nu vor crește din cauza îmbolnăvirilor.

În cazul în care Grupul, precum și partenerii săi comerciali în domeniul activității de construcții nu reușesc să gestioneze forța de muncă existentă și/sau să recruteze personal suficient în timp util (în mod obișnuit, precum și în contextul pandemic cauzat de Covid-19), activitatea Grupului, perspectivele, rezultatele și/sau situația financiară la nivel de Grup ar putea fi afectate în mod semnificativ.

Activitatea Grupului ar putea fi afectată de erori ale autorităților în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor dezvoltate.

Activitatea de dezvoltare a proiectelor imobiliare desfășurată de Grup ar putea fi întârziată, respectiv ar putea fi angajate costuri semnificative ca urmare a erorilor autorităților în procesul de avizare și autorizare. Astfel de erori se pot materializa fie prin refuzuri neîntemeiate, fie prin documentație ce necesită ulterior îndreptarea erorilor sau modificarea proiectelor avute în vedere de Grup pentru a corespunde parametrilor impuși din cerințe de către autorități.

Orice întârziere, cost sau modificare a unui proiect din cauza unei erori comise de autorități în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor dezvoltate de Grup poate avea efecte negative asupra afacerii, asupra situației financiare, a perspectivei și a rezultatelor operaționale ale Grupului.

Este posibil ca Grupul să suporte costuri pentru a asigura respectarea legilor cu privire la proiectele sale imobiliare.

Grupul și imobilele aflate în proprietatea sa trebuie să respecte numeroase legi locale, naționale și europene, precum și decizii/hotărâri/ordine ale autorităților cu privire la planificarea, zonarea, mediul, sănătatea și securitatea în muncă, taxele și impozitele sau alte aspecte. În cazul nerespectării acestor legi, este posibil ca Grupul să fie obligat la plata de amenzi, penalități și daune. În plus, modificarea legislației existente sau noile interpretări sau aplicări ale acesteia pot conduce la costuri suplimentare pentru asigurarea respectării acestora, pentru schimbarea strategiei de investiții, operațiunilor sau sistemelor contabile sau de raportare sau la scăderi ale profitului Grupului.

Imobilele aflate în proprietatea Grupului trebuie să dețină autorizațiile de construire, certificatele de urbanism și permisele pentru desfășurarea activităților necesare pentru construirea și dezvoltarea de construcții. Acolo unde planificarea zonală nu este potrivită sau nu a fost realizată, Grupul va trebui să solicite realizarea ei și aprobările necesare. Emitentul nu poate fi sigur că procesul de obținere a autorizațiilor de construire, certificatelor de urbanism și a altor permise va fi încheiat suficient de rapid și cu costuri rezonabile astfel încât să permită proiectelor Grupului să fie dezvoltate înaintea societăților concurente, fără întârzieri sau să fie finalizate în general.

Potențiale modificări neașteptate, intempestive și/sau arbitrare ale planificării teritoriale pot pune în pericol proiectele deja începute. De aceea, dacă Grupul nu obține certificatele de urbanism sau dacă procesele de obținere a acestora și/sau a autorizațiilor de construire sunt întârziate, costurile acestuia pot crește, ceea ce poate avea un efect advers semnificativ asupra afacerii Grupului, situației financiare și rezultatelor operaționale ale Grupului.

Societățile Grupului sunt supuse riscului de neplată a datoriilor sau de neîndeplinire a obligațiilor contractuale de către partenerii contractuali.

Când o activitate asociată activității de dezvoltare este încredințată unor terți (de exemplu, activitatea de construcții), Grupul este expus riscului ca respectivele persoane să nu își poată îndeplini obligațiile din varii motive, inclusiv intrarea acestora în insolvență. Grupul poate suferi pierderi în cazul în care partenerii contractuali nu își respectă obligațiile. Dacă un procent important al contrapărților Grupului nu își îndeplinește obligațiile sau dacă pierderile suferite ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor sunt importante, rezultatele operațiunilor vor fi afectate negativ. Dacă pierderile cauzate de neîndeplinirea obligațiilor partenerilor contractuali depășesc în mod semnificativ valorile provizioanelor Grupului sau necesită o majorare a acestora, ar putea exista un efect negativ asupra activității, situației financiare și rezultatelor operațiunilor Grupului.

Termenii și condițiile avute în vedere în activitatea de pre-vânzare ar putea să nu se materializeze sau să sufere modificări.

Veniturile avute în vedere de Grup ca urmare a încheierii contractelor de pre-vânzare pot suferi modificări ca urmare a retragerii cumpărătorilor și denunțării contractelor existente, din cauze care pot fi atribuite fie clienților (cum ar fi

lipsa disponibilităților financiare ale acestora sau schimbări subiective de intenție de a contracta) sau din cauze exterioare (cum ar fi modificarea proiectelor ca urmare a conformării cu avizele și autorizațiile obținute de Grup pentru proiectele avute în vedere).

Astfel, societățile din cadrul Grupului ar putea să fie puse în situația să restituie clienților fondurile avansate sau clienții să rezilieze contractele sau să încerce să renegocieze condițiile contractelor lor pentru a obține condiții mai favorabile. Apariția oricăruia dintre aceste evenimente ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra afacerii, a rezultatelor operațiunilor, situației financiare, perspectivelor sau reputației Grupului.

Există riscul ca Grupul să nu poată atrage sau să rețină personalul cheie, administratorii, directorii, angajați și alte persoane fără de care nu ar putea gestiona în mod eficient activitatea sa.

Grupul depinde de disponibilitatea și de serviciul neîntrerupt ale unor manageri cheie, angajați și alte persoane, inclusiv Acționarii Fondatori. Aceste persoane cheie sunt intens implicate în activitatea Grupului de zi cu zi și, în același timp, sunt responsabile pentru decizii strategice, pentru a asigura punerea în aplicare a acestora și a gestiona și superviza proiectele de dezvoltare imobiliară. Pierderea oricăreia dintre aceste persoane cheie poate afecta în mod semnificativ capacitatea de a dezvolta eficient și la standarde înalte de calitate proiectele imobiliare, planurile de afaceri și proiecțiile financiare sau capacitatea de marketing. În mod particular, implicarea continuă a domnilor Victor Căpitanu și Andrei Diaconescu în urmărirea obiectivelor strategice ale Emitentului reprezintă un factor cheie pentru dezvoltarea continuă a Grupului și pentru poziția acestuia concurențială. Rezultatele viitoare ale operațiunilor Grupului depind în mare parte de contribuția neîntreruptă a conducerii existente a Grupului și de abilitatea acestuia de a își extinde echipa de conducere prin atragerea de noi membri calificați, care pot fi dificil de identificat și de recrutat. Dacă oricare dintre directorii executivi ai Grupului sau alte persoane cheie își încetează raporturile de muncă sau de colaborare cu Grupul, activitatea, perspectivele, rezultatele operațiunilor și situația financiară a Grupului ar putea fi afectate negativ într-un mod semnificativ. Mai mult, pierderea persoanelor cheie din cadrul Grupului ar însemna că experiența acestora ar putea fi folosită de către concurenții din piață.

Dacă Grupul nu își menține reputația în ceea ce privește calitatea produselor și serviciilor, capacitatea Grupului de a atrage noi clienți și de a păstra clienții existenți poate fi afectată.

Capacitatea Grupului de a atrage clienți noi, depinde parțial de recunoașterea mărcii și a reputației acestuia pentru calitatea produselor și serviciilor. Reputația și marca Grupului pot fi afectate dacă Grupul întâmpină dificultăți în îndeplinirea standardelor de calitate promise la timp, fie din cauza unor defecțiuni tehnice, a lipsei echipamentului necesar, a modificărilor ofertelor, a dificultăților financiare, campanii publice defăimătoare, acțiuni ale autorităților, fie din orice alte motiv.

Atingerea adusă reputației și mărcii Grupului poate avea un impact negativ semnificativ asupra activității, a perspectivelor, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Grupului.

Activitatea Grupului se bazează pe materiale și servicii furnizate de terți. Acești furnizori pot alege să întrerupă furnizarea produselor sau serviciilor lor, să încerce să impună Grupului prețuri neconpetitive sau să aleagă să nu reînnoiască contractele cu Grupul.

Grupul are relații importante cu anumiți furnizori de materiale și servicii. Acești furnizori pot, printre altele, extinde timpul de livrare, furniza echipamente nefiabile, majora prețurile și limita sau întrerupe furnizarea din cauza deficitelor, a cerințelor de afaceri proprii sau din alte motive. Cu toate că Grupul nu este total dependent de produsele, materialele și serviciile furnizate de anumiți furnizori, în multe cazuri acesta a făcut investiții substanțiale în relația cu un anumit furnizor, ceea ce face dificilă găsirea cu rapiditate a unor furnizori înlocuitori, în cazul în care un furnizor refuză să ofere Grupului prețuri favorabile, încetează să mai producă materialele și produsele pe care le Grupul le folosește sau nu mai oferă serviciile de care Grupul are nevoie. În cazul în care materialele, produsele sau serviciile nu sunt furnizate la standardele ridicate specifice Grupului sau în cazul în care furnizorii sunt insolvabili, executarea totală sau parțială a creanțelor față de furnizori poate fi dificilă sau imposibilă. Apariția oricăruia dintre aceste riscuri poate crea probleme tehnice, prejudicia reputația Grupului, conduce la pierderea clienților și poate avea un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale Grupului. În plus, obligațiile contractuale ale Grupului față de clienții acestuia pot depăși sfera de aplicare a garanțiilor pe care Grupul le-a obținut de la furnizori.

De asemenea, Grupul este expus unor riscuri asociate unei potențiale instabilități financiare a furnizorilor săi. În cazul în care furnizorii Grupului ar întrerupe furnizarea anumitor materiale și produse, s-ar afla în imposibilitatea de a furniza echipamente care ar îndeplini specificațiile Grupului sau ar întrerupe furnizarea de echipamente sau servicii

către Grup, fie ca urmare a falimentului sau fie din alte motive și Grupul nu ar putea obține produse înlocuitoare satisfăcătoare, aceste împrejurări ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale Grupului.

Activitatea de dezvoltare imobiliară implică riscuri de securitate și sănătate în muncă.

Un accident de muncă pe unul din șantierele unde Grupul își desfășoară activitatea de dezvoltare imobiliară (care poate implica personal propriu sau personal al entităților contractate de Grup) sau deteriorarea standardelor Grupului în domeniul securității și sănătății în muncă ar putea expune riscului de accidentare angajații, contractanții, subcontractanții sau publicul larg, și ar putea conduce la sancțiuni și daune semnificative, respectiv la deteriorarea reputației Grupului. Respectarea cerințelor în domeniul securității, sănătății și siguranței operaționale și ocupaționale este importantă pentru succesul afacerilor Grupului. Orice deficiență în materie, inclusiv orice întârziere în a modifica practicile în domeniul securității și sănătății în muncă ulterior detectării oricărei deficiențe sau a modificării oricăror cerințe legale, poate duce la sancțiuni pentru nerespectarea cerințelor legale relevante. Mai mult, orice accident de muncă grav poate duce la angajarea de costuri semnificative pentru Grup, respectiv poate dăuna reputației Grupului, având un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale Grupului.

Este posibil ca Grupul să efectueze achiziții de terenuri/ clădiri de birouri în funcție de oportunitate, care i-ar putea crește profilul de risc, ar distra atenția conducerii sau ar duce la majorarea cheltuielilor Grupului.

În viitor, Grupul ar putea efectua achiziții active în funcție de oportunitate, în domeniile acestuia de activitate sau în alte domenii complementare acestora. Cu toate acestea, este posibil ca eforturile Grupului de a estima efectele financiare ale oricărei astfel de tranzacții asupra afacerii Grupului să nu fie de succes, și nu poate fi dată nicio garanție că achizițiile viitoare vor putea fi valorificate în activitatea Grupului. În plus, achizițiile pot distra atenția conducerii sau devia resursele financiare sau de altă natură de la activitatea existentă a Grupului sau pot necesita cheltuieli suplimentare. Astfel de evoluții ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare ale Grupului.

Capacitatea Grupului de a efectua achiziții de active poate fi limitată de mulți factori, inclusiv de disponibilitatea finanțării, clauzele privind datoria din contractele de finanțare, reglementările aplicabile și concurența din partea altor potențiali cumpărători. Dacă sunt efectuate achiziții, nu există nicio garanție că Grupul va putea genera marjele sau fluxurile de numerar preconizate sau realiza beneficiile anticipate ale acestor achiziții, inclusiv creșterea sau sinergiile preconizate. Deși Grupul analizează activele care fac obiectul achiziției, aceste evaluări sunt supuse unui număr de ipoteze referitoare la profitabilitate, creștere etc. Nu există nicio garanție că evaluările și ipotezele Grupului cu privire la obiectivele achiziției se vor dovedi a fi corecte, iar evoluțiile reale pot diferi în mod semnificativ de așteptările acestuia.

Nu există nicio garanție că Grupul va achiziționa cu succes active noi sau că va dobândi oricare dintre beneficiile pe care le anticipează ca urmare a acestor achiziții în viitor. Dacă efectuează achiziții dar nu dobândește aceste beneficii, aceste împrejurări ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale Grupului.

Este posibil ca polițele de asigurare încheiate la nivelul Grupului pentru asigurarea anumitor riscuri să nu acopere toate pierderile, obligațiile și daunele potențiale în legătură cu activitatea acestuia, anumite riscuri fiind neasigurate sau neasigurabile.

Activitatea desfășurată de către Grup implică un număr de riscuri care nu sunt acoperite de polițele de asigurare încheiate de Grup. Este posibil ca asigurările existente în prezent sau la orice moment în viitor să nu fie suficiente pentru a acoperi toate pierderile sau obligațiile potențiale de răspundere ale Grupului. În prezent, Grupul nu încheie asigurări privind titlu de proprietate pentru toate proiectele sale, ci doar în anumite cazuri.

Mai mult, cererile de despăgubire din asigurări se pot materializa după o perioadă lungă. În măsura în care estimările Grupului referitoare la gradul de acoperire cu asigurări sunt incorecte, Grupul ar putea suferi pierderi substanțiale în măsura concretizării unor riscuri neasigurate sau asigurate insuficient. În plus, în funcție de gravitatea riscurilor concretizate și neacoperite de asigurare, durata lungă până la plata despăgubirilor sau asigurările insuficiente, este posibil ca Grupul să nu își poată respecta la timp sau în modul convenit obligațiile contractuale.

RISCURI LEGATE DE ASPECTE LEGALE ȘI DE REGLEMENTARE ȘI DE LITIGII

Nerespectarea legilor și reglementărilor în vigoare sau a rezultatelor inspecțiilor guvernamentale, sau reglementări

guvernamentale suplimentare ale operațiunilor Grupului pot conduce la costuri, la diferite sancțiuni sau hotărâri judecătorești nefavorabile.

Operațiunile și proprietățile Grupului sunt supuse reglementărilor diverselor entități, agenții guvernamentale și autorități publice locale în legătură cu obținerea și reînnoirea diverselor licențe, permise, avize și autorizații, precum și conformarea permanentă cu, printre altele, legile, reglementările și standardele din domeniul mediului, sănătății și siguranței, dreptului muncii, construcțiilor și planificării urbane, protecției datelor cu caracter personal, spălării banilor, combaterii finanțării terorismului și protecției consumatorului. Autoritățile de reglementare exercită o putere de apreciere considerabilă în materie de punere în executare și interpretare a legilor, reglementărilor și standardelor aplicabile, precum și în privința emiterii și reînnoirii licențelor, permiselor, avizelor, autorizațiilor și a monitorizării respectării de către licențiați a condițiilor acestora. Este posibil ca uneori Grupul să nu fie de acord cu modul în care dispozițiile legale sunt interpretate sau aplicate de către autoritățile de reglementare și există posibilitatea că, din când în când, să conteste decizii de reglementare pe parcursul derulării activității acestuia, ceea ce s-ar putea să afecteze relația Grupului cu autoritățile. Autoritățile competente au dreptul să desfășoare inspecții periodice cu privire la operațiunile și proprietățile Grupului și fac acest lucru în mod frecvent. Orice astfel de inspecție viitoare poate duce la concluzia că Grupul a încălcat legi, decrete sau reglementări. Există posibilitatea ca Grupul să nu poată să conteste cu succes astfel de concluzii sau să nu poată să remedieze încălcările identificate.

Mai mult, autoritățile pot, din când în când, să decidă să schimbe interpretarea prevederilor legale aplicabile, politicilor sau punctelor de vedere ce se aplică în domeniul activităților Grupului, în moduri care pot avea un impact semnificativ asupra operațiunilor Grupului.

Activitatea de dezvoltare imobiliară poate fi îngreunată de obligațiile de conformare cu cerințele impuse de autoritățile publice.

Activitatea de dezvoltare imobiliară presupune respectarea a numeroase reglementări locale, naționale și europene, precum și decizii/hotărâri/ordine ale autorităților publice cu privire la urbanism, mediu, sănătatea și securitatea în muncă, taxe și impozite sau alte aspecte.

Acolo unde parametrii urbanistici nu sunt potriviți sau nu au fost reglementați, este necesară elaborarea unei noi documentații de urbanism, obținerea de avize de la autoritățile și entitățile relevante și aprobarea acestei documentații de urbanism de către consiliile locale competente, respectiv de către consiliul general în cazul Municipiului București. În continuare, pentru executarea lucrărilor de construire este necesară obținerea unei autorizații de construire, proces ce presupune la rândul său obținerea unei set de avize de la autoritățile publice și elaborarea unor documentații tehnice. Pentru operarea imobilelor sunt necesare o serie de autorizații emise de către autoritățile publice, precum autorizația de securitate la incendiu, ISCIR, protecție civilă etc.

Procesul de autorizare a unui proiect imobiliar este complex, se poate desfășura pe perioade de timp ce pot varia între 6-9 luni și 5-6 ani și este dependent de conduita autorităților publice. De exemplu, practica autorităților publice locale ale Municipiului București (piața principală pe care activează Grupul) este imprevizibilă, având în vedere faptul că planurile urbanistice zonale coordonatoare pentru 5 din 6 sectoare ale Municipiului București au fost suspendate pentru o perioadă de un an în februarie 2021 și autoritățile publice au luat poziții care semnalează intenția de a le înlocui în întregime și de a reconsidera semnificativ activitatea de urbanism la nivelul Municipiului București. Mai mult, intenția autorității publice pare a fi aceea de a limita, îngreuna și/sau încetini dezvoltările imobiliare prin crearea unor situații dificile pentru dezvoltări imobiliare prin necesitatea pregătirii de noi documentații de urbanism pentru proiecte viitoare.

O eventuală anulare a unor PUZ-uri coordonatoare ar putea afecta regimul de autorizare al unora dintre proiectele Grupului pentru care nu au fost obținute încă autorizațiile de construire (cum sunt One Floreasca Towers și One Lake District). De asemenea, în situația în care autorizațiile de construire pentru aceste proiecte ar fi obținute înainte de o eventuală anulare a unor PUZ-uri coordonatoare, autorizațiile de construire obținute deja, în cazul în care ar fi contestate până la momentul emiterii deciziei de anulare a respectivelor PUZ-uri, ar putea fi anulate ca urmare a anulării acestor PUZ-uri. În oricare din aceste situații Grupul s-ar putea regăsi în poziția de a relua procesul de autorizare, generând întârzieri în execuție și livrare sau chiar necesitatea reproiectării în funcție de alți parametri urbanistici și pierderi pentru Grup și afectând potențial promisiunile de vânzare în legătură cu proiectele afectate.

În general, activitatea de dezvoltare imobiliară implică interacțiuni cu autoritățile publice, inclusiv cu cele alese sau numite pe criterii politice. Este posibil ca unele dintre actele sau luările de poziție ale unor astfel de autorități să fie motivate politic sau să fie întreprinse din rațiuni de publicitate și, în unele cazuri, astfel de acte sau luări de poziție pot avea legătură cu activitatea Grupului și pot cauza dificultăți sau întârzieri în execuția proiectelor Grupului sau pot

aduce atingere imaginii acestuia, în ambele cazuri cu consecințe semnificative negative asupra Grupului.

Procesul de autorizare al proiectelor dezvoltate de Grup suportă riscul imprevizibilității conduitei autorităților publice și poate fi afectat în mod negativ de întârzierile și limitările impuse de autoritățile publice locale. De asemenea, având în vedere că Grupul își asumă față de viitorii cumpărători, în baza unor promisiuni de vânzare-cumpărare, anumite termene-limită pentru finalizarea proiectelor, conduita autorităților poate avea impact și în raport cu aceste persoane, Grupul putând fi obligat să achite despăgubiri pentru întârzieri sau să prelungească termenele-limită în condiții nefavorabile economice.

Actele de autorizare ale proiectelor imobiliare ale Grupului pot face obiectul contestațiilor din partea terților.

În măsura în care pot justifica un interes legitim, terțele părți au posibilitatea de a contesta acte administrative individuale sau acte administrative cu caracter normativ prin intermediul unei acțiuni directe către este guvernată de reglementări parțial diferite, în funcție de caracterul individual (cum ar fi o autorizație de construire) sau normativ (cum ar fi planurile urbanistice) al actului administrativ respectiv.

Interesul de a contesta un act administrativ derivă în general din faptul că drepturile și interesele legitime ale respectivei terțe părți sunt afectate de actul administrativ respectiv, acest lucru fiind în mod uzual apreciat de către instanțele de judecată, de la caz la caz.

De asemenea, este posibil ca pe parcursul execuției unor proiecte, acestea să sufere modificări care necesită modificări ale actelor de autorizare sau autorizări suplimentare. Uneori aceste modificări pot atrage necesitatea suspendării construcției pe durata obținerii autorizațiilor modificate sau noi, ceea ce duce la întârzieri în finalizarea construcției și realizarea recepției finale. Acest lucru se întâmplă, de exemplu, la proiectul Neo Timpuiri Noi unde lucrările de construcție sunt în parte suspendate pe durata obținerii unui nou certificat de urbanism, în vederea finalizării proiectului într-un regim de înălțime mai favorabil decât cel preconizat inițial. Întârzierile în finalizarea proiectelor pot duce la întârzieri în încasarea unor sume de bani de la clienți, necesitatea plății unor sume suplimentare de către Emitent, creșteri ale costurilor proiectelor și afectarea reputației noastre.

În cazul în care contestațiile din partea terților sunt admise și, respectiv, actele de autorizare ale anumitor proiecte dezvoltate de Grup sunt anulate, Grupul poate fi obligat să achite despăgubiri viitorilor cumpărători față de care și-a asumat anumite obligații în baza unor promisiuni de vânzare-cumpărare, respectiv să efectueze lucrări de desființare/modificare și/sau să obțină noi autorizații, ceea ce ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității Grupului, situației financiare și a rezultatelor operaționale.

Bunurile imobile ale anumitor societăți din Grup pot face obiectul exproprierii.

În anumite situații, autoritățile publice pot dispune exproprierăa unui imobil, pentru o cauză de utilitate publică, pe baza unei juste și prealabile despăgubiri. Cu toate acestea, în practică nu există nicio garanție că valoarea despăgubirilor oferite de autoritățile publice acoperă valoarea de piață a bunului expropriat.

Exproprierăa unei părți sau a tuturor bunurilor imobile pe care le deține Grupul, cu o potențială despăgubire inadecvată ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, situației financiare, și a rezultatelor operaționale ale Grupului. Mai mult, chiar dacă despăgubirea nu este echitabilă în raport cu bunul/bunurile expropriat/e, Grupul nu ar fi îndreptățit să conteste măsura dispusă de autorități, ci numai cuantumul despăgubirilor. Procedura de contestare a cuantumului despăgubirilor este complicată, presupunând atât o etapă de contestare administrativă, cât și una juridică (dacă sunt exercitate căi de atac cu privire la etapa administrativă). De asemenea, și costurile generate de procedura de contestare pot avea un impact negativ asupra activității Grupului.

Deciziile nefavorabile ale autorităților fiscale sau modificările legilor sau ale interpretărilor fiscale ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra rezultatelor operațiunilor Grupului și asupra fluxurilor de numerar.

Legile și reglementările fiscale din România pot fi supuse modificărilor și pot exista modificări în interpretarea și aplicarea legislației fiscale. Aceste modificări ale legislației fiscale și/sau a interpretării și aplicării legii fiscale pot fi adoptate/aplicate cu celeritate de către autorități, dificil de anticipat și, prin urmare, este posibil ca Grupul să nu fie pregătit pentru aceste schimbări. Ca urmare, este posibil ca Grupul să se confrunte cu creșteri ale impozitelor plătibile în cazul în care cresc ratele de impozitare sau în cazul în care legile sau reglementările fiscale sunt modificate de către autoritățile competente într-un mod care defavorizează Grupul, ceea ce ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra fluxurilor de numerar, a activității, a perspectivei, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare pentru orice perioadă de raportare afectată.

În plus, autoritățile fiscale pot exercita periodic atribuțiile lor de control cu privire la societățile Grupului. Identificarea

unor deficiențe și aplicarea de eventuale sancțiuni sau decizii de impunere ar putea privi o sumă diferită față de cea anticipată de conducerea Grupului, ceea ce ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra fluxurilor de numerar, a activității, a perspectivelor, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare pentru orice perioadă de raportare afectată.

Grupul ar putea să se confrunte cu probleme în legătură cu protecția mediului, precum și cu restricții impuse de legislația de mediu și cu costuri specifice protecției mediului în ceea ce privește proprietățile imobiliare achiziționate și proiectele imobiliare dezvoltate de grup.

Legislația de mediu din România impune obligații existente și potențiale de a întreprinde acțiuni de remediere în siturile contaminate cu substanțe periculoase sau toxice. În astfel de cazuri, răspunderea proprietarului este nelimitată potrivit legii și costurile oricărei acțiuni de remediere, investigații și reparații pot fi considerabile.

Prezența substanțelor periculoase sau toxice sub, pe sau în interiorul oricăror din imobilele aflate în proprietatea Grupului sau răspunderea pentru lipsa luării măsurilor de remediere cu privire la contaminarea imobilelor cu aceste substanțe poate avea efecte adverse asupra capacității Grupului de a valorifica aceste imobile sau de a garanta eventuale împrumuturi cu aceste imobile, ceea ce poate avea efecte asupra capacității acestuia de a genera profit.

Mai mult, este posibil să fie necesar ca Grupul să respecte legi cu privire la mediu, sănătate și securitate în muncă sau politici sancționatoare mai stricte decât în prezent sau să fie implicat în litigii sau dispute cu privire la probleme de mediu. Este posibil ca respectarea unor standarde mai ridicate sau apărările pe care va trebui Grupul să le facă în potențiale litigii să afecteze negativ în mod semnificativ rezultatele operațiunilor Grupului.

Dacă autoritățile române competente constată încălcări ale legislației de mediu aplicabile, este posibil ca Grupul să fie obligat la plata unor amenzi sau alte penalități, ceea ce poate să afecteze negativ în mod semnificativ activitatea, situația financiară, perspectivele și rezultatele operațiunilor ale Grupului.

Nerespectarea legilor anti-corupție sau acuzații cu privire la nerespectarea acestora ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra reputației și activității Grupului.

Percepția asupra corupției din sistemul public și mediul de afaceri din România - în special în domeniul imobiliar - este una negativă, determinată, printre altele, de lipsa de transparență a autorităților publice pe parcursul proceselor de emitere a documentelor de urbanism, avizare, autorizare și recepție a lucrărilor de construcții, precum și de informațiile din spațiul public privind anchetele de corupție ce vizează societăți din domeniul construcțiilor și din domeniul dezvoltărilor imobiliare.

Deși în cadrul activității sale, Grupul este dedicat respectării legilor anti-corupție și celor pentru prevenirea spălării banilor și a terorismului, respectiv a sancțiunilor internaționale aplicabile (prin adoptarea de politici stricte, organizarea de sesiuni de training a angajaților, respectiv prin numirea unui responsabil), Grupul se poate confrunta cu riscul ca unii membri ai Grupului sau administratorii, directorii, membrii organelor de conducere, angajații, agenții sau partenerii de afaceri, să întreprindă acțiuni sau să interacționeze cu persoane care încălcă prevederile sus-menționate și să se confrunte cu acuzații că ar fi încălcat aceste prevederi.

Dacă un membru al Grupului sau oricare dintre administratorii, directorii, membrii organelor de conducere, angajații, agenții săi sau partenerii săi de afaceri este acuzat sau condamnat pentru încălcarea legilor anti-corupție, legilor pentru prevenirea spălării banilor și a terorismului, respectiv a sancțiunilor internaționale aplicabile în legătură cu orice aspect al activității Grupului, astfel de acuzații sau încălcări ar putea avea un efect material negativ asupra reputației Grupului și asupra activității sale, prin:

- aplicarea unor sancțiuni penale împotriva membrilor Grupului sau a administratorilor, directorilor, membrilor organelor de conducere sau angajaților săi;
- confiscarea unor bunuri care se află în proprietatea Grupului;
- întreruperea acordurilor comerciale existente; și
- afectarea capacității Grupului de a respecta anumite obligații din documentele de finanțare contractate, respectiv capacitatea de a contracta finanțări noi.

În plus, orice acuzație, procedură de cercetare penală sau condamnare împotriva Grupului privind încălcarea legilor anti-corupție, legilor pentru prevenirea spălării banilor și a terorismului, respectiv a sancțiunilor internaționale aplicabile, ar putea să aibă un impact negativ asupra opiniei publice în ce privește Grupul (inclusiv în ceea ce privește

eficacitatea politicilor și procedurilor sale de conformitate în domeniu). În cazul în care o asemenea situație ar deveni realitate, relațiile Grupului cu autoritățile publice, cu partenerii comerciali sau cu creditorii săi, precum și gradul său de atractivitate în calitate de partener comercial pot suferi, ceea ce poate să afecteze negativ în mod semnificativ activitatea, situația financiară, perspectivele și rezultatele operațiunilor Grupului.

Grupului i se pot impune amenzi, obligații de despăgubire sau alte penalități și acesta poate fi supus unei publicități negative ca urmare a unor proceduri legale, pretenții contractuale și dispute.

Având în vedere specificul activității de dezvoltare imobiliară, există riscul ca o gamă largă de persoane interesate să pormască litigii de natură civilă cu privire la drepturile de proprietate sau de folosință asupra imobilelor, închirierea, vânzarea, reamenajarea sau reparația acestora sau cu privire la calitatea lucrărilor de construcție.

Aceste persoane pot pretinde nulitatea titlurilor de proprietate conform legislației aplicabile ca urmare a insolvenței, fraudei, prețului derizoriu, evaluării vădit greșite, fraudării creditorilor sau ca urmare a nerespectării altor cerințe pentru transmiterea proprietății (de exemplu, vicierea consimțământului uneia dintre părțile contractante, lipsa autentificării de către un notar public, lipsa capacității civile de folosință sau de exercițiu etc.). De asemenea, există riscul ca arhitecți, antreprenori sau alți furnizori de servicii să emită pretenții cu privire la contractele de antrepriză încheiate cu Emitentul. Conform Codului Civil, antreprenorul și arhitectul beneficiază de un drept de ipotecă legală asupra construcției pentru a garanta plata sumelor datorate de beneficiar în temeiul contractelor de antrepriză. În cazul în care nu s-a renunțat expres la acest drept, iar Emitentul nu plătește la timp aceste persoane, drepturile de ipotecă pot fi puse în executare având drept rezultat pierderi financiare și întârzieri în dezvoltarea proiectelor.

La vânzarea de imobile Grupul poate fi obligat, fie în baza legii, fie contractual, să ofere declarații și garanții și/sau despăgubiri în legătură cu acestea și să plătească daune în măsura în care orice astfel de declarații și garanții se dovedesc a fi inexacte și/sau sunt formulate pretenții în legătură cu aceste despăgubiri. De asemenea, anumite categorii de persoane (cum ar fi clienții din contractele de pre-vânzare) beneficiază de ipotecă legală constituită asupra bunurilor imobile dezvoltate de Grup.

Orice contestație asupra dreptului de proprietate asupra imobilelor, încetarea contractelor de închiriere, întârzieri sau anulări ale dezvoltării proiectelor imobiliare, contestații asupra modului de obținere a permiselor/autorizațiilor, litigii cu privire la declarații, garanții, ipotecă legală și despăgubiri asociate contractelor de vânzare de imobile sau alte tipuri de dispute pot avea un efect advers substanțial asupra situației financiare, perspectivei și rezultatelor activității Emitentului, precum și asupra reputației Grupului.

Incapacitatea de a proteja mărcile înregistrate ale Grupului și de a asigura continuitatea dreptului de proprietate asupra acestora ar putea afecta în mod semnificativ activitatea Grupului.

Principalele mărci înregistrate ale Grupului (cum ar fi ONE UNITED PROPERTIES, ONE VERDI PARK, ONE COTROCENI PARK, ONE TOWER, ONE FLOREASCA TOWERS etc.) sunt active semnificative ale activității acestuia, iar succesul Grupului depinde de capacitatea acestuia de a își proteja drepturile de proprietate intelectuală, inclusiv drepturile asupra acestor active.

Grupul se bazează pe reglementările legale în ce privește stabilirea și protejarea drepturilor sale de proprietate intelectuală, dar nu poate avea certitudinea că acțiunile pe care acesta le-a întreprins sau pe care le va întreprinde pe viitor vor fi suficiente pentru a împiedica încălcarea acestor drepturi ale de proprietate intelectuală ale Grupului.

În pofida eforturilor depuse de Grup pentru protejarea mărcilor sale înregistrate, există totuși mărci pentru care această protecție nu a fost obținută încă. De asemenea, Grupul ar putea avea nevoie să inițieze litigii pentru a putea exploata mărcile sale înregistrate sau pentru a exercita drepturile de proprietate asupra acestora, ori pentru apărarea Grupului împotriva pretinselor încălcări ale drepturilor terților. Publicitatea negativă, acțiuni legale sau alți asemenea factori ar putea determina o eroziune a valorii mărcilor Grupului, care ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, situației financiare și rezultatelor operațiunilor ale Grupului.

RISURI LEGATE DE INVESTIȚIILE ÎN ROMÂNIA

Economia României este mai vulnerabilă la fluctuațiile economiei globale decât piețele dezvoltate. Evoluțiile economice negative la nivel global ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra valorii Acțiunilor Oferite.

Economia României este vulnerabilă la declinul piețelor la nivel global. Impactul evoluțiilor economice globale (cum ar fi modificarea politicilor monetare elaborate la nivelul zonei Euro privind ratele de dobândă în EUR sau creșterea ratelor de referință a dobânzii de către Federal Reserve, banca centrală a Statelor Unite ale Americii) este adesea resimțit mai puternic pe piețele emergente, precum România, decât pe piețele dezvoltate.

În plus față de cele de mai sus, ieșirea Marii Britanii din UE („Brexit”) a creat volatilitate pe piețele financiare mondiale și ar putea contribui la prelungirea stării de incertitudine cu privire la anumite aspecte din economiile europene și mondiale, precum și la societățile și consumatorii europeni. Brexit-ul a avut loc pe data de 31 ianuarie 2020, iar perioada tranzitorie s-a încheiat la 31 decembrie 2020. Brexit-ul probabil va afecta în mod defavorabil situația economică din Europa și din lume și ar putea contribui la accentuarea stării de instabilitate pe piețele financiare mondiale. Brexit-ul ar putea afecta mediul politic general din Uniunea Europeană, precum și stabilitatea și poziția Uniunii Europene ca piață unică. În plus, Brexit-ul a condus la o stare de volatilitate generală pe piața de schimb valutar.

Așa cum s-a întâmplat și în trecut, volatilitatea piețelor financiare duce la o creștere a riscurilor percepute asociate investițiilor în economii emergente și, prin urmare, ar putea reduce investițiile străine în România. În acest caz, economia României s-ar putea confrunta cu probleme grave de lichiditate ceea ce ar putea duce, printre altele, la creșterea ratelor de impozitare sau la impunerea de taxe și impozite noi, cu un impact negativ asupra activității, rezultatelor operaționale și situației financiare ale Grupului.

Orice scădere a ratingurilor de credit ale României de către o agenție internațională de rating ar putea avea un impact negativ asupra Acțiunilor Oferite.

Ratingul suveran al României pe termen lung atât în monedă națională, cât și în monedă străină are în prezent ratingurile BBB- (stabil) acordat de S&P, Baa3 (negativ) acordat de Moody's și BBB- (negativ) acordat de Fitch. Scăderea ratingului de credit al României acordat datoriei în monedă națională sau internațională de către aceste agenții internaționale de rating (în special în cazul unei retrogradări semnificative) poate avea un impact negativ asupra capacității Grupului de a obține finanțări suplimentare precum și asupra marjelor dobânzii și a altor condiții comerciale în baza cărora ar fi disponibile respectivele finanțări ulterioare. Efectele negative asupra abilității Grupului de a obține finanțare pot de asemenea avea un efect negativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operaționale și situației financiare ale Grupului.

O potențială deteriorare a condițiilor economice, politice și sociale generale interne din România ar putea avea efecte negative asupra activității noastre.

Succesul Grupului este strâns legat de evoluțiile economice generale din România. Evoluțiile negative sau slăbirea generală a economiei din România, scăderea nivelului de trai, resursele de lichiditate limitate ale potențialilor clienți și creșterea nivelului de șomaj, ar putea avea un impact negativ direct asupra cererii de pe piața imobiliară din România. Deteriorarea economiei României poate duce la reducerea numărului de clienți, un număr mai mare de clienți rău-platnici și/sau poate duce la creșterea spațiilor neînchiriate sau scăderea chiriilor pentru spații în clădirile de birouri și crește probabilitatea ca Grupul să înregistreze scăderi ale profitului sau pierderi, având în vedere nesatisfacerea sau obținerea întârziată a plăților.

În ultimii ani, România a trecut prin schimbări politice, economice și sociale de anvergură. Așa cum este de așteptat de la piețele emergente, acestea nu dețin întreaga infrastructură de afaceri, cadrul juridic și de reglementare care există în general în economii de piață libere mai mature. De asemenea, legislația fiscală a României este supusă unor interpretări diverse și poate suferi modificări în mod frecvent și, uneori, rapide.

Direcția în care se îndreaptă pe viitor economia României rămâne în mare parte dependentă de eficacitatea măsurilor economice, financiare și monetare adoptate la nivel guvernamental, precum și de evoluțiile din domeniul fiscal, juridic, de reglementare și politic. Condițiile economice defavorabile în România, incertitudinea fiscală și creșterea impozitării ar putea avea, în cele din urmă, un impact negativ direct și/sau indirect asupra prețurilor pe care le putem percepe pentru produsele și serviciile Grupului, în special prin scăderea cererii pe piața imobiliară.

În ipoteza în care Grupul nu gestionează cu succes riscurile asociate activității sale pe piața din România, orice astfel de evoluții pot afecta negativ activitatea, reputația, rezultatele operaționale și situația financiară ale Grupului.

Corupția ar putea crea un climat de afaceri dificil în România.

Corupția este unul dintre riscurile principale cu care se confruntă companiile ale căror operațiuni se desfășoară în România. Mass-media de la nivel internațional și local, precum și organizațiile internaționale, au emis numeroase rapoarte de alertă cu privire la nivelul corupției din România. Spre exemplu, Indicele de Percepție a Corupției din 2020 al Transparency International, care evaluează datele privind corupția din țările din întreaga lume și le clasează pe o scară de la 1 (cel mai puțin corupt) la 100 (cea mai coruptă), a clasat România pe locul 69 (2019: 70; 2018: 61), cu un rating de 44 de puncte.

Au existat raportări conform cărora corupția a afectat sistemele judiciare și unele organisme de reglementare și administrative din România, inclusiv la nivelul autorităților locale cu care Grupul interacționează sau ar putea interacționa, acest lucru putând fi relevant pentru activitățile Grupului. Cu toate că este dificil să se prevadă toate efectele corupției asupra operațiunilor Grupului, acestea pot încetini, printre altele, aprobarea autorizațiilor de reglementare și a licențelor necesare în vederea desfășurării activității acestuia. Prin urmare, corupția ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a perspectivelor, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Grupului.

Dificultățile României în legătură cu integrarea sa în Uniunea Europeană pot avea un efect negativ semnificativ asupra activității Grupului.

România a intrat în Uniunea Europeană în ianuarie 2007 și continuă să treacă prin procese de modificări legislative ca urmare a aderării la UE și a integrării continue în UE. În cadrul procesului de aderare, UE a stabilit o serie de măsuri pe care România trebuie să le respecte pentru a îndeplini cerințele de bază de aderare la UE. Comisia Europeană a primit sarcina de a monitoriza progresele realizate de România, prin emiterea de rapoarte anuale de conformitate, prin Mecanismul de Cooperare și de Verificare.

În cazul în care România nu se conformează cu măsurile trebuie să le respecte pentru a îndeplini cerințele de bază de aderare la UE sau nu pune în aplicare recomandările emise de Comisia Europeană în cadrul Mecanismului de Cooperare și de Verificare, aceasta poate fi supusă unor sancțiuni UE care ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra operațiunilor financiare, a investițiilor și a fluxurilor de capital din țară și, prin urmare, asupra activității, a perspectivelor, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Grupului.

Sistemul juridic și judiciar din România este mai puțin dezvoltat decât cele din alte țări europene, ceea ce face ca o investiție în Acțiunile Oferite să fie mai riscantă decât investițiile în valorile mobiliare ale unui entităț care își desfășoară activitatea într-un sistem juridic și judiciar mai dezvoltat.

Sistemul juridic și judiciar din România este mai puțin dezvoltat decât cele din alte țări europene. Dreptul comercial, al concurenței, al pieței de capital, legea societăților, legea insolvenței și alte ramuri de drept din România sunt relativ noi pentru judecătorești, iar prevederile legale conexe au fost și continuă să fie supuse unor schimbări constante pe măsură ce noi legi sunt adoptate pentru a ține pasul cu tranziția către o economie de piață și cu legislația Uniunii Europene. Este posibil ca legile și reglementările existente în România să fie aplicate în mod inconsecvent sau interpretate într-un mod restrictiv și neorientate către afaceri. În anumite circumstanțe, obținerea în timp util a unor căi de atac legale poate fi imposibilă în România. Experiența relativ limitată a unui număr semnificativ de magistrați care profesază în România, în special în ceea ce privește problemele de pe piețele de capital, precum și existența unor aspecte legate de independența sistemului judiciar, pot conduce la decizii nefondate sau la decizii bazate pe considerații care nu sunt fundamentate în lege.

În plus față de cele de mai sus, soluționarea cazurilor poate implica uneori întârzieri considerabile. Sistemele judiciare din România sunt subfinanțate comparativ cu cele ale altor țări europene. Punerea în aplicare a hotărârilor judecătorești se poate dovedi dificilă, ceea ce înseamnă că executarea prin intermediul acestor sisteme judecătorești poate fi laborioasă, în special în cazul în care hotărârile nefavorabile pot duce chiar și la oprirea activității unor întreprinderi sau la pierderea unor locuri de muncă. Această lipsă de certitudine juridică și incapacitatea de a face uz de căi de atac legale eficiente în timp util pot avea un efect negativ asupra activității și, de asemenea, pot face dificilă soluționarea oricăror pretenții pe care investitorii în Acțiunile Oferite le pot avea.

Incertitudinea care caracterizează sistemul judiciar din România ar putea avea un efect negativ asupra economiei și ar putea astfel determina un mediu nesigur pentru investiții și, în consecință, și asupra activității, rezultatelor operaționale, situației financiare și perspectivelor Grupului.

Leul poate fi supus unei volatilități ridicate.

Leul este supus unui regim de curs de schimb variabil, prin care valoarea sa față de valutele străine este stabilită pe piața de schimb interbancară. Politica monetară a Băncii Naționale a României („BNR”) are ca țintă inflația. Regimul de curs de schimb variabil este aliniat la folosirea țintelor de inflație ca ancoră nominală a politicii monetare și permite un răspuns de politică flexibilă la șocurile neprevăzute care ar putea afecta economia. BNR nu are în vedere un anumit nivel sau un anumit interval pentru cursul valutar. Capacitatea BNR de a limita volatilitatea leului depinde de un număr de factori economici și politici, inclusiv de disponibilitatea rezervelor de monedă străină și de volumul noilor investiții directe străine.

Orice modificări ale percepțiilor investitorilor globali asupra perspectivelor economice globale ori ale României pot

duce la deprecierea leului românesc. O depreciere semnificativă a leului ar putea afecta negativ situația economică și financiară a țării, ceea ce ar putea avea un efect negativ substanțial asupra activității, rezultatelor operaționale și situației financiare a Grupului.

Instabilitatea politică și militară din regiune pot avea consecințe negative semnificative asupra activității Grupului.

Instabilitatea politică și militară din regiune (criza din Ucraina, determinată de pierderea controlului asupra Peninsulei Crimeea în favoarea Federației Ruse, precum și conflictul din Estul Ucrainei cu separatiștii pro-ruși, intensificarea în aprilie 2021 a tensiunilor la zona de graniță de Est a Ucrainei, în Crimeea și în Marea Neagră dintre Ucraina și în contextul acțiunilor trupelor Federației Ruse), pot determina condiții economice profund nefavorabile, tulburări sociale sau, în cel mai rău caz, confruntări militare în regiune.

Efectele sunt, în mare măsură, imprevizibile dar pot include o scădere a investițiilor, fluctuații valutare semnificative, creșteri ale ratelor dobânzilor, reducerea disponibilității creditului, a fluxurilor comerciale și de capital și creșteri ale prețurilor energiei. Aceste efecte și alte efecte negative neprevăzute ale crizelor din regiune ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și poziției financiare ale Grupului.

RISURI LEGATE DE POZIȚIA FINANCIARĂ A EMITENTULUI

Este posibil ca Emitentul să nu fie în măsură să își finanțeze investițiile curente sau viitoare sau să nu fie în măsură să își execute obligațiile conform contractelor de împrumut încheiate.

Nu există nicio garanție că Emitentul va fi în măsură să genereze sau să acumuleze suficiente fonduri pentru a putea acoperi cheltuielile de capital avute în vedere pe termen lung sau că va fi în măsură să le acopere la un cost rezonabil. Este posibil ca termenii și condițiile în care o viitoare finanțare va fi pusă la dispoziția Emitentului să nu fie acceptabili pentru acesta sau ar putea chiar să nu existe nicio posibilitate de finanțare disponibilă. Mai mult, dacă nivelul împrumuturilor contractate crește pe termen lung, Emitentul ar putea fi supus unor restricții financiare suplimentare. Inabilitatea pe termen lung de a procura suficiente fonduri pentru finanțarea proiectelor Emitentului ar putea avea un efect negativ asupra abilității acestuia de a își dezvolta activitatea și de a își atinge obiectivele de performanță și ar putea rezulta în suportarea unor costuri neprevăzute sau întâzieri în implementarea proiectelor Emitentului.

De asemenea, nu poate exista nicio garanție că în ipoteza unor schimbări neprevăzute, fluxul de numerar al Emitentului va fi suficient pentru plata datoriilor viitoare. Neplata principalului și/sau a dobânzilor la termenele convenite, sau eventuale credite viitoare sau încălcarea oricăror angajamente asumate prin contractele de împrumut încheiate ar putea rezulta în executarea garanțiilor pe care Emitentul le-a constituit, inclusiv a ipotecilor constituite sau accelerarea termenului de plată a obligațiilor acestuia sau ar putea face contractarea de împrumuturi viitoare dificilă sau chiar imposibilă. În aceste circumstanțe, Emitentul ar putea deveni de asemenea obligat să vândă o parte a activelor sale pentru a își îndeplini obligațiile de plată. Oricare dintre evenimentele descrise mai sus ar putea avea un efect negativ asupra activității, situației financiare, perspectivelor sau rezultatelor operațiunilor Emitentului. Emitentul este obligat să respecte prevederile unor clauze restrictive privind datoria, care pot limita capacitatea acestuia de a finanța operațiunile viitoare și nevoile de capital, de a urmări oportunități de afaceri și de a desfășura activități.

Deși toate aceste limitări fac obiectul unor excepții și calificări importante, aceste obligații ar putea limita capacitatea Emitentului de a finanța potențiale noi proiecte și nevoile de capital și de a continua achizițiile și alte activități comerciale care îl pot interesa.

Dacă Emitentul nu își va respecta oricare dintre aceste obligații, acesta se va afla într-o situație de neîndeplinire a obligațiilor sale financiare iar creditorii relevanți ar putea declara suma principală și dobânda acumulată aferentă creditelor aplicabile, ca fiind scadente și plătitibile, după trecerea oricărei perioade de remediere aplicabilă. Aceste restricții ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra capacității Emitentului de a finanța potențiale noi proiecte sau nevoi de capital sau de a se implica în alte activități care ar putea fi în interesul acestuia.

Terenurile și imobilele sunt bunuri cu o lichiditate redusă, care pot limita substanțial disponibilitățile de lichiditate financiară ale Emitentului.

Terenurile și proprietățile imobiliare sunt relativ iliclide. Deși scopul achiziției de terenuri de către Grup este dezvoltarea de proiecte imobiliare și nu vânzarea acestor terenuri, în măsura în care Grupul are nevoie de lichidități sau în măsura în care anumite terenuri nu mai sunt utile pentru planurile de dezvoltare ale Grupului, Grupul ar putea fi pus în situația de a imobiliza sume importante în aceste proprietăți.

Lichiditatea redusă a acestor bunuri poate afecta capacitatea Emitentului de a le vinde în timp relativ rapid și la preț satisfăcător atunci când este nevoie, fapt ce poate afecta desfășurarea activității pe termen scurt și mediu.

Din cauza lichidității reduse a imobilelor deținute de Grup și a altor factori, dacă Emitentul nu poate să genereze fluxuri de numerar pozitive din activitățile sale operaționale, acesta ar putea fi în imposibilitatea de a vinde active din portofoliul său în condiții avantajoase.

RISURI LEGATE DE OFERTĂ ȘI DE ACȚIUNILE OFERITE

Anumiți Acționari vor păstra o participare semnificativă în cadrul Grupului și vor continua să exercite o influență substanțială asupra Grupului, ca urmare a Ofertei, iar interesele lor pot fi diferite de cele ale celorlalți Acționari sau pot intra în conflict cu acestea.

Presupunând că Mărimea Ofertei este egală cu Mărimea Maximă a Ofertei, imediat după Admitere, Acționarii Fondatori, prin deținerile lor vor continua să controleze împreună 59,4599% din totalul drepturilor de vot ale Emitentului (fiecare controlând 29,7300% din totalul drepturilor de vot ale Emitentului).

Pe data de 26 mai 2021, acționarii Emitentului au aprobat în unanimitate: (i) constituirea unei noi clase de acțiuni cu vot multiplu, fiecare acțiune din respectiva clasă acordând cinci (5) drepturi de vot; (ii) conversia unui număr de 162.508.857 acțiuni ordinare deținute de fiecare dintre Acționarii Fondatori în acțiuni cu vot multiplu, în total fiind astfel convertite 325.017.714 de acțiuni ordinare în acțiuni cu vot multiplu, fiecare având o valoare nominală de 0,20 RON fiecare și o valoare nominală totală de 65.003.542,80 RON, reprezentând 25% din capitalul social al Emitentului și 62,5% din totalul drepturilor de vot în Emitent (ambele la data acestui Prospect); și (iii) impunerea unor condiții privind transferabilitatea acțiunilor cu vot multiplu, care vor fi liber transferabile doar către și între Acționarii Fondatori și orice afiliați ai acestora, transferul către orice alte persoane rezultând în conversia acestora în acțiuni ordinare (care acordă un singur drept de vot per acțiune). Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București a respins, de două ori, înregistrarea în registrul comerțului a mențiunilor corelative acestor decizii ale acționarilor Emitentului motivând că legea societăților comerciale nu admite decât două clase de acțiuni, ordinare și cu dividend prioritar și fără drept de vot, în ciuda argumentelor Emitentului în privința legalității deciziei, susținute atât cu argumente de lege română și europeană, cât și cu practica aplicabilă a Înaltei Curți de Casație și Justiție. Față de această respingere, la data acestui Prospect, acționarii Emitentului care votaseră în favoarea hotărârii din 26 mai 2021 au acceptat amânarea modificării actului constitutiv al Emitentului, dar și-au exprimat intenția de a cere includerea pe agenda următoarei AGEA care va avea loc și de a vota în favoarea aceluiași puncte aprobate anterior. În situația în care AGEA emite o nouă hotărâre favorabilă, Emitentul intenționează să folosească toate mijloacele aflate la dispoziția sa pentru a obține înregistrarea acesteia în conformitate cu legea.

În măsura în care AGEA aprobă punctele de mai sus, fiecare dintre Acționarii Fondatori va deține (presupunând că deținerile lor la data Prospectului nu suferă modificări) 262.652.745 de acțiuni ordinare și 162.508.857 acțiuni cu vot multiplu, controlând astfel împreună 78,7648% din totalul drepturilor de vot în cadrul Emitentului (fiecare controlând 39,3824% din totalul drepturilor de vot ale Emitentului), presupunând că Mărimea Ofertei este Mărimea Maximă a Ofertei.

Conform Actului Constitutiv, cerințele de cvorum pentru ambele convocări ale AGEA, respectiv pentru prima convocare a AGOA este de 50%+1 din numărul total de drepturi de vot (prezente sau reprezentate), hotărârile fiind adoptate cu majoritatea drepturilor de vot exprimate (se aplică cerințe de cvorum și majoritate mai ridicate în cazurile expres prevăzute de lege). Conform legilor aplicabile, la a doua convocare AGOA adunarea poate să deliberaze asupra punctelor de pe ordinea de zi a celei dintâi adunări, indiferent de cvorumul întrunit, luând hotărâri cu majoritatea voturilor exprimate. Prin urmare, nu pot fi adoptate hotărâri în cadrul AGEA, respectiv în cadrul AGOA la prima convocare, dacă Acționarii Fondatori nu sunt prezenți sau reprezentați.

Astfel, prin votul lor în favoarea unor anumite puncte de pe ordinea de zi, Acționarii Fondatori vor putea exercita controlul asupra aspectelor care necesită aprobarea acționariatului, inclusiv asupra plății de dividende și a aprobării tranzacțiilor corporative importante. Este posibil ca interesele Acționarilor Fondatori să nu fie întotdeauna identice între ei și/sau să nu fie aceleași cu cele ale celorlalți deținători de Acțiuni.

Deținătorii de Acțiuni ar putea avea mai puține drepturi de vot per acțiune decât deținătorii de acțiuni cu vot multiplu, în măsura în care AGEA decide constituirea unei clase de acțiuni cu vot multiplu, ceea ce poate influența prețul de tranzacționare al Acțiunilor Oferte, precum și controlul asupra Emitentului.

În măsura în care AGEA aprobă constituirea unei noi clase de acțiuni cu vot multiplu, fiecare acțiune din respectiva clasă acordând cinci (5) drepturi de vot, respectiv conversia unui număr de 162.508.857 acțiuni ordinare deținute de fiecare dintre Acționarii Fondatori în acțiuni cu vot multiplu, în total fiind astfel convertite 325.017.714 de acțiuni ordinare în acțiuni cu vot multiplu, fiecare având o valoare nominală de 0,20 RON fiecare și o valoare nominală totală

de 65.003.542,80 RON, reprezentând 25% din capitalul social al Emitentului și 62,5% din totalul drepturilor de vot în Emitent (la data acestui Prospect), conform intenției exprimate la data acestui Prospect de acționarii reprezentând o largă majoritate a capitalului social al Emitentului (a se vedea și „*Anumiți Acționari vor păstra o participare semnificativă în cadrul Grupului și vor continua să exercite o influență substanțială asupra Grupului, ca urmare a Ofertei, iar interesele lor pot fi diferite de cele ale celorlalți Acționari sau pot intra în conflict cu acestea*” de mai sus), totalul drepturilor de vot aferente acțiunilor ordinare (cum sunt și Acțiunile Oferite) va fi mai mic decât totalul drepturilor de vot aferente clasei de acțiuni cu vot multiplu.

Constituirea clasei de acțiuni cu vot multiplu va avea drept consecință reducerea ponderii de vot a Acțiunilor Oferite în AGEA și AGOA Emitentului, având un impact nu numai asupra formării majorităților (simple sau calificate) în caz de vot, ci și asupra îndeplinirii cerințelor de cворum. Astfel, deținătorii de acțiuni cu vot multiplu vor avea, în acest caz, mai mult control asupra rezultatului voturilor și a procesului de luare a deciziilor. Inclusiv aplicarea votului cumulativ la alegerea membrilor Consiliului de Administrație va fi mai puțin eficientă în cazul Emitentului decât în cazul altor societăți care au o singură clasă de acțiuni. În acest caz, valoarea Acțiunilor Oferite poate fi afectată în mod negativ, având în vedere distribuția drepturilor de vot și a controlului.

Structura capitalului social al Emitentului în cazul constituirii unei clase de acțiuni cu vot multiplu poate reduce interesul terților în a efectua oferte publice de cumpărare, poate reduce valoarea Acțiunilor Oferite și poate îngreuna sau împiedica preluarea controlului de o terță parte chiar dacă acest lucru ar putea la cel moment fi considerat benefic pentru acționarii Emitentului. Existența diverselor clase de acțiuni cu drepturi de vot diferite limitează nivelul de control pe care deținătorii de Acțiuni (ordinare) îl au asupra Emitentului.

Riscul unei posibile anulări a Majorării de Capital și/sau a Ofertei.

Hotărârile adoptate de AGA unei societăți pe acțiuni pot fi atacate în instanță de terți care justifică un interes. În plus, ofertele publice de acțiuni, precum Oferta, pot fi anulate în cazul în care condițiile de aprobare a Prospectului nu au fost respectate ori dacă decizia de aprobare emisă de ASF cu privire la Prospect este anulată.

În consecință, dacă hotărârea adoptată de AGEA pentru aprobarea Majorării de Capital sau orice alte acte subsecvente (inclusiv, dar fără a se limita la, hotărârea Consiliului de Administrație care constată finalizarea Ofertei) este declarată nulă sau dacă Oferta este anulată, Acțiunile Oferite vor fi anulate, iar deținătorii acestora au dreptul să le fie rambursat prețul de subscriere de către Emitent. Deținătorii Acțiunilor Oferite anulate, care au achiziționat respectivele Acțiuni Oferite în urma unei tranzacții pe piață la un preț mai mare decât prețul de subscriere vor suporta o pierdere echivalentă diferenței dintre prețul de subscriere al Acțiunilor și prețul de achiziție al acestora. Orice întârziere a Registrului Comerțului în aprobarea și înregistrarea Majorării de Capital va cauza întârzieri în livrarea către investitori a Acțiunilor Oferite și în admiterea acestora la tranzacționare. În plus, în cazul în care o instanță dispune suspendarea hotărârii AGEA care aprobă Majorarea de Capital, precum și orice hotărâri subsecvente acesteia ca urmare a unei cereri de anulare, indiferent că o astfel de anulare este sau nu dispusă, perioada de timp în care Acțiunile Oferite nu vor fi livrate investitorilor și admise la tranzacționare se va extinde în mod corespunzător.

Acțiunile Oferite ar putea să nu fie o investiție corespunzătoare pentru toți investitorii.

Fiecare potențial investitor în Acțiunile Oferite trebuie să stabilească în ce măsură investiția respectivă este una corespunzătoare pentru propriile circumstanțe. În mod specific, fiecare potențial investitor ar trebui:

- să aibă cunoștințe și experiență suficiente pentru a face o evaluare adecvată a avantajelor și beneficiilor de a face o investiție în Acțiunile Oferite;
- să aibă acces la, și cunoștințe despre instrumentele analitice adecvate pentru a evalua, în contextul situației sale financiare specifice, o investiție în Acțiunile Oferite precum și impactul pe care respectiva investiție îl va avea asupra portofoliului său investițional;
- să aibă resurse financiare și lichidități suficiente pentru a suporta toate riscurile unei investiții în Acțiunile Oferite;
- să poată să evalueze (singur, sau cu ajutorul unui consultant financiar) posibile scenarii cu privire la factorii care ar putea afecta investiția și capacitatea sa de a suporta riscurile aferente.

Nu este recomandat potențialilor investitori să investească în Acțiunile Oferite decât dacă au experiență în a evalua (singuri sau cu ajutorul unui consultant financiar) modul în care Acțiunile Oferite se vor comporta în contextul unor modificări de circumstanțe, care sunt efectele acestor modificări asupra valorii respectivelor Acțiuni Oferite și care

este impactul pe care această investiție l-ar putea avea asupra portofoliului investițional general al potențialului investitor. Activitățile de investiții sunt supuse legilor și regulamentelor aplicabile privind investițiile și/sau analizei sau reglementărilor emise de anumite autorități, și fiecare potențial investitor ar trebui să discute cu consultanții săi juridici sau cu autoritățile de reglementare relevante.

Acțiunile Oferite ar putea să nu fie admise la tranzacționare pe Bursa de Valori București ori să nu rămână listate la Bursa de Valori București.

Deși Bursa de Valori București a aprobat în principiu admiterea Acțiunilor Oferite la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București, pentru admiterea Acțiunilor Oferite la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București este necesar ca Bursa de Valori București să aprobe tranzacționarea acestora pe această piață. Admiterea Acțiunilor Oferite la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București este supusă anumitor cerințe. Ne propunem să luăm toate măsurile necesare pentru a ne asigura că Acțiunile Oferite sunt admise la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București, cât mai curând posibil după închiderea Ofertei. Cu toate acestea, nu există nicio garanție că, în cazul în care condițiile de admitere pentru aprobarea de către Bursa de Valori București se modifică, toate aceste condiții privind listarea și/sau condiții de tranzacționare vor fi îndeplinite. În consecință, nu există nicio garanție că Acțiunile Oferite vor fi admise la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București sau că vor fi admise la data estimată. În cazul în care Acțiunile Oferite nu vor fi admise la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București, prețul Acțiunilor Oferite și posibilitatea de a le transfera vor fi afectate în mod semnificativ.

Tranzacționarea pe Bursa de Valori București poate fi suspendată.

ASF este autorizată să suspende tranzacționarea de valori mobiliare sau să solicite Bursei de Valori București să suspende de la tranzacționare valorile mobiliare tranzacționate pe Bursa de Valori București, dacă continuarea tranzacționării ar afecta negativ interesele investitorilor sau în măsura în care emitentul relevant și-ar încălca obligațiile care îi revin potrivit legilor și reglementărilor relevante privind valorile mobiliare. De asemenea, Bursa de Valori București are dreptul să suspende de la tranzacționare Acțiunile Oferite în alte circumstanțe, în conformitate cu reglementările sale. Orice suspendare ar putea afecta prețul de tranzacționare al Acțiunilor Oferite și ar afecta transferul Acțiunilor Oferite.

Piața de tranzacționare pentru Acțiunile Oferite ar putea să nu fie dezvoltată sau menținută.

Înainte de Admitere, nu a existat nicio piață de tranzacționare pentru Acțiunile Oferite. Deși am solicitat admiterea la Bursa de Valori București, nu exista nicio garanție că se va dezvolta o piață activă de tranzacționare pentru Acțiunile Oferite sau că, dacă aceasta s-ar dezvolta, ar putea fi menținută după închiderea Ofertei. Prin urmare, lichiditatea Acțiunilor Oferite este incertă. În cazul în care o piață activă de tranzacționare nu este dezvoltată sau menținută, lichiditatea și prețul de tranzacționare al Acțiunilor Oferite ar putea fi afectate în mod negativ.

De asemenea, Prețul de Ofertă va fi determinat de către Emitent prin consultare cu Intermediarul, ținând cont de o serie de factori, inclusiv de nivelul cererii pentru Acțiunile Oferite pe parcursul procesului de Ofertă, de tipul cererii în cadrul Tranchei de Retail (anume, cu alocare garantată sau pro-rata), de prevalarea condițiilor de piață și de obiectivul de a stabili o tranzacționare ordonată a Acțiunilor Oferite pe piața secundară. Astfel, Prețul de Ofertă poate să nu reflecte performanțele viitoare. În plus, prețul de piață al Acțiunilor Oferite poate scădea sub Prețul de Ofertă. De asemenea, prețul de piață al Acțiunilor Oferite poate fluctua în mod substanțial din cauza unor factori diverși, dintre care unii pot fi specifici Emitentului și operațiunilor acestuia, iar alții pot avea legătură cu piața dezvoltatorilor imobiliari și cu piețele de capital, în general. Nu există nicio garanție că investitorii vor putea revinde Acțiunile Oferite la Prețul de Ofertă sau la un preț mai mare decât acesta.

Acțiunile Oferite pot fi afectate de volatilitatea prețului de piață, iar prețul de piață al Acțiunilor Oferite poate scădea în mod disproporționat, ca urmare a unor evenimente care nu au legătură cu performanța activității Grupului.

Prețul de Ofertă nu indică prețul de piață al Acțiunilor Oferite după Admitere. Prețul de piață al Acțiunilor Oferite poate fi volatil și poate fi afectat de fluctuații mari. Prețul de piață al Acțiunilor Oferite poate fluctua ca urmare a unui număr mare de factori, inclusiv, dar fără a se limita la, factorii menționați în acești „Factori de Risc”, precum și ca urmare a unor variații de la o perioadă la alta a rezultatelor operaționale sau a modificărilor veniturilor sau ale oricăror estimări de profit realizate de Emitent, participanții la industrie sau analiștii financiari. De asemenea, prețul de piață ar putea fi afectat în mod negativ de evenimente care nu au legătură cu performanța activității Grupului, cum ar fi, de

exemplu, performanța și prețul acțiunilor altor companii pe care investitorii le pot considera comparabile cu Grupul, speculații în presă sau în comunitatea investitorilor referitoare la Grup, articole de presă nefavorabile, acțiuni strategice ale concurenților (inclusiv achiziții și restructurări), modificări ale condițiilor de piață și legislative. Oricare dintre acești factori poate determina fluctuații semnificative ale prețului Acțiunilor Oferite, care ar putea duce la un randament negativ pentru investitori.

Prețul de piață al Acțiunilor Oferite ar putea fi afectat negativ de vânzarea unui număr mare de Acțiuni pe piețele publice, inclusiv ca urmare a expirării perioadei de blocare sau a percepției conform căreia aceste vânzări ar putea avea loc.

Acționarii care dețin 95,2865% din totalul acțiunilor sunt supuși unor restricții referitoare la vânzarea și/sau transferul participațiilor acestora în capitalul social subscris al Emitentului pentru o perioadă de până la șase luni de la data Admiterii. Vânzarea unui număr semnificativ de Acțiuni după expirarea restricțiilor privind vânzarea sau percepția conform căreia aceste vânzări pot apărea în viitor, pot scădea prețul de piață al Acțiunilor Oferite și pot afecta capacitatea Emitentului de a mobiliza capital prin vânzarea de titluri de capital suplimentare.

Emisiunea de Acțiuni suplimentare ale Emitentului în legătură cu achizițiile viitoare, orice plan de stimulente, opțiuni cu privire la Acțiuni sau de reducere a gradului de îndatorare (sau altele) pot dilua participațiile acționarilor existenți.

Grupul poate încerca să atragă finanțare pentru achiziții viitoare și pentru alte oportunități de creștere, poate emite acțiuni în vederea implementării unor planuri de opțiuni pentru acordarea acțiunilor membrilor din conducerea Grupului sau angajaților Grupului, sau pentru obținerea de finanțare în vederea reducerii gradului de îndatorare. Pentru realizarea acestor scopuri și a altor scopuri, este posibil să emită titluri de capital suplimentare sau titluri convertibile. Prin urmare, procentajul dreptului de proprietate al deținătorilor existenți de Acțiuni poate fi diluat sau prețul de piață al Acțiunilor poate fi afectat în mod negativ. Drept urmare, participațiile respectivelor acționari în capitalul social al Emitentului ar putea să fie diluate.

Capacitatea Emitentului de a plăti dividende acționarilor poate fi limitată.

Emitentul este o societate de tip holding și capacitatea acestuia de a genera venituri și de a plăti dividende depinde de capacitatea filialelor sale de a declara și de a plăti dividende. Plata efectivă a dividendelor viitoare de către Emitent, plata de dividende de către filialele Emitentului către Emitent, dacă este cazul, și valoarea acestora vor depinde de o serie de factori, inclusiv (dar fără a se limita la) valoarea profiturilor și a rezervelor distribuibile și planurile de investiții, venituri, nivelul de rentabilitate, rata de îndatorare a capitalului propriu, restricțiile aplicabile cu privire la plata dividendelor în conformitate cu legislația aplicabilă și restricțiile din contractele de credit (ale Emitentului sau ale filialelor acestuia), nivelul dividendelor plătite de alte societăți listate din același sector de activitate sau sectoare înrudite și alți factori pe care Consiliul de Administrație îi poate considera relevanți la anumite intervale de timp. Prin urmare, capacitatea Emitentului de a plăti dividende în viitor poate fi limitată și/sau politica de dividende a Emitentului se poate schimba. În cazul în care Emitentul nu plătește dividende în viitor, creșterea prețului Acțiunilor Oferite, dacă este cazul, ar fi singura sursă de câștig a investitorilor.

Emitentul va respecta obligații de reglementare suplimentare și va suporta costuri suplimentare ca urmare a Admiterii.

Suplimentar costurilor nerecurente, Admiterea va genera costuri administrative suplimentare pentru Emitent. Ca urmare a Admiterii, Emitentul va fi obligat să îndeplinească cerințele de reglementare aplicabile entităților cu acțiuni admise la tranzacționare pe Bursa de Valori București, în special în ceea ce privește divulgarea, guvernanța corporativă și raportarea financiară, precum și să aloc personal și resurse pentru astfel de scopuri. Aceste costuri crescute pot avea un impact negativ semnificativ asupra activității, a perspectivei, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Emitentului. În plus, reglementările și cerințele aplicabile societăților listate la Bursa de Valori București se pot schimba și orice modificări viitoare pot fi dificil de prezis, riscul ca Emitentul să încalce în viitor aceste reguli și regulamente fiind crescut, lucru care poate avea drept rezultat aplicarea de amenzi și taxe administrative considerabile. În plus, Consiliul de Administrație și conducerea pot fi supuși cerinței de a dedica timp și efort pentru a asigura respectarea unor asemenea legi și regulamente, ceea ce poate atrage după sine faptul că mai puțin timp și efort vor fi dedicate altor aspecte ale afacerii.

PARTEA A 3-A DESCRIEREA EMITENTULUI ȘI STRUCTURA ORGANIZATORICĂ

Date de identificare

Denumirea Emitentului este One United Properties S.A.

Emitentul este o societate pe acțiuni înființată și funcționând în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J40/21705/2007, (EUID): ROONRC. J40/21705/2007, cod unic de înregistrare 22767862, cod LEI 254900MLAOUFANMAD86 și este rezident fiscal în România. Conform Actului Constitutiv, Emitentul funcționează pe o perioadă nedeterminată.

Capitalul social al Emitentului este de 260.014.171,2 RON, împărțit într-un număr de 1.300.070.856 acțiuni nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,20 RON/acțiune.

La data Prospectului, fiecare dintre Acționarii Fondatori, Dl. Victor Căpitanu și Dl. Andrei-Liviu Diaconescu, deține 425.161.602 Acțiuni, reprezentând 32,7030% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 32,7030% la profitul sau pierderile Emitentului și 32,7030% din totalul drepturilor de vot). Acționarii Fondatori dețin astfel împreună un număr de 850.323.204 acțiuni ordinare, reprezentând 65,4059% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 65,4059% la profitul sau pierderile Emitentului și 65,4059% din totalul drepturilor de vot), exercitând în comun controlul asupra Emitentului.

Alți acționari cu dețineri semnificative sunt CC Trust Group AG (care deține 89.189.830 de acțiuni ordinare, reprezentând 6,8604% din capitalul social al Emitentului și din totalul drepturilor de vot), Marius-Mihai Diaconu (care deține 72.713.915 de acțiuni ordinare, reprezentând 5,5931% din capitalul social al Emitentului și din totalul drepturilor de vot) și Icoevcan Properties Ltd (care deține 65.003.544 de acțiuni ordinare, reprezentând 5% din capitalul social al Emitentului și din totalul drepturilor de vot). Diferența de 222.840.363 acțiuni ordinare este deținută de alți 21 de acționari.

Conform hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Emitentului din data de 8 iunie 2021 s-a aprobat (i) majorarea de capital social al Emitentului de la valoarea nominală de 260.014.171,2 RON și până la valoarea nominală maximă de 286.015.588,2 RON („Majorarea de Capital Social”), prin emiterea unui număr de până la 130.007.085 acțiuni noi ordinare, nominative, dematerializate, având fiecare o valoare nominală de 0,20 RON și o valoare nominală totală de 26.001.417 RON, în vederea Ofertei și (ii) autorizarea Consiliului de Administrație al Emitentului pentru o perioadă de cinci (5) ani să decidă majorarea capitalului social al Emitentului, printr-una sau mai multe emisiuni de acțiuni de ordinare, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală care să nu depășească 13.246.558,6 lei.

Adresa de email al Emitentului este office@one.ro, iar website-ul Emitentului este www.one.ro. A se avea în vedere că informațiile care se regăsesc pe website-ul Emitentului nu fac parte din Prospect.

Emitentul este societatea de tip holding a Grupului. Activitatea Grupului este desfășurată prin filialele Emitentului.

Principalele filiale ale Emitentului la data acestui Prospect sunt:

Nume	Țara de înființare și sediul social	Procentul participației	Domeniul de activitate
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One United Tower S.A.	România	70,24%	Dezvoltare imobiliară
One Herastrau Towers S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Peninsula S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Modrogan S.R.L.	România	99,99%	Dezvoltare imobiliară
One Verdi Park S.R.L.	România	90%	Dezvoltare imobiliară
One Cotroceni Park S.R.L.	România	80%	Dezvoltare imobiliară
One Lake District S.R.L.	România	98%	Dezvoltare imobiliară
One Floresca Towers S.R.L.	România	99,99%	Dezvoltare imobiliară
One Mamaia S.R.L.	România	97,98%	Dezvoltare imobiliară
One North Gate S.A.	România	56,74%	Dezvoltare imobiliară
One Charles de Gaulle Residence S.R.L.	România	99,99%	Dezvoltare imobiliară
Neo Properties Development S.A.	România	82,35%	Holding

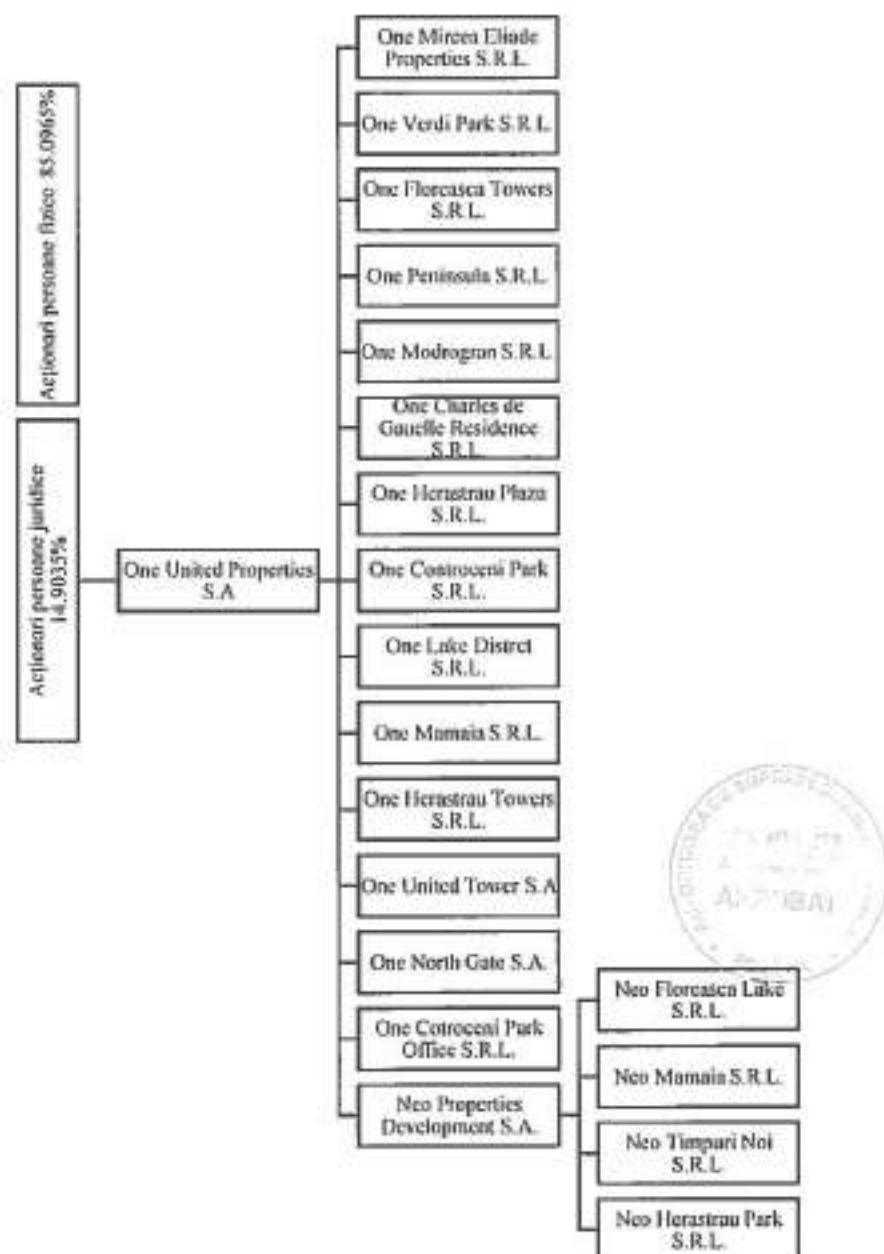
Neo Mamaia S.R.L.	România	82,33%	Dezvoltare imobiliară
Neo Timpuri Noi S.R.L.	România	82,33%	Dezvoltare imobiliară
Neo Floreasca Lake S.R.L.	România	80,58%	Dezvoltare imobiliară
Neo Herăstrău Park S.R.L.	România	81,52%	Dezvoltare imobiliară
One Herastrau Plaza S.R.L.	România	98%	Dezvoltare imobiliară
One Cotroceni Park Office S.A.	România	72% ¹	Dezvoltare imobiliară
One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.	România	72% ¹	Dezvoltare imobiliară
One Cotroceni Park Office Faza 3 S.A.	România	80%	Dezvoltare imobiliară
One Long Term Value S.R.L.	România	98%	Dezvoltare imobiliară
X Architecture & Engineering Consult S.R.L.	România	80%	Holding
Skia Real Estate S.R.L.	România	51%	Servicii de arhitectură și planificare
One Long Term Investments S.R.L.	România	100%	Agencie imobiliare
			Holding

¹ La data Prospectului este în curs procesul de modificare a structurii capitalului social al societății prin conversia împrumuturilor acordate de acționarii minoritari, ca urmare a acestei modificări, participația Emitentului va fi redusă la 57,25%.

² Idem Nota 1 de mai sus.

Pe lângă deținerile majoritare indicate mai sus, Emitentul deține participații în CCT&ONE AG (participație indirectă de 49,9%), precum și în societățile One Herăstrău Office Properties S.A. (o participație de 30%), Reinvent Energy S.R.L., Glass Rom Impex S.R.L., One Herăstrău Office S.A. și One Property Support Services S.R.L. (o participație de 20% în fiecare dintre societățile sus-menționate).

Organigrama de mai jos prezintă într-o formă simplificată structura Grupului la data prezentului Prospect.



PARTEA A 4-A DESCRIEREA ACTIVITĂȚII

Investitorii ar trebui să citească această Parte a 4-a împreună cu informația mai detaliată inclusă în acest Prospect, inclusiv informația de natură financiară.

PREZENTARE GENERALĂ

Emitentul este unul dintre cei mai importanți dezvoltatori pe piața imobiliară din România pe segmentul rezidențial (cu prezență în București și Constanța, inclusiv Mamaia), care reprezintă principalul său segment de activitate, la care se adaugă activitatea de dezvoltare imobiliară pe segmentul spațiilor de birouri și proiecte cu utilizare mixtă rezidențial-comercial, activități de investiții imobiliare (terenuri și clădiri achiziționate în scop investițional), închiriere de birouri precum și alte activități conexe.

Activitatea Emitentului este organizată în patru direcții generatoare de venit:

- *activitatea de dezvoltare și vânzare de proprietăți rezidențiale* – aceasta constă în achiziția de terenuri; obținerea permiselor, autorizațiilor, avizelor și acordurilor pentru construire; proiectarea și designul, coordonarea și supravegherea procesului de construire imobile (cu destinație rezidențială sau mixtă rezidențial-comercial), respectiv a infrastructurii conexe; coordonarea campaniilor de marketing și vânzarea unităților rezidențiale și vânzarea spațiilor cu destinație comercială din cadrul proiectelor cu utilizare mixtă; veniturile aferente acestei activități sunt în principal generate de vânzarea proprietăților imobiliare astfel dezvoltate;
- *activitatea de dezvoltare a proprietăților de birouri* – aceasta include achiziția terenurilor relevante; obținerea permiselor, autorizațiilor, avizelor și acordurilor pentru construire; proiectarea și designul, coordonarea și supravegherea procesului de construire imobile cu destinație clădiri de birouri; coordonarea campaniilor de marketing și închirierea spațiilor cu destinație de birouri; această activitate generează câștiguri din activitatea de dezvoltare ca diferență între valoarea investită la cost și valoarea de piață a proiectului;
- *activitatea investițională* – aceasta constă în achiziția de active (terenuri sau clădiri de birouri) identificate ca prezentând un bun potențial de creștere a valorii; ulterior achiziției, ca urmare a îmbunătățirii nivelului de închiriere (inclusiv ca urmare a îmbunătățirilor și renovărilor întreprinse de Grup) sau a costului redus de achiziție, se generează un câștig din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare sau câștiguri din investiții imobiliare finalizate, în funcție de natura proprietății; și
- *activitatea de închiriere a proprietăților deținute de Grup* – se desfășoară prin închirierea comercială a spațiilor din clădirile de birouri și a celor cu destinație comercială din cadrul proiectelor cu utilizare mixtă și generează venituri din chirii, cu caracter de repetitivitate.

Produsul principal al Grupului, care a generat venituri în valoare de 219,7 milioane RON, 147,4 milioane RON și 437,5 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2018, 2019 și 2020 sunt unitățile locative (în principal apartamente) din categoriile de preț „medium”, „medium-high”, „high” și „very high”, localizate în zone exclusiviste/ cu interes ridicat pentru spații locative din București și Constanța (inclusiv Mamaia), clienții vizati fiind preponderent cei care achiziționează unitățile locative respective pentru uzul propriu, într-o măsură semnificativ mai mică fiind cei care achiziționează aceste unități pentru închirierea acestora sau care le cumpără cu titlu de investiție. În total, Emitentul are un portofoliu de proiecte rezidențiale finalizate cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) de peste 222,6 milioane EUR și alte proiecte în fază de dezvoltare/ planificare de 939,4 milioane EUR (Sursa: Emitentul), ambele valori la data de 31 decembrie 2020. Până la data acestui Prospect, Emitentul a finalizat proiecte rezidențiale care includ 687 de unități locative, având în fază de dezvoltare alte peste 1.000 de unități, din care peste 900 în fază de construcție (Sursa: Emitentul).

În activitatea de dezvoltare a proprietăților de birouri, Emitentul dezvoltă birouri de clasă A, amplasate în zone din București atrăgătoare pentru activitatea de afaceri. Pentru anii financiari 2018, 2019 și 2020, cele trei proiecte care formează această categorie sunt One Tower (care a fost finalizat la sfârșitul anului 2020) și One Cotroceni Park Office (Faza 1 și Faza 2). Creșterile de valoare asociate cu dezvoltarea acestor proiecte au rezultat în venituri de 42 milioane RON, 165 milioane RON și 55,4 milioane RON. În activitatea sa investițională, Emitentul a achiziționat, în 2017, proiectul One North Gate și în 2020 o participație minoritară în One Herăstrău Office, proiect administrat actualmente de Emitent. De asemenea, Emitentul a achiziționat un număr semnificativ de terenuri în această perioadă, terenuri ce au cunoscut aprecieri de valoare. Creșterile de valoare asociate cu imobilele achiziționate în activitatea investițională a Emitentului au rezultat în venituri de 4 milioane RON, 36 milioane RON și 34 milioane RON în anii încheiați la 31

decembrie 2018, 2019 și 2020. Proiectul One Cotroceni Park a fost clasificat în anul 2018 integral ca investiție imobiliară deținută în vederea dezvoltării ulterioare, iar în 2019 partea aferentă proiectului de birouri a fost reclasificată în activitate de dezvoltare de clădiri de birouri.

Portofoliul de terenuri în faza de planificare deținut de Grup reprezintă o importantă sursă de proiecte de dezvoltare imobiliară pentru viitor, având o suprafață de aproximativ 133.000 mp (*Sursa: Emitentul*). Pentru toate terenurile aflate în proprietatea Grupului a fost obținută fie autorizația de construire, fie a fost obținut certificatul de urbanism în vederea obținerii autorizației de construire. De asemenea, Emitentul este în continuă evaluare și discuții pentru achiziționare de terenuri suplimentare pentru dezvoltările sale viitoare.

În ceea ce privește activitatea Grupului pe segmentul de închiriere birouri, veniturile din chirii au fost în valoare de 24,6 milioane RON, 16,5 milioane RON și 1,7 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2018, 2019 și 2020), segmentul de închiriere birouri nefiind o linie principală generatoare de venituri în aceste perioade (se anticipează că acest segment va deveni o linie principală începând cu 2022, odată cu finalizarea dezvoltării proiectelor mari de birouri ale Emitentului). Prin participațiile majoritare în cele patru (4) proiecte pe segmentul de birouri (achiziționate, dezvoltate sau aflate în fază de construcție), precum și participația minoritară în One Herăstrău Office, Emitentul are la dispoziție o suprafață închirială totală de peste 135.000 mp (*Sursa: Emitentul*). În 2020 și 2021, Emitentul a încheiat o serie de contracte de închiriere de valoare importantă pentru clădirile sale de birouri finalizate sau în curs de finalizare, precum One United Tower și One Cotroceni Park. Este estimat ca aceste noi închirieri vor produce venituri semnificative din închirierea de birouri începând cu anul financiar 2022.

Emitentul a implementat un proces intern disciplinat și analitic în ceea ce privește dobândirea de terenuri, fiecare achiziție fiind negociată în detaliu, fiind supusă unei aprecieri minuțioase cu privire la costurile asociate și potențialele venituri generate de fiecare teren, având drept scop asigurarea faptului că pe respectivul teren se poate ridica o construcție care corespunde cerințelor de profitabilitate și lichiditate conturate în strategia Grupului (i.e. având în vedere în mod principal o marjă brută de cel puțin 30%). În mod particular, Emitentul are în vedere achiziția de terenuri bine poziționate, luând în calcul factori drept exclusivitatea zonei, infrastructura disponibilă, conexiunile la rețelele de transport, apropierea față de spații verzi, școli, birouri, locații cu scop de recreere, care reprezintă, în viziunea Emitentului, factori semnificativi avuți în vedere de clienți atunci când aleg o locuință, respectiv un spațiu de birouri. De asemenea, Emitentul are relații solide și testate în timp cu societățile care oferă servicii în domeniul construcțiilor și în domeniile conexe în locațiile în care Emitentul își desfășoară activitatea.

Tabelul de mai jos prezintă o situație a proiectelor aflate în faza de planificare și dezvoltare la 31 decembrie 2020:

	În construcție ³	În planificare
Proiecte rezidențiale		
GDV ⁴	447,9 milioane EUR	491,5 milioane EUR
Profit brut estimat aferent proiectelor rezidențiale ⁵	222,9 milioane EUR	200,5 milioane EUR
Număr unități ⁶	955	3.183
Procent pre-vânzări din număr apartamente/ suprafață planificată	53% ⁷	14% ⁸
Proiecte de birouri		
Valoarea de piață ⁹	169 milioane EUR	-
Suprafața închirială brută	80.708 mp	-

Sursa: Emitentul

³ Include Neo Mamaia - Faza 1, care a fost finalizat în februarie 2021

⁴ „Gross Development Value” sau valoarea brută de dezvoltare; pentru principalele ipoteze pe care Emitentul s-a bazat pentru calcularea acestui indicator, vă rugăm să vedeți secțiunea „Estimări și alți indicatori utilizați” de mai jos.

⁵ Pentru principalele ipoteze pe care Emitentul s-a bazat pentru calcularea acestui indicator, vă rugăm să vedeți secțiunea „Estimări și alți indicatori utilizați” de mai jos.

⁶ Estimare; numărul de unități în cadrul proiectelor în curs de dezvoltare și a celor planificate poate varia, ca urmare a cerințelor impuse prin documentația de urbanism și cea de construire, a modificării proiectului, respectiv a preferințelor clienților.

⁷ Raportat la număr apartamente.

⁸ Raportat la suprafață planificată.

⁹ Calculată având în vedere finalizarea clădirilor în curs de dezvoltare și un procent de închiriere de 100%.

La 31 mai 2021 procentul din apartamente pre-vândute se ridică la 61% pentru proiectele rezidențiale aflate în faza de

construcție, în timp ce procentul din suprafață planificată pentru care au fost încheiate contracte de pre-vânzare se ridică la 21% pentru proiectele rezidențiale planificate.

AVANTAJE COMPETITIVE

Dinamica favorabilă a pieței, determinată de o economie în creștere, de o cerere ridicată de locuințe *premium* la nivel local și de o piață imobiliară relativ subevaluată

Emitentul este unul dintre principalii dezvoltatori de locuințe *premium* din România, o țară care a înregistrat o evoluție economică pozitivă considerabilă în ultimii ani (cu excepția anului 2020, marcat de criza generată de pandemia COVID-19). În perioada 2016-2020, PIB-ul României pe cap de locuitor a crescut cu o rată de creștere anuală compusă (RCAC) de 2,74%, depășind în mod semnificativ creșterea PIB-ului pe cap de locuitor din Uniunea Europeană, cu o RCAC negativă de 0,11%. Tendința de creștere economică este și mai pronunțată în regiunea București-Ilfov, care a înregistrat la nivelul anului 2019 un PIB-ul per capita de 160% (exprimat în puterea de cumpărare a banilor în economia locală) prin raportare la media de la nivelul UE (Sursă: Eurostat).

La nivelul Municipiului București cererea agregată pentru întregul an 2020 a fost aproximativ 22.300 de tranzacții cu unități locative noi, în timp ce județul Ilfov totaliza în jur de 5.800 de unități noi, echivalent cu o creștere anuală de 4,5% față de 2019. Tendința de creștere a cererii pe acest segment a continuat și în primul trimestru din anul 2021, când s-au vândut cu 33,6% mai multe unități locative noi, prin comparație cu primul trimestru din anul 2020, numărul total de unități noi locative tranzacționate în primul trimestru din anul 2021 în regiunea București-Ilfov fiind estimat la 3.450 (Sursă: JLL). Față de cererea de locuințe noi, numărul de locuințe noi livrate la nivelul Municipiului București în anul 2020 fiind de 10.000, iar pentru primul trimestru din anul 2021 este estimat că numărul de locuințe noi livrate s-a ridicat la 2.700 unități (Sursă: JLL). Se observă o subdimensionare a ofertei de locuințe noi față de cererea existentă. De asemenea, regiunea înregistrează o creștere accelerată atât a populației, cât și a venitului pe cap de locuitor (Sursă: Eurostat, INS), prin urmare se preconizează că cererea de locuințe noi va continua să crească în viitor.

O serie de tendințe sunt de natură de a susține în continuare cererea crescută pentru achiziționarea de locuințe noi, spre exemplu: nivelurile ridicate de ocupare a forței de muncă; reducerea continuă a dimensiunii gospodăriei medii, care determină o creștere a numărului de gospodării; un nivel adecvat al disponibilității creditelor ipotecare pentru o gamă largă de prețuri de achiziție pentru locuințe și o disponibilitate a locuințelor per locuitor mai mică decât media UE – 434 unități/1.000 locuitori, față de 483 unități/1.000 locuitori (Sursă: Eurostat), ceea ce determină un deficit de aproximativ 200.000 de unități. De asemenea, cererea este stimulată și de faptul că 84% din totalul proprietăților rezidențiale din București sunt mai vechi de 30 de ani (Sursă: Cushman & Wakefield Echinax) și, prin urmare, nu satisfac în mod adecvat cererea generației urbane tinere relativ prospere, care aspiră să locuiască în apartamente moderne, în stil occidental, precum cele din oferta Grupului. Prețurile pentru locuințele rezidențiale în București au înregistrat o creștere de 3,5% în 2020 comparativ cu 2019, până la un preț mediu de 1.465 EUR per mp util, continuând aceeași tendință ascendentă începută încă din 2015, înregistrând o creștere cu un RCAC de 6,11% pentru perioada 2015 – 2020. Prețul per mp util a înregistrat în continuare o ușoară creștere în primul trimestru din 2021 (de aproximativ 1,3%), până la nivelul de 1.485 EUR (Sursă: JLL).

Cererea de spații de birouri de Clasă A din București rămâne importantă, în ciuda pandemiei de Covid-19 (Sursă: Colliers), fiind stimulată de economia în puternică revenire și de speranța revenirii la birou pe măsură ce campania de vaccinare avansează. Experiența Grupului în anul 2020 și primul trimestru din 2021, precum și informațiile publicate de entitățile de profil arată că se menține o cerere importantă legată de relocările din birourile existente în alte proprietăți mai atrăgătoare (această ridicându-se la 17% în anul 2020 și la aproximativ 34% în primul trimestru din anul 2021) (Sursă: JLL), acest lucru fiind reflectat și de faptul că Grupul a reușit să închirieze circa 30% din spațiile de birouri închiriate în urma relocărilor în 2020 (Sursă: CBRE). Grupul are un portofoliu diversificat de spații de birouri, oferind soluții în întreg spectrul de cliență din București: atât spații de „prime rent”, cât și zonele de spații pentru industria de tehnologie și zona de mid-market sau boutique. De asemenea spațiile de birouri ale Emitentului se află atât în zona de Nord, cât și în hub-ul de vest din București. Întrucât o proporție importantă din spațiile de birouri din București o reprezintă clădirile relativ vechi (prin raportare la standardele moderne de utilare și facilități oferite chiriașilor), precum și ținând cont de faptul că oferta este relativ redusă dacă avem în vedere numărul de mp per capita, clădirile noi de birouri s-au bucurat de cerere din partea pieței, inclusiv în anul 2020 (Sursă: Colliers).

Randamentele care sunt oferite de piața imobiliară de birouri *premium* din București sunt de aproximativ 7% (Sursă: JLL). Acest randament este unul superior celui asociat unor piețe externe relativ comparabile. Spre exemplu, randamentul mediu pe piața imobiliară *premium* de birouri din Varșovia (Polonia) este de 4,50%, din Budapesta (Ungaria) este de 5,25% (Sursă: JLL), în timp ce randamentul mediu pe piața imobiliară *premium* de birouri din Praga

(Cehia) este de 4,10% (Sursa: Savills). Emitentul are un avantaj competitiv în acest sens, deoarece operează pe o piață imobiliară care, prin comparație cu capitalele europene anterior menționate, pare a nu își fi atins încă potențialul maxim. Pe măsură ce piața imobiliară premium din București devine mai matură, este de așteptat ca și diferența dintre randamente să se micșoreze. În condițiile menținerii veniturilor din chirii, acest lucru ar fi putea rezulta într-o unei apreciere de preț a imobilelor premium, Emitentul având o oportunitate semnificativă de a înregistra câștiguri din reevaluarea investițiilor sale imobiliare.

Istorie de excelență în execuție, o platformă perfecționată prin experiență și o bună cunoaștere a cliențelor

Emitentul a dezvoltat șapte proiecte rezidențiale, toate aflându-se printre ansamblurile rezidențiale din București din ultimii 10 ani care s-au bucurat de o recunoaștere și apreciere largă. Emitentul a câștigat numeroase premii, precum: „Residential Developer of the Year” (în 2017 și 2018) și Leader Green Developer and Development (în 2020) la CU Awards Romania, Forbes Green Award, „Residential Project of the Year” (în 2018 și 2019) la SEE Real Estate Awards Gala, „Best Residential Redevelopment”, „Best Mixed-Use Development”, „Best Sustainable Residential Development” și „Best Residential High-Rise Development” (2020) la European Property Awards.

Proiectele Emitentului se disting și prin design-ul interior excepțional, realizat de Lemon Interior Design, partener al Emitentului. Proiectele de design realizate de Lemon Interior Design în cadrul imobilelor dezvoltate de Grup au fost la rândul lor premiate în cadrul European Property Awards cu distincțiile „Best Interior Design Private Residence Romania” (2019 și 2020), „Best Interior Design Apartment Romania” (2019) și „Bathroom Design Romania Award” (2019).

Începând cu anul 2017 toate proiectele rezidențiale ale Emitentului au primit certificarea de „Locuințe Verzi” din partea Consiliului Român pentru Clădiri Verzi.

Proiectele de birouri din portofoliul Emitentului, sunt certificate sau în curs de certificare WELL și/sau LEED PLATINUM din partea US Green Building Council (în română: Consiliul pentru Clădiri Verzi din SUA), una dintre cele mai exigente certificări privind impactul asupra mediului și performanța de mediu.

Experiența îndelungată a Emitentului în dezvoltarea de proiecte imobiliare i-a permis să acumuleze expertiză în domeniul proiectării și al executării de astfel de proiecte complexe și de anvergură. Experiența și gradul ridicat de sofisticare al Emitentului fac din marca One una dintre cele mai apreciate mărci de pe piața rezidențială din România, generând vânzarea unor volume mai mari de unități rezidențiale la prețuri mai mari decât cele ale principalilor concurenți. Fiind unul dintre liderii pieței de rezidențial și având un volum mare de vânzări și interacțiuni cu clienții, Emitentul accesează în timp real o cantitate importantă de informații despre preferințele clienților și tendințele pieței. Aceste informații sunt deosebit de utile în cadrul proceselor sale de proiectare și planificare, precum și în cadrul strategiei de marketing și vânzări. În ciuda amplitudinii și complexității proiectelor dezvoltate de Emitent, strategia sa privind dezvoltarea de proiecte imobiliare este dinamică, ceea ce îi permite să țină pasul cu tendințele în schimbare ale cererii pentru a răspunde nevoilor și preferințelor clienților săi și să mențină marjele de profit pentru întregul său portofoliu de proiecte.

Istorie de profitabilitate, creștere a valorii și distribuții către acționari

Grupul are o istorie de profitabilitate la nivel de proiect. Rezultatele anuale sunt influențate de caracterul neliniar al veniturilor asociate activității de dezvoltare imobiliară în segmentul rezidențial și de impactul veniturilor din reevaluare. Astfel, profitul brut al Emitentului a fost 128.961.447 RON pentru anul încheiat la 31 Decembrie 2018, 242.793.847 RON pentru anul încheiat la 31 Decembrie 2019 (fiind semnificativ influențată de venituri din reevaluare în sumă de 231 milioane RON) și 206.658.661 RON pentru anul încheiat la 31 Decembrie 2020.

Valoarea activelor totale ale Grupului a crescut constant, de la 952 milioane RON la 31 decembrie 2018, la 1,315 miliarde la 31 decembrie 2019 (reprezentând o creștere de 38% față de anul anterior) la 1,704 miliarde la 31 decembrie 2020 (reprezentând o creștere de 23% față de anul anterior). În activitatea sa, Emitentul urmărește să mențină și niveluri prudente de lichiditate care îi sporesc și capacitatea de reacție rapidă la oportunități investiționale sau situații neprevăzute. La data de 4 iunie 2021 poziția de numerar și echivalente de numerar la nivelul Grupului era de aproximativ 366.000.000 RON.

De asemenea, Emitentul are o politică de dividende ce are în vedere distribuții anuale către acționari, distribuind pentru fiecare dintre anii încheiați la 31 decembrie 2020, 2019 și 2018 dividende brute în valoare de 41.682.627 RON, 44.058.800 RON și 13.252.028 RON. Pe viitor, Emitentul intenționează să continue distribuția anuală de dividende conform celor prezentate în politica sa de dividende.

Reducere proactivă a riscurilor prin capacitatea bună de pre-vânzare a Emitentului

Din punct de vedere istoric, Emitentul a finanțat dezvoltarea de proiecte rezidențiale în proporție semnificativă din pre-vânzări. Procesul bine stabilit de dezvoltare a proiectelor îi permite Emitentului să transforme portofoliul său de terenuri de înaltă calitate în proiecte imobiliare generatoare de numerar, menținând în același timp marje de profit semnificative și minimizând investițiile de capital. Înainte de începerea construcției unui proiect imobiliar, un procent semnificativ din suprafețele construite și/sau unitățile rezidențiale din cadrul acestuia sunt pre-vândute. Grupul încasând astfel sume semnificative cu titlu de avans. Uneori, suprafețele construite și/sau apartamentele viitoare în cadrul anumitor proiecte sunt oferite în schimbul terenurilor achiziționate pentru dezvoltarea unor unități rezidențiale. Finanțarea dezvoltării proiectelor utilizând numerarul obținut din pre-vânzarea/ofertarea de suprafețe construite/apartamente în schimbul terenului reduce riscurile de indisponibilitate a finanțării pentru modelul de afaceri al Emitentului și oferă o vizibilitate sporită a veniturilor. La baza capacității Emitentului de pre-vânzare și de valorificare a unei părți importante din proiectele sale înainte ca acestea să fie finalizate stau atât o imagine de marcă și o reputație puternică, cât și forța de vânzare cu experiență și pregătire. Proiectele Emitentului aflate în curs de dezvoltare continuă să demonstreze o bună performanță în ceea ce privește pre-vânzarea, cu niveluri semnificative de suprafețe/unități vândute și de venituri generate înainte de finalizare.

Portofoliu de terenuri unic, capabil să genereze o valoare adăugată semnificativă și proces disciplinat de achiziție de terenuri

Emitentul deține un portofoliu important de terenuri în faza de planificare, care însumează mai mult de 133.000 mp, toate proprietățile fiind situate în locații care se bucură de mare căutare din București și din Constanța (inclusiv Mamaia), pe litoralul Mării Negre. Portofoliul unic și exclusiv de terenuri ale Emitentului reprezintă un avantaj competitiv semnificativ, o sursă importantă de dezvoltări viitoare, precum și o sursă semnificativă de plusvaloare nerealizată. Datorită reputației Emitentului pe piață, acesta este deseori contactat în legătură cu oportunități de achiziție de terenuri, ceea ce îi permite să analizeze în fiecare an numeroase oportunități de achiziție și să le selecteze pe acelea despre care crede că sunt de o calitate superioară. Emitentul are o abordare disciplinată în ceea ce privește achizițiile de terenuri și se axează pe achiziționarea fiecărui teren la prețuri care reflectă corect valoarea actuală și potențială. Procesul de analiză al Emitentului include o evaluare detaliată a viitoarelor posibile venituri și costuri asociate ale fiecărui potențial teren pentru a se asigura că terenurile achiziționate pentru portofoliul său vor putea, atunci când proiectele care se vor dezvolta și vinde în cele din urmă pe respectivele terenuri, să îndeplinească obiectivele Emitentului de rentabilitate.

Portofoliul total de terenuri deținute de Emitent include 13 locații (reprezentând terenuri care pot fi dezvoltate în una sau mai multe faze), ceea ce îi permite să dezvolte o mare parte din proiectele planificate pentru următorii cinci ani și îi oferă un grad ridicat de predictibilitate asupra activității viitoare. Emitentul are o experiență bogată în ceea ce privește obținerea tuturor avizelor necesare pentru terenurile din portofoliul său. Pentru toate locațiile a fost obținută fie autorizația de construire, fie a fost obținut certificatul de urbanism în vederea obținerii autorizației de construire. Valoarea contabilă a portofoliului de terenuri aflate în faza de construcție sau de planificare (cu destinație rezidențială și de birouri), deținut la data de 31 decembrie 2020 era de 133 milioane EUR care reprezintă costul terenurilor și cheltuielile cu achiziția acestora, care au fost angajate până în prezent pentru terenurile deținute. Conform estimării Emitentului, valoarea brută de dezvoltare (GDV) preconizată a clădirilor rezidențiale aflate în construcție la data de 31 decembrie 2020 este de 447,9 milioane Euro, și cea a ansamblurilor rezidențiale planificate este de 491,5 milioane Euro, în timp ce valoarea de piață a clădirilor de birouri în curs de dezvoltare (odată dezvoltate) este estimată de Emitent la 169 milioane Euro, iar venitul din închiriere (pentru toate proiectele de birouri ale Emitentului, odată finalizate, precum și pentru proiectul One Herăstrău Office unde Emitentul are o participație minoritară, dar administrează și operează proiectul) este estimat de Emitent la 25 milioane Euro.

Procesul de dezvoltare disciplinat și profesionalizat la nivelul Emitentului și filialelor acestuia îi permite să reducă durata și riscurile de dezvoltare, cu un impact pozitiv asupra modelului de afaceri

În cadrul dezvoltării proiectelor sale, Emitentul a acumulat un know-how intern foarte solid și a dezvoltat un proces disciplinat care acoperă întregul lanț valoric și care se aplică cu strictețe fiecărei oportunități și fiecărui proiect. Emitentul are o experiență dovedită în gestionarea și controlul tuturor etapelor de dezvoltare și vânzare ale unui proiect și se bazează pe un proces de verificare strictă înainte de a investi într-o proprietate și de a iniția etapele de proiectare și de construcție ale unui proiect de dezvoltare. Această experiență este consolidată și mai mult de: (a) agenția imobiliară filială a Emitentului, Skia Real Estate, care este implicată în fiecare etapă de dezvoltare a unui proiect rezidențial, gestionând în principal vânzarea, închirierea și asistența pentru clienți în legătură cu proprietățile Emitentului și filialelor acestuia, precum și de (b) practica integrată de arhitectură, asigurată prin filiala Emitentului, X Architecture

and Engineering Consult, cunoscută ca o firmă de arhitectură inovatoare în România, care îi permite să îmbine designul inteligent cu managementul afacerilor și al tehnologiei, atât în modelul operațional, cât și în clădirile dezvoltate de Emitent. Modelul de afaceri include utilizarea disciplinată și sistematizată a contractorilor externi ai Emitentului și filialelor acestuia, ceea ce permite Emitentului să aibă o capacitate sporită de a absorbi mișcările ciclice ale pieței, cumulat cu mecanisme de control care îi permit să supravegheze și să monitorizeze furnizorii externi. Procesul de dezvoltare este încorporat organic în valorile Emitentului și este esențial pentru capacitatea acestuia de a livra produse de înaltă calitate la timp și în mod rentabil.

Echipă de management cu experiență și competențe dovedite

Emitentul și filialele acestuia au o echipă de management foarte experimentată, care dispune de cunoștințe extinse și aprofundate în domeniu. Acționarii Fondatori, dl. Victor Căpitanu și dl. Andrei-Liviu Diaconescu au fost și continuă să fie implicați în toate deciziile principale de management referitoare la Emitent încă de la înființarea acestuia. Echipele de management dedicate implicate în managementul filialelor Emitentului au un nivel ridicat de experiență și un istoric de creștere constantă a profitabilității de la an la an, iar aptitudinile de leadership ale echipei de management executiv le vor permite membrilor echipei să execute în continuare cu succes strategia asumată de Emitent.

STRATEGIE

Strategia Emitentului este să investească în oportunități de dezvoltare premium cu perspective de profitabilitate susținută și să continue să ocupe poziția de lider în piața rezidențială premium.

Emitentul a adoptat o strategie de diversificare, astfel că începând cu anul 2019, s-a orientat și spre proiectele rezidențiale dezvoltate pentru clienții cu venituri medii. În prezent, conducerea Emitentului analizează și adresarea altor segmente de cerere. În acest sens va putea să înceapă în viitor și dezvoltarea de ansambluri rezidențiale de case, având în vedere dinamica foarte bună înregistrată pe acest subsegment al sectorului imobiliar rezidențial.

Emitentul are în vedere, de asemenea, să continue și să dezvolte activitatea de dezvoltare a proprietăților de birouri, activitatea investițională, precum și activitatea de închiriere birouri (în ce privește acest din urmă segment, Emitentul a început să-l dezvolte în ultimii ani, așteptarea fiind că va obține rezultate pe acest segment începând cu anul 2022, după finalizarea tuturor proiectelor de birouri în curs de construire).

Din punct de vedere al strategiei concurențiale, Emitentul a optat pentru o strategie bazată pe diferențiere, imaginea câștigată (notorietatea mărcii și gradul de recunoaștere a acesteia) reprezentând unul dintre cele mai importante puncte forte ale Emitentului. Atenția sporită atribuită fiecărui detaliu din proiectele dezvoltate, numărul ridicat de tipuri de unități locative din cadrul proiectelor rezidențiale precum și respectarea celor mai ridicate standarde de calitate în ceea ce privește execuția, coroborat cu utilizarea celor mai noi concepte de arhitectură și design atât la nivelul construcției cât și la nivelul proiectelor aduc proiectelor Emitentului un grad ridicat de unicitate și dezirabilitate.

Principalele direcții de acțiune pentru realizarea celor de mai sus sunt:

Menținerea poziției de lider pe piața proiectelor imobiliare premium, rezidențiale și cu funcțiuni mixte și continuarea evoluției pe piața proiectelor imobiliare de birouri din România

Emitentul este recunoscut ca un dezvoltator prestigios, în principal datorită portofoliului de proiecte imobiliare rezidențiale și cu funcțiuni mixte din România și se bucură de reputație în a livra proiecte rezidențiale de o calitate superioară în unele dintre cele mai dorite locații din București și din Mamaia/Constanța, cea mai dezvoltată și căutată stațiune de pe litoralul Mării Negre. Emitentul este, de asemenea, și dezvoltatorul care se bucură de o creștere rapidă pe piața proiectelor imobiliare de birouri din România în 2020 și 2021 (Sursa: CBRE, JLL). Emitentul a implementat procese riguroase în toate etapele de dezvoltare ceea ce asigură pe termen lung menținerea unui înalt nivel de calitate a proiectelor dezvoltate. Emitentul este de părere că menținerea priorităților sale strategice axate pe achiziția de terenuri în locații premium, dezvoltarea și livrarea proiectelor actuale și viitoare la standardele asociate până acum mărcii ONE, precum și oferirea unei experiențe de calitate clienților îi vor permite să își mențină și să își dezvolte în continuare poziția de lider pe piață.

Folosirea de către Emitent a mărcilor și a reputației sale pentru a se extinde pe piața segmentului adresat clienților cu venituri medii, păstrând în același timp marje de profit importante, și pentru extinderea geografică în toate zonele din București și, eventual, în alte orașe mari din România și din regiune

Emitentul este de părere că reputația sa și succesul mărcii One reprezintă o bază foarte bună pentru a-și continua creșterea, atât prin dezvoltarea unor proiecte premium, cât și prin extinderea pe piața clienților cu venituri medii și mari. Procesele interne solide implementate la nivelul Emitentului, portofoliul relativ mare de terenuri cu o bună

amplasare, precum și accentul pus pe calitate îi vor permite să vină cu o propunere convingătoare pe această piață semnificativ mai mare și în creștere, cu marje de profit bune. Pe termen scurt și mediu, Emitentul intenționează să își extindă amprenta dezvoltării proiectelor rezidențiale, mizând pe o extindere în alte zone ale Bucureștiului, dar și dezvoltând proiecte în alte orașe importante din România și, posibil, în alte părți din Europa Centrală și de Est.

Creșterea portofoliului de birouri de clasă A noi și bine amplasate

Emitentul va continua să creeze un echilibru între proiectele de dezvoltare rezidențială și un portofoliu de birouri Clasă A, care va genera un venit anual cu caracter relativ constant. Emitentul rămâne axat pe clădiri de birouri noi, bine amplasate, de clasă A, deoarece are în vedere că cererea va rămâne la un nivel bun pentru acest tip de proprietăți, stimulată de o migrație din clădirile mai vechi, mai puțin cunoscute și nu atât de bine amplasate. Emitentul preferă să se folosească de experiența și competențele sale semnificative pentru a dezvolta proprietăți emblematiche, dar, în funcție de oportunități, poate avea în vedere și achiziționarea de clădiri existente.

Menținerea unui model de afaceri bazat pe fluxuri de numerar cu risc scăzut. Menținerea unui grad de îndatorare scăzut care oferă randamente economice bune pentru acționari

Emitentul își propune să păstreze modelul de finanțare prin pre-vânzare, care reduce în mod semnificativ riscurile legate de necesarul de numerar pentru dezvoltarea proiectelor rezidențiale. Strategia de vânzări și de marketing a Emitentului stă la baza modelului său de afaceri și are ca scop asigurarea unui flux constant de noi clienți care să sporească numerarul disponibil, să ofere o vizibilitate asupra veniturilor și să susțină dezvoltarea proiectelor. Personalul de vânzări a Emitentului are o experiență semnificativă pe piețele sale principale și utilizează mărcile One și Neo pentru a optimiza prețurile de vânzare, care susțin mai departe marjele de exploatare. Emitentul a implementat și va continua să implementeze inițiative de optimizare a costurilor și de inginerie generatoare de valoare, pentru a-și optimiza baza de costuri. Emitentul își propune să mențină o structură de capital conservatoare cu o flexibilitate suficientă pentru a profita de oportunitățile de creștere atunci când apar, menținând în același timp niveluri prudente ale gradului de îndatorare.

Angajamentul pentru o dezvoltare verde și sustenabilă

În dezvoltările sale, Emitentul ia întotdeauna în considerare reducerea emisiilor de carbon pentru minimizarea schimbărilor climatice, cât și eficientizarea activității sale pentru a se asigura că operațiunile Emitentului și construcțiile dezvoltate își vor menține calitățile care asigură sustenabilitatea proiectelor pe toată durata de viață a acestora. Emitentul va continua să se concentreze pe dezvoltarea de proiecte care sunt în concordanță cu practici ecologice și de sustenabilitate care se bucură de cea mai bună recunoaștere pe piață. Emitentul intenționează să continue să dezvolte proiecte care să obțină certificări prestigioase în domeniul sustenabilității și a protecției mediului.

Îmbunătățirea continuă a comunicării cu clienții și cu potențialii clienți

Deschiderea Emitentului față de clienți sau potențialii clienți a adus un capital de imagine important acestuia. Emitentul dorește să mențină o comunicare constantă și eficientă în beneficiul atât al Emitentului, cât și al clienților acestuia, iar odată cu extinderea activității să dezvolte noi linii și direcții de comunicare, prin utilizarea celor mai bune instrumente de marketing din această direcție. Emitentul își dorește ca în perioada imediat următoare să pună bazele comunității ONE, ce va oferi anumite beneficii specifice tuturor membrilor pentru diverse servicii oferite în urma unor parteneriate cu furnizori selectați de către Emitent.

ISTORIC

Acționarii Fondatori, respectiv Dl. Victor Căpitanu și Dl. Andrei-Liviu Diaconescu și-au început activitatea de investiții imobiliare din anul 2000 și au dezvoltat primul proiect rezidențial în 2006. Începând cu anul 2013, Emitentul a început dezvoltarea de proiecte imobiliare sub marca "One".

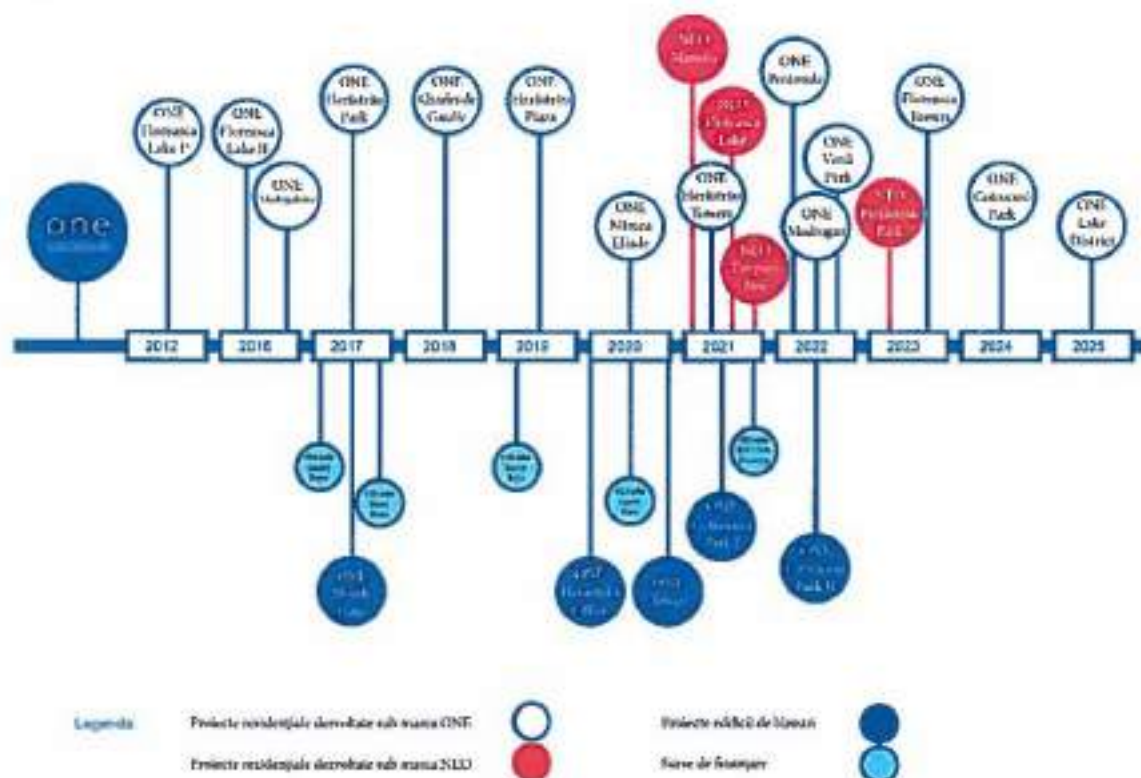
Încă de la lansarea proiectelor sub marca "One", inovația în ceea ce privește construirea clădirilor eficiente energetic și durabile, a fost una dintre principalele valori ale Emitentului, un demers care are drept scop redefinirea conceptului de locuire urbană la standarde occidentale printr-un proces de regenerare urbană.

Emitentul a înregistrat o creștere rapidă, fiind autor al unor proiecte imobiliare de referință pe piața românească (de exemplu, One Floreasca City, proiect premiat internațional la International Property Awards 2019-2020 cu "Best Sustainable Residential Development", un proiect multifuncțional reper, o expresie a viziunii contemporane, durabilității și integrării comunității, cu focus crescut pe facilitățile oferite rezidenților, dar și comunității).

În ceea ce privește segmentul clădirilor de birouri, Emitentul și-a făcut debutul în anul 2017 prin achiziția în scop investițional a clădirilor de birouri One North Gate, iar din 2018 a început dezvoltarea proiectului One Tower, urmată

de cea a proiectului One Cotroceni Park, ajungând în anul 2020 să dețină poziția de lider pe piața relocărilor în noi birouri, cu o cota de aproximativ 30% din respectiva piață (Sursa: JLL, Emitentul).

Cronologia finalizării proiectelor rezidențiale, de birouri, dezvoltate, achiziționate și/sau administrate de Grup (conform calendarului anticipat la aceeași dată), precum și etapele de atragere de capital sunt prezentate în figura de mai jos:



*One Floreasca Lake I nu a fost dezvoltat de Emitent.

*Emitentul deține o participație minoritară în One Herăstrău Office, clădirea fiind însă operată de Grup.

Sursa: Emitentul

PIEȚELE PRINCIPALE ȘI POZIȚIA CONCURRENTIALĂ

Activitatea principală al Emitentului este cea de dezvoltare imobiliară pe segmentul rezidențial (cu prezență în București și Constanța, inclusiv Mamaia), la care se adaugă activitatea de dezvoltare imobiliară pe segmentul spațiilor de birouri (în București) cu proiecte cu funcțiuni mixte rezidențial-comercial-spații de birouri (în București), activitatea investițională, închirierea de spații de birouri precum și alte activități conexe (cum ar fi servicii de agenție imobiliară și servicii de arhitectură și proiectare).

Activitatea de dezvoltare imobiliară pe segmentul rezidențial

La data acestui prospect, Grupul are în proprietate un număr de 12 terenuri, destinate activității de dezvoltare imobiliară rezidențială, având un GDV total estimat de Emitent la 939,4 milioane EUR (conform estimărilor la data de 31 decembrie 2020). Pentru toate terenurile aflate în proprietatea Grupului a fost obținută fie autorizația de construire, fie a fost obținut certificatul de urbanism în vederea obținerii autorizației de construire.

Conform estimărilor Emitentului de la data de 31 decembrie 2020, proiectele în derulare ale Grupului (la aceea dată) aveau un GDV de 447,9 milioane EUR, în timp ce proiectele rezidențiale care sunt planificate aveau un GDV estimat de 491,5 milioane EUR. Profitul brut estimat de Emitent pentru proiectele în curs de dezvoltare și în planificare la 31 decembrie 2020 era de 423,4 milioane EUR.

Cu excepția cazului în care se indică altfel, tabelul de mai jos conține informații cu privire la proiectele rezidențiale dezvoltate de Grup, actualizate până la data de 31 mai 2021:



Nume Proiect	Data început ¹	Data finalizare ²	Total apartamente ³	Apartamente/suprafețe vândute/prevăzute la 31 decembrie 2020 ⁴	Apartamente/suprafețe vândute/prevăzute la 31 mai 2021 ⁵	Locuri de parcare construite	Suprafață construită total (mp)	Suprafață construită rezidențial (mp)	Suprafață construită comercial (mp) ⁶	GDV ⁷	Profit brut ⁸
Proiecte în curs de dezvoltare											
(A) Proiecte în curs de execuție											
One Heristrdu Towers	Oct'18	Julio '21	147	89%	91%	255	33.007	16.981	4.996	54,2	22,4
Neo Floreasca Lake	Apr'20	Mar'22	63	40%	50%	73	11.719	9.232	-	31,4	16,5
Neo Timperi Noi	Apr'19	Dec'21	147	82%	88%	173	18.372	13.149	964	26,4	9,5
One Verdi Park	Nov'19	Sep'22	328	29%	38%	492	62.722	35.135	3.127	118,9	59,3
One Modrogan	Oct'20	Oct'22	48	25%	44%	90	14.803	9.739	-	43,8	42,5
One Peninsula	Oct'20	Jun'23	172	40%	53%	287	52.959	35.372	-	136,9	69,1
(B) Proiecte în curs de planificare											
One Cotroceni Park	Jul'21	Dec'23	832	20%	38%	1.301	132.960	66.846	15.545	140,9	51,4
One Floreasca Towers	Jun'21	Jun'23	174	19%	20%	266	31.228	18.545	1.090	51,6	18,0
Neo Heristrdu Park	Sep'21	Sep'23	117	23%	24%	179	18.031	10.665	2.088	31,1	11,4
Neo Marsilia - Casa 2	Nov'21	Nov'23	60	25%	25%	71	13.689	10.260	-	24,6	11,7
One Lake District	Oct'21	Dec'24	2.000	5%	12%	1.993	199.271	166.059	-	243,3	107,3
(C) Proiecte finalizate											
Madrigalului Residence	Oct'13	Sep'14	14	100%	100%	12	3.130	2.271	-	3,2	0,9
One Floreasca Lake	Sep'13	Mai'15	68	100%	100%	86	15.000	8.333	-	14,8	5,7



Nume Proiect	Data început ¹	Data finalizare ²	Total apartamente ³	Apartamente/ suprafețe vândute/ pre-vândute la 31 decembrie 2020 ⁴	Apartamente/ suprafețe vândute/ pre-vândute la 31 mai 2021 ⁵	Locuri de parcare construite	Suprafață construită total (mp)	Suprafață construită rezidențială (mp)	Suprafață construită comercială (mp) ⁶	GIV ^{7M}	Profit brut ⁸
One Hicșidău Park	Aug'15	Mai'17	109	100%	100%	155	27.050	17.806	-	34,4	6,9
One Charles de Gaulle	Oct'15	Iun'18	33	100%	100%	55	9.197	5.378	-	22,7	5,9
One Hicșidău Plaza	Jun'16	Ian'19	169	100%	100%	243	32.414	15.494	2.507	33,5	3,2
One Mircea Eliade	Mar'18	Dec'20	244	93%	97%	546	68.735	30.949	1.185	114,1	49,7
Neu Mamaia – faza I	Sep'18	Feb'21	50	94%	92% ¹¹	68	8.523	6.283	-	16,3	3,6
Total rezidențial			4,758			6,348	744,801	478,563	31,591	1.162,1	495,6

Sursa: Envestor

¹ Data de început a unui proiect este considerată a fi data de eliberare a autorizației de construcție

² Data finalizării unui proiect este considerată a fi data la care se face recepția clădirii/proiectului, la terminarea lucrărilor de construcție

³ Numărul de unități în cadrul proiectelor în curs de dezvoltare și a celor planificate poate varia, cu amănuntul a conceptelor impuse prin documentația de urbanism și cea de construcție, a modificării proiectului, respectiv a preferințelor clienților

⁴ Este arătat procentul de apartamente vândute/pre-vândute în cazul proiectelor finalizate sau în construcție, respectiv procentul din suprafața totală construită pentru care au fost încheiate contracte de pre-vânzare în cazul proiectelor în curs de planificare

⁵ Este arătat procentul de apartamente vândute/pre-vândute în cazul proiectelor finalizate sau în construcție, respectiv procentul din suprafața totală construită pentru care au fost încheiate contracte de pre-vânzare în cazul proiectelor în curs de planificare

⁶ Suprafața construită comercială este definită conform metodelor standard de măsurare BOMA 2017 pentru clădiri de birouri, elaborat de asociația internațională a proprietarilor și administratorilor de clădiri (Building Owners and Managers Association International).

⁷ În milioane EUR, la 31 decembrie 2021.

⁸ „Costs development value” sau valoarea brută de dezvoltare, pentru principalele spețe pe care Envestor s-a bazat pentru calcularea acestui indicator, vă rugăm să vedeți secțiunea „Estimări și alți indicatori utilizați” de mai jos. Valorile sunt furnizate în moneda EUR întrucât perioada de vânzare, un important factor în determinarea acestei valori, sunt exprimate în această monedă.

⁹ Include toate tipurile de unități (apartamente, garaje, spații de depozitare, spații comerciale etc.)

¹⁰ În milioane EUR, la 31 decembrie 2021

¹¹ Soldarea fișă de 31 decembrie 2021 este curată de încheierea unui contract de pre-vânzare

Emitentul este prezent pe piața din București și Constanța (inclusiv Mamaia), însă analizează opțiuni de extindere în alte orașe din România și din regiune cu potențial și apetit în principal pentru dezvoltări imobiliare rezidențiale compatibile cu profilul proiectelor dezvoltate de filialele Emitentului.

Clienții țintă în dezvoltările rezidențiale

Emitentul, prin proiectele rezidențiale dezvoltate de filialele acestuia se adresează în principal către două segmente de clienți, și anume: (a) clientela ce caută proiecte amplasate în zone premium din București (Herăstrău, Florența, Primăverii, Dorobanți și Piața Victoriei), proiecte cu o reputație foarte bună, construite de dezvoltatori cu expertiză semnificativă pe piața rezidențială, cu o arhitectură și design deosebit precum și o calitate superioară a finisajelor, compusă din familii cu venituri lunare de peste 8.000-10.000 Euro și (b) clientela ce caută proiecte cu valoare adăugată medie, amplasate în zone centrale și semi-centrale din București, proiecte cu o reputație bună și în unele cazuri un brand cunoscut, o experiență consistentă pe piața rezidențială, calitate foarte bună a finisajelor, compusă din familii cu venituri lunare între 3.000 și 5.000 Euro.

Procesul de dezvoltare imobiliară rezidențială

Identificarea oportunității de investiții

Emitentul, prin managementul executiv, se află într-un permanent proces de căutare a unor noi oportunități de investiții. În cadrul acestei etape sunt identificate potențiale locații, potrivite pentru dezvoltările rezidențiale ale filialelor Emitentului.

Managementul executiv al Emitentului analizează atent fiecare potențială oportunitate, uneori și cu ajutorul unor parteneri externi, pentru a determina chiar din această fază incipientă cu cât mai mare precizie, parametrii reali de dezvoltare ai fiecărei locații studiate.

Oportunitățile investiționale identificate sunt supuse unei analize preliminare în urma căreia sunt acceptate pentru etapele următoare de analiză doar cele care corespund criteriilor interne de investiții ale Emitentului.

Printre principalele aspecte tratate în cadrul analizei preliminare, Emitentul urmărește determinarea nivelului cererii de unități locative în zona studiată, identificarea concurenței la nivel de zonă cât și la nivel de categorie de produs, numărul și valoarea tranzacțiilor realizate în zona studiată în ultimele 12 luni precum și alte aspecte relevante din punct de vedere economic, tehnic și juridic.

Realizarea analizei de fezabilitate și a procesului de analiză urbanistică și legală (due diligence)

Proiectele care sunt considerate de managementul executiv al Emitentului că întrunesc condiții satisfăcătoare din punct de vedere economic, urbanistic și legal sunt preluate de Emitent în vederea începerii procesului de analiză detaliată, atât din perspectiva fezabilității proiectului, cât și din perspectivă urbanistică și legală. Această etapă are o durată medie de aproximativ 1 - 3 luni (în funcție de complexitatea problematicei adresate și a eventualelor deficiențe ce necesită adoptarea unor măsuri corective/de reducere a riscurilor).

Conducerea executivă a Emitentului desemnează echipa internă care efectuează analiza de fezabilitate a proiectului potențial, ținând seama de un ansamblu de factori precum: (a) condițiile de piață, (b) principalele riscuri asociate dezvoltării și probabilitatea de materializare a acestora, (c) proiecțiile financiare ale proiectului, inclusiv estimarea marjelor de profitabilitate, (d) analiza SWOT, (e) strategia și structura de finanțare, (f) strategia de vânzare/valorificare a proiectului. Analiza studiază și numărul de unități locative care pot fi realizate în cadrul proiectului, cât și dimensionarea și compartimentarea unităților locative și eficientizarea spațiilor comune.

În paralel cu analiza ce privește fezabilitatea potențialului proiect, Emitentul coordonează împreună cu echipa sa internă și consultanți externi specializați, procesele de analiză urbanistică și legală, acestea fiind în strânsă legătură din punct de vedere al informațiilor cu analiza de fezabilitate.

Definirea conceptului arhitectural

Emitentul prin filiala sa specializată în servicii de arhitectură și urbanism (X Architecture & Engineering Consult) organizează concursuri de arhitectură (uneori și cu participare internațională) pentru proiectul vizat, iar în parteneriat cu conducerea executivă a Emitentului selectează conceptul arhitectural care răspunde cel mai bine viziunii și identității de brand a Emitentului.

În urma selecției conceptului arhitectural este desemnată de către Emitent echipa de management de proiect care va reprezenta Emitentul și va superviza lucrările, astfel încât să se asigure realizarea acestuia în parametrii aprobați de

conducerea Emitentului. În funcție de specificul, dimensiunea și complexitatea fiecărui proiect, această etapă poate avea o durată de 3 până la 6 luni.

Adoptarea deciziei de investiție și planificarea proiectului

În baza analizei de fezabilitate și a celei urbanistice și legale, conducerea Emitentului procedează la evaluarea finală a oportunității proiectului și aprobă implementarea. În cazul în care proiectul este aprobat, conducerea Emitentului dispune realizarea investiției propuse, operațiune ce se va materializa prin încheierea contractului de vânzare pentru terenul pe care se va dezvolta proiectul (uneori și sub forma unui schimb de teren cu bunuri viitoare/apartamente în cadrul proiectului), urmată la scurt timp de încheierea contractelor de management de proiect, proiectare generală și începerea procesului de selecție a furnizorilor/prestatorilor de servicii în cadrul proiectului. Emitentul utilizează ca principiu filiale dedicate în cazul fiecărui proiect dezvoltat.

Achiziția terenului

După înființarea filialei ce urmează a fi utilizată în dezvoltarea proiectului, terenul este achiziționat în urma finalizării procesului de negociere a documentelor tranzacției. În cursul negocierilor, Emitentul poate structura achiziția încercând să asigure o soluție cât mai bună de creștere a profitabilității proiectului. Această etapă are în medie o durată de 1 lună.

Realizarea proiectării

După achiziția terenului, Emitentul asigură (în mod uzual prin intermediul filialei sale specializate în servicii de arhitectură și urbanism - X Architecture & Engineering Consult, dar și prin implicarea unor furnizori specializați de servicii, în funcție de specificul proiectului) întocmirea documentației tehnice necesare obținerii autorizației de construire. În unele situații particulare, este posibilă și adaptarea unei documentații tehnice preluate de la vânzător prin achiziția terenului. Această etapă are o durată în medie de 6 – 9 luni și se finalizează odată cu eliberarea autorizației de construire de către autoritățile competente.

Executarea lucrărilor de construcție

În vederea realizării lucrărilor de construcție, filiala Emitentului încheie contracte (în mod uzual prin metode competitive dublate de negocieri cu fiecare ofertant).

Selecția furnizorilor de servicii, lucrări și materiale în cadrul șantierului este o etapă foarte importantă în dezvoltarea proiectului, având în vedere complexitatea și cerințele de calitate ale acestuia. Procesul de selecție este coordonat de către echipa dedicată de management de proiect, cu suportul oferit de departamentele interne ale Emitentului.

Prin contractele încheiate, Emitentul se asigură că lucrările realizate de către diverșii antreprenori respectă condițiile de calitate definite contractual și prin cerințele normative, cu respectarea calendarului de lucrări, în acest sens fiind stabilite garanții și penalități în favoarea Emitentului.

Pentru a eficientiza costurile de dezvoltare, echipele de management de proiect din filialele Emitentului își coordonează activitatea de achiziții astfel încât să genereze sinergii între proiecte, prin contractarea unor furnizori comuni, generând astfel o putere mai mare de negociere. Pe de altă parte, având în vedere lichiditatea disponibilă la nivelul Emitentului, filialele acestuia au capacitatea de a fructifica anumite condiții favorabile în piață pentru a contracta anumite servicii și/sau materiale de construcție la prețuri avantajoase.

Durata acestei etape variază în mod semnificativ în principal în funcție de complexitatea și dimensiunea fiecărui proiect, în mod uzual situându-se în intervalul 18 – 36 de luni.

Procesul de vânzare al unităților locative

Procesul de vânzare al unităților locative este demarat de Emitent cât mai repede cu putință după achiziționarea terenului destinat dezvoltării. Există cazuri în care anumite suprafețe ale unui proiect sunt vândute anterior achiziționării terenului destinat dezvoltării, pentru scopul atragerii capitalului necesar dezvoltării respectivului proiect. Vânzările realizate în fazele incipiente ale construirii sunt utilizate în completarea resurselor financiare necesare în etapa de executare a lucrărilor de construcție. Prețurile sunt fixate în EUR, cu plata în lei la cursul aplicabil la momentul plății, pentru a evita riscurile asociate unei potențiale devalorizări a leului. Promisiunile de vânzare încheiate de filialele Emitentului cu promitenții cumpărători prevăd de regulă plata prețului în rate egale de 20% fiecare, împărțite pe toată durata construcției, astfel încât în majoritatea cazurilor plata integrală a prețului intervine anterior semnării contractului de vânzare pentru unitățile locative finalizate. Strategia de vânzări a filialelor Emitentului vizează în mod obișnuit creșterea progresivă a prețului de vânzare pe măsură ce proiectul atinge anumite etape în

autorizarea și executarea lucrărilor de construcție, reflectând creșterea de valoare asociată unităților locative respective.

Procesul de vânzare este coordonat prin efortul combinat și susținut al echipei interne de vânzări a Emitentului și al echipei de marketing și comunicare. Pentru a maximiza sfera de clienți potențiali, procesul de vânzare începe simultan cu realizarea proiectării, ocazie cu care echipa de vânzări aduce un aport creativ semnificativ, prin colectarea de informații relevante din piață, ce conduc de multe ori la adaptarea proiectării la cerințele reale ale potențialilor clienți.

Procesul de vânzare în etapa de execuție a lucrărilor de construcție începe de la încheierea șantierului ce cuprinde elemente distinctive ale mărcii "One" și include realizarea unui spațiu de prezentare în cadrul fiecărui șantier, cu un design specific și particularizat pentru fiecare proiect, dar consistent în toate cazurile cu marca "One".

Promovarea și vânzarea de unități locative în cadrul proiectelor dezvoltate de Emitent este coordonată de filiala Emitentului, Skia Real Estate, specializată în servicii de agenție imobiliară. În cele mai multe cazuri Emitentul desemnează și alte agenții imobiliare prin intermediul cărora își promovează proiectele, însă colaborarea este întotdeauna una selectivă, pentru a asigura în mod permanent cele mai bune servicii pentru potențialii clienți ai Emitentului. Colaborarea eficientă și productivă a celor două echipe de vânzări (internă și externă) conduce la adresarea rapidă a întrebărilor înaintate de potențialii clienți, maximizând astfel potențialul de materializare a contactelor inițiale în tranzacții finalizate cu succes.

Recepția și livrarea unităților locative

Odată lucrările de construcție finalizate, echipa dedicată de management a proiectului procedează la încheierea formalităților de recepție cu autoritățile competente, ocazie cu care este demarat procesul de semnare al contractelor finale de vânzare. După semnarea contractelor de vânzare unitățile locative sunt predate efectiv clienților în temeiul unui proces-verbal de predare primire.

Servicii post-vânzare

Înainte de finalizarea lucrărilor de construcție, Emitentul desemnează persoane responsabile cu administrarea proiectului odată acesta finalizat, până la momentul constituirii asociației de proprietari în cadrul fiecărui proiect. Totodată, Emitentul asigură servicii de management și mentenanță a imobilelor prin furnizori de servicii specializați, dând oportunitatea asociațiilor de proprietari să preia direct aceste contracte sau să procedeze la selecția unor alți furnizori. După livrarea unităților locative, Emitentul, prin intermediul filialei sale Skia Real Estate, menține contactul cu clienții oferindu-le acestora posibilitatea de a-și revinde sau închiria în mod facil proprietatea.

Finanțarea proiectelor rezidențiale

În vederea finanțării proiectelor de dezvoltare rezidențială, Emitentul utilizează fonduri proprii, avansurile încasate de la clienți în baza promisiunilor bilaterale de vânzare, și, în anumite cazuri împrumuturi contractate de la instituții de credit.

Structura finanțării fiecărui proiect este definită de către conducerea executivă a Emitentului împreună cu departamentul specializat al Emitentului în domeniul finanțărilor bancare, în baza proiecțiilor financiare elaborate de către departamentul financiar în vederea asigurării unui bun echilibru între maximizarea marjelor de profit și asumarea de risc financiar. Finanțările sunt angajate pe baza unui proces care are în vedere analiza surselor potențiale de finanțare în condiții bune de piață și obținerea mai multor oferte negociate cu instituțiile bancare. A se vedea și Partea 7 – „Resursele de Capital”.

Descrierea proiectelor dezvoltate sau în curs de dezvoltare

Proiecte finalizate

Madrigalului Residence

Madrigalului Residence este un proiect rezidențial de tip boutique cu 14 apartamente care beneficiază de vedere directă la lacul Băncasa și de finisaje de foarte bună calitate. Proiectul cuprinde apartamente cu 2 și 3 camere fiind finalizat în luna septembrie 2014. Toate apartamentele din cadrul proiectului au fost vândute.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este de 3,2 milioane EUR.



One Floreasca Lake

Amplasat pe malul Lacului Floreasca, proiectul One Floreasca Lake este un ansamblu rezidențial cu 68 de apartamente care oferă o vedere panoramică deosebită asupra lacului Floreasca. Primele două clădiri ce găzduiesc 42 de unități locative cu o suprafață totală de 9.000 mp, finalizate în iunie 2013, au fost dezvoltate de o altă companie.

A treia clădire din cadrul proiectului (dezvoltată de Grup) a fost finalizată în luna august 2015 și cuprinde 26 de unități rezidențiale cu o suprafață totală de 6.000 mp. Proiectul One Floreasca Lake cuprinde toate categoriile de apartamente cu 2, 3 și 4 camere cu o suprafață utilă de minim 60 mp precum și apartamente de tip penthouse cu suprafețe generoase de până la 832 mp. Toate apartamentele din cadrul proiectului au fost vândute.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este de 14,8 milioane EUR.

One Herăstrău Park

Proiectul One Herăstrău Park, împreună cu proiectul One Floreasca Lake, au pus bazele comunității de proiecte dezvoltate de Emitent în zona Lacului Floreasca, în prezent în aceeași zonă fiind finalizat și livrat integral proiectul One Herăstrău Plaza, iar în construcție fiind proiectul Neo Floreasca Lake. Proiectul este amplasat în imediata proximitate a Parcului Regele Mihai I (fostul Parc Herăstrău) și cuprinde două turnuri de 52m înălțime fiecare, ce cuprind 109 apartamente însumând o suprafață totală de peste 27.000 mp.

Proiectul a fost finalizat în luna mai 2017, și a îmbinat într-un concept inovativ proiectarea și confortul, devenind astfel un punct de reper în zona de nord a orașului. În cadrul proiectului se regăsește un apartament de tip penthouse care a dobândit recunoaștere în mediul online datorită designului interior de înaltă clasă. Toate apartamentele din cadrul proiectului au fost vândute.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este de 34,4 milioane EUR.

One Charles De Gaulle

Proiectul One Charles de Gaulle este un proiect rezidențial amplasat în Piața Charles de Gaulle, chiar la intrarea în Parcul Regele Mihai I (fostul Parc Herăstrău) și cuprinde două clădiri, cu un număr total de 33 de apartamente, cu o suprafață totală de peste 9.000 mp. Proiectul a fost finalizat în vara anului 2018.

Proiectul înglobează o arhitectură contemporană elegantă, de înaltă calitate, combinată cu un design interior elegant. Toate apartamentele din cadrul proiectului au fost vândute.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este de 22,7 milioane EUR.

One Herăstrău Plaza

Proiectul One Herăstrău Plaza a fost construit de una din filialele Emitentului ca parte a zonei de dezvoltare ce includea deja proiectele One Floreasca Lake și One Herăstrău Park. Proiectul cuprinde 169 de apartamente și peste 2.500 mp de spații comerciale, suprafața construită totală fiind de aproximativ 32.000 mp. Proiectul este localizat în proximitatea Lacului Floreasca și la o mică distanță de Parcul Regele Mihai I (fostul Parc Herăstrău), zona de birouri din nordul capitalei și respectiv în apropierea Promenada Shopping Mall. Proiectul a fost finalizat la începutul anului 2019. Toate apartamentele din cadrul proiectului au fost vândute.

Un element ce conferă identitate și caracter distinctiv proiectului One Herăstrău Plaza este reprezentat de spațiul comun dezvoltat în cadrul și în jurul proiectului ce îmbracă forma unei curți interioare deschise publicului (plaza). În 2020, la gala Europa Property SEE Real Estate Awards, One Herăstrău Plaza a fost premiat cu titlul de Proiectul Rezidențial al anului 2020.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este de 33,5 milioane EUR.



One Mircea Eliade

One Mircea Eliade este componenta rezidențială și comercială a proiectului multifuncțional One Floreasca City, alături de componenta de birouri, One Tower. One Mircea Eliade cuprinde 244 apartamente, peste 1.000 mp de spații comerciale și peste 540 de locuri de parcare, amplasate în 3 turnuri cu regim de înălțime de 15 etaje și 20 de etaje, cu o suprafață totală construită de aproximativ 61.000 mp. Apartamentele sunt poziționate pentru a maximiza vederile către Parcul Floreasca, Lacul Floreasca, oferind în mare parte vederi panoramice spectaculoase deasupra Bucureștiului. Ansamblul rezidențial, împreună cu clădirea de birouri One Tower, oferă spații verzi, un loc de joacă, dar și restaurante și cafenele, club de wellness, toate facilitățile fiind accesibile atât rezidenților/chiriașilor, cât și publicului larg.



Construcția ansamblului a fost finalizată în luna decembrie 2020.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 114,1 milioane Euro. Până la data de 31 mai 2021 un procent de 77% din apartamentele din acest proiect au fost vândute.

Neo Mamaia (Faza I)

Proiectul Neo Mamaia (Faza I) este situat în zona de nord a stațiunii Mamaia/Constanța, una din cele mai căutate stațiuni de vacanță de pe litoralul din România. Proiectul cuprinde 50 de apartamente care, prin amplasarea la doar 50 de metri de malul Mării Negre, asigură o vedere neobstrucționată și spectaculoasă asupra mării și plajei. Neo Mamaia este localizat în imediata vecinătate a numeroase restaurante selecte, plaje private și puncte de atracție pentru orice activitate de vacanță.



Apartamentele înglobează un design deosebit, care prin fațadele de sticlă și elementele arhitecturale comune proiectelor dezvoltate de filialele Emitentului oferă o priveliște minunată către mare și se remarcă prin o arhitectură rafinată, cu caracter distinctiv față de celelalte proiecte concurente dezvoltate în zonă.

Faza I a proiectului Neo Mamaia a fost finalizată în luna februarie 2021.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) pentru Faza I este estimată de Emitent la 16,3 milioane Euro. Până la data de 31 mai 2021 un procent de 92% din apartamentele din acest proiect au fost vândute.

Proiecte în curs de dezvoltare/ planificate

One Herăstrău Towers

One Herăstrău Towers este alcătuit din două construcții, concepute ca o poartă de acces către oraș oferind o vedere panoramică asupra lacului Herăstrău și a zonei de nord a capitalei. Este un proiect cu funcțiuni mixte care include unități locative și spații comerciale.

One Herăstrău Towers este menit să aducă valoare adăugată pentru întreaga zonă, prin componenta comercială compusă din magazinele și spațiile de servicii disponibile la parter și la primul etaj al clădirilor, zone ce vor servi atât rezidenții, cât și publicul care își desfășoară activitatea sau locuiește în imediata apropiere.



One Herăstrău Towers beneficiază de un design contemporan elegant, cu finisaje de înaltă calitate, are 45 de metri înălțime, fiind compus din trei componente: baza clădirii și cele două corpuri de clădire cu destinație rezidențială. Cele două corpuri de clădire cu destinație rezidențială cuprind 147 de apartamente, iar baza clădirilor are aproximativ 5.000 mp dedicați spațiilor comerciale, integrând construcția în peisajul urban. Zona este animată de o promenadă comercială, flancată de fațada de sticlă de 8 metri înălțime, care marchează ideea permeabilității vizuale atât la nivelul promenadei, cât și la nivelul spațiilor comerciale. Promenada integrează spațiile verzi, rampele, scările și pantele care preiau diferențele de nivel față de străzile adiacente și oferă acces către lobby-urile cu înălțime generoasă care fac accesul către unitățile locative. Proiectul One Herăstrău Towers oferă un acces direct și rapid către Aeroportul Henri Coandă/Otopeni.

Data de finalizare a proiectului este anticipată pentru luna iulie 2021.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 54,2 milioane Euro. Până la data de 31 mai 2021 un procent de 91% din apartamentele din acest proiect au fost pre-vândute.

One Verdi Park

Proiectul One Verdi Park cuprinde atât o componentă rezidențială, respectiv 328 de unități locative (de la două camere cu 60 mp până la 5 camere de tip penthouse cu o suprafață de până la 612 mp) amplasate în două turnuri de 19 și, respectiv, de 20 de etaje, cât și o componentă comercială de peste 3.000 mp construită, în zona de la parterul celor două turnuri. Proiectul beneficiază de vederi spectaculoase panoramice și de imediata vecinătate a zonei de afaceri din nordul orașului, Parcul Verdi, centre comerciale, cluburi de wellness, baze sportive și restaurante.

Construcția proiectului One Verdi Park este anticipată conform calendarului actual pentru septembrie 2022.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 118,9 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2021 un procent de 38% din apartamentele din acest proiect au fost pre-vândute.

One Modrogan

Poziționat în proximitatea Parcului Kiseleff și a Bulevardului Aviatorilor, proiectul One Modrogan este conceput ca o rezidență de tip boutique, care în special prin locația aleasă dar și prin detaliile de proiectare conduc definirea unui concept unic în București. Proiectul cuprinde 48 de apartamente amplasate în trei corpuri de clădire. Lucrările de construcție ale proiectului au fost demarate în luna octombrie 2020. Emitentul a acordat o atenție deosebită integrării proiectului One Modrogan în specificul zonei ce include numeroase clădiri istorice și simboluri arhitecturale ale capitalei.

Data de finalizare a proiectului este anticipată pentru luna octombrie 2022.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 63,8 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2021 un procent de 44% din apartamentele din acest proiect au fost pre-vândute.

One Peninsula

Proiectul One Peninsula este amplasat pe malul Lacului Floreasca, într-o zonă privilegiată și izolată de zgomotul orașului, deși se află în proximitatea cartierului Floreasca, zonei de afaceri din nordul orașului, zonei comerciale Promenada, fiind totodată foarte aproape de trei parcuri – Floreasca, Herăstrău și promenada pictorială amenajată de-a lungul Căii Floreasca până la intersecția cu Bd. Mircea Eliade. Proiectul cuprinde 172 de apartamente și 287 de locuri de parcare, având o suprafață totală construită de aproximativ 53.000 mp.

Principalele elemente de diferențiere ale proiectului One Peninsula sunt reprezentate de arhitectura deosebită a clădirilor caracterizată prin suprafețe vitrate mari și de importantă componentă de sustenabilitate asigurată prin dotarea acestuia cu un sistem de pompe de căldură geotermale unic la aceasta dată în dezvoltările rezidențiale din România, ce asigură eficiență energetică.

Construcția proiectului One Peninsula a început în luna octombrie 2020, data de finalizare a proiectului fiind anticipată pentru luna decembrie 2022. Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 136,9 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2021 un procent de 53% din apartamentele din acest proiect au fost pre-vândute.

One Floreasca Towers

Proiectul One Floreasca Towers se află în prezent în faza de proiectare, fiind estimat că va cuprinde clădiri cu o componentă preponderent rezidențială (cuprinzând un număr estimat de 174 apartamente și 266 de locuri de parcare), având spații comerciale și de servicii la parter, și un regim de înălțime de 14 etaje. Proiectul este amplasat în inima zonei de afaceri din nordul orașului, în imediata vecinătate a zonei comerciale Promenada, cu acces facil la metrou și la mai multe linii de transport în comun de suprafață. Totodată proiectul beneficiază de acces facil la autostrada A3, prin conexiunea recent modernizată oferită de Șoseaua Fabrica de Glucoză.





Începerea lucrărilor de construcție a proiectului One Floreasca Towers este planificată pentru luna iunie 2021 și termenul de finalizare estimat conform calendarului actual este vara anului 2023.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 51,6 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2021 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 20% din suprafața totală planificată.

One Cotroceni Park

One Cotroceni Park este un proiect imobiliar multifuncțional care îmbină o componentă rezidențială cu spațiile comerciale și de birouri. Dezvoltată pe o parte din suprafață totală de teren de 5,3 hectare, componenta rezidențială a proiectului One Cotroceni Park va avea aproximativ 832 de apartamente cărora li se adaugă o suprafață de aproximativ 16.000 mp dedicată spațiilor cu funcțiuni complementare (comerț și birouri). Această a doua parte a proiectului va fi folosită pentru scopul dezvoltării proiectelor pentru spații comerciale și birouri One Cotroceni Park Office - Faza 1 și One Cotroceni Park Office - Faza 2; pentru mai multe detalii, a se vedea mai jos secțiunea „Activitatea de dezvoltare/ închiriere imobiliară pe segmentul de birouri”.



Componenta rezidențială a proiectului One Cotroceni Park se integrează cu componenta de birouri (One Cotroceni Park – Faza 1 și Faza 2) prin abordarea holistică Live/Work/Play, oferind rezidenților, cât și angajaților din zona de birouri facilități integrate, de la spații pentru servirea mesei la zone de fitness și acces la piste de alergare în aer liber și ciclism.

Componenta rezidențială a proiectului One Cotroceni Park abordează un concept global de parcare subterană, cu multiple căi de acces și ieșire, permițând astfel ca la nivelul solului să fie amenajate spații verzi și diverse facilități.

Construcția componentei rezidențiale a proiectului One Cotroceni Park va începe în luna iulie 2021 și termenul de finalizare conform calendarului actual este finalul anului 2023.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 140,9 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2021 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 38% din suprafața totală planificată.

One Lake District

Proiectul One Lake District este anticipat a deveni cel mai mare proiect rezidențial din portofoliul actual al Emitentului. În prezent proiectul One Lake District se află în proces de finalizare a proiectării, fiind obținut certificat de urbanism ce prevede edificarea unui ansamblu de clădiri cu funcțiunea de locuințe colective, spații comerciale și servicii, precum și alte dotări complementare, cu un regim de înălțime de 11 etaje.

Proiectul este amplasat pe malul Lacului Plumbuita, și include dezvoltarea unei suprafețe generoase de spații verzi, oferind acces facil la zona de afaceri din nordul orașului și acces direct către autostrada A3 – București - Ploiești. Locația deosebită a proiectului și conceptul de proiectare al clădirilor vor asigura dezvoltarea unui număr estimat în prezent la aproximativ 2.000 de apartamente, oferind vederi deosebite asupra Lacului Plumbuita și a vecinătăților.



Începerea lucrărilor de construcție ale proiectului One Lake District este planificată pentru luna octombrie 2021 și termenul de finalizare anticipat conform calendarului actual este finalul anului 2024.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 243,3 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2021 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 12% din suprafața totală planificată.

Neo Floreasca Lake

Pentru dezvoltarea proiectului Neo Floreasca Lake Emitentul a ales o zonă în care acesta a dezvoltat anterior și a livrat integral cu succes alte trei proiecte (One Floreasca Lake, One Herăstrău Plaza și One Herăstrău Park), în prezent constituindu-se practic o comunitate a proiectelor Emitentului. Locația este situată pe malul Lacului Floreasca, cu o priveliște spectaculoasă și neobstrucționată asupra lacului, proiectul integrând 63 de apartamente cu o arhitectură elegantă.

Construcția proiectului Neo Floreasca Lake a început în luna aprilie 2020 și termenul de





finalizare anticipat conform calendarului actual este în primăvara anului 2022.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului este estimată de Emitent la 31,4 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2021 un procent de 56% din apartamentele din acest proiect au fost pre-vândute.

Neo Timpuri Noi

Emitentul a decis să abordeze prin proiectul Neo Timpuri Noi zona centrală a Bucureștiului, locația proiectului fiind în apropierea Pieței Unirii. Proiectul cuprinde o clădire cu funcțiune preponderent rezidențială, având însă spații comerciale și de servicii la parter și beneficiază de un design contemporan elegant, cu finisaje de înaltă calitate și de avantajele aferente clădirilor verzi: materiale durabile, eficiență energetică, sisteme de instalații cu grad scăzut de poluare. Proiectul cuprinde 147 de apartamente și 173 de locuri de parcare, precum și o suprafață de aproximativ 1.000 mp de spații comerciale.



Construcția proiectului Neo Timpuri Noi a început în luna aprilie 2019 și se estimează a fi finalizată conform calendarului actual în luna decembrie 2021. Lucrările de construcție sunt în parte suspendate pe durata obținerii unui nou certificat de urbanism, în vederea finalizării proiectului într-un regim de înălțime mai favorabil decât cel preconizat inițial; pentru mai multe detalii în legătură cu suspendarea, a se vedea secțiunea „Actele de autorizare ale proiectelor imobiliare ale Grupului pot face obiectul contestațiilor din partea terților” din Partea a 2-a- „Factori de Risc”.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 26,4 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2021 un procent de 88% din apartamentele din acest proiect au fost pre-vândute.

Neo Herăstrău Park

Pentru dezvoltarea proiectului Neo Herăstrău Park Emitentul a ales o zonă în care acesta a dezvoltat anterior și urmează a livra în viitorul apropiat proiectul One Herăstrău Towers. Neo Herăstrău Park este un proiect rezidențial dezvoltat în imediata vecinătate a Parcului Regele Mihai I (fostul Parc Herăstrău), cel mai mare parc din partea de nord a Bucureștiului, cuprinzând un număr estimat de 117 apartamente și 179 de locuri de parcare, precum și aproximativ 2.000 mp de spații comerciale.



Începerea lucrărilor de construcție la complexul Neo Herăstrău Park este planificată pentru luna septembrie 2021, iar termenul de finalizare estimat conform calendarului actual este luna septembrie 2023.

Pentru a beneficia de capitalul de imagine câștigat prin dezvoltarea proiectului One Herăstrău Towers, Emitentul a decis începerea procesului de modificare a denumirii proiectului în One Herăstrău Vista, în vederea intrării sub umbrela mărcii One.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 31,1 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2021 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 24% din suprafața totală planificată.

Neo Mamaia (Faza II)

Proiectul Neo Mamaia (Faza II) se constituie într-o continuare a succesului înregistrat de proiectul Neo Mamaia. Proiectul se află în prezent în faza de proiectare, fiind estimat că va cuprinde clădiri o componentă preponderent rezidențială, cuprinzând un număr estimat de 60 de apartamente și 71 de locuri de parcare.

Lucrările de construcție sunt estimate să înceapă în luna noiembrie 2021 și se anticipează că vor dura aproximativ doi ani.

Valoarea brută de dezvoltare (GDV) a proiectului Neo Mamaia Faza II este estimată de Emitent la 24,6 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2021 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 25% din suprafața totală planificată.



Poziția concurențială pe piața rezidențială

Segmentul pieței rezidențiale este o piață puternic concurențială și foarte segmentată, fiind împărțită între dezvoltatorii imobiliari de mare anvergură (cu capacitatea de a derula proiecte multiple), dezvoltatorii imobiliari ce dezvoltă proiecte individuale, de multe ori succesive și de dimensiuni mici/medii și dezvoltatorii imobiliari de talie redusă, care



fie dezvoltă proiecte individuale de mici dimensiuni fie se reunesc în parteneriate pentru a construi mici proiecte rezidențiale în diverse zone ale Bucureștiului.

Prin prisma unor indicatori cheie precum: calitatea construcției, finisajele, locația și tipologia clientelei, piața rezidențială poate fi împărțită în următoarele 3 categorii: proiecte cu valoare adăugată mare, proiecte cu valoare adăugată medie și proiecte accesibile.

- **Proiecte cu valoare adăugată mare** prezintă următoarele caracteristici: sunt proiecte amplasate în zone premium din București (Herăstrău, Floreasca, Primăverii, Dorobanți și Piața Victoriei), au o reputație foarte bună, construite de dezvoltatori cu expertiză semnificativă pe piața rezidențială, cu o arhitectură și design deosebit precum și o calitate superioară a finisajelor, clientela țintă fiind persoanele cu venituri foarte mari care obțin lunar venituri de peste 8.000-10.000 Euro pe familie.
- **Proiecte cu valoare adăugată medie** prezintă următoarele caracteristici: sunt proiecte amplasate în zone centrale și semi-centrale din București, au o reputație bună și în unele cazuri un brand cunoscut, o experiență consistentă pe piața rezidențială, calitate foarte bună a finisajelor, clientela țintă fiind persoane cu venituri ridicate care obțin lunar venituri între 3.000-5.000 Euro pe familie.
- **Proiecte accesibile** prezintă următoarele caracteristici: sunt proiecte amplasate în zone semi-centrale și periferice din București sau zona metropolitană, cu sau fără experiență pe piața rezidențială, calitate medie a finisajelor, clientela țintă fiind persoanele cu venituri peste 1.500 Euro pe familie.

Oferta Emitentului constă în proiecte dezvoltate ce acoperă primele două categorii de proiecte.

Pentru fiecare proiect rezidențial dezvoltat, Emitentul efectuează o analiză concurențială la nivel de zonă, prin consultarea datelor publice privind prețurile de vânzare ale proiectelor dezvoltate de concurență și prin alte tehnici de sondare a pieței, implementate la nivel intern. Emitentul se diferențiază de concurența activă pe piața proiectelor cu valoare adăugată mare și medie în principal prin: (a) selecția foarte atentă a locațiilor proiectelor, (b) alegerea unor soluții de proiectare care să diferențieze proiectele Emitentului de celelalte proiecte din zona aleasă pentru dezvoltare, (c) opțiunea oferită clienților pentru a beneficia de servicii de design interior și amenajare pentru livrarea „la cheie” a unităților locative – servicii oferite de partenerul Emitentului, Lemon Interior Design, (d) capitalul de imagine și percepția publică foarte bună pentru marca One.

Activitatea de dezvoltare/închiriere imobiliară pe segmentul de birouri

În prezent, proiectele de birouri finalizate (inclusiv cele achiziționate în scop investițional) și cele în derulare ale filialelor sunt estimate de Emitent a avea un o valoare de piață de 352 milioane EUR, două proiecte fiind finalizate și operaționale, în timp ce două proiecte (One Cotroceni Park Office – Faza 1 și One Cotroceni Park Office – Faza 2) sunt în curs de dezvoltare, beneficiind de autorizație de construire emisă de autoritățile competente. Pe lângă cele patru proiecte de birouri menționate mai sus, Grupul operează și un proiect în care deține o participație minoritară de 20%, cu o valoare de piață de 22 milioane EUR.

Deși anul 2020 a înregistrat o scădere a gradului de ocupare a spațiilor de birouri, până la nivelul de neocupare de 13,75% pe piața din București, aceasta a fost generată preponderent de spațiile de birouri vechi sau de categorie inferioară, segment pe care filialele Emitentului nu sunt prezente. În ciuda faptului că pandemia COVID-19 a determinat modificări semnificative pe piața muncii, estimările Colliers se păstrează optimiste pentru piața birourilor din București, fiind prevăzută o reluare a trendului de creștere a cererii în baza unei dezvoltări accelerate a pieței forței de muncă.

Tabelul de mai jos conține informații cu privire la proiectele de clădiri de birouri deținute/dezvoltate/ operate de filialele Emitentului, la 31 mai 2021:

Nume Proiect	Localitate	Status	Suprafață închirială totală(mp) ¹	Suprafață închirială birouri(mp) ²	Valoarea de piață estimată de Emitent (m EUR) ³	Procent deținere Emitent ⁴	
						31 Mai 2021	Procentaj anticipat ⁵
One Tower	București	Finalizat	24.039	23.287	76,52	70,24%	70,24%
One North Gate	București	Finalizat	23.024	22.545	28,59	56,74%	56,74%

One Herăstrău Office ¹	București	Finalizat	8.074	7.673	15,00	20%	20%
One Cotroceni Park Office - faza 1	București	În construcție	46.252	43.261	97,50	72%	57,25%
One Cotroceni Park Office - faza 2	București	În construcție	34.456	32.075	71,50	72%	57,25%
Total birouri			135.845	128.841	289,11		

Sursa: Emitentul

¹ Suprafața închirială totală este calculată conform metodelor standard de măsurare BOMA 2017 pentru clădiri de birouri, elaborate de asociația internațională a proprietarilor și administratorilor de clădiri (Building Owners and Managers Association International).

² Suprafața închirială birouri este calculată conform metodelor standard de măsurare BOMA 2017 pentru clădiri de birouri, elaborate de asociația internațională a proprietarilor și administratorilor de clădiri (Building Owners and Managers Association International).

³ Valoarea de piață estimată are în vedere finalizarea proiectului și închirierea a 100% din spații; vă rugăm să vedeți secțiunea „Estimări și alți indicatori utilizați” de mai jos.

⁴ Coloana dedicată participăției Emitentului în filialele care dețin și dezvoltă clădiri de birouri este împărțită în două secțiuni: (i) participația actuală și (ii) procentul anticipat al participației acestuia în respective filiale, în urma unor viitoare aporturi de terenuri și conversiei unor împrumuturi în capital social, așa cum aceste operațiuni sunt avute în vedere la momentul acestui Prospect.

⁵ Pentru proiectele în care, la data Prospectului, este în curs procesul de modificare a structurii capitalului social al societății de proiect.

⁶ Deținut de Grup în proporție de 20% și operat de Grup.

Clienții țintă pe segmentul de birouri

Filialele Emitentului dețin și dezvoltă clădiri de birouri amplasate în subpiețele principale din București, acoperind în mod substanțial cerințele principalele categorii de chiriași de business, de dimensiuni și cu caracteristici variate (spre exemplu, proiectul One Cotroceni Park Office – Faza 1 și Faza 2 poate acomoda chiriași în domeniul tehnologiei, localizați preponderent în subpieța din zona de vest a capitalei, în timp ce proiectul One Tower poate oferi spații atractive pentru chiriașii interesați în birouri localizate în zona de nord, considerată a fi o locație premium de afaceri). Pentru toate proiectele filialelor Emitentului, clienții țintă sunt în principal companii de dimensiuni medii și mari, în cele mai multe cazuri companii multinaționale, cu renume internațional, dar și companii locale de mari dimensiuni. Totuși, proiectele filialelor Emitentului pot acomoda și solicitările unor clienți de dimensiuni mici spre medii, de multe ori contribuind la diversificarea portofoliului de clienți construit pentru un anumit proiect.

Procesul de dezvoltare imobiliară pe segmentul de birouri

Procesul de dezvoltare imobiliară pe segmentul de birouri este din multe puncte de vedere similar cu cel descris pentru segmentul rezidențial (a se vedea secțiunea „Piețele principale și poziția concurențială – Procesul de dezvoltare imobiliară rezidențială”). Prin comparație cu acesta, dezvoltarea segmentului de birouri se diferențiază printr-un ritm mai accelerat al proiectării și finalizării lucrărilor de construcție de bază, acestea fiind urmate de adaptări/personalizări ale fiecărui spațiu închiriat (fit-out) pentru nevoile fiecărui chiriaș. De asemenea, etapa de contractare cu clienții se diferențiază prin faptul că ea are în vedere închirierea pe termen mediu și lung a spațiilor din clădirile de birouri, iar nu vânzarea unităților locative, cum este cazul în segmentul rezidențial.

Pentru a se diferenția față de concurență, filialele Emitentului, au încheiat diverse parteneriate cu furnizori de servicii specializate, astfel încât chiriașii să beneficieze de un pachet complet de servicii aferente amenajării spațiilor închiriate, de la compartimentări, design interior și până la mobilarea spațiilor, gata pentru a fi ocupate de personalul chiriașilor.

Descrierea proiectelor de birouri

One Tower

Poziționat în zona premium de afaceri a Bucureștiului și în imediata vecinătate a parcului Floreasca, One Tower este unul dintre cele 4 turnuri care formează proiectul One Floreasca City. Deși toate cele 4 clădiri beneficiază de parcare subterană, zone verzi și spații pietonale comune, fiecare dintre acestea sunt proiectate să funcționeze independent.

One Tower este încadrat în categoria clădirilor de birouri Clasa A și este dispus pe 16





etaje, cu o structură inovativă fără stâlpi interiori și grinzi și cu o suprafață totală (GLA) de 24.039 mp, respectiv aproximativ 1.400 mp pe etaj. Clădirea de birouri este construită folosind cele mai noi tehnologii, având o formă regulată și permițând o bună utilizare a luminii naturale, precum și o planificare eficientă a spațiului. Clădirea oferă o vedere spectaculoasă asupra parcurilor din imediata vecinătate cu o panoramă de 360° a Bucureștiului, având de asemenea și facilități de co-working (spații comune de lucru) și conferințe.

Proiectul One Tower este în proces de obținere a certificării *LEED Platinum v4*, unul dintre cele mai mari ratinguri în materie de performanță și impact asupra mediului. Cele mai recente îmbunătățiri ale LEED Platinum v4, concepute pentru a fi flexibile și pentru a îmbunătăți experiența generală a proiectului se bazează pe materiale, performanță, rețea inteligentă și eficiență în utilizarea apei.

Construcția clădirii One Tower a început în 2018 și a fost finalizată în decembrie 2020. Valoarea de piață a clădirii este estimată de Emitent pe bază de închiriere completă la 76.520.000 EUR. La 31 mai 2021, aproximativ 58% din suprafața închirială totală din cadrul proiectului One Tower este închiriată/pre-inchiriată.

One Herăstrău Office

Emitentul deține o participație de 20% în proiectul One Herăstrău Office, poziționat în partea de nord a capitalei, în zona Aviației, începând în luna iunie 2020, prin achiziția de la Conarg S.A. Ulterior achiziției proiectul a fost preluat spre administrare de Emitent și încorporat în portofoliul Emitentului sub denumirea de One Herăstrău Office.

One Herăstrău Office are o suprafață închirială de 8.000 mp și dispune de 130 locuri de parcare.

Valoarea de piață a clădirii este estimată de Emitent pe bază de închiriere completă la 15.000.000 Euro. La 31 mai 2021, aproximativ 59% din suprafața închirială totală din cadrul proiectului One Herăstrău Office este închiriată/pre-inchiriată.



One North Gate

One North Gate este în prezent singurul proiect al Emitentului amplasat în zona metropolitană de nord a capitalei, fiind achiziționat în scop investițional în anul 2017.

Proiectul are o suprafață închirială (GLA) de 23.000 mp și 465 locuri de parcare, cu o suprafață totală construită de 35.000 mp dezvoltată pe un teren de 12.000 mp.

Valoarea de piață a clădirii este estimată de Emitent pe bază de închiriere completă la 28.590.000 Euro. La 31 mai 2021, aproximativ 20% din suprafața închirială totală din cadrul proiectului One North Gate este închiriată/pre-inchiriată. Emitentul este în curs de identificare a soluțiilor optime de valorificare ale acestui proiect.



One Cotroceni Park Office (Faza 1 și Faza 2)

One Cotroceni Park este un proiect imobiliar multifuncțional care îmbină o componentă rezidențială cu spațiile comerciale și de birouri. Dezvoltat pe o suprafață totală de teren de 5,3 hectare, One Cotroceni Park va avea aproximativ 80.000 mp de birouri (dezvoltate în cadrul One Cotroceni Park Office – Faza 1 și Faza 2), 15.000 mp de spații comerciale și 800 de apartamente.

One Cotroceni Park Office este un proiect localizat în proximitatea Universității Politehnice și campusului universitar aferent, lângă noua stație de metrou Academia Militară. Proiectul oferă chiriașilor spații versatile, de la 1.000 mp și până la 9.000 mp, având o componentă specială constituită de spațiile verzi integrate în construcție sub forma unor terase de dimensiuni generoase, parte a spațiilor oferite chiriașilor, oferind flexibilitate personalului pentru a-și putea desfășura activitatea la alegere și în spații exterioare amenajate sub forma unor grădini. Proiectul vizează atât certificarea LEED Platinum, cât și certificarea WELL (inclusiv Health-Safety).



Proiectul are la bază abordarea holistică Live/Work/Play, oferind atât angajaților, cât și rezidenților din componenta de dezvoltare rezidențială facilități integrate, de la spații pentru servirea mesei la zone de fitness și acces la piste de alergare în aer liber și ciclism, având de asemenea și facilități de co-working (spații comune de lucru) și conferințe.

One Cotroceni Park Office abordează un concept global de parcare subterană, cu multiple căi de acces și ieșire,

permițând astfel ca la nivelul solului să fie amenajate spații verzi și diverse facilități.

Proiectul One Cotroceni Park Office implică dezvoltarea în două etape, prima fază a construcției a început în toamna anului 2019 și este estimată a fi finalizată conform calendarului actual până la sfârșitul anului 2021 iar lucrările de construcție pentru Faza 2 au început în anul 2021 cu termen de finalizare estimat conform calendarului actual la sfârșitul anului 2022.

Valoarea de piață a proiectului One Cotroceni Park - Faza 1 este estimată de Emitent pe bază dezvoltare finalizată și închiriere completă la 97.500.000 Euro. La finele lunii mai 2021, aproximativ 62% din suprafața totală închirială a fost contractată pentru închiriere.

Valoarea de piață a proiectului One Cotroceni Park - Faza 2 este estimată de Emitent pe bază dezvoltare finalizată și închiriere completă la 71.500.000 Euro. Activitatea de pre-inchiriere a început în luna mai 2021.

Poziția concurențială pe piața de birouri

În anul 2020, pe segmentul spațiilor de birouri din București, au fost livrați un număr de 155.000 mp închirială, din care prin proiectul Emitentului, One Tower, au fost livrați 23.900 mp, reprezentând o cotă de piață de 15,4% (Sursa: JLL).

Stocul total de birouri din București, conform unui studiu realizat de CBRE, era la finalul anului 2020 de 2.950.000 mp, din care aproximativ 2.000.000 mp se regăseau în spații de birouri Clasa A.

Emitentul, prin cele 4 clădiri de birouri din portofoliul deținut de filialele acestuia și prin One Herastrau Office, deținută minoritar dar administrată de Emitent, va oferi (odată cu finalizarea proiectului One Cotroceni Park) aproximativ 128.000 mp de spații de birouri Clasa A, reprezentând o cotă de piață de cca. 4% din totalul spațiilor de birouri din București și de cca. 5,5% din birourile de Clasa A din București.

Nivelul concurențial este unul ridicat, pe piața spațiilor de birouri din București fiind prezente mai multe companii multinaționale, majoritatea adoptând o politică de extindere. Astfel pentru anul 2021 se estimează că pe segmentul spațiilor de birouri se vor livra aproximativ 250.000 de mp (Sursa: JLL).

Cei mai importanți concurenți pentru Emitent pe piața spațiilor de birouri de Clasa A din București sunt: Globalworth, CA Immo România, S Immo România, Skanska România, Vastint România, Forte Partners și Atenor.

Emitentul, deși este un jucător nou pe piața de birouri prezintă o serie de avantaje concurențiale, precum:

- **Distribuția portofoliului** – prin locația clădirilor de birouri, Emitentul acoperă cele mai importante patru zone ale pieței de birouri din București, acoperind toate categoriile de cereri din partea clienților.
- **Standarde de calitate** – Emitentul promovează serviciul de închiriere de spații de birouri inclus într-un pachet mai larg de servicii și facilități puse la dispoziția clienților, astfel încât atât calitatea mediului de lucru, cât și calitatea vieții personalului clienților să fie la cele mai înalte standarde. Clădirile de birouri deținute de Emitent sunt majoritar clădiri noi, oferind astfel facilități suplimentare și spații mai moderne.
- **Flexibilitate** – Emitentul își configurează oferta de servicii pentru a satisface nevoile clienților, găsind soluții personalizate pentru aceștia, oferind totodată și suport în ceea ce privește amenajarea spațiului.
- **Tehnologie și inovație** – Emitentul a implementat cu succes platforma Bright Spaces, ce oferă o soluție digitală completă de prezentare și ofertare a clădirilor de birouri și a spațiilor disponibile, prin vizualizări în mediu 3D și diferite module de automatizare, optimizare și digitalizare a acțiunilor specifice procesului de închiriere de spații de birouri.
- **Timp de răspuns** – Emitentul adoptă o politică de comunicare eficientă cu clienții și potențialii clienți, timpul de răspuns fiind unul dintre cei mai importanți factori analizați și urmăriți de către aceștia. Structura organizatorică a Emitentului asigură o mare flexibilitate și un timp de răspuns rapid la orice solicitare primită din partea clienților.
- **Portofoliu de spații de birouri certificate, la cel mai înalt nivel** – Clădirile de birouri dezvoltate și deținute de Emitent au fost proiectate pentru a respecta cele mai noi și inovative standarde de certificare internațională, precum **Leed Platinum v4 (One Tower)** și **Leed Platinum (One Cotroceni Park)**.
- **ESTIMĂRI ȘI ALȚI INDICATORI UTILIZAȚI**

Prezentul Prospect nu include nicio estimare, respectiv previziune privind profitul în sensul art. 1 literele (c) și (d) din

Regulamentul Delegat 980/2019 și Emitentul nu a publicat anterior nicio astfel de estimare sau previziune, nefiind astfel aplicabile prevederile secțiunii 11 din Anexa I la Regulamentul Delegat 980/2019.

Cu toate acestea, prezentul Prospect include anumiți termeni și indicatori utilizați pentru a descrie și prezenta activitatea Emitentului și a Grupului, care se bazează pe previziuni și estimări, după cum urmează:

Valoarea brută de dezvoltare (GDV) reprezintă valoarea unui proiect rezidențial finalizat și vândut în proporție de 100%, incluzând vânzarea tuturor tipurilor de spații - apartamente, spații comerciale, locuri de parcare, spații de depozitare, grădini, terase etc. În faza de planificare/ dezvoltare, aceasta se calculează utilizând tranzacțiile imobiliare curente sau recente comparabile, precum și informațiile obținute de Emitent ca urmare a exercițiului de marketing și pre-vânzare.

Profitul brut estimat aferent proiectelor rezidențiale este calculat drept diferența dintre valoarea brută de dezvoltare (GDV) și costul estimat al proiectului, care, la rândul său, este calculat drept suma următoarelor costuri (enumerarea fiind cu titlu de exemplu): cele aferente achiziționării terenului, de avizare, autorizare și taxare, costuri de proiectare și organizare șantier, terasamente, infrastructură, suprastructură, hidroizolații, anvelopantă, instalații, bransamente, amenajări exterioare și interioare etc. Estimarea costului (și, prin urmare, a profitului brut estimat aferent proiectului) se întemeiază pe ipoteze curente și nicio asigurare nu poate fi dată că asemenea rezultate vor fi atinse (a se vedea „Informații importante despre acest Prospect – Informații referitoare la declarații anticipative”).

Valoarea de piață estimată a proiectelor de birouri este bazată pe informațiile extrase din rapoartele independente de evaluare a respectivelor imobile la care Emitentul are acces, cu excepția imobilului One Herăstrău Office pentru care s-a folosit costul de achiziție din 2020.

Valoarea de piață estimată a proiectelor de birouri nu trebuie confundată cu evaluarea la valoarea justă a investițiilor imobiliare ale Grupului (care cuprind în principal birouri, imobile comerciale și imobile de comercializare cu amănuntul care nu sunt ocupate în mod substanțial pentru utilizare sau în operațiunile Grupului și nici pentru vânzare în cursul activității obișnuite, dar sunt deținute în principal pentru a obține venituri din închiriere și aprecierea capitalului), utilizată pentru întocmirea Situațiilor Financiare Anuale. Conform Situațiilor Financiare Anuale, investițiile imobiliare sunt evaluate inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacționare (care includ taxele de transfer, onorariile profesionale pentru servicii juridice și, în cazul investițiilor imobiliare deținute în baza unui contract de închiriere, comisionare inițiale de leasing pentru a aduce proprietatea în starea necesară pentru ca aceasta să poată funcționa). Ulterior recunoașterii inițiale, investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justă, care reflectă condițiile pieței la data raportării. În contrast cu valoarea de piață estimată, pentru stabilirea valorii juste a investițiilor imobiliare, utilizarea lor curentă este echivalentă cu cea mai bună și cel mai înalt nivel de utilizare. Pentru informații suplimentare privind modul de stabilire a valorii juste, vedeți Nota 8 din Situațiile Financiare Anuale.

MARKETING ȘI VÂNZARI

Strategia de marketing a Emitentului are la bază viziunea, obiectivele și valorile Emitentului urmând strategia de business a acestuia.

Comunicarea publică a Emitentului este coordonată de conducerea executivă a acestuia, pe baza recomandărilor formulate de către departamentul de marketing. Planul de marketing al Emitentului cuprinde de o manieră holistică atât strategia de marketing, cât și cea de comunicare.

Campaniile de comunicare definite în cadrul planului de marketing al Emitentului vizează în mod constant trei arii:

- Promovarea mărcilor deținute de către Emitent, în special prin sporirea vizibilității componentei „ONE” ca marcă umbrelă principală a filialelor Emitentului și asimilarea acesteia de către publicul țintă cu viziunea unui dezvoltator imobiliar concentrat pe apropierea de client, crearea de comunități, regenerare urbană, sustenabilitate și protecția mediului, toate acestea constituind elemente cheie de comunicare definite de Emitent, comunicate consecvent și permanent de o manieră îmbunătățită de-a lungul timpului.
- Campanii de presă privind realizările Emitentului și filialelor acestuia, fiind vizate în mod special evenimente concrete, care marchează momente cheie în dezvoltarea proiectelor construite de filialele Emitentului, dar și distincții deosebite în domeniul dezvoltării imobiliare, arhitectural, sustenabilității, protecției mediului etc.;
- Campanii de comunicare menite sporirii vizibilității publice a persoanelor cheie din cadrul Emitentului și asimilarea capitalului de imagine al acestora cu imaginea Emitentului, fiind vizată în mod special conducerea

executivă a Emitentului (domnii Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu) dar și coordonatorii proceselor de vânzare, respectiv închiriere.

Emitentul a dezvoltat o strategie de marketing flexibilă, aflată în strânsă legătură cu departamentele de vânzări și de închirieri, ce accelerează răspunsul la *feedback*-ul primit din partea clienților și segmentelor țintă. Astfel, informația acumulată din procesele cotidiene de vânzare/inchiriere, conduce la rezultate de multe ori imediate în adaptarea comunicării publice și la îmbunătățirea campaniilor viitoare.

Prin prisma canalelor de marketing utilizate de către Emitent, acesta a atins un grad ridicat de vizibilitate în zona de *societal media*, în special în cadrul rețelelor LinkedIn, Facebook și Instagram. De asemenea Emitentul derulează campanii de marketing direct tip *newsletter*. Emitentul a adoptat această opțiune strategică pentru eficientizarea costurilor și pentru a avea o mai bună oportunitate de a structura optim mesajul transmis în funcție de rezultatele pe care le urmărește Emitentul, cât și pentru a colecta și prelucra eficient *feedback*-ul primit din piață.

Procesele de vânzare rezidențială sunt susținute de un marketing realizat prin intermediul spațiilor de prezentare din cadrul fiecărui proiect dezvoltat de filialele Emitentului, crearea de machete complexe de prezentare a proiectelor, apartamente model, materiale promoționale, poze și filme de prezentare, panotaje locale și prin intermediul platformelor specializate în tranzacții imobiliare.

Filiala Emitentului, Skia Real Estate, este principala agenție imobiliară prin intermediul căreia se efectuează promovarea și vânzarea imobilelor rezidențiale dezvoltate de către Emitent. Activitatea Skia Real Estate este coordonată de Dna. Beatrice Dumitrașcu, CEO Residential Division, un profesionist cu o experiență deosebită, axată în principal pe dezvoltările rezidențiale pe segmentele medium, medium high-end și high. Informațiile culese de Skia Real Estate în procesul de vânzare în proiectele aflate în fază de dezvoltare sunt utilizate de Emitent în proiectele viitoare încă din faza de proiectare, astfel încât fiecare nou proiect dezvoltat de filialele Emitentului se adaptează în mod dinamic la cele mai noi cerințe din piață.

În urma procesului de prospectare de piață, în vederea dezvoltării unui nou proiect rezidențial, Emitentul înregistrează manifestări de intenție de achiziție ale potențialilor clienți, reușind, prin politica de vânzare adoptată, să atingă o rată ridicată de conversie a potențialilor clienți în cumpărători.

La finalizarea procesului de vânzare efectuat pentru filialele Emitentului, Skia Real Estate oferă clienților și servicii de post-vânzare, respectiv intermediază revânzarea sau închirierea proprietăților imobiliare deținute de către aceștia.

Pe lângă proiectele proprii dezvoltate de Grup, activitatea de marketing și vânzări de la nivelul Grupului are în vedere și oferirea de servicii de *branding* și vânzări pentru proiecte care nu au fost dezvoltate de Grup, cum este cazul proiectului One Rahmaninov (care, anterior intrării în portofoliul de administrare și vânzări a Grupului, purta denumirea de Rahmaninov Residence).

Procesele de închiriere a spațiilor de birouri sunt susținute de participarea Emitentului/filialelor acestuia la evenimente de profil în industrie, interviuri date de CEO Office Division – Dl. Mihai Păduroiu, cât și de o echipă experimentată în închirierea de spații de birouri. Pentru a spori atractivitatea și a facilita accesul potențialilor clienți la specificațiile clădirilor de birouri (One Cotroceni Park și One Tower), Emitentul a dezvoltat un parteneriat cu Bright Spaces care oferă o soluție digitală completă de prezentare și ofertare a clădirilor de birouri și a spațiilor disponibile, prin vizualizări în mediu 3D, Emitentul fiind primul utilizator al acestei soluții inovative în România.

Bugetele de marketing sunt propuse de departamentul de marketing, în baza planului de marketing, fiind aprobate de conducerea executivă a Emitentului. Departamentul de marketing urmărește implementarea planului de marketing, atingerea obiectivelor propuse și monitorizează eficacitatea și eficiența campaniilor derulate.

ACTIVITĂȚI DESFĂȘURATE ÎN ASOCIERE CU ALTE ÎNTREPRINDERI

Emitentul (printr-o societate de tip vehicul), împreună cu CC Trust Group AG, o societate controlată de Dl. Claudio Cisullo, președintele Consiliului de Administrație, au înființat societatea de tip administrator de fond, „private equity” CCT&ONE AG (societate elvețiană). Emitentul deține (indirect) o participație de 49,9% din CCT&ONE AG, în timp ce CC Trust Group AG deține o participație majoritară de 50,1%. La rândul său, CCT&ONE AG este asociatul unic al societății CCT & ONE Properties S.A. (societate pe acțiuni constituită și funcționând conform legilor din Luxemburg).

CCT&ONE AG a fost constituită cu scopul de a facilita investiții în proiecte imobiliare rezidențiale, de birouri și comerciale dezvoltate de Emitent. Investitorii țintă ai proiectului sunt investitorii instituționali care doresc să-și diversifice portofoliul din punct de vedere geografic (pe teritoriul Uniunii Europene) sau din perspectiva tipului de



investiție (pe segmentul imobiliar). Investițiile atrase de CCT&ONE AG pot reprezenta un avantaj important în diversificarea și creșterea cererii pentru proiectele Grupului, încă din fazele inițiale de dezvoltare ale acestora. Până la data Prospectului, CCT&ONE AG a finalizat cu succes plasamentul privat al unui instrument financiar garantat. Cu o parte din fondurile atrase ca urmare a plasamentului CCT&ONE AG, prin CCT & ONE Properties S.A., a încheiat contracte de pre-vânzare cu filiala Emitentului, One Cotroceni Park S.R.L., cu o valoare totală de 20.016.501 EUR, având drept obiect apartamente și locuri de parcare în cadrul proiectului One Cotroceni Park, precum și cu filiala One Lake District S.R.L., cu o valoare totală de 14.916.000 EUR, având drept obiect apartamente și locuri de parcare în cadrul proiectului One Lake District. Activitatea CCT&ONE AG continuă și este posibil ca, pe viitor, inclusiv după atragerea de noi fonduri de la investitori, să existe și alte tranzacții similare.

Relații cu CCT&ONE AG și CCT & ONE Properties S.A. se desfășoară în condiții de piață, având în vedere volumul tranzacțiilor și stadiul de dezvoltare a proiectelor.

ACTIVITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI PROIECTARE

Activitățile de arhitectură și proiectare aferente proiectelor dezvoltate de filialele Emitentului sunt în principal coordonate de societatea X Architecture & Engineering Consult, filială a Emitentului. Întrucât complexitatea anumitor proiecte dezvoltate de filialele Emitentului a crescut, în anumite cazuri au fost contractate serviciile unor arhitecți de prestigiu din afara României, precum Bobotis+Bobotis (Grecia) sau Bueso-Inchausti & Rein Arquitectos (Spania).

În cadrul X Architecture & Engineering Consult activitatea este coordonată de Dl. Marius Călin, absolvent al Universității de Arhitectură din New York, arhitect cu o vastă experiență acumulată în Statele Unite ale Americii timp de mai mult de 15 ani, activ pe plan local în România începând din 2004. Pentru a asigura o bună coordonare a proiectelor dezvoltate de filialele Emitentului, acesta a desemnat un reprezentant permanent în relația cu toți arhitecții și proiectanții, Dl. Adrian Arendt, cu o vastă experiență formată în aproape 20 de ani într-unul dintre cele mai prestigioase birouri de arhitectură din România: DSBA/Arh Dorin Ștefan, unde a ocupat și poziția de Director de Design timp de 13 ani, până în decembrie 2020, când s-a alăturat Emitentului.

PROPRIETATE INTELECTUALĂ

Emitentul și filialele acestuia dețin un număr relativ mare de mărci, inclusiv mărci verbale (care protejează cuvinte) și mărci combinate (care protejează cuvintele și elementele grafice), printre care se numără mărci precum: ONE UNITED PROPERTIES, ONE, THE ONE, ONE VERDI PARK, ONE COTROCENI PARK, ONE TOWER, ONE FLOREASCA TOWERS.

La data Prospectului, Emitentul și filialele acestuia au înregistrat la Oficial de Stat pentru Invenții și Mărci un număr de 45 de mărci comerciale, în timp ce alte 38 de mărci sunt în curs de înregistrare.

În toate cazurile de mai sus protecția oferită de înregistrarea mărcilor durează 10 ani și poate fi prelungită pentru noi perioade de 10 ani pe baza unei solicitări exprese. În cadrul activității Emitentului se reînnoiesc în mod regulat mărcile deținute și se fac înregistrări noi de mărci, de principiu, în corelație cu proiecte dezvoltate de filialele Emitentului.

INFRASTRUCTURA IT

Infrastructura IT reprezintă o componentă importantă a afacerii Emitentului, care exploatează o serie de resurse software, hardware și de rețea adaptate cerințelor specifice și complexității activităților sale. Investițiile în tehnologie făcute până acum de către Emitent au avut drept scop asigurarea unei platforme IT stabile și sigure pentru operațiunile sale, urmărind totodată identificarea facilă a factorilor de cost, dar și a oportunităților de maximizare a rezultatelor.

În prezent, gestionarea vânzărilor și relațiilor cu clienții este asigurată prin intermediul unei platforme de tip CRM (*Customer Relationship Management*), în timp ce gestionarea închirierilor de birouri este realizată prin intermediul unei platforme interactive dezvoltate de Bright Spaces care permite prezentarea spațiilor într-un mediu tridimensional, verificarea disponibilităților și închirierea acestora prin intermediul portalului web și a aplicației aferente. Prin implementarea acestei platforme, Emitentul a devenit primul dezvoltator cu portofoliu de birouri din România care a digitalizat integral procesul de vizualizare și închiriere. Printre avantajele utilizării acestei platforme se numără economisirea substanțială a resurselor de timp și personal, dar și prin generarea unei cantități semnificative de date analitice, utile procesului de conturare a strategiilor de închiriere.

Modernizarea și dezvoltarea infrastructurii IT rămân însă o prioritate pentru Emitent, care, la începutul anului 2021, a încheiat un contract cu un distribuitor de soluții informatice de tip ERP (*Enterprise Resource Planning*), având ca obiect implementarea platformei Microsoft Dynamics NAV (*Navision*). Această soluție informatică va fi integrată la nivelul Emitentului în scopul creșterii performanței operaționale, prin intermediul unor module complete care vor fi

utilizate pentru gestionarea tranzacțiilor financiar-contabile, managementul operațional al achizițiilor și proiectelor, respectiv al vânzărilor și închirierilor. De asemenea, soluția implică și implementarea unui portal de comunicare cu clienții, cu furnizorii de materiale și servicii (aferenți segmentului de activitate de dezvoltare) și cu brokerii și agenții colaboratori (aferenți segmentului de vânzări și închirieri). Potrivit planificării avute în vedere, implementarea și operaționalizarea completă a acestei soluții vor fi finalizate până la sfârșitul lunii octombrie 2021.

ASIGURARE

Emitentul are încheiate polițe de asigurare de tip: PAD (Asigurare obligatorie a locuinței), CAR-pentru toate riscurile din construcții, PD-pentru riscurile de distrugere a proprietății, RCT-pentru răspunderea față de terți, TP-pentru asigurarea asupra actelor de terorism, precum și asigurare de titlu de proprietate pentru eventuale pierderi financiare care ar putea proveni vicii ale titlului de proprietate.

Valorile polițelor de asigurare structurate după tipul de imobil:

Tip imobil	Suma Asigurată (EUR)
Birou	285.800.000
Rezidențial	262.853.179

Sursa: Emitentul

Valorile polițelor de asigurare structurate pe tipul de asigurare sunt descrise mai jos:

Tip poliță de asigurare	Suma Asigurată (EUR)
244 polițe PAD (Asigurare obligatorie locuință)	
CAR (Toate riscurile în construcții)	267.009.886
PD (Property damage)	93.941.300
RCT (Răspundere civilă față de terți)	50.201.993
Title Insurance	98.000.000
TP (Terorism policy)	39.500.000

Sursa: Emitentul

ANGAJAȚI

La data de 31 decembrie 2020, Grupul avea un număr de 80 de angajați. Majoritatea angajaților din cadrul Emitentului sau a filialelor acestuia care fac parte din Grup au studii superioare. Vârsta medie a angajaților este de 35-40 de ani. (22% sub 30 de ani, 73% între 30 și 50 de ani și 5% peste 50 de ani). Fluctuația de personal se menține în zona nivelului de 15%, dinamica numărului de angajați este una pozitivă, înregistrându-se o creștere de aproximativ 20% față de anul anterior.

Politică de remunerare este stabilită în conformitate cu prevederile legale. Emitentul poate acorda venituri suplimentare personalului (sub forma unor prime de merit, bonificații și/sau scheme de participare la profit), cu aprobarea conducerii executive a acestuia.

Politică de remunerare a membrilor Consiliului de Administrație și a directorilor Emitentului va fi definită de către Comitetul de Nominalizare și Remunerare, constituit la nivelul Consiliului de Administrație și revizuită periodic în conformitate cu prevederile Legii 24/2017.

La nivelul Emitentului și filialelor acestuia nu există organizate sindicate și până în prezent nu au fost încheiate contracte colective de muncă. În cazul în care conform dispozițiilor legale încheierea de contracte colective de muncă va fi necesară/obligatorie, Emitentul și filialele acestuia vor demara negocierile cu salariații.

ASPECTE CE ȚIN DE MEDIUL ÎNCONJURĂTOR

Considerăm că activitatea Emitentului și a filialelor acestuia nu are în general un impact semnificativ asupra mediului înconjurător. Cu toate acestea Grupul are obligația de a respecta un număr mare de legi și reglementări în domeniul protecției mediului. Aceste legi și reglementări privesc în mare parte gestionarea și eliminarea materialelor periculoase, emisiile în atmosferă, deversările accidentale, curățarea zonelor contaminate și, în general, probleme de sănătate și siguranță. De asemenea, în funcție de specificul fiecărui proiect pe care Grupul îl dezvoltă, există obligația

de a obține avize/acorduri și/sau autorizații de mediu sau, după caz, de a transmite o notificare prealabilă către autoritățile competente.

Începând cu anul 2017 toate proiectele rezidențiale ale Emitentului au primit certificarea de „Locuințe Verzi” din partea Consiliului Român pentru Clădiri Verzi. Printre proiectele Grupului care dovedesc preocuparea pentru mediul înconjurător este One Peninsula, care va fi primul proiect rezidențial din București care beneficiază de un sistem de încălzire utilizând pompe de căldură cu sursă geotermală.

În ce privește proiectele de birouri din portofoliul Emitentului, sunt certificate sau în curs de certificare WELL și/sau LEED PLATINUM din partea US Green Building Council (în română: Consiliul pentru Clădiri Verzi din SUA), una dintre cele mai exigente certificări privind impactul asupra mediului și performanța de mediu.

LITIGII ȘI PROCEDURI LEGALE

Drept rezultat al specificului activității Grupului, anume realizarea de proiecte imobiliare, acesta este implicat în proceduri litigioase și administrative, având ca obiect contestarea valabilității actelor de urbanism emise de autoritățile locale pentru realizarea acestor proiecte imobiliare.

Cele mai multe dintre aceste dispute rezultă din activitatea normală a Grupului. Unele dintre aceste dispute au fost soluționate definitiv în favoarea membrilor Grupului, iar altele se află în prezent în diferite stadii de soluționare, conform detaliierilor de mai jos.

1. Litigiile de contencios administrativ împotriva actelor de autorizare

1. Prezentare generală a litigiilor inițiate împotriva Grupului

Membrii Grupului sunt implicați într-o serie de dispute de contencios administrativ, având drept obiect atacarea unor acte de autorizare (i.e. planuri urbanistice zonale, certificate de urbanism, acorduri de mediu, autorizații de construire) emise de autoritățile locale pentru realizarea de către membrii Grupului a unor proiecte imobiliare. Majoritatea acestor litigii au fost inițiate de asociații care își justifică calitatea procesuală prin prisma obiectului activității lor, de salvagardare a interesului public, protejare a mediului/intereselor comunității și supraveghere a respectării legalității de către autoritățile locale.

În general, riscurile generate de o eventuală soluționare nefavorabilă a litigiilor privind actele de autorizare a dezvoltării unui proiect imobiliar sunt reprezentate de posibile nulități subsecvente, potențiale amenzi, posibilitatea apariției necesității de a parcurge procedurile de intrare în legalitate sau, în cazuri extreme, chiar imposibilitatea folosirii clădirilor sau posibilitatea ca imobilele deja construite să trebuiască să fie demolate în cazul în care eventualul proces de intrare în legalitate nu ar mai fi posibil. Din punct de vedere practic, riscul financiar este reprezentat de pierderile reprezentând costul proiectelor imobiliare și pierderea profiturilor pe care Grupul le-ar fi obținut din exploatarea imobilelor, cât și eventualele penalități și daune datorate clienților în temeiul contractelor încheiate cu aceștia.

În cazul în care imobilele realizate prin proiectele respective au fost vândute sau închiriate către alte părți, iar ulterior, prin litigiile descrise mai jos se vor anula actele de autorizare pe baza cărora au fost construite aceste proiecte imobiliare, membrii Grupului ar putea răspunde în fața cumpărătorilor/locatarilor, în funcție de condițiile agreeate în contractele agreeate între părți. Deși, în teorie, riscurile menționate anterior sunt incrente activității normale a Grupului, în concret, implicațiile acestor dispute sunt distincte de la caz la caz, după cum urmează:

2. Litigii inițiate împotriva One Mircea Eliade și One United Tower

Cei doi membri ai Grupului au fost/sunt implicați în proiectul imobiliar din zona Calea Floreasca, cunoscută în principal pentru existența monumentului istoric „Hala Ford”. Planul urbanistic zonal aferent proiectului (PUZ), acordul de mediu emis în vederea demarării proiectului (AM), precum și două autorizații de construire subsecvente în baza cărora s-au edificat și recepționat clădirile aferente proiectului (AC1 și AC2), au fost atacate în instanță de către mai multe asociații: Asociația Cartier Aviației, Asociația Salvați Bucureștiul, Asociația S.O.S. Orașul, Asociația pentru Protejarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural precum și Asociația Mișcarea Civică Miliția Spirituală. Până acum au existat două litigii, care aveau ca obiect suspendarea PUZ, AM și AC1 aferente proiectului. Ambele litigii au fost soluționate definitiv în favoarea membrilor Grupului, prin respingerea definitivă a cererilor de suspendare a actelor administrative atacate. În prezent există patru litigii pendinte privind anularea PUZ, AM, AC1 și AC2. AC1 este în prezent atacată în două litigii distincte (într-un litigiu separat, dar și în litigiul în care se cere anularea PUZ).

Până în prezent, în litigiile privind anularea actelor administrative de autorizare menționate mai sus există două soluții

favorabile filialelor Grupului în primă instanță (a se vedea „*Litigiul privind anularea AM*” și „*Litigiul privind anularea PUZ și ACI*”).

În total, prejudiciile pe care le-ar putea suferi membrii Grupului din pierderea acestor litigii includ diferența dintre prețul terenului și valoarea pe piață a unui teren similar încadrat, cheltuieli cu implementarea proiectului, cu obținerea documentației PUZ și autorizațiilor, penalități plătite sau care urmează a fi achitate către promitenții cumpărători, precum și profituri nerealizate – ca diferență dintre veniturile preconizate și costul proiectului. Pentru acoperirea acestor eventuale prejudicii, care s-ar putea activa numai în cazul în care litigiile ar fi pierdute în mod definitiv de către membrii Grupului, s-a înregistrat cerere de chemare în garanție împotriva autorităților emittente și a Municipiului București.

a) Litigiul privind anularea AM (acordului de mediu)

În iulie 2018, Asociația Salvați Bucureștiul și Asociația Mișcarea Civică Miliția Spirituală au formulat o acțiune în anularea acordului de mediu emis de autoritățile locale în vederea realizării proiectului imobiliar din Calea Floreasca. Practic, asociațiile au reclamat în fața instanței nelegalitatea acordului de mediu, având în vedere că PUZ-ul în temeiul căruia a fost emis ar fi fost expirat, dar și ca urmare a încălcării unor norme procedurale, privind discutarea și adoptarea acordului în sine. Nu în ultimul rând, reclamantii au pretins că anumite date din acord, precum indicii de poluare, datele cu privire la ape subterane sau datele cu privire la impactul asupra traficului și poluarea fonică ar fi fost indicate în mod eronat în acord sau dovedesc o depășire a maximelor legale.

Cererea a fost respinsă în primă instanță de Tribunalul București la data de 25 august 2020, menținând valabil acordul de mediu. Împotriva soluției favorabile membrilor Grupului au formulat recurs asociațiile reclamante. Dosarul de recurs încă nu a fost înaintat la Curtea de Apel București.

În ipoteza pierderii acestui litigiu, o decizie de anulare ar crește șansele unor soluții nefavorabile membrilor Grupului și în celelalte litigii aflate pe rol. Acest lucru este dat de faptul că acordul de mediu face parte din documentația în baza căreia a fost emisă ACI, iar anularea AM ar putea conduce și la anularea actelor subsecvente.

b) Litigiul împotriva ACI

În septembrie 2018, Asociația Mișcarea Civică Miliția Spirituală a formulat o acțiune privind anularea ACI, în temeiul căreia se demarase edificarea proiectului imobiliar din Calea Floreasca. Reclamantii urmăreau anularea autorizației de construire, dar și verificarea actelor prealabile emiterii acesteia. În esență, reclamantii pretindeau că autorizația de construire ar fi fost emisă având la bază un certificat de urbanism nevalabil (durata sa ar fi excedat duratei de valabilitate a PUZ-ului), că autorizația de construire nu ar fi conformă cu Planul Urbanistic General al Municipiului București, singurul plan de urbanism valabil pentru acea zonă la data respectivă (PUZ-ul fiind expirat la momentul emiterii autorizației), că acordul de mediu care a stat la baza autorizației de construire este la rândul lui nelegal obținut, iar avizele prealabile necesare au fost cerute de mai multe persoane (mai mulți membri ai Grupului).

Instanța de fond a dispus suspendarea dosarului, până la soluționarea litigiilor având ca obiect anularea AM (a se vedea „*Litigiul privind anularea AM*”) și anularea PUZ și ACI (a se vedea „*Litigiul privind anularea PUZ și ACI*”).

c) Litigiul privind anularea PUZ și ACI

În februarie 2019, Asociația Salvați Bucureștiul și Asociația SOS Orașul au atacat în instanță Hotărârea Consiliului Local prin care s-a emis PUZ-ul aferent zonei proiectului imobiliar, precum și ACI.

În ceea ce privește nelegalitatea PUZ-ului, reclamantii au susținut, printre altele, că acesta nu ar respecta indicatorii urbanistici maximi pentru zona proiectului imobiliar conform PUG, aceasta permițând doar construcții de înălțime redusă. De asemenea, reclamantii au susținut că nu s-ar fi obținut anumite avize obligatorii, precum cel al comisiei juridice sau evaluarea de mediu, dar și că nu s-ar fi respectat prevederile privind punerea în dezbatere publică a proiectului de PUZ.

În ce privește ACI, reclamantii au reluat argumentele invocate în litigiul de anulare a primei autorizații de construire (a se vedea punctul b mai sus).

La data de 30 decembrie 2019 instanța de fond a respins ca neîntemeiată acțiunea reclamantilor, în esență cu motivarea că PUZ-ul este legal, că nu era expirat, iar că ACI este legal emisă conform reglementărilor stabilite prin PUZ, nu prin PUG. Reclamantii au formulat recurs, care este în curs de soluționare de către Curtea de Apel București.

d) Litigiul privind anularea AC2

În octombrie 2019, Asociația Salvați Bucureștiul și Asociația SOS Orașul au atacat în instanță și a doua autorizație de construire emisă pentru proiectul imobiliar, prin care se autorizează o modificare de țesut față de ACT. Argumentele de nelegalitate indicate în această acțiune sunt identice cu cele invocate în cadrul *Litigiului privind anularea PUZ și ACT*.

Instanța de fond a suspendat acest dosar până la soluționarea dosarului privind anularea PUZ (a se vedea „*Litigiul privind anularea PUZ și ACT*”).

3. Litigiu inițiat împotriva Neo Mamaia

Până în prezent, Neo Mamaia a edificat și recepționat un proiect imobiliar constând într-un complex rezidențial de 50 de apartamente în județul Constanța, în zona plajei Mamaia.

În primul rând, Asociația Constanța Altfel a atacat autorizația de construire pe baza căreia s-a demarat proiectul imobiliar, susținând în principal că pentru zona respectivă ar fi aplicabile reguli urbanistice mai vechi incompatibile cu parametrii din autorizația de construire. De asemenea, se ridică argumente privind încălcarea prevederilor privind minimul de spații verzi, precum și încălcarea domeniului public reprezentat de plaja Mamaia.

În al doilea rând, aceeași asociație a atacat și toate documentațiile de urbanism care studiază stațiunea Mamaia din 2001 până în 2018, incluzând și PUZ-ul în baza căruia a fost emisă autorizația de construire. În acest al doilea litigiu, Neo Mamaia nu este implicată, însă primul litigiu a fost suspendat în data de 25 februarie 2020 până la soluționarea disputei privind anularea PUZ-ului.

Cererea Asociației Constanța Altfel privind anularea documentațiilor de urbanism care studiază Stațiunea Mamaia a fost respinsă în totalitate în primă instanță de Tribunalul Constanța, la data de 26 octombrie 2020. Reclamanta a formulat recurs care este în curs de soluționare de către Curtea de Apel Constanța.

În total, prejudiciile pe care le-ar putea suferi Neo Mamaia în urma invalidării autorizației de construire și/sau a PUZ-ului includ diferența dintre prețul terenului și valoarea pe piață a unui teren similar încadrat, cheltuieli cu implementarea proiectului, cu obținerea documentației PUZ și autorizațiilor, penalități plătite sau care urmează a fi achitate către promitenții cumpărători, precum și profituri nerealizate – calculate ca diferența dintre veniturile preconizate și costul proiectului. Pentru acoperirea acestor eventuale prejudicii, care s-ar putea activa numai în cazul în care litigiile ar fi pierdute în mod definitiv de către Neo Mamaia, s-a înregistrat cerere de chemare în garanție împotriva autorităților emittente și a Municipiului Constanța.

4. Litigiu inițiat împotriva One Modrogan

One Modrogan este responsabil de un proiect imobiliar constând într-un ansamblu rezidențial dezvoltat pe un lot învecinat cu monumentul istoric „Casa Filipescu” din cartierul Aviatorilor din București. Partidul Uniunea Salvați România (USR) a inițiat împotriva membrului Grupului un litigiu în august 2020, solicitând anularea PUZ-ului pe baza căruia a fost demarat proiectul imobiliar.

Argumentele USR țin în principal de pretinsa încălcare a prevederilor privind protejarea spațiilor verzi și monumentelor istorice.

La data de 4 martie 2021, Tribunalul București a respins în primă instanță cererea de chemare în judecată, admitând excepția lipsei calității procesuale active a reclamantului USR (partid politic). Împotriva acestei soluții reclamantul a formulat recurs. Dosarul de recurs nu a fost încă înaintat către Curtea de Apel București.

One Modrogan a fost obiectul și unor plângeri administrative și luări de poziție publice ale Primarului Sector 1 București, unde este localizat proiectul. Până la data Prospectului, aceste acțiuni nu au avut efecte de natură de a împiedica sau întârzia dezvoltarea inițiată de Grup.

În total, prejudiciile pe care le-ar putea suferi One Modrogan în urma invalidării PUZ-ului includ diferența dintre prețul terenului și valoarea pe piață a unui teren similar încadrat, cheltuieli cu implementarea proiectului, cu obținerea documentației PUZ și autorizațiilor, penalități plătite sau care urmează a fi achitate către promitenții cumpărători, precum și profituri nerealizate – calculate ca diferența dintre veniturile preconizate și costul proiectului. Pentru acoperirea acestor eventuale prejudicii, care s-ar putea activa numai în cazul în care litigiile ar fi pierdute în mod definitiv de către One Modrogan, s-a înregistrat cerere de chemare în garanție împotriva autorităților emittente și a Municipiului București.

5. Litigiu împotriva One Peninsula

În prezent, One Peninsula realizează un proiect imobiliar în zona cartierului Floreasca, constând într-un ansamblu rezidențial. Autorizația de construire eliberată pentru realizarea proiectului imobiliar (împreună cu certificatele de urbanism și avizul de defrișare) au fost atacate de mai multe persoane fizice, care locuiesc în zona înconjurătoare prin formularea unei plângeri prealabile, a unei cereri de anulare și a unei cereri de suspendare. Numărul reclamațiilor a scăzut progresiv de la momentul plângerii prealabile (28), până la acțiunea în anulare (24) și până la acțiunea în suspendare (14). La primul termen din dosarul privind suspendarea au mai renunțat încă 4 persoane, numărul reclamațiilor reducându-se la 10. Reclamanții pretind că autorizația de construire este nelegală, invocând printre altele că va conduce la congestionarea traficului în zonă, precum și că nu ar fi respectați anumiți parametri urbanistici. O soluție în primă instanță încă nu a fost pronunțată în niciunul dintre cele două dosare existente (anulare și suspendare).

În total, prejudiciile pe care le-ar putea suferi One Peninsula în urma invalidării autorizației de construire includ diferența dintre prețul terenului și valoarea pe piață a unui teren similar încadrat, cheltuieli cu implementarea proiectului, cu obținerea documentației de urbanism și a autorizațiilor, penalități plătite sau care urmează a fi achitate către promitenții cumpărători, precum și profituri nerealizate – calculate ca diferența dintre veniturile preconizate și costul proiectului. Pentru acoperirea acestor eventuale prejudicii, care s-ar putea activa numai în cazul în care litigiile ar fi pierdute în mod definitiv de către One Peninsula, s-a înregistrat cerere de chemare în garanție împotriva autorităților emitoare și a Municipiului București.

II. Alte tipuri de litigii specifice activităților membrilor Grupului

1. Litigii împotriva One Cotroceni Park

În plus față de litigiile de contencios administrativ prezentate anterior, o altă dispută cu potențiale efecte asupra proiectului imobiliar pentru unul din membrii Grupului o reprezintă disputa dintre One Cotroceni Park S.A. și societatea Calor S.R.L. Disputa are în vedere anumite loturi pe care One Cotroceni Park S.A. le-a cumpărat de la societatea Titan Mar S.A. (actualmente Theda Mar S.A.) pentru realizarea acceselor către proiectul imobiliar din zona Calea Progresului.

Calor S.R.L. și Theda Mar S.A. erau implicate într-o serie de litigii privind modul de achiziționare de către Theda Mar S.A. a unor loturi, printre care și acele loturi care, în urma unor operațiuni de alipire și dezmembrare, au ajuns în proprietatea One Cotroceni Park S.A. Dobândind astfel calitatea de proprietar al acelor loturi, One Cotroceni Park S.A. a fost atrasă în trei litigii inițiate de Calor S.R.L. împotriva Titan Mar S.A.

Terenurile avute în vedere se află la marginea proiectului imobiliar și vor fi folosite pentru construcția unor căi de acces dinspre principalul bulevard de lângă proiectul imobiliar. În legătură cu aceste loturi de teren există și posibilitatea exproprierii în vederea extinderii bulevardului principal. La acest moment sunt trei litigii pe rol:

a) Litigiul privind anularea contractului inițial de vânzare-cumpărare

Un prim litigiu în care One Cotroceni Park S.A. a fost atrasă are în vedere anularea primului contract de vânzare-cumpărare din șirul de contracte prin care au fost transferate loturile din zona proiectului imobiliar. Calor S.R.L. contestă valabilitatea acestui prim contract de vânzare-cumpărare. În cazul unei anulări a acestui contract, ar putea fi invalidate toate actele subsecvente, inclusiv contractul de vânzare-cumpărare unde cumpărător este One Cotroceni Park S.A.

Litigiul este momentan suspendat, până la soluționarea litigiului prezentat mai jos (a se vedea „Litigiul privind validitatea titlurilor de proprietate ale Theda Mar S.A.”).

b) Litigiul privind validitatea titlurilor de proprietate ale Theda Mar S.A.

Al doilea litigiu reprezintă o dispută complexă privind validitatea mai multor titluri de proprietate ale Theda Mar S.A. asupra unor loturi din zona proiectului imobiliar, inclusiv loturile cumpărate de One Cotroceni Park S.A.. Aceste titluri au rezultat din mai multe operațiuni de dezmembrare, a căror legalitate o contestă Calor S.R.L. Societatea Națională de Transport Feroviar de Călători „CFR Călători” S.A. a fost introdusă în acest litigiu, având în vedere și existența unor linii de cale ferată dezafectate (nefuncționale) pe teren.

c) Litigiul privind contractul de vânzare încheiat între Theda Mar S.A. și One Cotroceni Park S.A.

Al treilea litigiu vizează direct contractul de vânzare dintre Theda Mar S.A. și One Cotroceni Park S.A., vizând loturile alipite la proiectul imobiliar. Calor S.R.L. folosește ca argumente aceleași susțineri ca și în celelalte litigii, privind modalitatea de partajare a proprietăților, precum și dreptul de proprietate publică al Societății Naționale de Transport Feroviar de Călători „CFR Călători” S.A. asupra unor loturi. Societatea Națională de Transport Feroviar de Călători



„CFR Călători” S.A. a fost atrasă forțat ca parte în acest litigiu.

În cazul unor soluții nefavorabile, principalul efect este pierderea dreptului de proprietate al One Cotroceni Park S.A. asupra loturilor pe care aceasta urma să le folosească pentru realizarea unei căi de acces dinspre calen Progresul spre complexul imobiliar, însă indiferent de acest deznodământ, proiectul are asigurate alte zone de acces care nu vor fi afectate de aceste litigii. În plus, contractul de vânzare încheiat cu Theda Mar S.A. pentru aceste loturi prevede răspunderea pentru evicțiune (practic, rambursarea integrală a prețului) în cazul în care Theda Mar S.A. pierde aceste litigii.

PARTEA A 5-A
INFORMAȚII FINANCIARE SELECTATE

Informațiile financiare din Prospect constau în situațiile financiare consolidate auditate ale Emitentului și ale filialelor sale (împreună „Grupul”) pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2018, 2019 și 2020 („Situațiile Financiare Anuale”). Informațiile financiare au fost extrase din sau fost extrase din situațiile financiare consolidate auditate întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare, la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2019 și 2020, însoțite de raportul auditorului independent, precum și din situațiile financiare consolidate aferente exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2018 care au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”) adoptate de Uniunea Europeană (emise de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate), însoțite de raportul auditorului independent.

Situațiile Financiare Anuale au fost avizate de către Consiliul de Administrație și aprobate de acționari în AGOA. Informațiile financiare incluse în acest Prospect trebuie citite împreună cu Situațiile Financiare Anuale amintite mai sus și, acolo unde este cazul, împreună cu notele explicative la Situațiile Financiare Anuale.

Moneda funcțională și de prezentare

Situațiile Financiare Anuale sunt prezentate în lei românești (RON), dacă nu este specificat altfel, aceasta fiind moneda funcțională la nivel de Grup.

EXTRAS DIN INFORMAȚIILE FINANCIARE ANUALE CONSOLIDATE

Situația consolidată a poziției financiare a Grupului

	31-Dec-20	31-Dec-19	31-Dec-18
	(auditate)	(auditate)	(auditate)
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	22.436.396
Imobilizări necorporale	164.707	240.736	229.062
Investiții imobiliare	1.010.415.976	790.855.879	454.183.676
Active aferente dreptului de utilizare	1.221.167	-	-
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	1.439.340	2.550	3.569
Imobilizări corporale	16.077.142	17.049.948	2.967.285
Total active imobilizate	1.048.574.408	827.405.189	479.819.988
Active circulante			
Stocuri	257.348.157	173.210.870	164.035.958
Avansuri acordate furnizorilor	50.890.026	45.805.125	25.994.610
Creanțe comerciale	104.643.962	129.071.523	145.167.523
Alte creanțe	70.781.030	46.963.473	40.777.231
Cheltuieli în avans	545.370	711.837	273.537
Numerar și echivalente de numerar	170.971.646	91.747.956	95.478.943
Total active circulante	655.180.191	487.510.784	471.727.802
TOTAL ACTIVE	1.703.754.599	1.314.915.973	951.547.790
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	259.824.598	146.964.903	9.073.720
Prime de capital	9.192	5.658	93.693.129
Rezerve legale	-	4.250.630	1.876.220
Acțiuni proprii	(26.765.560)	-	-
Alte elemente de capitaluri proprii	463.393	-	-
Rezultat reportat	498.235.187	377.494.034	244.390.045



	31-Dec-20	31-Dec-19	31-Dec-18
	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului	731.766.810	528.715.225	349.033.114
Interese care nu controlează	92.264.592	24.913.216	6.986.510
Total capitaluri proprii	824.031.402	553.628.441	356.019.624
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	70.659.819	146.167.499	145.829.983
Împrumuturi de la acționarii minoritari	120.076.805	-	-
Provizioane	734.913	114.310	97.970
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	100.904.737	75.741.596	37.507.469
Total datorii pe termen lung	292.376.274	222.023.405	183.435.422
Datorii curente			
Beneficiile angajaților	444.628	396.029	260.283
Împrumuturi de la bănci și alte entități ¹	156.083.575	38.754.613	8.919.783
Împrumuturi de la acționarii minoritari ²	37.547.728	23.428.476	28.498.699
Datorii de leasing	1.208.149	-	-
Datorii comerciale și alte datorii	96.243.622	47.538.775	42.854.612
Venituri în avans	-	11.823	1.313.760
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.964.019	2.572.757	5.388.780
Avansuri încasate de la clienți	293.855.202	426.561.654	324.856.827
Total datorii curente	587.346.923	539.264.127	412.092.744
Total datorii	879.723.197	761.287.532	595.528.166
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.703.754.599	1.314.915.973	951.547.790

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale.

¹ La 31 Decembrie 2018, linia de „Împrumuturi” nu era structurată similar cu structura din anii de raportare încheciați la 31 decembrie 2020 și 2019, dar în scopul comparabilității informațiilor financiare aceasta a fost determinată pentru cele două categorii: „Împrumuturi de la bănci și alte entități”, respectiv „Împrumuturi de la acționarii minoritari” în Prospect.

² Idem Nota 1.

Situația consolidată a profitului sau pierderii la nivel de Grup

	31 Dec - 20	31 Dec - 19	31 Dec - 2018
	<i>(auditate)</i>	<i>(auditate)</i>	<i>(auditate)</i>
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	437.503.724	147.426.152	219.669.494
Costul proprietăților rezidențiale vândute	(284.286.135)	(110.948.983)	(152.603.609)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale	153.217.589	36.477.169	67.065.885
Câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri	58.349.105	189.551.990	11.379.774
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	3.739.093	5.122.612	19.207.891
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	34.165.272	36.268.915	34.296.540
Câștiguri din investiții imobiliare¹	96.253.470	230.943.517	64.884.205
Venituri din chirii	1.313.724	11.973.375	16.477.081
Venituri din servicii către chiriași	355.719	4.554.754	8.110.483
Costuri cu servicii către chiriași	(355.719)	(4.554.754)	(8.110.483)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	(684.749)	-	-
Venituri nete din închirieri²	628.975	11.973.375	16.477.081
Cheltuieli de intermediere vânzări	(1.093.357)	(2.111.831)	(2.626.147)
Cheltuieli generale de administrație	(29.952.793)	(20.709.582)	(8.810.170)
Alte cheltuieli de exploatare	(3.737.757)	(5.269.008)	(3.486.935)
Câștiguri din vânzarea activelor financiare	-	-	4.232.892
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	632.372	-	-
Alte venituri din exploatare	1.377.287	1.474.971	259.576
			137.996.387
Rezultat din activitatea de exploatare	217.325.786	252.778.611	
Venituri financiare	3.797.874	4.598.650	4.392.992
Cheltuieli financiare	(15.198.802)	(14.583.414)	(13.427.932)
Rezultat financiar net	(11.400.928)	(9.984.764)	(9.034.940)
Cota-parte din profitul asociaților	733.803	-	-
Rezultat înainte de impozitare	206.658.661	242.793.847	128.961.447
Impozit pe profit	(29.722.318)	(45.387.171)	(22.841.910)
Rezultatul net al perioadei	176.936.343	197.406.676	106.119.537
Total rezultat global aferent perioadei	176.936.343	197.406.676	106.119.537
Proprietarilor Grupului	168.679.112	180.467.600	100.419.744
Intereselor care nu controlează	8.257.231	16.939.076	5.699.793

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

¹ La 31 Decembrie 2018, linia de „Câștiguri din investiții imobiliare” nu era clasificată pe cele 3 categorii: „Câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri și birouri”, „Câștiguri din investiții imobiliare finalizate”, „Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare”, dar în scopul comparabilității informațiilor financiare aceasta a fost determinată pentru cele trei categorii în Prospect.

² La 31 Decembrie 2018, linia de „Venituri nete din închirieri” nu era structurată similar cu structura din anii de raportare încheiați la 31 decembrie 2020 și 2019, dar în scopul comparabilității informațiilor financiare aceasta a fost determinată pentru cele trei categorii în Prospect.

Situația consolidată a fluxurilor de trezorerie la nivel de Grup

	31 Decembrie 2020	31 Decembrie 2019
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare		
Rezultat net al exercițiului financiar	176.936.343	197.406.676
Ajustări pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	1.577.459	4.082.671
Cota-parte în profitul asociaților	(733.803)	-
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe	26.413	206.299
Creșterea/(Descreșterea) provizioanelor	620.603	16.340
Provizioane pentru concedii neefectuate	(19.704)	45.980
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(96.253.470)	(230.943.517)
Profit din cedare investițiilor imobiliare	(632.372)	-
Plăți pe bază de acțiuni	463.393	-
(Câștiguri)/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale	131.512	(11.738)
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb	4.147.142	3.792.328
Cheltuieli cu dobânzile	8.602.102	6.989.214
Venituri din dobânzi	(1.029.602)	(284.755)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	29.722.318	45.387.171
Modificări în capitalul circulant		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	14.702.812	(23.653.272)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor	(8.988.944)	(9.174.912)
Creșterea/(Descreșterea) datorii comerciale și altor datorii	18.554.399	3.471.990
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți	(132.706.452)	82.183.444
Impozitul pe profit plătit	(5.167.915)	(7.724.401)
Numerar net din activități de exploatare	9.952.234	71.789.518
Achiziții de imobilizări corporale	(706.563)	(2.716.931)
Achiziții de imobilizări necorporale	(124.792)	(185.513)
Achiziții de investiții imobiliare	(34.364.756)	(42.161.872)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(148.584.177)	(58.490.860)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate	(870.671)	-
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	104.716	-
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare	4.720.275	-
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	(22.350.036)	(1.505.512)
Contravaloare primită pentru tranzacții cu interese care nu controlează	48.088.931	-
Achiziția de entități asociate	(702.987)	-
Dobânzi încasate	1.029.602	284.755
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	(153.760.458)	(104.775.933)
Încasări din împrumuturi	290.059.196	38.028.286

Rambursări de împrumuturi	(89.748.396)	(16.858.917)
Dividende plătite	(62.050.137)	(30.810.755)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune	112.863.229	44.203.712
Achiziția de acțiuni proprii	(19.328.247)	-
Câștiguri în numerar din vânzarea de acțiuni proprii	-	1.541.892
Dobânzi plătite	(7.849.774)	(6.848.790)
Elementele principale ale plăților de leasing	(913.957)	-
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	223.031.914	29.255.428
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	79.223.690	(3.730.987)
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului	91.747.956	95.478.943
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	170.971.646	91.747.956

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale.

	31-Dec-2018
Fluxuri de numerar din activități de exploatare	(auditate)
Rezultatul net al exercițiului financiar	106.119.537
Ajustări pentru:	
Amortizarea imobilizărilor corporale	1.294.268
Amortizarea imobilizărilor necorporale	109.197
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe	17.155
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - stocuri	2.301.053
Creșterea / (descreșterea) provizioanelor	97.970
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(64.884.205)
Câștiguri din vânzarea activelor financiare	(4.232.892)
Câștig din vânzarea imobilizărilor corporale	(12.551)
Cheltuieli cu dobânzile	8.706.976
Veniturile din dobânzi	(135.435)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	22.841.910
<i>Modificări ale capitalului circulant</i>	
(Creștere) / Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	(121.967.532)
(Creștere) / Descreșterea stocurilor	(55.843.713)
Creșterea / (Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	185.914.555
Impozitul pe profit plătit	(9.045.066)
Flux de numerar net din activități de exploatare	71.281.227
Achiziționarea de imobilizări corporale	(3.290.324)
Achiziționarea de imobilizări necorporale	(278.526)
Achiziționarea de investiții imobiliare	(154.390.773)
Încasări din vânzarea activelor financiare disponibile pentru vânzare	4.232.892
Achiziția de filiale	(3.180.320)
Dobânzi încasate	135.435
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	(156.771.616)

Încasări din împrumuturi și credite	105.494.138
Rambursări de împrumuturi	(75.269.820)
Dividende plătite	(13.252.028)
Încasări din emisiune de acțiuni și prime de emisiune	48.957.442
Dobânzi plătite	(9.013.808)
Flux de numerar net din activități de finanțare	56.915.924
 Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	 (28.574.465)
Numerar și echivalente de numerar la începutul exercițiului financiar	124.053.408
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul exercițiului financiar	95.478.943

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale.

Situația modificărilor capitalului propriu

	Capitalul social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte elemente de capitaluri proprii	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 Ianuarie 2020	146.964.903	5.658	4.250.630	-	-	377.494.034	24.913.216	553.628.441
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	168.679.112	8.257.231	176.936.343
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(41.016.046)	(666.581)	(41.682.627)
Emisiune de acțiuni ordinare	8.943.802	103.909.427	-	-	-	-	-	112.853.229
Emisiunea de acțiuni ordinare - conversia primelor de emisiune	103.905.893	(103.905.893)	-	-	-	-	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	-	-	-	463.393	-	-	-	463.393
Transfer rezerva legale la rezultat reportat	-	-	(4.250.630)	-	-	4.250.630	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	(11.172.543)	47.327.306	36.154.763
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	(26.765.560)	-	-	(26.765.560)
Interese care nu controlează fără schimbarea controlului	-	-	-	-	-	-	12.433.420	12.433.420
Sold la 31 decembrie 2020	259.824.598	9.192	-	463.393	(26.765.560)	498.235.187	92.264.592	824.831.402

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale.

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte elemente de capitaluri proprii	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2019	9.073.720	93.693.129	1.876.220	-	-	244.390.045	6.986.510	356.019.624
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	180.467.600	16.939.076	197.406.676
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(43.753.912)	(304.888)	(44.058.800)
Emiterea de acțiuni ordinare	330.831	43.872.881	-	-	-	-	-	44.203.712
Emiterea de acțiuni ordinare - conversia primelor de emisiune	137.560.352	(137.560.352)	-	-	-	-	-	-
Rezerve legale	-	-	2.374.410	-	-	(2.374.410)	-	-
Câștiguri nete din vânzarea acțiunilor proprii	-	-	-	-	-	1.541.892	-	1.541.892
Interese care nu controlează fără schimbarea controlului	-	-	-	-	-	(2.777.181)	1.292.518	(1.484.663)
Sold la 31 decembrie 2019	146.964.903	5.658	4.250.630	-	-	377.494.034	24.913.216	553.628.441

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Rezerve de valoare justă	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 31 decembrie 2017	8.707.920	45.101.487	1.354.736	-	184.124.766	2.370.332	241.659.241
Efectul retratări*	-	-	-	-	(26.648.874)	(830.452)	(24.479.326)
Sold la 31 decembrie 2017 (retratat*)	8.707.920	45.101.487	1.354.736	-	157.475.892	1.539.880	214.179.915
Total rezultat global	-	-	-	-	100.419.744	5.699.793	106.119.537
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu proprietarii Grupului	-	-	-	-	(13.252.028)	-	(13.252.028)
Dividende	-	-	-	-	-	-	-
Emisiune de acțiuni ordinare	365.800	48.591.642	-	-	-	-	48.957.442
Rezerve legale	-	-	521.484	-	(521.484)	-	-
Modificări ale intereselor care nu controlează	-	-	-	-	-	-	-
Interese care nu controlează	-	-	-	-	267.921	(253.163)	14.758
Fără schimbarea controlului	-	-	-	-	-	-	-
Interese care nu controlează aferente achiziției de filiale	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2018	9.073.720	93.693.129	1.876.220	-	244.390.045	6.986.510	356.019.624

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale.

Politici contabile semnificative

Grupul a aplicat în mod consecvent aceleași politici contabile pentru toate perioadele prezentate în Situațiile Financiare Anuale, exceptând standardele noi și modificate și interpretările în vigoare pentru perioada de raportare relevantă, astfel cum sunt incluse în Nota 2.c. la Situațiile Financiare Anuale.

Modificarea datei de referință contabilă

Emitentul nu și-a modificat data de referință contabilă în intervalul pentru care îi sunt solicitate informațiile financiare istorice.

Modificarea cadrului contabil

Nu este cazul.

Data informațiilor financiare (conform Secțiunii 5.1.7 din Anexa 24 din Regulamentul Delegat 2019/980)

Bilanțul ultimului exercițiu financiar pentru care informațiile financiare au fost auditate s-a încheiat la data de 31 decembrie 2020.

Informații financiare interimare și alte informații financiare

Nu este cazul.

Auditarea informațiilor financiare anuale

Situațiile Financiare Anuale au fost auditate de către firma de audit Deloitte Audit S.R.L. are sediul situat în Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, clădirea The Mark, etajele 8-9, sector 1, București, România, este înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/6775/1995, având codul unic de înregistrare 7756924, este membru al Camerei Auditorilor Financiar din România, înregistrată în Registrul Public al Auditorilor Financiar cu numărul 25/2001 și este înregistrată în Registrul Public Electronic al Autorității pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar („ASPAAS”) cu nr. FA25, în baza vizei nr. 123601/2019.

Opinia Auditorului asupra Situațiilor Financiare Anuale este fără rezerve.

Informații financiare pro forma

Nu este cazul.

Modificări semnificative ale poziției financiare a emitentului

Nu este cazul.

Tranzacții cu părți afiliate

Pentru informații despre tranzacțiile semnificative cu părți afiliate, așa cum sunt acestea definite în Situațiile Financiare Anuale, vă rugăm să consultați Nota 25 la Situațiile Financiare Anuale.

În principal aceste tranzacții cu părți afiliate reprezintă: comisioane încasate de societăți deținute de părți afiliate Acționarilor Fondatori din intermediari de vânzări de unități locative, vânzarea de proprietăți rezidențiale către persoane afiliate, contravaloarea serviciilor de design și amenajare interioară prestate de firmele Lemon Interior Design și Lemon Office Design, deținute de părți afiliate Acționarilor Fondatori și a diverse bunuri achiziționate de la aceasta în scopul amenajării proiectelor Grupului, precum și contracte cu firmele Reinvent Energy S.R.L. și Glass Rom Impex S.R.L. în care Emitentul deține participații minoritare privind prestarea de servicii de construcție și amenajare în legătură cu proiectele Grupului. Toate aceste tranzacții au avut loc în condiții de piață.

Situația tranzacțiilor cu părțile afiliate pentru perioada de la 1 ianuarie 2021 până la 30 aprilie 2021 (fiind data la care sunt disponibile cele mai recente informații consolidate) este prezentată în tabelul de mai jos:

Situația poziției financiare (sume datorate (cătore)/ de la)	Categorii de entități afiliate	RON (neauditat)
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	2.482
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Asociați	5.914.815
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Alte entități afiliate	8.591.511
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Asociați	14.618.442
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Alte entități afiliate	19.839.492
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	5.612
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Asociați	17.233.298
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Alte entități afiliate	2.792.036
Plăți în avans primite	Membri cheie din conducerea Grupului	-
Plăți în avans primite	Asociați	-
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	2.405.048
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	16.659.227
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Asociați	-
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Alte entități afiliate	-
Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuielă))	Categorii de entități afiliate	RON (neauditat)
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-
Vânzări de bunuri și servicii	Asociați	685.979
Vânzări de bunuri și servicii	Alte entități afiliate	9.900.946
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Asociați	13.828.053
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Alte entități afiliate	1.955.448
Împrumuturi de la entități afiliate	Categorii de entități afiliate	RON (neauditat)
Cheltuieli cu dobânzile	Societăți – alte entități afiliate	64.839
Cheltuieli cu dobânzile	Membri cheie din conducerea Grupului	-
Sume datorate entităților afiliate	Societăți – alte entități afiliate	5.463.747
Sume datorate entităților afiliate	Membri cheie din conducerea Grupului	2.550

Împrumuturi acordate entităților afiliate	Categorii de entități afiliate	RON (neauditat)
Venituri din dobânzi	Asociați	55.887
Sume acordate entităților afiliate	Asociați	9.735.690
Venituri din dobânzi	Alte entități afiliate	-
Sume acordate entităților afiliate	Alte entități afiliate	-
Venituri din dobânzi	Membri cheie din conducerea Grupului	-
Sume acordate entităților afiliate	Membri cheie din conducerea Grupului	-

Sursa: Emitentul

Pe lângă cele prezentate mai sus, în mai 2021 (i) filiala One Cotroceni Park S.R.L. a încheiat o tranzacție de pre-vânzare cu CCT & One Properties S.A. pentru o valoare totală de 20.016.501 EUR în scopul vânzării de apartamente și locuri de parcare situate în proiectul rezidențial One Cotroceni Park care este în curs de construcție; și (ii) filiala One Lake District S.R.L. a încheiat o tranzacție de pre-vânzare cu CCT & One Properties S.A. pentru o valoare totală de 14.916.000 EUR în scopul vânzării de apartamente și locuri de parcare situate în proiectul rezidențial One Lake District care este în construcție pe parcela terenului situat în București.

PARTEA A 6-A EXAMINAREA REZULTATELOR ACTIVITĂȚII ȘI A SITUAȚIEI FINANCIARE

Prezentarea și analiza privind situația financiară și rezultatele operațiunilor Grupului prezentate în cele ce urmează trebuie citite în coroborare cu Situațiile Financiare Anuale, împreună cu notele aferente și incluse în „Partea 5 – Informații Financiare Selectate” din acest Prospect. Termenii utilizați în cadrul acestei secțiuni au înțelesul prevăzut în Situațiile Financiare Auditate. Următoarea prezentare include declarații prospective bazate pe ipoteze privind activitatea noastră viitoare. Rezultatele noastre reale pot diferi în mod semnificativ de cele incluse în aceste declarații prospective din cauza mai multor factori, inclusiv, fără a se limita la, factorii descriși în secțiunile intitulate „Declarații Prospective” și „Factori de Risc” din acest Prospect.

PREZENTARE GENERALĂ

Emitentul este unul dintre cei mai importanți dezvoltatori pe piața imobiliară din România pe segmentul rezidențial (cu prezență în București și Constanța, inclusiv Mamaia), care reprezintă principalul său segment de activitate, la care se adaugă activitatea de dezvoltare imobiliară pe segmentul spațiilor de birouri și proiecte cu utilizare mixtă rezidențial-comercial, activități de investiții imobiliare (terenuri și clădiri achiziționate în scop investițional), închiriere de birouri precum și alte activități conexe.

Activitatea Emitentului este organizată în patru direcții generatoare de venit:

- *activitatea de dezvoltare și vânzare de proprietăți rezidențiale* – aceasta constă în achiziția de terenuri; obținerea permiselor, autorizațiilor, avizelor și acordurilor pentru construire; proiectarea și designul, coordonarea și supravegherea procesului de construire imobile (cu destinație rezidențială sau mixtă rezidențial-comercial), respectiv a infrastructurii conexe; coordonarea campaniilor de marketing și vânzarea unităților rezidențiale și vânzarea spațiilor cu destinație comercială din cadrul proiectelor cu utilizare mixtă; veniturile aferente acestei activități sunt în principal generate de vânzarea proprietăților imobiliare astfel dezvoltate;
- *activitatea de dezvoltare a proprietăților de birouri* – aceasta include achiziția terenurilor relevante; obținerea permiselor, autorizațiilor, avizelor și acordurilor pentru construire; proiectarea și designul, coordonarea și supravegherea procesului de construire imobile cu destinație clădiri de birouri; coordonarea campaniilor de marketing și închirierea spațiilor cu destinație de birouri; această activitate generează câștiguri din activitatea de dezvoltare ca diferență între valoarea investiției la cost și valoarea de piață a proiectului;
- *activitatea investițională* – aceasta constă în achiziția de active (terenuri sau clădiri de birouri) identificate ca prezentând un bun potențial de creștere a valorii; ulterior achiziției, ca urmare a îmbunătățirii nivelului de închiriere (inclusiv ca urmare a îmbunătățirilor și renovărilor întreprinse de Grup) sau a costului redus de achiziție, se generează un câștig din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare sau câștiguri din investiții imobiliare finalizate, în funcție de natura proprietății; și
- *activitatea de închiriere a proprietăților deținute de Grup* – se desfășoară prin închirierea comercială a spațiilor din clădirile de birouri și a celor cu destinație comercială din cadrul proiectelor cu utilizare mixtă și generează venituri din chirii, cu caracter de repetitivitate.

Produsul principal al Grupului, care a generat venituri în valoare de 219,7 milioane RON, 147,4 milioane RON și 437,5 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2018, 2019 și 2020 sunt unitățile locative (în principal apartamente) din categoriile de preț „medium”, „medium-high”, „high” și „very high”, localizate în zone exclusiviste/ cu interes ridicat pentru spații locative din București și Constanța (inclusiv Mamaia), clienții vizati fiind preponderent cei care achiziționează unitățile locative respective pentru uzul propriu, într-o măsură semnificativ mai mică fiind cei care achiziționează aceste unități pentru închirierea acestora sau care le cumpără cu titlu de investiție. În total, Emitentul are un portofoliu de proiecte rezidențiale finalizate cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) de peste 222,6 milioane EUR și alte proiecte în fază de dezvoltare/ planificare de 939,4 milioane EUR (Sursa: Emitentul), ambele valori la data de 31 decembrie 2020. Până la data acestui Prospect, Emitentul a finalizat proiecte rezidențiale care includ 687 de unități locative, având în fază de dezvoltare alte peste 4.000 de unități, din care peste 900 în fază de construcție (Sursa: Emitentul).

În activitatea de dezvoltare a proprietăților de birouri, Emitentul dezvoltă birouri de clasă A, amplasate în zone din București atrăgătoare pentru activitatea de afaceri. Pentru anii financiari 2018, 2019 și 2020, cele trei proiecte care

formează această categorie sunt One Tower (care a fost finalizat la sfârșitul anului 2020) și One Cotroceni Park Office (Faza 1 și Faza 2). Creșterile de valoare asociate cu dezvoltarea acestor proiecte au rezultat în venituri de 42 milioane RON, 165 milioane RON și 55,4 milioane RON. În activitatea sa investițională, Emitentul a achiziționat, în 2017, proiectul One North Gate și în 2020 o participație minoritară în One Herăstrău Office, proiect administrat actualmente de Emitent. De asemenea, Emitentul a achiziționat un număr semnificativ de terenuri în această perioadă, terenuri ce au cunoscut aprecieri de valoare. Creșterile de valoare asociate cu imobilele achiziționate în activitatea investițională a Emitentului au rezultat în venituri de 4 milioane RON, 36 milioane RON și 34 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2018, 2019 și 2020. Proiectul One Cotroceni Park a fost clasificat în anul 2018 integral ca investiție imobiliară deținută în vederea dezvoltării ulterioare, iar în 2019 partea aferentă proiectului de birouri a fost reclassificată în activitate de dezvoltare de clădiri de birouri.

Portofoliul de terenuri în faza de planificare deținut de Grup reprezintă o importantă sursă de proiecte de dezvoltare imobiliară pentru viitor, având o suprafață de aproximativ 133.000 mp (*Sursa: Emitentul*). Toate terenurile aflate în proprietatea Grupului au PUZ-uri sau certificate de urbanism pentru construire emise. De asemenea, Emitentul este în continuă evaluare și discuții pentru achiziționare de terenuri suplimentare pentru dezvoltările sale viitoare.

În ceea ce privește activitatea Grupului pe segmentul de închiriere birouri, veniturile din chirii au fost în valoare de 24,6 milioane RON, 16,5 milioane RON și 1,7 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2018, 2019 și 2020. Prin participațiile majoritare în cele patru (4) proiecte pe segmentul de birouri (achiziționate, dezvoltate sau aflate în fază de construcție), precum și participația minoritară în One Herăstrău Office, Emitentul are la dispoziție o suprafață închirială totală de peste 135.000 mp (*Sursa: Emitentul*). În 2020 și 2021, Emitentul a încheiat o serie de contracte de închiriere de valoare importantă pentru clădirile sale de birouri finalizate sau în curs de finalizare, precum One United Tower și One Cotroceni Park. Este estimat ca aceste noi închirieri vor produce venituri semnificative din închirierea de birouri începând cu anul financiar 2022.

Până la data acestui Prospect, Emitentul a dezvoltat șapte proiecte rezidențiale (șase în București și unul în Mamaia), cu un profit agregat de 76 milioane EUR. Emitentul a câștigat numeroase premii, precum: „Residential Developer of the Year” (în 2017 și 2018) și Leader Green Developer and Development (în 2020) la CII Awards Romania, Forbes Green Award, „Residential Project of the Year” (în 2018 și 2019) la SEE Real Estate Awards Gala, „Best Residential Redevelopment”, „Best Mixed-Use Development”, „Best Sustainable Residential Development” și „Best Residential High-Rise Development” (2020) la European Property Awards.

Începând cu anul 2017 toate proiectele rezidențiale ale Emitentului au primit certificarea de „Locuințe Verzi” din partea Consiliului Român pentru Clădiri Verzi.

Proiectele de birouri din portofoliul Emitentului, sunt certificate sau în curs de certificare WELL și/sau LEED PLATINUM din partea US Green Building Council (*în română: Consiliul pentru Clădiri Verzi din SUA*), una dintre cele mai exigente certificări privind impactul asupra mediului și performanța de mediu.

La data de 4 iunie 2021 poziția de numerar și echivalente de numerar la nivelul Grupului era de aproximativ 366.000.000 RON.

EVOLUȚII RECENTE

În decursul primului trimestru al exercițiului financiar din anul 2021, Emitentul a răscumpărat anticipat un număr de 17 obligațiuni în valoare de 1 milion EUR fiecare. Aceste obligațiuni aveau o maturitate de 48 de luni de la data semnării contractului în octombrie 2017.

La data de 19 ianuarie 2021, filiala One United Towers SA a semnat contractul de împrumut cu Black Sea Trade and Development Bank, cu scadență de 11 ani, până la 31 decembrie 2031 pentru o sumă de maximum 50.000.000 EUR din care s-a utilizat o sumă de 43.626.667 EUR. Contractul de împrumut necesită respectarea unor indicatori financiari, cum ar fi: grad de acoperire cu garanții, datoria financiară ajustată cu numerarul raportată la valoarea proprietății și gradurile de acoperire al serviciului datoriei. A se vedea secțiunea „Obligații financiare” pentru detalii privind acest contract.

La 26 ianuarie 2021, adunarea generală a acționarilor a aprobat vânzarea celor 99 de părți sociale deținute în capitalul social al filialei Neo Downtown S.R.L. cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune. Această filială nu avea active imobiliare și nici alte active semnificative la data vânzării.

În cursul lunii februarie 2021, filiala One United Tower SA a rambursat integral împrumuturile primite de la acționarii minoritari și părțile afiliate în valoare totală de 54.003.847 RON.

În perioada martie și aprilie 2021, filiala One Mircea Eliade SRL a rambursat integral soldul aferent creditului bancar investițional acordat de Patria Bank (sold la 31 decembrie 2020: 28.394.767 RON).

În perioada ianuarie – mai 2021, filiala One Herastrau Towers S.R.L. a rambursat anticipat, în mod integral, soldul aferent creditului bancar non-revolving acordat de Garanti Bank S.A. (sold la 31 decembrie 2020: 20.315.126 RON).

În martie 2021, filiala One Verdi Park SRL a obținut autorizația pentru schimbarea destinației dintr-un proiect mixt, inclusiv birou într-un proiect rezidențial. În consecință, filiala a semnat un act adițional la contractul de împrumut bancar existent pentru a acomoda schimbarea de destinație a proiectului. Perioada facilității de credit a fost redusă de la 144 la 28 de luni.

Procedurile de recepție pentru proiectul rezidențial al filialei Neo Mamaia S.R.L. au fost finalizate în primul trimestru al anului 2021.

În aprilie 2021, filiala One Cotroceni Park S.R.L. a primit autorizația pentru dezvoltarea proiectului rezidențial One Cotroceni Park.

La data de 19 aprilie 2021, adunarea generală extraordinară a acționarilor a aprobat (i) listarea Emitentului pe piața reglementată a Bursei de Valori București; (ii) majorarea capitalului social al Emitentului de la suma de 259.824.598.32 RON la suma de 260.014.171,2 RON, prin majorarea valorii nominale a acțiunilor de la suma de 260,41 RON / acțiune la suma de 260,60 RON / acțiune; (iii) aprobarea modificării valorii nominale a unei acțiuni, de la valoarea de 260,60 RON la valoarea de 0,20 RON, precum și numărul total de acțiuni ale Emitentului.

La 22 aprilie 2021, Acționarii Fondatori, Victor Căpitanu și Andrei Diaconescu, au încheiat un contract de vânzare a acțiunilor reprezentând 5% din capitalul social subscris și vărsat al Emitentului către CC Trust Group AG.

În mai 2021, filiala One Cotroceni Park S.R.L. a încheiat o tranzacție de pre-vânzare cu CCT & One Properties S.A. pentru o valoare totală de 20.016.501 EUR în scopul vânzării de apartamente și locuri de parcare situate în proiectul rezidențial One Cotroceni Park care este în curs de construcție.

În mai 2021, filiala One Lake District S.R.L. a încheiat o tranzacție de pre-vânzare cu CCT & One Properties S.A. pentru o valoare totală de 14.916.000 EUR în scopul vânzării de apartamente și locuri de parcare situate în proiectul rezidențial One Lake District care este în construcție pe parcela terenului situat în București.

În cursul lunii mai 2021, Emitentul a numit un nou președinte al consiliului de administrație în persoana dlui Claudio Cisullo.

La data de 26 mai 2021, adunarea generală a acționarilor a aprobat, printre altele:

- (a) confirmarea modificării valorii nominale per acțiune aferentă oricăror opțiuni de acțiuni acordate în cadrul unui program de alocare a acțiunilor (de tip „stock option plan”), având în vedere valoarea nominală de 260,60 RON per acțiune emisă; și
- (b) aprobarea încheierii de către filialele One Cotroceni Park Office S.A. și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A. a unui contract de credit cu BRD – Groupe Société Générale S.A., Erste Bank A.G. și Banca Comercială Română S.A., în calitate de creditori, cu privire la două facilități de credit având o valoare totală de până la 69 milioane EUR (40 milioane EUR, respectiv 29 milioane EUR), dar nu mai mult de 60% din costurile fiecărui proiect, două facilități de credit de investiții pe termen lung pentru refinanțarea facilităților mai sus menționate în limita împrumuturilor acordate și două facilități de credit pentru TVA de până la echivalentul în RON a 6 milioane EUR, respectiv a 3 milioane EUR.

La 31 mai 2021, Acționarii Fondatori, Victor Căpitanu și Andrei Diaconescu, au încheiat un contract de vânzare a unui număr de acțiuni ordinare reprezentând 5% din capitalul social subscris și vărsat al Emitentului cu Icevulcan Properties Ltd. La aceeași dată, Acționarii Fondatori au acordat o opțiune de cumpărare a câte 6.500.355 acțiuni reprezentând 0.5% din capitalul social subscris și vărsat al Emitentului (în total 13.000.710 acțiuni ordinare, reprezentând 1% din capitalul social subscris și vărsat al Emitentului) către Icevulcan Properties Ltd. Opțiunea este exercitabilă în perioada dintre 6 luni și 2 ani după admiterea la tranzacționare a Acțiunilor.

La 31 mai 2021, Emitentul a intrat într-un acord cu Icevulcan Properties Ltd. prin care acesta din urmă beneficiază de un drept de prim refuz pentru acordarea unor finanțări Emitentului, în valoare maximă de 50.000.000 EUR, beneficiind astfel de dreptul de a acorda credite Emitentului cu prioritate în condiții similare cu cele oferite de alți creditori. Acest acord creează potențialul unei noi importante surse de finanțare a activității Emitentului în condiții nu mai puțin favorabile decât cele de piață.

La 31 mai 2021 Acționarii Fondatori au încheiat un contract cu acționarul Gabriel – Ionuț Dumitrescu prin care fiecare dintre ei a achiziționat un număr de 1.134.913 acțiuni ordinare, reprezentând 0,0873% din capitalul social subscris și vărsat al Emitentului.

La 2 iunie 2021, Acționarii Fondatori au încheiat un contract cu Dna. Oana-Adela De Lucia-Barbu prin care fiecare dintre ei a vândut un număr de 1.134.913 acțiuni ordinare, reprezentând 0,0873% din capitalul social subscris și vărsat al Emitentului.

Asfel, în data Prospectului, fiecare dintre Acționarii Fondatori, Dl. Victor Căpitanu și Dl. Andrei-Liviu Diaconescu, deține 425.161.602 Acțiuni, reprezentând 32,7030% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 32,7030% la profitul sau pierderile Emitentului și 32,7030% din totalul drepturilor de vot). Acționarii Fondatori dețin astfel împreună un număr de 850.323.204 acțiuni ordinare, reprezentând 65,4059% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 65,4059% la profitul sau pierderile Emitentului și 65,4059% din totalul drepturilor de vot), exercitând în comun controlul asupra Emitentului.

În iunie 2021, filiala One Long Term Value S.R.L. a rambursat anticipat, în mod integral, soldul aferent creditelor de investiții acordate acesteia de Garanti Bank S.A. (sold la 31 decembrie 2020 pentru ambele credite: 9.856.992 RON).

La data de 8 iunie AGEA Emitentului a aprobat (i) majorarea de capital social al Emitentului de la valoarea nominală de 260.014.171,2 RON și până la valoarea nominală maximă de 286.015.588,2 RON, prin emiterea unui număr de până la 130.007.085 acțiuni noi ordinare, nominative, dematerializate, având fiecare o valoare nominală de 0,20 RON și o valoare nominală totală de 26.001.417 RON, în vederea Ofertei și (ii) autorizarea Consiliului de Administrație al Emitentului pentru o perioadă de cinci (5) ani să decidă majorarea capitalului social al Emitentului, printr-una sau mai multe emisiuni de acțiuni de ordinare, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală care să nu depășească 13.246.558,6 lei.

BAZA PREZENTĂRII FINANCIARE

Grupul și-a întocmit Situațiile Financiare Anuale pentru anii ce s-au încheiat la data de 31 decembrie 2018, 2019 și 2020 în conformitate cu IFRS. Pentru perioadele menționate în acest Prospect, moneda funcțională și de prezentare a Grupului a fost RON. Exercițiul financiar al Grupului se încheie la data de 31 decembrie a fiecărui an calendaristic.

STRUCTURA VENITURILOR ȘI A CHELTUIELILOR AFERENTE SEGMENTELOR OPERAȚIONALE

Emitentul obține venituri și înregistrează cheltuieli pentru fiecare dintre segmentele operaționale. Emitentul operează pe trei segmente principale de activitate. Segmentele de raportare sunt cel rezidențial, spații de birouri și corporate. Emitentul gestionează operațiunile în funcție de această clasificare. Mai mult de atât, nu există vânzări între segmente, iar rezultatele, activele și datoriile segmentelor includ elemente direct atribuibile unui segment, precum și cele care pot fi alocate pe bază rezonabilă. Este recomandat ca această secțiune a Prospectului să fie consultată împreună cu Partea a 4-a a "Descrierea Activității".

Segmentul rezidențial

Veniturile pe care Emitentul le înregistrează pe segmentul rezidențial se referă la veniturile din vânzarea proprietăților rezidențiale. Pe acest segment Emitentul nu a înregistrat venituri din chirii. Costul unităților rezidențiale sunt cheltuielile directe pe care Emitentul le înregistrează în vederea dezvoltării ansamblurilor rezidențiale, în principal cele de construcție. De asemenea, Emitentul înregistrează costuri aferente salariilor, intermediarii de imobile și cheltuieli de administrație. Emitentul poate înregistra venituri financiare pe acest segment datorită faptului că societățile care dezvoltă proiectele imobiliare constituie depozite bancare, iar câștigurile datorate acestor depozite sunt înregistrate ca fiind venituri financiare.

Segmentul spațiilor de birouri

Acest segment operațional are în vedere următoarele categorii de venituri:

- venituri din activitatea de dezvoltare a proprietăților de birouri (ca diferență între valoarea investită la cost și valoarea de piață a proiectului);
- venituri din activitatea investițională, reprezentând un câștig din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare sau câștiguri din investiții imobiliare finalizate, în funcție de natura proprietății; și
- venituri din activitatea de închiriere a proprietăților deținute de Grup și taxe din servicii asimilate.

Emitentul nu înregistrează venituri din vânzarea unităților dezvoltate pe acest segment. Costurile principale aferente acestui segment operațional sunt legate de activitatea de dezvoltare și de administrarea spațiilor. De asemenea, câștigurile din reevaluarea investițiilor imobiliare sunt înregistrate în acest segment operațional. Emitentul poate înregistra venituri financiare pe acest segment datorită faptului că societățile care dezvoltă proiectele imobiliare constituie depozite bancare, iar câștigurile datorate acestor depozite sunt înregistrate ca fiind venituri financiare.

Segmentul corporate

Acest segment operațional constă în activitățile de tip "holding" ale Emitentului. Mai exact, activitățile care nu sunt încadrate în segmentele descrise precedent sunt încadrate în segmentul corporate. Pe acest segment, Emitentul a raportat venituri de 2.154.477 RON, 3.253.216 RON și 6.865.312 RON, respectiv cheltuieli de 18.051.213 RON, 14.133.950 RON și 11.315.027 RON pe acest segment pentru anii încheiați la 31 decembrie 2020, 2019 și 2018.

FACTORI SEMNIFICATIVI CU IMPACT ASUPRA REZULTATELOR OPERATIONALE ALE EMITENTULUI

Următorii factori au impact semnificativ și se așteaptă să continue să influențeze performanța, rezultatele operațiunilor, situația financiară și perspectivele Emitentului.

Condițiile generale de piață și condițiile de finanțare

Performanța și rezultatele Emitentului depind de starea generală a pieței imobiliare din România, care este afectată semnificativ de condițiile macroeconomice din România, care la rândul lor sunt influențate de condițiile macroeconomice de la nivel european, precum și de la nivelul economiei globale, și de ciclicitatea acestora.

În perioada cuprinsă între 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2020, economia României a înregistrat o creștere a PIB-ului, cu o RCAC de 2,4%, depășind media RCAC din Uniunea Europeană, care a înregistrat o contracție de 0,6% în aceeași perioadă (Sursa: Eurostat). Această creștere a fost determinată de scăderea ratelor de impozitare, precum și de evoluțiile pozitive din piața muncii, care au avut ca rezultat extinderea clasei de mijloc.

În anul încheiat la 31 decembrie 2020, economia României a fost înregistrat o contracție de 3,9% a PIB-ului față de anul încheiat la 31 decembrie 2019, pe fondul crizei generate de pandemia Covid-19 (care a dus la scăderea consumului populației, un factor antrenant de generare a creșterii economice multianuale, precum și la creșterea cheltuielilor publice pentru susținerea sistemului medical în contextul pandemic) și măsurilor adoptate de autoritățile publice pentru a opri răspândirea virusului SARS COV 2, în comparație cu o contracție de 6,1%, reprezentând media din Uniunea Europeană (Sursa: Eurostat). Estimările inițiale care aveau în vedere o contracție a PIB-ului de aproximativ 6% (Sursa: BNR) nu s-au adeverit, pe fondul revenirii puternice a activității economice din a doua jumătate a anului 2020, în special, sectorul construcțiilor (care a înregistrat o creștere de 9,15% față de anul încheiat la 31 decembrie 2019) și cel imobiliar (care a înregistrat o creștere de 3,31% față de anul încheiat la 31 decembrie 2019) (Sursa: INS).

În primul trimestru al anului 2021 PIB-ul României a înregistrat o creștere de 2,8% prin comparație cu trimestrul 4 al anului 2020 (înregistrând astfel cea mai mare creștere la nivelul Uniunii Europene) (Sursa: Eurostat), creșterea preconizată a PIB-ului pentru anul 2021 fiind de 7% (Sursa: FMI).

Evoluția înregistrată de economia României s-a reflectat și în prețurile per mp pe segmentul rezidențial. Astfel, în București (care este principală locație a Emitentului, făcând parte din regiunea de dezvoltare București-Ilfov, care are un PIB per capita de 160% prin raportare la media UE, conform Eurostat), prețurile au înregistrat o creștere de 3,5% în 2020 comparativ cu 2019, până la un preț mediu de 1.465 EUR per mp util, continuând aceeași tendință ascendentă începută încă din 2015, înregistrând o creștere cu un RCAC de 6,11% pentru perioada 2015 - 2020 (Sursa: JLL).

Evoluția economică a României din ultimii ani a contribuit și la o creștere a veniturilor populației, salariul mediu brut lunar înregistrând o creștere cu un RCAC de 12,55% pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2018 și 31 decembrie 2020. Conform celor mai recente date statistice salariul mediu brut în România se ridică la 5.785 lei (Sursa: INS) sau aproximativ 1.175 EUR.

Conform datelor statistice numărul salariaților din România care câștigă peste 10.000 de lei brut/lună a crescut cu 37% în 2020 față de 2019. La nivelul Municipiului București peste 127.000 de angajați au un salariu brut, mai mare de 10.000 lei brut/lună, dintr-un număr total de aproximativ 1.000.000 de angajați (Sursa: Inspecția Muncii). O asemenea creștere a numărului de angajați cu venituri medii și mari poate contribui la o îmbunătățire a dinamicii cererii pentru unitățile locative noi, inclusiv cele de tip premium. La momentul actual unitățile locative de tip premium reprezintă doar 3,5% din totalul unităților locative realizate la nivelul Municipiului București și în împrejurimile acestuia (Sursa:

SVN România).

În ce privește activitatea de creditare pe segmentul împrumuturilor ipotecare, dobânzile practicate de băncile comerciale locale la acest tip de credite s-au înscris pe o tendință ușor descendentă, iar în martie 2021 acest nivel al dobânzii era de 3,57% pentru creditele pentru locuințe cu scadența de peste 5 ani, înregistrând o scădere de 0,27% față de aceeași perioadă din 2019 (Sursa: BNR). Scăderea dobânzilor, coroborată cu creșterea veniturilor populației din ultimii ani, creează premisele păstrării unui trend ascendent pe segmentul rezidențial. Astfel, indicatorul privind numărul de ani necesari pentru achiziționarea unui apartament nou de 50 mp în București s-a îmbunătățit semnificativ în ultimii 12 ani, de la 32,8 ani în 2008 la 8,4 ani în 2020 (Sursa: SVN România).

Dezvoltarea imobiliară

Rezultatele operațiunilor și rentabilitatea Emitentului sunt influențate în mod semnificativ de numărul de unități rezidențiale și suprafețe de birouri în vedere închirierii pe care le construiește, le achiziționează și vinde/inchiriază, prețul de achiziție/vânzare/inchiriere, costurile cu terenurile și costurile de dezvoltare, și marja de profit aferentă acestor tranzacții.

Număr de unități rezidențiale și suprafețe închiriable și prețuri

Numărul total de unități rezidențiale construite depinde de numărul de dezvoltări active. În timp ce aceste variabile sunt în mare măsură sub controlul Emitentului, numărul unităților rezidențiale este, de asemenea, afectat de factori externi în afara controlului Emitentului, în special disponibilitatea aprobărilor autorizațiilor de construcții și a politicilor și reglementărilor autorităților cu privire la locuințe sau construcția de locuințe și de clădiri de birouri, cum ar fi coeficienții urbanistici și reglementările de mediu precum și depășirea eventualelor situații de contestare/suspendare a actelor administrative din partea terților.

Numărul de proiecte de dezvoltare imobiliară rezidențială și birouri pe care Emitentul le poate întreprinde într-o anumită perioadă este, de asemenea, afectat de capacitatea de a finanța aceste proiecte, respectiv costurile necesare pentru planificare, proiectare și de construcție asociate cu dezvoltarea, atât de la finanțatori externi cât și prin utilizarea capitalurilor proprii.

Mai mult, rezultatele operațiunilor Emitentului, sursele și numărul din operațiuni pot varia semnificativ de la o perioadă la alta, în funcție de numărul de unități rezidențiale și alte proprietăți care sunt disponibile pentru vânzare sau care au fost vândute și livrate, precum și variații ale prețurilor pe piața imobiliară rezidențială.

Emitentul are un portofoliu de proiecte rezidențiale finalizate cu o valoare bruta de dezvoltare (GDV) de peste 222,6 milioane EUR și alte proiecte în fază de dezvoltare/ planificare de 939,4 milioane EUR (Sursa: Emitentul), ambele valori la data de 31 decembrie 2020. Până la data acestui Prospect, Emitentul a finalizat proiecte rezidențiale care includ 687 de unități locative, având în fază de dezvoltare alte peste 4000 de unități, din care peste 900 în fază de construcție (Sursa: Emitentul).

Prețurile medii de vânzare ale Emitentului raportate la metru pătrat construit, la nivel de proiect se situează între 1.500 EUR și 5.600 EUR. În anul 2020 prețul mediu de vânzare la nivelul tuturor unităților vândute a fost de aproximativ 3.000 EUR pe metru pătrat construit.

Marje de profit, achiziția terenurilor și costurile de dezvoltare

Marjele de profit ale Emitentului depind de diverși factori, inclusiv prețul de vânzare, costul terenului și costurile de construcție și de exploatare.

Emitentul urmărește în activitatea sa ca marjele brute pentru proiectele care sunt în fază de vânzare sau pentru care sunt deja achiziționate terenuri să fie de peste 30% din total venituri. Pentru clădirile de birouri în portofoliu, randamentele acestora se situează între 6% și 9%. Randamentul avut în vedere este conform randamentului mediu pentru clădiri localizate în zonele unde Grupul deține, dezvoltă sau operează clădirile sale de birouri, conform raportului de analiză JLL (Bucharest City Report Q1 2021).

Costul terenului include prețul terenului, taxele aferente tranzacției, costurile notariale și cheltuielile juridice. Costul terenului variază în funcție de locație și în funcție de factorii specifici, cum ar fi parametrii urbanistici, forma terenului, vecinătățile, accesul.

Emitentul intenționează să realizeze achiziții de terenuri inclusiv în vederea dezvoltării de proiecte pe termen mediu, ceea ce ar trebui să îmbunătățească capacitatea de dezvoltare în viitor.

Tabelul de jos prezintă informații cu privire la terenurile deținute de Emitent, pentru care la 31 Decembrie 2020 nu erau livrate apartamente către clienți:

Proiect	Locație	Destinație	Status	Suprafață Teren (mp)
One Herăstrău Towers	București - Sector 1	Rezidențial	În construcție	5.375
One Mircea Eliade	București - Sector 1	Rezidențial	Finalizat ¹	10.206
One Verdi Park	București - Sector 2	Rezidențial	În construcție	8.183
One Peninsula	București - Sector 1	Rezidențial	În construcție	23.857
One Modrogan	București - Sector 1	Rezidențial	În construcție	4.200
One Lake District	București - Sector 2	Rezidențial	În planificare	82.734
One Floreasca Towers	București - Sector 2	Rezidențial	În planificare	5.627
One Cotroceni Park - Rezidențial	București - Sector 5	Rezidențial	În planificare	38.549
Neo Floreasca Lake	București - Sector 1	Rezidențial	În construcție	3.440
Neo Mamaia - faza 1	București - Mamaia	Rezidențial	În construcție	2.348
Neo Timpuri Noi	București - Sector 3	Rezidențial	În construcție	3.835
Neo Herăstrău Park	București - Sector 1	Rezidențial	În planificare	3.358
Neo Mamaia - faza 2	Constanța - Mamaia	Rezidențial	În planificare	2.858
One Cotroceni Park - Birouri	București - Sector 5	Birouri	În construcție	19.832
				216.402

¹ La data de 31 decembrie 2020 nu erau finalizate procedurile administrative pentru a permite predarea apartamentelor către clienți.

Pe lângă costul terenului, celelalte costuri de dezvoltare ale Emitentului includ planificarea, construcția, infrastructura, vânzările și marketingul și costurile general-administrative.

Costurile de construcție includ costurile angajaților din șantier, serviciile contractanților și subcontractanților și costurile materialelor. Costurile de planificare reprezintă în primul rând costul cu arhitecții și costurile cu avizele și autorizațiile de construire. Costurile infrastructurii includ drumurile, brânșamentele și lucrări de amenajare teren. Costurile de vânzare și marketing includ costurile agenților și brokerilor de vânzare/închiriere și costul promovării produselor.

Aproximativ 2% până la 6% din veniturile totale sunt atribuite costurilor de vânzare și marketing, care constau în principal în comisioane ale agenților de vânzări, care depind de prețurile de vânzare și sunt complet variabile și costurile legate de showroom-uri, broșuri și publicitate tradițională și online.

Factorii care afectează costurile includ tipul proiectelor construite (care determină compoziția materialelor necesare), prețurile terenurilor și materialelor de construcție, salariile și costurile cu contractanți și subcontractanți.

Emitentul monitorizează și menține controlul într-o anumită măsură asupra costurilor de construcție prin dezvoltarea de relații de parteneriat pe termen lung cu contractanți și subcontractanți locali, precum și prin organizarea de licitații pentru servicii înainte de angajarea contractanților și a subcontractanților.

Emitentul se așteaptă ca pe termen mediu costurile legate de contractori să crească având în vedere tendințele de creștere a prețurilor mărfurilor și costului forței de muncă.

Pe lângă costurile asociate direct cu dezvoltarea proiectelor Emitentului și vânzarea acestora, există și costuri generale administrative, acestea fiind asociate sediului sau activităților de sediu ale Emitentului, și reflectă în primul rând costurile personalului și ale altor profesioniști (avocați, auditori etc) cu care Emitentul colaborează.

Variații în valoarea investițiilor imobiliare

Un alt factor semnificativ care influențează rezultatele Emitentului este câștigul din investiții imobiliare, acesta fiind susceptibil de variații de la o perioadă la alta în funcție de mai mulți parametri.

Pentru investițiile imobiliare, activele sunt evaluate în principal folosind abordarea de piață sau abordarea pe bază de venituri, bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat. Pentru abordarea de piață, ipotezele cheie care stau la baza valorii de piață a activelor funciare ale Grupului sunt: selecția de terenuri comparabile care rezultă pentru a determina „prețul de ofertare”, care este luat ca bază pentru a forma un preț ilustrativ și cuantumul ajustărilor pentru a aplica în prețul de ofertare pentru a reflecta prețurile tranzacției și diferențele de amplasare și stare. Pentru abordarea pe bază de venituri bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat, evaluările sunt pregătite luând în considerare suma totală a chiriilor anuale nete de primit pentru proprietăți și, după caz, costurile asociate. Un randament care reflectă riscurile inerente fluxurilor nete de numerar este apoi aplicat chiriilor anuale nete pentru a ajunge la evaluarea proprietății.

Investițiile imobiliare ale Emitentului au fost evaluate la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019 de Cushman & Wakefield, evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Pentru anii respectivi, Emitentul a înregistrat câștiguri din aprecierea investițiilor imobiliare în valoare totală de 96.253.470 RON (dintre care 58.349.105 RON reprezentând câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri, 3.739.093 RON reprezentând câștiguri din investiții imobiliare finalizate și 34.165.272 RON reprezentând câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare) și 230.943.517 RON (dintre care 189.551.990 RON reprezentând câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri, 5.122.612 RON reprezentând câștiguri din investiții imobiliare finalizate și 36.268.915 RON reprezentând câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare).

Emitentul va colabora în continuare cu evaluatori externi independenți pentru evaluarea investițiilor sale imobiliare și rezultatele acestor evaluări vor fi reflectate în situațiile financiare anuale ale Emitentului. În funcție de variația factorilor analizați în evaluare este posibil ca valoarea asociată investițiilor imobiliare să cunoască fluctuații semnificative care pot să nu fie întotdeauna direct corelate cu rezultatele activității operaționale a Emitentului.

Sezonalitatea și caracterul nelinier al veniturilor asociate activității de dezvoltare rezidențială

Veniturile, costurile de dezvoltare și marjele variază atât pe parcursul anului, cât și în decursul unui ciclu de 3 ani, ca urmare a diferențierii proiectelor în dezvoltare, a tipului acestora și a numărului de unități.

În cursul unui an calendaristic, dinamica și volumul vânzărilor sunt mai reduse în perioada Decembrie-Ianuarie și în perioada Iunie-August.

Mai mult, și pe perioade care depășesc un an financiar, deoarece veniturile din vânzarea proprietăților rezidențiale sunt recunoscute pe baza gradului de vânzare/incasări și a gradului de evoluție a construcției acestea pot fi neliniare. Prin urmare, factorii care afectează aceste perioade de vârf de vânzare pot avea un impact disproporționat asupra performanței Emitentului într-o anumită perioadă. Ca urmare a acestei sezonality, rezultatele Emitentului de la începutul unui proiect imobiliar, în special veniturile și marjele, sunt de obicei mai mici decât rezultatele de la finalizarea și post-finalizarea construcției. Caracterul nelinier al veniturilor asociate activității de dezvoltare rezidențială poate fi amplificat de faptul că Emitentul poate avea, în funcție de deciziile strategice, perioade în care începe mai multe proiecte și perioade în care se concentrează pe finalizarea unor proiecte începute. De asemenea, proiectele Emitentului pot varia ca dimensiuni, durată de execuție, marjă și piață adresabilă. Uneori, proiectele Emitentului pot cunoaște întârzieri care pot afecta datele la care se recunosc anumite venituri asociate acestor proiecte (a se vedea și Partea a 2-a „Factori de risc – Costurile și durata dezvoltării proiectelor imobiliare pot depăși așteptările inițiale ale Grupului.”). Toți acești factori și alții pot afecta momentul recunoașterii veniturilor asociate activității de dezvoltare rezidențială, dimensiunea acestora, precum și momentul și dimensiunea încasării sumelor relevante.

Referitor la ciclicitatea performanței financiare, ciclul normal de exploatare al proiectelor Emitentului este de 3 ani. Rezultatele și performanța în această perioadă pot fi influențate semnificativ de mix-ul de proiecte aflate în construcție și vânzare, respectiv de volumul de investiții și marja acestor proiecte. Astfel, în perioadele în care Emitentul are proiecte de anvergură și într-o dezvoltare accelerată, veniturile și costurile de dezvoltare sunt mai mari iar marja este influențată de profitabilitatea individuală a fiecărui proiect.

ANALIZA DATELOR AFERENTE SITUAȚIILOR FINANCIARE CARE AU UN IMPACT SEMNIFICATIV

BILANT

Această secțiune include o analiză a evoluției unora dintre datele aferente bilanțului Emitentului la datele de 31 decembrie 2018, 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2020.

ACTIVE

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
	<i>(exprimate în RON, auditate)</i>		
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	22.436.396
Imobilizări necorporale	164.707	240.736	229.062
Investiții imobiliare	1.010.415.976	790.855.879	454.183.676
Active aferente dreptului de utilizare	1.221.167	-	-
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	1.439.340	2.550	3.569
Imobilizări corporale	16.077.142	17.049.948	2.967.283
Total active imobilizate	1.048.574.408	827.405.189	479.819.988

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

Fondul comercial

În anul financiar 2020, Emitentul nu a înregistrat nicio schimbare în fondul comercial, valoarea acestuia fiind de 19,3 milioane RON. La 31 decembrie 2019, Emitentul a înregistrat o scădere de 14,2% în ceea ce privește fondul comercial în comparație cu 31 decembrie 2018. Astfel, valoarea a ajuns la 19,3 milioane RON de la 22,4 milioane RON, scăderea fiind rezultată după efectuarea testului de depreciere a fondul comercial aferent filialei One Charles de Gaulle Residence SRL.

Imobilizări necorporale

Activele necorporale ale Emitentului s-au diminuat în anul 2020 cu 31,6% datorită, în principal, amortizării activelor din clasa respectivă, valoarea ajungând la 164.708 RON la 31 decembrie 2020 de la 240.736 RON la 31 decembrie 2019. La 31 decembrie 2019, Emitentul a înregistrat o creștere a activelor necorporale cu 5,1% de la 229.062 RON la 31 decembrie 2018.

Investițiile imobiliare

La 31 decembrie 2020, Emitentul a înregistrat o creștere față de 31 decembrie 2019 de 27,8%, ajungând astfel la o valoare a investițiilor imobiliare de aproximativ 1 miliard RON de la 790,9 milioane RON. La 31 decembrie 2019 Emitentul a înregistrat o creștere de 74,1% față de 31 decembrie 2018 în ceea ce privește investițiile imobiliare, ajungând la o valoare de 790,9 milioane RON. Principalele proprietăți incluse la sfârșitul anului 2020 în această categorie sunt One United Tower (321,7 milioane RON), One Cotroceni Park (317,6 milioane RON) și One North Gate (124,3 milioane RON).

Active aferente dreptului de utilizare

La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat active aferente dreptului de utilizare în valoare de 1,2 milioane RON. Emitentul nu a raportat niciun astfel de activ în exercițiile financiare 2019, respectiv 2018 deoarece în aceste perioade standardele IFRS nu cereau raportarea acestor active.

Acțiuni deținute la entitățile afiliate

Extinderea activității Emitentului poate fi observată și prin analiza acțiunilor deținute în entitățile afiliate, unde Emitentul a înregistrat o valoare totală de 1,4 milioane RON la data de 31 decembrie 2020 pe fondul achizițiilor de participații în societățile Reinvent Energy S.R.L., Glass Rom S.R.L., CCT & One AG, One Herăstrău Office Properties S.A., One Herăstrău Office S.A. și One Property Support Services S.R.L. La 31 decembrie 2019, Emitentul a raportat acțiuni deținute la entitățile afiliate în valoare de 2.550 RON, iar la 31 decembrie 2018 această valoare a fost de 3.569 RON.

Imobilizări corporale

Cu privire la imobilizările corporale, Emitentul a înregistrat la 31 decembrie 2020 față de 31 decembrie 2019 o ușoară scădere de 5,7% pe fondul deprecierei și amortizării, de la 17 milioane RON la 16 milioane RON. Față de 31 decembrie 2018, Emitentul a raportat o creștere la 31 decembrie 2019 de 474,6% în ceea ce privește imobilizările corporale, de la 2,97 milioane RON la 17,05 milioane RON datorită reclasificării unei părți din proiectul One North Gate din

categoria de investiții imobiliare în categoria de imobilizări corporale pentru partea folosită de Emitent în scopul asigurării desfășurării activității proprii.

Active imobilizate

Valoarea activelor totale imobilizate a Emitentului a înregistrat o creștere de 26,7% la 31 decembrie 2020 față de 31 decembrie 2019, de la 827 milioane RON la 1 miliard RON și o creștere de 72,4% la 31 decembrie 2019 față de 31 decembrie 2018 de la 480 milioane RON la 827 milioane RON, creșterea fiind în mare măsură datorată creșterii investițiilor imobiliare, în proiecte precum One United Tower sau One Cotroceni Park.

Împărțirea valorilor activelor imobilizate pe fiecare dintre segmentele de raportare este reflectată în tabelul de mai jos. Astfel, o pondere semnificativă a activelor imobilizate este înregistrată pe segmentul de birouri, generată de valoarea proiectelor de birouri dezvoltate care sunt păstrate în patrimoniul Emitentului și care arată o creștere semnificativă la fiecare dintre datele prezentate mai jos prin comparație cu data precedentă, spre deosebire de segmentul rezidențial unde imobilele dezvoltate sunt comercializate, fiind astfel prezentate în categoria activelor circulante sub forma stocurilor și proprietăților rezidențiale. Astfel situația activelor imobilizate aferente segmentului rezidențial nu cunoaște modificări semnificative de la o perioadă la alta.

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
	<i>(exprimate în RON, auditate)</i>		
Active imobilizate			
Rezidențial	21.676.182	21.467.783	24.684.191
Birouri	1.011.898.173	792.091.664	454.899.015
Corporate	15.000.053	13.845.742	236.783
Total	1.048.574.408	827.405.189	479.819.988

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
	<i>(exprimate în RON, auditate)</i>		
Active circulante			
Stocuri	257.348.157	173.210.870	164.035.958
Avansuri acordate furnizorilor	50.890.026	45.805.125	25.994.610
Creanțe comerciale	104.643.962	129.071.523	145.167.523
Alte creanțe	70.781.030	46.963.473	40.777.231
Cheltuieli în avans	545.370	711.837	273.537
Numerar și echivalente în numerar	170.971.646	91.747.956	95.478.943
Total active circulante	655.180.191	487.510.784	471.727.802
TOTAL ACTIVE	1.703.754.599	1.314.915.973	951.547.790

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

Stocurile și proprietățile rezidențiale

Exercițiul financiar aferent anului 2020 a însemnat pentru Emitent o majorare a stocurilor de aproximativ 48,6%, ajungând astfel la o valoare raportată la 31 decembrie 2020 de 257 milioane RON, cuprinzând proiecte precum One Mircea Eliade (59 milioane RON), One Modrogan (58 milioane RON) sau One Peninsula (52 milioane RON), de la o valoare de 173 milioane RON la 31 decembrie 2019. De asemenea, față de 31 decembrie 2018, Emitentul a înregistrat o creștere de 5,6% a stocurilor la 31 decembrie 2019, de la 164 milioane RON la 173 milioane RON. Stocurile de unități rezidențiale reprezintă valoarea care se regăsește în activul bilanțier al Emitentului și pentru care nu s-au recunoscut încă veniturile și costurile aferente valorificării acestora. Aceste creșteri ale proprietăților construite în scopul vânzării evidențiază expansiunea activității Emitentului.

Avansuri acordate furnizorilor

La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat avansuri acordate furnizorilor în valoare de 50,9 milioane RON, reprezentând o creștere de 11,1% în termeni relativi față de 31 decembrie 2019. La 31 decembrie 2019, Emitentul a raportat o creștere de 76,2% față de 31 decembrie 2018, valoarea înregistrată fiind de 45,8 milioane RON comparativ cu 26 milioane RON. Aceste creșteri sunt justificate de demararea mai multor proiecte imobiliare în anii 2019 și 2020, precum One Mircea Eliade, One United Tower și One Cotroceni Park.

Creanțele comerciale

La data de 31 decembrie 2020 Emitentul nu a încadrat nicio creanță ca fiind scadentă pe o perioadă mai mare de un an calendaristic. La aceeași dată, creanțele comerciale au scăzut cu 18,9% față de 31 decembrie 2019, ajungând la o valoare de 104,6 milioane RON de la 129,1 milioane RON, semnaland o transformare mai rapidă în numerar și o creștere a lichidității Emitentului. Din aceeași considerente, la 31 decembrie 2019, Emitentul a înregistrat o valoare a creanțelor comerciale în scădere cu 11,1% față de 31 decembrie 2018, când valoarea acestora a fost de 145,2 milioane RON.

Alte creanțe

La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat alte creanțe în valoare de 70,8 milioane RON, în creștere cu 50,7% față de 31 decembrie 2019, când valoarea raportată a fost de 47 milioane RON. Valoarea raportată la 31 decembrie 2019 a înregistrat o creștere marginală de 15,2% față de 31 decembrie 2018, când erau în valoare de 40,8 milioane RON. Creșterea la 2020 comparativ cu 2019 a fost determinată în mod semnificativ de dividendele interimare plătite în avans în sumă de 24 milioane RON. Variația în alte creanțe la 2020, respectiv 2019 este influențată și de soldul poziției de TVA de recuperat de la stat.

Cheltuieli în avans

La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat cheltuieli în avans de 545.370 RON, însemnând o diminuare de 23,4% față de data similară din anul 2019, generată de variația în cheltuielile în avans plătite pentru diverse servicii și asigurări. La 31 decembrie 2019, Emitentul a raportat o creștere a cheltuielilor în avans de 160,2%, ajungând la o valoare de 711.837 RON de la 273.537 RON la 31 decembrie 2018, generată de serviciile de asistență facturate în avans în legătură cu contractarea lucrărilor de finisaje pentru proiectul One Mircea Eliade..

Numerar și echivalente de numerar

Pentru anul financiar 2020, numerarul Emitentului la final de exercițiu financiar a înregistrat o creștere de 86,3% față de 31 decembrie 2019 pe fondul creșterii volumului de vânzări, atragerea de capitaluri proprii de la acționari și a atragerii de noi surse de finanțare. Astfel, Emitentul a obținut finanțări în valoare de 290 milioane RON prin împrumuturi și o finanțare de aproximativ 113 milioane RON ca urmare a emisiunii de capital social și prime de emisiune. La data de 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat numerar și echivalente în numerar în valoare de 171 milioane RON, în creștere cu 86,3% față de 31 decembrie 2019, crescând astfel proporția în totalul activelor curente la 26% de la 19% în 2019 și 20% în 2018. La 31 decembrie 2019, Emitentul a raportat o diminuare de 3,9% față de 31 decembrie 2018, scădere generată de fluxurile de investiții și de finanțare. Astfel, numerarul și echivalentele în numerar au fost de 95,5 milioane RON la 31 decembrie 2018 și de 91,7 milioane RON la 31 decembrie 2019.

Valoarea depozitelor bancare în EUR ale Emitentului a ajuns la 44,7 milioane RON la 31 decembrie 2020 de la 42,4 milioane RON la 31 decembrie 2019, înregistrând o creștere de 5,6%, iar valoarea depozitelor bancare în RON a ajuns la valoarea de 88,1 milioane RON de la 15,1 milioane RON la 31 decembrie 2019, înregistrând o creștere de 484,8%. Mai mult decât atât, conturile bancare în EUR ale Emitentului au ajuns la valoarea de 30,7 milioane RON de la 16,7 milioane RON la 31 decembrie 2019, înregistrând o creștere de 83,8%, iar conturile bancare în RON au ajuns la valoarea de 7,2 milioane RON la 31 decembrie 2019 de la 17,4 milioane RON, înregistrând o scădere de 58,7%. Față de valorile înregistrate la 31 decembrie 2018, valoarea depozitelor bancare în EUR la 31 decembrie 2019 ale Emitentului a înregistrat o creștere de 333,4% de la 9,8 milioane RON, valoarea depozitelor bancare în RON la 31 decembrie 2019 a înregistrat o creștere de 479% de la 2,6 milioane RON, valoarea conturilor bancare în EUR la 31 decembrie 2019 a înregistrat o scădere de 73,4% de la 62,8 milioane RON, iar valoarea conturilor bancare în RON la 31 decembrie 2019 a înregistrat o scădere de 13,4% de la 20,1 milioane RON. Emitentul monitorizează permanent riscul valutar și menține elementele de numerar și echivalente în numerar într-un mix de valute care au în vedere reducerea acestui risc.

Active circulante

Valoarea activelor circulante ale Emitentului la 31 decembrie 2020 a crescut cu 34,4% față de 31 decembrie 2019, de la 487,5 milioane RON până la 655,2 milioane RON, datorită în principal creșterii stocurilor de proprietăți rezidențiale și poziției de numerar. Valoarea activelor circulante la 31 decembrie 2019 a înregistrat o creștere de 3,3% față de 31 decembrie 2018, generată de avansurile la furnizori pe fondul intensificării activității de construcție și multiplicării numărului de proiecte în construcție. Împărțirea valorilor activelor circulante pe fiecare dintre segmentele de raportare este reflectată în tabelul de mai jos. Astfel, valoarea activelor circulante aferente segmentului rezidențial este semnificativ mai mare, aspect generat de vânzarea unităților rezidențiale dezvoltate de către Emitent.

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
	<i>(exprimate în RON, auditate)</i>		
Active circulante			
Rezidențial	458.333.197	383.131.914	365.492.849
Birouri	75.836.035	32.044.006	18.764.022
Corporate	121.010.958	72.334.863	87.470.932
Total	655.180.191	487.510.783	471.727.802

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

Active totale

Pe fondul evoluțiilor prezentate mai sus, valoarea activelor totale ale Emitentului la 31 decembrie 2020 a crescut cu aproximativ 29,6% față de data de 31 decembrie 2019, de la 1,3 miliarde RON la 1,7 miliarde RON. De asemenea, Emitentul a înregistrat o creștere a activelor totale la 31 decembrie 2019 de 38,2% față de valoarea de 951,5 milioane RON la 31 decembrie 2018.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
	<i>(exprimate în RON, auditate)</i>		
Capitaluri proprii			
Capital social	259.824.598	146.964.903	9.073.720
Prime de capital	9.192	5.658	93.693.129
Rezerve legale ¹	-	4.250.630	1.876.220
Acțiuni proprii ²	(26.765.560)	-	-
Alte elemente de capitaluri proprii	463.393	-	-
Rezultat reportat	498.235.187	377.494.034	244.390.045
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului	731.766.810	528.715.225	349.033.114
Interese care nu controlează	92.264.592	24.913.216	6.986.510
Total capitaluri proprii	824.031.402	553.628.441	356.019.624

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

¹ Cu toate că Emitentul a constituit rezerve legale în anul 2020, diferențele care pot fi observate în ceea ce privește rezervele legale în anul financiar 2020 față de ceilalți ani financiari se datorcă unei diferențe de metodologie a Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, prin includerea acestora în rezultatul reportat.

² Acțiunile răscumpărate în anul 2020 au fost valorificate prin vânzare în 2021 la un preț superior celui de achiziție, în total 7,4 milioane EUR (aproximativ 36.259.262 RON).

Capitalul social

La data de 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat o valoare a capitalului social de 259,8 milioane RON, reprezentând o creștere de 76,8% față de valoarea de 147 milioane RON, raportată la data de 31 decembrie 2019, ca urmare a creșterii de capital social și din prime de emisiune din anul 2020 în valoare de 113 milioane RON, dintre care 103,9 milioane RON prin încorporarea primelor de emisiune plătite la majorările capitalului social și 8,95 milioane RON prin emisiunea de noi acțiuni. De asemenea, valoarea capitalului social la 31 decembrie 2019 a crescut cu 1519,7% față de valoarea capitalului social de 9,1 milioane RON raportată la 31 decembrie 2018, dintre care 137,6 milioane RON prin încorporarea primelor de emisiune și 330.831 RON prin emisiunea de noi acțiuni.

Prime de capital

La data de 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat prime de capital în valoare de 9.192 RON, în creștere cu 62,5% față de data de 31 decembrie 2019, când valoarea primelor de capital a fost de 5.658 RON. La data de 31 decembrie 2018, Emitentul a raportat prime de capital în valoare de 93,7 milioane RON. Scăderea importantă a valorii primelor de capital în cursul anului 2019 a fost generată de conversia primelor de capital în capital social.

Rezerve legale

La data de 31 decembrie 2020, Emitentul a inclus rezervele legale în secțiunea rezultatului reportat, conform

standardelor internaționale de raportare financiară. La data de 31 decembrie 2019, Emitentul a raportat rezerve legale în valoare de 4,25 milioane RON, în creștere cu 126,6% față de data de 31 decembrie 2018, când valoarea rezervelor legale a fost de 1,88 milioane RON, pe fondul aplicării dispozițiilor legale cu privire la constituirea de rezerve la profitul generat în perioadă. Cu toate că Emitentul a constituit rezerve legale în anul financiar 2020, diferențele care pot fi observate în ceea ce privește rezervele legale în anul financiar 2020 față de ceilalți ani financiari se datorează unei diferențe de metodologie a standardelor financiare internaționale de raportare, prin includerea acestora în rezultatul reportat.

Acțiuni proprii

La data de 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat acțiuni proprii în valoare de aproximativ 26,77 milioane RON. Motivul este datorat răscumpărării a 18.243 de acțiuni de la acționari la o valoare totală de 26,77 milioane RON în cursul anului 2020. La datele de 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018, Emitentul nu a deținut acțiuni proprii. Acțiunile răscumpărate în 2020 au fost valorificate prin vânzare în 2021 la un preț superior celui de achiziție, pentru o considerație totală de 7,4 milioane EUR (aproximativ 36,5 milioane RON), realizând astfel un profit de 1,9 milioane EUR (aproximativ 9,3 milioane RON).

Alte rezerve

La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat alte rezerve în valoare de 463.393 RON în legătura cu angajamentele legate de potențiale intrări în drepturi aferente planului de stimulare a personalului (*stock option plan*). În anii financiari 2019 și 2018, Emitentul nu a raportat alte rezerve.

Rezultatul reportat

La 31 decembrie 2020, Emitentul a înregistrat o valoare a rezultatului reportat de 498 milioane RON, în creștere cu 32% față de data de 31 decembrie 2019, atunci când Emitentul a înregistrat o valoare a rezultatului reportat de 377,5 milioane RON. Creșterea se datorează creșterii profitului în perioada respectivă. Totodată, datorită creșterii profitului aferent anului 2019, Emitentul a înregistrat o creștere de 54,5% a rezultatului reportat la 31 decembrie 2019 față de 31 decembrie 2018, atunci când Emitentul înregistrase o valoare a rezultatului reportat de 244,4 milioane RON.

Capitalurile proprii atribuibile grupului

La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat o valoare a capitalurilor proprii atribuibile grupului de 731,8 milioane RON, în creștere cu 38,4% față de 31 decembrie 2019, atunci când valoarea capitalurilor proprii atribuibile grupului a fost de 528,7 milioane RON. Variația între valoarea raportată la 31 decembrie 2019 și cea de la 31 decembrie 2018 de 349,0 milioane RON a fost de 51,5%.

Interesele care nu controlează

La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat o valoare a intereselor care nu controlează de 92,3 milioane RON, însemnând o creștere semnificativă de 270,3% față de 31 decembrie 2019, atunci când Emitentul a raportat o valoare de 24,9 milioane RON. La 31 decembrie 2019, valoarea intereselor care nu controlează a crescut cu 256,6% față de cea de la 31 decembrie 2018 de 7 milioane RON. Creșterile sunt explicate de cooptarea de investitori suplimentari și de majorarea participațiilor investitorilor minoritari, atât la nivelul Emitentului, cât și la nivelul filialelor acestuia, precum și creșterea capitalurilor proprii totale ale Emitentului.

Total capitaluri proprii

În urma creșterii capitalului social până la valoarea de aproximativ 260 milioane RON, creșterea rezultatului reportat până la valoarea de aproximativ 498 milioane RON și creșterea intereselor care nu controlează până la valoarea de aproximativ 92 milioane RON, valoarea totală a capitalurilor proprii a atins o valoare de 824 milioane RON la 31 decembrie 2020, însemnând o creștere de 49% față de valoarea de 554 milioane RON înregistrată la 31 decembrie 2019, care la rândul său reprezenta o creștere de 55,5% față de valoarea de 356 milioane RON la 31 decembrie 2018. Rata capitalurilor proprii în total active, un indicator important în evaluare solidității financiare a crescut în 2020 la 48%, de la 42% în 2019 și 37% în 2018.

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
	<i>(exprimate în RON, auditate)</i>		
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	70.659.819	146.167.499	145.829.983
Împrumuturi de la acționarii minoritari	120.076.805	-	-

Provizioane	734.913	114.310	97.970
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	100.904.737	75.741.596	37.507.469
Total datorii pe termen lung	292.376.274	222.023.405	183.435.422

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

Împrumuturi de la bănci și alte entități

Referitor la împrumuturile pe termen lung de la bănci și alte entități, la 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat o valoare de 70,7 milioane RON, ceea ce înseamnă o scădere cu 51,7% față de exercițiul 31 decembrie 2019, atunci când a raportat o valoare a împrumuturilor pe termen lung de la bănci și alte entități de 146,2 milioane RON, scăderea este datorată de încadrarea în împrumuturi pe termen scurt a împrumutului obligatar subscris de către CVI, 17 milioane EUR, împrumut scadent în trimestrul 3 al anului 2021, dar care a fost integral rambursat în primul trimestru al anului 2021. La 31 decembrie 2019, Emitentul a raportat o valoare a împrumuturilor pe termen lung de la bănci și alte entități de 146,1 milioane RON, înregistrând astfel o creștere minoră față de valoarea raportată la 31 decembrie 2018.

Împrumuturi de la acționarii minoritari

Referitor la împrumuturile pe termen lung de la acționarii minoritari, la 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat o valoare de 120,1 milioane RON, față de exercițiul 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018 când nu a raportat astfel de sume. Creșterea este legată de accesarea împrumuturi de la acționarii minoritari în proiectul One Cotroceni Park (114,6 milioane RON).

Pe viitor, Societățile din cadrul Grupului și acționarii minoritari intenționează conversia unor împrumuturi de la acționarii minoritari în capital social al filialelor One Cotroceni Park Office S.A. și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.

Provizioane

La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat provizioane în valoare de 734.913 RON, însemnând o creștere de 542,9%, față de anul financiar anterior, când Emitentul a raportat provizioane de 114.310 RON la 31 decembrie 2019, creștere generată de constituirea unui provizion în legătură cu un partener contractual. Raportat la 31 decembrie 2018, când Emitentul a raportat provizioane în valoare de 97.970 RON, valoarea acestora la 31 decembrie 2019 a suportat o creștere minoră de 16,7% la 31 decembrie 2019. Cu toate că provizioanele au crescut semnificativ, valoarea lor se menține relativ mică față de capacitatea de generare a fluxurilor monetare ale Emitentului.

Datorii privind impozitul pe profit amânat

La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat datorii privind impozitul pe profit amânat în valoare de 100,9 milioane RON, ceea ce înseamnă o creștere de 33,2% față de data de 31 decembrie 2019, atunci când Emitentul a raportat datorii privind impozitul pe profit amânat în valoare de 75,7 milioane RON. La 31 decembrie 2019, creșterea față de 31 decembrie 2018, când Emitentul a raportat datorii privind impozitul pe profit amânat în valoare de 37,5 milioane RON, a fost de 101,9%. Creșterile se datorează în principal creșterii valorilor investițiilor imobiliare urmare a reevaluării acestora în perioadă.

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
	(exprimate în RON, auditate)		
Datorii curente			
Beneficiile angajaților	444.628	396.029	260.283
Împrumuturi de la bănci și alte entități ¹	156.083.575	38.754.613	8.919.783
Împrumuturi de la acționarii minoritari ²	37.547.728	23.428.476	28.498.699
Datorii de leasing	1.208.149	-	-
Datorii comerciale și alte datorii	96.243.622	47.538.775	42.854.612
Venituri în avans	-	11.823	1.313.760
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.964.019	2.572.757	5.388.780
Avansuri încasate de la clienți	293.855.202	426.561.654	324.856.827
Total datorii curente	587.346.923	539.264.127	412.092.744

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

¹ La 31 Decembrie 2018, linia de „Împrumuturi” nu era structurată similar cu structura din anii de raportare încheiați la 31 decembrie 2020 și 2019, dar în scopul comparabilității informațiilor financiare aceasta a fost determinată pentru cele două categorii: „Împrumuturi de la bănci și alte entități”, respectiv „Împrumuturi de la acționarii minoritari” în Prospect.

² Idem Nota 1.

Beneficiile angajaților

La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat beneficii ale angajaților în valoare de 444.628 RON, în creștere cu 12,3% față de 31 decembrie 2019, când Emitentul a raportat beneficii ale angajaților în valoare de 396.029 RON. Variația dintre valoarea beneficiilor angajaților raportate la 31 decembrie 2018, de 260.283 RON și cea de la 31 decembrie 2019 a fost de 52,2%. Variațiile s-au datorat în principal creșterii fondului de salarii al Emitentului.

Împrumuturi de la bănci și alte entități

La 31 decembrie 2020, Emitentul a înregistrat împrumuturi curente de la bănci și alte entități în valoare de 156,1 milioane RON, ceea ce înseamnă o creștere de 302,7% față de data de 31 decembrie 2019 datorită impactului reîncadrării împrumutului obligatar CVI, ca urmare a apropierii acestuia de scadență.

O sumă de 129,8 milioane RON din împrumuturile curente de la bănci și alte entități la 31 decembrie 2020 a fost rambursată anticipat de către Emitent în primele 4 luni ale anului 2021 (societatea mamă a rambursat integral în avans împrumutul obligatar în valoare de 83 milioane RON, filiala One United Tower S.A. a rambursat integral împrumuturile primite de la părțile afiliate în valoare totală de 18,4 milioane RON și filiala One Mircea Eliade Properties SRL a rambursat împrumutul bancar în valoare de 28,4 milioane RON). La 31 decembrie 2019 valoarea împrumuturilor curente de la bănci și alte entități a fost cu 334,5% mai mare decât cea de la 31 decembrie 2018, când Emitentul a raportat împrumuturi curente de la bănci și alte entități în valoare de 8,9 milioane RON ca urmare a contractării de finanțări de la părțile afiliate pentru finanțarea investițiilor imobiliare.

Împrumuturi de la acționarii minoritari

La 31 decembrie 2020, Emitentul a înregistrat împrumuturi curente de la acționarii minoritari în valoare de 37,6 milioane RON, în creștere cu 60,3% față de valoarea raportată la 31 decembrie 2019, respectiv 23,4 milioane RON, diferența fiind generată în sensul creșterii de contractare de împrumuturi în valoare de 34,7 milioane RON în scopul finanțării proiectului de birouri One United Tower și în sensul diminuării de reclasificarea sau rambursarea de împrumuturi în filialele One North Gate, One Modrogan și One Cotroceni Park.

La rândul ei, valoarea raportată la 31 decembrie 2019 a înregistrat o scădere de 17,8% față de împrumuturile curente de la acționarii minoritari raportate la 31 decembrie 2018, respectiv 28,5 milioane RON, generată în principal de rambursarea în valoare de 4,7 milioane RON din filiala One Cotroceni Park.

În cursul lunii februarie 2021, filiala One United Tower S.A. a rambursat integral împrumuturile primite de la acționarii minoritari în valoare totală de 35,6 milioane RON.

Datorii de leasing

La data încheierii exercițiului financiar aferent anului 2020, Emitentul a raportat o valoare a datoriilor de leasing de 1,2 milioane RON. În anii 2019, respectiv 2018, Emitentul nu a raportat nicio datorie de leasing, diferența fiind generată pe fondul aplicării standardului IFRS 16 pentru anul financiar 2020.

Datorii comerciale și alte datorii

La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat datorii comerciale în valoare de 96,2 milioane RON, ceea ce înseamnă o creștere de 102,5% față de 31 decembrie 2019, atunci când Emitentul a raportat datorii comerciale în valoare de 47,5 milioane RON. De asemenea, Emitentul a înregistrat o creștere de 10,9% la 31 decembrie 2019 față de valoarea de 42,9 milioane RON a datoriilor comerciale la 31 decembrie 2018. Variațiile reflectă în principal creșterea dimensiunii activității Grupului.

Venituri în avans

La 31 decembrie 2019, Emitentul a raportat venituri în avans în valoare de 11.823 RON. De asemenea, Emitentul a raportat venituri în avans în valoare de 1,3 milioane RON pentru data de 31 decembrie 2018. Scăderea de 99,1% se datorează facturării în avans a veniturilor din închiriere în proiectul One North Gate.

Datorii privind impozitul pe profitul curent

Emitentul a înregistrat datorii privind impozitul pe profitul aferent exercițiului financiar anului 2020 în valoare de 2 milioane RON la data de 31 decembrie 2020. La 31 decembrie 2019, Emitentul a raportat datorii privind impozitul pe profitul respectiv în valoare de 2,6 milioane RON, iar la 31 decembrie 2018, a raportat datorii privind impozitul pe profitul respectiv în valoare de 5,4 milioane RON. Datoriile privind impozitul pe profitul aferent exercițiilor financiare analizate este calculat pe baza situațiilor financiare individuale, pregătite conform standardelor românești de contabilitate aplicabile și prevederilor Codului Fiscal, și nu există o bună corelare între recunoașterea profitului conform respectivelor standarde și standardul IFRS.

Avansuri încasate de la clienți

La data de 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat avansuri încasate de la clienți în valoare de 293,9 milioane RON, în principal fiind avansuri încasate în proiectele One Cotroceni Park (106 milioane RON) și One Peninsula (74 milioane RON) și în scădere de 31,1% față de valoarea de la data de 31 decembrie 2019, de 426,6 milioane RON. Scăderea în valoare absolută a avansurilor încasate de la clienți este generată de recunoașterea unei părți semnificative a acestor avansuri în veniturile realizate în cursul anului 2020, iar diferențele se pot observa în veniturile din vânzarea stocurilor, unde Emitentul a raportat o creștere semnificativă față de exercițiile financiare anterioare. Astfel, unele dintre proiectele Emitentului s-au apropiat de finalul ciclului de construcție, iar altele au fost înregistrate în perioada de pre-vânzare. Valoarea avansurilor încasate de la clienți pentru 31 decembrie 2019 a înregistrat o creștere de 31,3% față de valoarea de la data de 31 decembrie 2018, de 324,9 milioane RON, generată de faptul că o bună parte dintre unitățile vândute se aflau într-un stadiu de realizare mai puțin avansat, ceea ce implică înregistrarea unei părți mai mari din veniturile asociate acestora în avansurile încasate de la clienți.

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
	<i>(exprimate în RON, auditate)</i>		
Total datorii pe termen lung	292.376.274	222.023.405	183.435.422
Total datorii curente	587.346.923	539.264.127	412.092.744
Total datorii	879.723.197	761.287.532	595.528.166
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.703.754.599	1.314.915.973	951.547.790

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

Pe fondul evoluțiilor prezentate mai sus, datoriile pe termen lung ale Emitentului au crescut cu 31,7% de la 222 milioane RON la 31 decembrie 2019 la 292 milioane RON la 31 decembrie 2020, iar datoriile pe termen lung au crescut și de la 31 decembrie 2018, când valoarea înregistrată a fost de 183 milioane RON, la 31 decembrie 2019, cu 21%. Împărțirea acestor valori pe segmentele de raportare este reflectată în tabelul de mai jos. Această împărțire indică o pondere crescută a datoriilor pe termen lung în segmentul de birouri, generată de modelul de business utilizat de către Emitent, respectiv finanțarea proiectelor de clădiri de birouri în parte din finanțări pe termen lung (în mod corespunzător activității de exploatare a acestora, care generează venituri relativ constante).

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
	<i>(exprimate în RON, auditate)</i>		
Total datorii pe termen lung			
Rezidențial	31.334.496	10.200.155	9.671.873
Birouri	261.067.590	116.169.919	80.434.248
Corporate	(25.812)	95.653.326	93.329.301
Total	292.376.274	222.023.405	183.435.422

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

Datoriile curente ale Emitentului au crescut cu 8,9% de la 539 milioane RON la 31 decembrie 2019 la 587 milioane RON la 31 decembrie 2020. Datoriile curente au crescut și de la 31 decembrie 2018, când valoarea înregistrată a fost de 412 milioane RON, la 31 decembrie 2019, cu 30,9%. Împărțirea valorilor datoriilor curente pe cele trei segmente de raportare este reflectată în tabelul de mai jos. Această împărțire indică, o pondere mai mare a datoriilor curente aferente segmentului rezidențial la data de 31 decembrie 2019 și 2018 (reflectând astfel nivelul mai ridicat al avansurilor încasate de la clienți și pentru care la data Situațiilor Financiare Anuale nu s-au recunoscut venituri în contul de profit și pierdere al Emitentului) respectiv o creștere a ponderii datoriilor curente pe segmentul de birouri și corporate la data de 31 decembrie 2020, generată de recunoașterea veniturilor în contul de profit și pierdere al Emitentului, recunoaștere care a diminuat soldul avansurilor de la clienți și în același timp acordarea de împrumuturi

de către acționarii minoritari ai societăților din Grup care dezvoltă proiectele de birouri (aceste împrumuturi au fost rambursate în 2021 sau se intenționează conversia lor în capital social).

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
	<i>(exprimate în RON, auditate)</i>		
Total datorii curente			
Rezidențial	236.717.701	342.848.550	284.536.328
Birouri	251.468.361	185.385.807	119.071.002
Corporate	99.160.861	11.029.770	8.485.414
Total	587.346.923	539.264.127	412.092.744

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

Ca rezultat, datoriile totale ale Emitentului au crescut cu 27,8% de la 596 milioane RON la 31 decembrie 2018 la 761 milioane RON la 31 decembrie 2019, în creștere cu 15,6%, ajungând la valoarea de 880 milioane RON la 31 decembrie 2020.

VENITURI ȘI CHELTUIELI

Această secțiune include o analiză a evoluției unora dintre datele aferente rezultatelor operațiunilor Emitentului pentru anii financiari 2018, 2019 și 2020.

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
	<i>(exprimate în RON, auditate)</i>		
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	437.503.724	147.426.152	219.669.494
Costul proprietăților rezidențiale vândute	(284.286.135)	(110.948.983)	(152.603.609)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale	153.217.589	36.477.169	67.065.885

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

Venituri din vânzarea proprietăților

În decursul exercițiului financiar aferent anului 2020, Emitentul a înregistrat venituri din vânzarea proprietăților în valoare de 437,5 milioane RON, în principal generate de proiectele One Mircea Eliade (189 milioane RON), One Herăstrău Towers (81 milioane RON) și Neo Mamaia (44 milioane RON), însemnând o creștere de 196,8% față de exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2019, atunci când Emitentul a înregistrat venituri din vânzarea proprietăților în valoare de 147,4 milioane RON. În anul 2018, Emitentul a înregistrat venituri din vânzarea proprietăților în valoare de 219,7 milioane RON. Scăderea de 32,9% dintre anii 2018 și 2019 este cauzată de faptul că o parte mai mare dintre unitățile locative vândute în anul 2019 se aflau într-un stadiu de finalizare mai puțin avansat, ceea ce implică o recunoaștere mai mică a sumelor încasate ca venituri din vânzarea proprietăților.

Costul proprietăților vândute

Pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat costul proprietăților vândute ca fiind de 284,3 milioane RON, în principal generate de proiectele One Mircea Eliade (104 milioane RON), One Herăstrău Towers (50 milioane RON) și Neo Mamaia (38 milioane RON), o creștere de 156,2% față de anul financiar 2019, când Emitentul a raportat costul proprietăților vândute ca fiind de 110,9 milioane RON. Costul proprietăților vândute înregistrat pentru anul financiar 2019 reprezintă o scădere de 27,3% față de costul proprietăților vândute pentru anul financiar 2018 (de 152,6 milioane RON). Costul proprietăților vândute este recunoscut corelativ cu veniturile din vânzarea proprietăților și prin urmare cunoaște o variație proporțională cu variația acestuia, explicată mai sus.

Ca urmare a evoluțiilor analizate mai sus, Emitentul a raportat un venit net din vânzarea proprietăților de 153,2 milioane RON pentru anul financiar 2020, în principal generat de proiectele One Mircea Eliade (85 milioane RON), One Herăstrău Towers (31 milioane RON) și Neo Timpuri Noi (12 milioane RON) și reprezentând o creștere de 320% față de venitul net de 36,5 milioane RON raportat pentru anul financiar 2019. La rândul său, rezultatul din 2019 reprezintă o scădere de 45,6% față de rezultatul din anul financiar 2018, când Emitentul a raportat un venit net de 67,1 milioane RON.

Astfel, marja netă din vânzarea proprietăților, reprezentând veniturile nete din vânzarea proprietăților raportate la veniturile din vânzarea proprietăților a crescut în anul financiar 2020 la 35%, de la 25% în anul financiar 2019 și 31% în anul financiar 2018.

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018 ¹
	<i>(exprimate în RON, auditate)</i>		
Venituri din chirii	1.313.724	11.973.375	16.477.081
Venituri din servicii către chiriași	355.719	4.554.754	8.110.483
Costuri cu servicii către chiriași	(355.719)	(4.554.754)	(8.110.483)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	(684.749)	-	-
Venituri nete din închirieri	628.975	11.973.375	16.477.081

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

¹ La 31 Decembrie 2018, lista de „Venituri nete din închirieri” nu era structurată similar cu structura din anul de raportare încheiat la 31 decembrie 2020 și 2019, dar în scopul comparabilității informațiilor financiare aceasta a fost determinată pentru cele trei categorii prezentate mai sus.

Venituri din chirii

Emitentul nu a avut o activitate intensă pe piața închirierii de birouri, această activitate urmând să fie semnificativă începând cu anul 2022 (având în vedere că în cursul acestui an proiectul One Tower va începe să genereze venituri din chirii; începând cu anul 2022 și proiectul One Cotroceni Park va genera venituri din chirii).

Veniturile din chirii pe care Emitentul le-a raportat în exercițiul financiar aferent anului 2020 sunt de 1,3 milioane RON, ceea ce reprezintă o scădere de 89% față de anul financiar 2019. În anul financiar 2019, Emitentul a raportat venituri din chirii de 12 milioane RON, în scădere cu 27,3% față de anul financiar 2018, când Emitentul a raportat venituri din chirii în valoare de 16,5 milioane RON. Scăderea veniturilor din chirii înregistrată în anul 2020 față de anul 2019 se datorează încheierii contractului principal de închiriere la data de 30 iunie 2019 în cazul proiectului One North Gate, proiect achiziționat de Emitent în scop investițional în anul 2017 și care, fiind singurul proiect de birouri finalizat din portofoliul Emitentului la acel moment, era singurul proiect care genera venituri din chirii până la încheierea exercițiului financiar respectiv.

Venituri din servicii către chiriași

Direct proporțional cu evoluția veniturilor din chirii, Emitentul a înregistrat venituri din servicii către chiriași în valoare de 355.719 RON în anul financiar 2020, în scădere cu 92,2% față de anul 2019, când Emitentul a înregistrat venituri din servicii către chiriași în valoare de 4,6 milioane RON. Scăderea a fost înregistrată ca urmare a încetării în a doua jumătate a anului 2019 a contractului de închiriere pentru cea mai mare parte a spațiului închiriat în clădirea One North Gate. La 31 decembrie 2018, Emitentul a înregistrat venituri din servicii către chiriași în valoare de 8,1 milioane RON.

Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri

În anul financiar 2020, Emitentul a raportat cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri în valoare de 684.749 RON. În anii 2019, respectiv 2018 cheltuielile cu exploatarea imobilelor de birouri au fost incluse în totalul cheltuielilor cu spațiile de birouri și nu au fost evidențiate separat în situațiile financiare.

Venituri nete din închirieri

Ca rezultat al celor descrise mai sus, veniturile nete din închirieri ale Emitentului au fost de 628.975 RON în anul 2020, în scădere cu 94,7% față de veniturile nete din închirieri în anul financiar 2019, de 12 milioane RON. Veniturile nete din închirieri în anul 2019 reprezintă o scădere cu 27,3% față de veniturile nete din închirieri ale Emitentului pentru anul financiar 2018, de 16,5 milioane RON.

Împărțirea veniturilor nete (obținute atât din vânzarea proprietăților lor, cât și din chirii) în cele trei segmente de raportare este reflectată în tabelul de mai jos.

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
	<i>(exprimate în RON, auditate)</i>		
Venituri nete			
Rezidențial	153.217.589	36.477.169	67.065.885
Birouri	628.975	11.973.375	16.477.081
Corporate	-	-	-
Total	153.846.564	48.450.544	83.542.966

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

	31-Dec-2020 ¹	31-Dec-2019 ²	31-Dec-2018
	<i>(exprimate în RON, auditate)</i>		
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	3.739.093	5.122.612	19.207.891 ³
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	34.165.272	36.268.915	34.296.540 ⁴
Câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri	58.349.105	189.551.990	11.379.774 ⁵
Total câștiguri din investiții imobiliare	96.253.470	230.943.517	64.884.205⁶

¹ Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

² Sursa: Idem nota 1

³ Sursa: Emitentul (Situațiile Financiare Anuale aferente anilor încheiați la 31 decembrie 2019 și 2018 nu conțin o împărțire a câștigurilor din investiții imobiliare)

⁴ Sursa: Idem nota 3

⁵ Sursa: Idem nota 3

⁶ Sursa: Idem nota 1

Câștiguri din investiții imobiliare finalizate

În anul financiar 2020, Emitentul a raportat câștiguri din investiții imobiliare finalizate de 3,7 milioane RON, în scădere cu 27% față de anul financiar 2019, când Emitentul a raportat câștiguri din investiții imobiliare finalizate de 5,1 milioane RON. Variația este în principal rezultatul aprecierii valorii proiectului One North Gate. În anul 2018, Emitentul a raportat câștiguri din investiții imobiliare finalizate în valoare de 19,2 milioane RON și s-au datorat în principal aprecierii valorii proiectului One North Gate, dar și a unităților rezidențiale deținute de filiala One Long Term Value.

Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare

În anul 2020, Emitentul a raportat câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare de 34,2 milioane RON, generate în principal de aprecierea proiectului One Lake District urmare a îmbunătățirii parametrilor urbanistici. În anul 2019, Emitentul a raportat câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare de 36,3 milioane RON în creștere cu 5,8% față de anul 2018, când Emitentul a raportat câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare de 34,3 milioane RON, datorită aprecierii în 2018 a valorii proiectului One Cotroceni Park.

Câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri

Emitentul a înregistrat o scădere atât a câștigurilor din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri, cât și a veniturilor nete din închirieri pe fondul crizei sanitare și tranziției companiilor în regim de telemuncă, precum și pe fondul unei perioade prelungite până la asigurarea înlocuirii chirișilor în cazul unora dintre proprietățile Emitentului, în același timp abordarea evaluărilor a fost mai prudentă cu parametrii de evaluare mai conservatori. Așadar, Emitentul a înregistrat câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri de 58,3 milioane RON în anul 2020, în scădere cu 69,2% față de anul 2019 când Emitentul a înregistrat câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri și birouri de 189,6 milioane RON. Rezultatul din 2019 reprezintă o creștere de 1565,7% față de anul 2018, când Emitentul a înregistrat câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri de 11,4 milioane RON. Aceasta variație se datorează în principal creșterii și numărului și stadiului clădirilor de birouri intrate în portofoliul Emitentului.

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
	<i>(exprimate în RON, auditate)</i>		
Cheltuieli de intermediere vânzări	(1.093.357)	(2.111.831)	(2.626.147)
Cheltuieli generale de administrație	(29.952.793)	(20.709.582)	(8.810.170)
Alte cheltuieli de exploatare	(3.737.757)	(5.269.008)	(3.486.935)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	632.372	-	-
Câștiguri din vânzarea activelor financiare	-	-	4.232.892
Alte venituri din exploatare	1.377.287	1.474.971	259.576

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

Cheltuieli de intermediere vânzări

Cheltuielile de intermediere a vânzărilor s-au diminuat cu aproximativ 48,2% în anul financiar 2020, ajungând la valoarea de 1,1 milioane RON, de la 2,1 milioane RON în anul 2019. Rezultatul din anul financiar 2019 reprezintă de asemenea o scădere de 19,6% față de rezultatul din anul financiar 2018, când cheltuielile de intermediere a vânzărilor au fost de 2,6 milioane RON. Variația se datorează faptului că aceste cheltuielile cu intermedierea vânzărilor se recunosc în rezultat în momentul în care apartamentul este finalizat și livrat clientului final. Astfel, evoluția acestor costuri este direct legată de finalizarea proiectelor. În 2018 au fost recunoscute comisioane aferente proiectelor livrate aproape integral One Herastrau Park și One Charles de Gaulle, în 2019 proiect livrat aproape integral One Herastrau Plaza și livrări parțiale One Charles de Gaulle, iar în 2020 doar unitățile rezidențiale rămase în One Herastrau Plaza și One Charles de Gaulle.

Cheltuieli generale de administrație

În anul financiar 2020, Emitentul a raportat o valoare totală a cheltuielilor generale de administrație de 29,95 milioane RON, în creștere cu 44,6% față de valoarea cheltuielilor generale de administrație de 20,71 milioane RON pentru anul 2019. La rândul său, rezultatul pentru anul 2019 reprezintă o creștere de 135,1% față de anul 2018, când Emitentul a raportat o valoare totală a cheltuielilor generale de administrație de 8,81 milioane RON. Variațiile au avut loc pe fondul creșterii generale a activității Emitentului. Cheltuielile generale de administrație includ și costurile de depreciere și amortizare.

Alte cheltuieli de exploatare

Emitentul încadrează alte cheltuieli de exploatare ca fiind acele cheltuieli care nu figurează în activitatea principală a Emitentului. Aceste cheltuieli sunt constituite din donații, cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere și penalitățile contractuale. În anul 2020, Emitentul a înregistrat alte cheltuieli de exploatare în valoare de 3,7 milioane RON, în scădere cu 29% față de anul 2019 când Emitentul a înregistrat alte cheltuieli de exploatare în valoare de 5,3 milioane RON, variație rezultată în principal din ajustarea fondului comercial în proiectul One Charles de Gaulle în valoare de 3,2 milioane RON, ce a fost înregistrată în anul 2019. De asemenea, rezultatul din 2019 a reprezentat o creștere de 51,1%, datorată aceleiași ajustări din 2019 a fondului comercial în proiectul One Charles de Gaulle față de anul 2018 când Emitentul a înregistrat alte cheltuieli de exploatare în valoare de 3,5 milioane RON.

Profit din cedarea investițiilor imobiliare

În anul 2020, Emitentul a înregistrat un profit din cedarea investițiilor imobiliare de 632.372 RON. În anul 2019, Emitentul nu a înregistrat niciun profit din cedarea investițiilor imobiliare, în timp ce în anul 2018, Emitentul a raportat câștiguri din vânzarea activelor financiare de 4,2 milioane RON (acestea au fost generate de vânzarea de acțiuni în filiala One Herăstrău Park Residence, în prezent denumită One Peninsula). Cedarea investițiilor imobiliare în anul 2020 este reprezentată de vânzarea unor apartamente deținute de societatea One Long Term Value S.R.L. Aceste apartamente erau deținute în vederea vânzării ulterioare sau a închirierii.

Alte venituri din exploatare

În anul 2020, Emitentul a raportat alte venituri din exploatare în valoare de 1,4 milioane RON, în principal din valorificarea unor deșeurii din demolări și din prestarea de servicii de intermediere vânzări proprietăți, în scădere de 6,6% față de anul 2019, când Emitentul a raportat alte venituri din exploatare în valoare de 1,5 milioane RON ca urmare a veniturilor din prestarea de servicii de intermediere vânzări proprietăți și a încasării unor despăgubiri din asigurări, reprezentând o creștere de 468,2% față de anul 2018, când Emitentul a raportat alte venituri din exploatare în valoare de 259.576 RON reprezentând venituri din prestarea de servicii de intermediere vânzări proprietăți.

Rezultat din activitatea de exploatare

Ca urmare a celor descrise mai sus, Emitentul a raportat un rezultat din activitatea de exploatare de 217,3 milioane RON în anul 2020, însemnând o scădere de 14% față de anul 2019, atunci când Emitentul a raportat un rezultat din activitatea de exploatare de 252,8 milioane RON. De asemenea, rezultatul din anul 2019 reprezintă o creștere de 83,2% față de anul 2018, când Emitentul a raportat un rezultat din activitatea de exploatare de 138 milioane RON.

Împărțirea rezultatului din activitatea de exploatare aferentă fiecărui segment este indicată în tabelul de mai jos.

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
Rezultat din activitatea de exploatare			(exprimate în RON, auditate)

Rezidențial	139.618.597	20.176.273	55.483.335
Birouri	88.125.074	238.318.219	80.127.175
Corporate	(10.417.885)	(5.715.881)	2.385.877
Total	217.325.786	252.778.611	137.996.387

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
	(exprimate în RON, auditate)		
Venituri financiare	3.797.874	4.598.650	4.392.992
Cheltuieli financiare	(15.198.802)	(14.583.414)	(13.427.932)
Cota-parte din profitul asociaților	733.803	-	-
Rezultat înainte de impozitare	206.658.661	242.793.847	128.961.447

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

Venituri financiare

Veniturile financiare ale Emitentului au fost de 3,8 milioane RON, din care 2,8 milioane RON venituri din diferențe de curs și 1 milion RON venituri din dobânzi, în scădere cu 17,4% în anul 2020 față de exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2019, atunci când Emitentul a raportat venituri financiare în valoare de 4,6 milioane RON, dintre care 4,3 milioane RON venituri din diferențe de curs și 0,3 milioane RON venituri din dobânzi. De asemenea, rezultatul din anul financiar 2019 reprezintă o creștere de 4,7% ca urmare față de anul 2018, în care Emitentul a raportat venituri financiare în valoare de 4,4 milioane RON din care 4,3 milioane RON venituri din diferențe de curs și 0,1 milioane RON venituri din dobânzi.

Cheltuieli financiare

În anul 2020, Emitentul a raportat cheltuieli financiare în valoare de 15,2 milioane RON, din care 8,6 milioane RON cheltuieli cu dobânzi și 6,6 milioane RON cheltuieli cu diferențele de curs valutar. În anul financiar 2019, Emitentul a raportat cheltuieli financiare în valoare de 14,6 milioane RON dintre care 7,0 milioane RON cheltuieli cu dobânzi și 7,6 milioane RON cheltuieli cu diferențele de curs valutar. De asemenea, o creștere de 8,6% s-a înregistrat între anul 2018, când Emitentul a raportat cheltuieli financiare în valoare de 13,4 milioane RON, din care 8,7 milioane RON cheltuieli cu dobânzi și 4,7 milioane RON cheltuieli cu diferențele de curs valutar și anul financiar 2019.

Cota-parte din profitul asociaților

În anul 2020, Emitentul a înregistrat o cotă-parte din profitul asociaților de 733.803 RON. În anii 2019, respectiv 2018, Emitentul nu a înregistrat nicio sumă de acest fel deoarece nu existau participații care să genereze astfel de venituri. Cota-parte din profitul asociaților este reprezentată de partea câștigurilor societăților în care Emitentul deține participații, dar cu care nu consolidează.

Rezultatul înainte de impozitare

Ca urmare a evoluțiilor descrise mai sus, rezultatul înainte de impozitare aferent exercițiului financiar încheiat la data de 31 decembrie 2020 a fost de 206,7 milioane RON, în scădere cu 14,9% față de rezultatul înainte de impozitare aferent exercițiului financiar încheiat la data de 31 decembrie 2019 care a fost de 242,8 milioane RON, care la rândul său reprezintă o creștere de 88,3% față de rezultatul înainte de impozitare aferent exercițiului financiar încheiat la data de 31 decembrie 2018, de 128,96 milioane RON. Distribuția rezultatului înainte de impozitare în funcție de segmentul de raportare este reflectată în tabelul de mai jos.

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
	(exprimate în RON, auditate)		
Rezultat înainte de impozitare			
Rezidențial	139.041.207	20.049.594	55.405.371
Birouri	83.514.190	233.624.986	78.005.790
Corporate	(15.896.736)	(10.880.734)	(4.449.714)
Total	206.658.661	242.793.846	128.961.447

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
--	-------------	-------------	-------------

(exprimate în RON, auditate)

Impozit pe profit	(29.722.318)	(45.387.171)	(22.841.910)
Rezultatul net al perioadei	176.936.343	197.406.676	106.119.537
Total rezultat global aferent perioadei	176.936.343	197.406.676	106.119.537
Rezultat net atribuibil			
Proprietarilor Grupului	168.679.112	180.467.600	100.419.744
Intereselor care nu controlează	8.257.231	16.939.076	5.699.793
Rezultat global atribuibil			
Proprietarilor Grupului	168.679.112	180.467.600	100.419.744
Intereselor care nu controlează	8.257.231	16.939.076	5.699.793

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

Impozitul pe profit

Valoarea la care se ridică impozitul pe profit în anul 2020 este de 29,8 milioane RON, din acesta o sumă 4,6 milioane RON este cheltuiala efectivă a anului 2020, iar restul de 25,2 milioane RON reprezintă impozitul pe profit amânat, generat îndeosebi de câștigurile din evaluarea proprietăților imobiliare, câștig care devine impozabil la momentul valorificării acestor proprietăți. Rezultatul din anul financiar 2020 reprezintă o scădere de 34,5% față de anul 2019, când valoarea la care se ridică impozitul pe profit a fost de 45,4 milioane RON, dintre care 7,2 milioane RON a reprezentat cheltuiala efectivă și 38,2 milioane RON a reprezentat impozitul pe profit amânat. Variația dintre perioadele financiare este datorată îndeosebi impactului reevaluării activelor Emitentului ceea ce a generat o sumă semnificativă în impozitul pe profit amânat. De asemenea, ca urmare a impactului reevaluării activelor imobiliare ale Emitentului, impozitul pe profit din anul 2019 a fost cu 98,7% mai mare decât în anul 2018, când valoarea la care se ridică impozitul pe profit a fost de 22,8 milioane RON, dintre care 9,7 milioane RON a reprezentat cheltuiala efectivă și 13,1 milioane RON a reprezentat impozitul pe profit amânat.

Rezultatul net al perioadei

Pe fondul evoluțiilor de mai sus, profitul net aferent exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2020 a scăzut cu 10,4% față de exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2019, până la valoarea de 176,9 milioane RON. Profitul net aferent exercițiului financiar încheiat la data de 31 decembrie 2019 a fost de 197,4 milioane RON, în creștere cu 86% față de profitul net pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2018, de 106,1 milioane RON.

Rezultat net atribuibil

Rezultatul net atribuibil se împarte pe două categorii. Astfel, rezultatul net atribuibil proprietarilor grupului în anul 2020 a fost de 168,7 milioane RON, în scădere cu 6,5% față de anul financiar 2019, iar rezultatul net atribuibil intereselor care nu controlează a fost de 8,3 milioane RON, în scădere cu 51,3% față de anul financiar 2019. În anul financiar 2019, rezultatul net atribuibil proprietarilor grupului a fost de 180,5 milioane RON, în creștere cu 79,7% față de anul financiar 2018, iar rezultatul net atribuibil intereselor care nu controlează a fost de 16,9 milioane RON, în creștere cu 197,2% față de anul financiar 2018. În anul financiar 2018, rezultatul net atribuibil proprietarilor grupului a fost de 100,4 milioane RON, iar rezultatul net atribuibil intereselor care nu controlează a fost de 5,7 milioane RON.

Variațiile sunt generate de evoluția rezultatelor nete ale Emitentului și ale filialelor acestuia, respectiv de structura participațiilor minoritare de la nivelul Emitentului și filialelor acestuia. Impactul semnificativ în rezultatul net atribuibil intereselor care nu controlează este realizat în acele filiale care au și acționariat minoritar, astfel în cei trei ani analizați, impactul semnificativ este generat în 2020 de reevaluarea proiectului One Cotroceni Park, în 2019 de reevaluarea proiectelor One Cotroceni Park, One North Gate și One Verdi Park, iar în 2018 de reevaluarea One North Gate.

LICHIDITATE SI FLUXURI DE NUMERAR

Lichiditate

Necesarul lichiditate al Grupului este în principal asociat nevoii de a finanța activitatea Grupului și investițiile pe care le întreprinde acesta. În perioadele discutate mai jos Grupul a fost în general în măsură să își satisfacă nevoia de lichiditate din rezultatele activității (inclusiv pre-vânzări de unități sau suprafețe locative) și din împrumuturi de la acționari sau instituții financiare (inclusiv sub forma de obligațiuni).

Fluxuri de numerar

Secțiunea care urmează discută principalele evoluții asociate fluxurilor de numerar ale Emitentului pentru anii financiari 2018, 2019 și 2020.

	31-Dec-2020	31-Dec-2019	31-Dec-2018
	<i>(exprimate în RON, auditate)</i>		
Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare	9.952.234	71.789.518	71.281.227
Fluxuri de numerar net utilizat în activități de investiții	(153.760.458)	(104.775.933)	(156.771.616)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	223.031.914	29.255.428	56.915.924
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	79.223.690	(3.730.987)	(28.574.465)
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului	91.747.956	95.478.943	124.053.408
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	170.971.646	91.747.956	95.478.943

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

Fluxuri de numerar din activitate de exploatare

Emitentul a raportat la 31 decembrie 2020 un flux de numerar din activitatea de exploatare în valoare de 10,0 milioane RON, în scădere de 86,1% față de valoarea raportată la 31 decembrie 2019, de 71,8 milioane RON, scădere generată de investițiile masive în dezvoltarea proprietăților rezidențiale. Valoarea raportată la 31 decembrie 2019 este relativ apropiată de valoarea raportată la 31 decembrie 2018, de 71,3 milioane RON.

Fluxuri de numerar net utilizat în activități de investiții

Emitentul a avut în cursul anului financiar 2020 un flux de numerar net utilizat în activități de investiții în valoare de 153,8 milioane RON, o creștere de 46,8% comparativ cu valoarea pentru anul 2019, 104,8 milioane RON, care la rândul său era în scădere de 33,2% față de valoarea din 2018, de 156,8 milioane RON. Aceste valori ridicate demonstrează angajamentul Emitentului de a investi continuu în achiziționarea și dezvoltarea proprietăților imobiliare, iar variațiile de la an la an se datorează achizițiilor de terenuri și investițiilor în proiectele clasificate ca investiții imobiliare, în principal birouri, precum în 2020 One United Tower (57,6 milioane RON), One Cotroceni Park (54,1 milioane RON) sau One Verdi Park (30,5 milioane RON), în 2019 achiziție teren One Lake District (38 milioane RON) și investiții în dezvoltarea One United Tower (44,0 milioane RON), iar în 2018 achiziție teren One Cotroceni Park (117,6 milioane RON).

Flux de numerar net generat din activități de finanțare

Emitentul a raportat la 31 decembrie 2020 un flux de numerar net generat din activități de finanțare în valoare de 223 milioane RON, în creștere cu 662,4% față de valoarea raportată la 31 decembrie 2019, de 29,3 milioane RON, creștere datorată încasărilor din emisiunea de capital social și prime de emisiune la nivelul Emitentului în valoare de 112,9 milioane RON și încasarea de împrumuturi de la acționarii minoritari în proiectele One United Tower (34,7 milioane RON) și One Cotroceni Park (109,2 milioane RON). Valoarea raportată la 31 decembrie 2019 a înregistrat o scădere cu 48,6% față de valoarea raportată la 31 decembrie 2018, de 56,9 milioane RON, scădere generată de încasări mai reduse de împrumuturi de la bănci și alte entități.

CERINTE DE NUMERAR PLANIFICATE ȘI PLANUL CHELTUIELILOR DE CAPITAL

Emitentul anticipează că cerințele de numerar pe termen scurt și mediu la nivelul Grupului vor consta, în principal,

din cheltuielile aferente obligațiilor sale financiare, cheltuielile angajate în cadrul activității de dezvoltare imobiliară (în curs sau planificată), precum și achiziționarea de terenuri pentru dezvoltare.

Pe lângă cheltuielile angajate și cele estimate la nivel de Grup (legate de proiectele în curs de dezvoltare, respectiv proiectele planificate), planul de investiții pe termen scurt și mediu al Emitentului este în mare parte discreționar.

Grupul va finanța investițiile sale din avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (ca urmare a semnării contractelor de pre-vânzare), respectiv din finanțări bancare (pentru o descriere a finanțărilor contractate la nivel de Grup, a se vedea Secțiunea „Obligații Financiare” de mai jos).

OBLIGAȚII FINANCIARE

Contractul de Facilitate de Credit OUT din 2021

La data de 19 ianuarie 2021, One United Tower S.A., alături de Emitent, în calitate de garant, a încheiat Contractul de Facilitate de Credit OUT din 2021 cu Black Sea Trade and Development Bank, pentru suma totală de 50 milioane EUR, acordată în două tranșe, după cum urmează: (i) 45 milioane de EUR, într-o tranșă inițială, respectiv (ii) 5 milioane de EUR, într-o tranșă suplimentară, cu scopul finanțării proiectului One Towers, disponibil a fi accesate până la data de 30 decembrie 2021.

Contractul de Facilitate de Credit OUT din 2021 este garantat în principal printr-o ipotecă imobiliară asupra terenurilor aferente proiectului One Tower, din Calea Floreasca nr. 165, sector 1, București, precum și a clădirilor ridicate pe aceste terenuri. Alte garanții includ: (i) ipotecă mobilă asupra conturilor, (ii) o cesiune a despăgubirilor plătite în temeiul poliței de asigurare aferente Contractului de facilitare de credit 2021, (iii) ipotecă mobilă asupra bunurilor mobile corporale și necorporale ale One United Tower S.A., (iv) ipotecă mobilă asupra unor creanțe, inclusiv din chirii, și (v) ipotecă asupra acțiunilor deținute de către Emitent în One United Tower S.A. (în prezent și/sau în viitor). În vederea garantării Contractului de Facilitate de Credit OUT din 2021, Emitentul a acceptat subordonarea creanțelor sale asupra One United Tower S.A.

La data Prospectului, One United Tower S.A. a tras suma de 43.626.667 EUR din sumele disponibile conform Contractului de Facilitate de Credit OUT din 2021. Rata dobânzii aferente Contractului de Facilitate de Credit OUT din 2021 este variabilă, fiind calculată în funcție de indicele EURIBOR 6M la care se adaugă o marjă.

Tabelul de mai jos reprezintă graficul de rambursare pentru sumele trase din tranșa inițială de 45 milioane EUR:

Data plății	Rata de rambursare (reprezintă un procent din suma datorată)	
31 decembrie 2021.....		2,50%
30 iunie 2022.....		2,75%
31 decembrie 2022.....		2,75%
30 iunie 2023.....		3,25%
31 decembrie 2023.....		3,25%
30 iunie 2024.....		3,25%
31 decembrie 2024.....		3,25%
30 iunie 2025.....		3,35%
31 decembrie 2025.....		3,35%
30 iunie 2026.....		3,50%
31 decembrie 2026.....		3,50%
30 iunie 2027.....		5,50%
31 decembrie 2027.....		5,50%
30 iunie 2028.....		5,50%
31 decembrie 2028.....		5,50%
30 iunie 2029.....		5,50%
31 decembrie 2029.....		5,50%
30 iunie 2030.....		6,15%
31 decembrie 2030.....		6,15%
30 iunie 2031.....		10%
30 decembrie 2031.....		10%

Total

100%

Contractul de Facilitate de Credit OVP din 2020

La data de 24 august 2020, One Verdi Park S.R.L., în calitate de împrumutat, alături de Emitent, în calitate de garant și codebitor solidar, a încheiat Contractul de Facilitate de Credit OVP din 2020 cu CEC Bank S.A., pentru suma de 12 milioane EUR, sub forma unei facilități de credit ipotecar, disponibilă de la data de 24 august 2020 până la data de 23 august 2022, cu maturitate la data de 31 decembrie 2022, cu scopul finanțării fazei I a proiectului One Verdi Park, după cum urmează: (i) suma de 4.317.139,79 EUR pentru finanțarea clădirii A din cadrul proiectului și (ii) suma de 7.682.860,21 EUR pentru finanțarea clădirii B din cadrul proiectului.

Contractul de Facilitate de Credit din 2020 este garantat în principal printr-o ipotecă imobiliară asupra terenului aferent proiectului One Verdi Park, precum și asupra construcțiilor ridicate pe acest teren. Alte garanții includ: (i) ipotecă imobiliară asupra acțiunilor deținute de către Emitent în cadrul One North Gate S.A., (ii) ipotecă imobiliară asupra conturilor, (iii) ipotecă imobiliară asupra creanțelor din contractele de închiriere încheiate de către One Verdi Park S.R.L., (iv) cesiunea asupra anumitor drepturi ale One Verdi Park S.R.L. izvorând dintr-un contract de execuție lucrări de construcții în vederea realizării proiectului imobiliar respectiv și (v) un depozit bancar.

La data prezentului Prospect, One Verdi Park S.R.L. a tras suma de soldul finanțării este de 4.753.284 EUR din sumele disponibile conform Contractului de Facilitate de Credit din 2020. Rata dobânzii aferente Contractului de Facilitate de Credit OVP din 2020 este variabilă, fiind calculată în funcție de indicele EURIBOR 6M la care se adaugă o marjă. Rambursarea Contractului de Facilitate de Credit OVP din 2020 se efectuează în rate lunare de principal egale, pe măsura încasărilor de la clienți și cu beneficiul unei perioade de grație.

Contractul de Facilitate de Credit ONG din 2018

La data de 23 ianuarie 2018, One North Gate S.A., în calitate de împrumutat, alături de One United Properties S.A., în calitate de garant și debitor solidar, a încheiat Contractul de Facilitate de Credit ONG din 2018 cu CEC Bank S.A., pentru suma de 12 milioane EUR, sub forma unei facilități de credit la termen pentru investiții pentru o perioadă de 180 luni, începând cu data de 23 ianuarie 2018 și până la data de 22 ianuarie 2033, cu scopul refinanțării împrumuturilor acordate de către Emitent în baza unor contracte privind achiziția imobilului de birouri North Gate.

Contractul de Facilitate de Credit ONG din 2018 este garantat în principal printr-o ipotecă imobiliară asupra terenului din parcelele A974, tarla 48, Voluntari, Șos. Pipera-Tunari nr. 2/III, Ilfov, imobil înscris în Cartea Funciară sub nr. 105451, respectiv asupra imobilului North Gate. Alte garanții includ: (i) ipotecă imobiliară asupra conturilor, (ii) două ipotece mobiliare asupra creanțelor aferente contractelor de închiriere și (iv) un depozit bancar.

Contractul de Facilitate de Credit ONG prevede folosirea excesului de numerar acumulat în contul curent/subcontul de chirie al One North Gate S.A. pentru rambursarea anticipată a facilității de credit.

La data prezentului Prospect, în One North Gate S.A. soldul finanțării este de 7.584.586 EUR din sumele disponibile conform Contractului de Facilitate de Credit ONG din 2018. Rata dobânzii aferente Contractului de Facilitate de Credit ONG din 2018 este variabilă, fiind calculată în funcție de indicele EURIBOR 6M la care se adaugă o marjă care variază inclusiv în funcție de gradul de ocupare a clădirilor. Rambursarea este lunară, iar data scadenței este 22 ianuarie 2033.

OBLIGAȚII CONTINGENTE

Grupul, în desfășurarea normală a activității, a acordat garanții pentru calitatea apartamentelor pe o perioadă de trei (3) ani și este obligat, prin legislația națională, să garanteze proiectarea construcției pe întreaga durată de viață a construcției. Grupul constituie provizioane pentru cea mai bună estimare a conducerii cu privire la toate pretențiile legale cunoscute și la toate acțiunile juridice aflate în desfășurare. Grupul beneficiază de consiliere juridică cu privire la șansele de succes pentru aceste pretenții și acțiuni și nu a constituit provizioane acolo unde conducerea consideră, pe baza opiniilor consilierilor juridici, că acțiunea este puțin probabil să aibă șanse de succes. Pentru o descriere a celor mai importante litigii în care este implicat Grupul a se vedea Partea a 4-a „Descrierea Activității”, Secțiunea „Litigii”

Începând cu octombrie 2019, autoritățile fiscale române au efectuat un control pentru rambursarea TVA care acoperă sumele solicitate pentru restituire până la 31 mai 2019, inclusiv. Acest control s-a încheiat în aprilie 2020, iar Emitentul a colectat deja sumele aprobate pentru rambursare. Sumele refuzate nu sunt semnificative pentru Grup, reprezentând aproximativ 1% din suma totală solicitată pentru rambursare. Cu toate acestea, Emitentul intenționează să le conteste în fața autorităților.

ANGAJAMENTE EXTRABILANTIERE

La data prezentului Prospect, Emitentul a constituit garanții (de tipul angajamentelor/ scrisorilor de garanție/ confort constituite în legătură cu proiectele dezvoltate de membrii Grupului) în favoarea terților în suma totală de 1.955.000 EUR, precum și alte angajamente de garanție pentru evicțiune, respectiv plată de daune-interese (nefiind stabilită suma prin respectivele instrumente).

INFORMAȚII CANTITATIVE ȘI CALITATIVE PRIVIND RISCURILE DE PIATĂ

Activitățile desfășurate de Grup pot da naștere unor riscuri variate. Conducerea Grupului este conștientă și monitorizează efectele acestor riscuri și evenimente care pot avea efecte adverse asupra operațiunilor Grupului. Pentru o clasificare a principalelor riscuri la care este expus Grupul, precum și pentru o descriere a modului în care conducerea Grupului face management al respectivelor riscuri, vă rugăm să vedeți Nota 5 din Situațiile Financiare Anuale pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020.

ESTIMĂRI CONTABILE CRITICE/ESENȚIALE

Întocmirea situațiilor financiare consolidate ale Grupului presupune din partea conducerii utilizarea unor raționamente profesionale, estimări și ipoteze ce afectează aplicarea politicilor contabile, precum și valoarea recunoscută a activelor, a datoriilor, a veniturilor și a cheltuielilor și a prezentărilor de informații aferente. Rezultatele efective pot fi diferite de valorile estimate. Estimările și ipotezele asociate acestora se bazează pe experiența istorică și pe alți factori, inclusiv pe așteptările privind evenimente viitoare considerate rezonabile în situațiile date. Estimările și ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite periodic. Revizuirea estimărilor contabile este recunoscută începând cu perioada în care estimările sunt revizuite.

Pentru pregătirea situațiilor financiare consolidate, Grupul realizează estimări și ipoteze în legătură cu evoluții viitoare care pot avea un efect semnificativ asupra recunoașterii valorii activelor și datoriilor raportate, prezentarea datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare consolidate și a veniturilor și cheltuielilor raportate pentru perioada respectivă. Pentru o descriere a principalelor raționamente, estimări și ipoteze utilizate pentru întocmirea situațiilor financiare consolidate ale Grupului, vă rugăm să vedeți Nota 3 din Situațiile Financiare Anuale pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020.

PARTEA 7-A
CAPITALIZARE ȘI ÎNDATORARE



Tabelele de mai jos prezintă capitalizarea și îndatorarea Grupului la data indicată mai jos, pe baza istorică, prin extragerea din situațiile financiare auditate la data de 31 decembrie 2020 și ajustate pentru efectul majorării de capital în care sunt emise acțiunile vândute în Ofertă.

Acest tabel trebuie citit împreună cu Partea a 5-a „Informații financiare selectate” și Partea a 6-a „Examinarea rezultatelor activității și a situației financiare” din acest Prospect.

	31 Decembrie 2020	Ajustat pentru a reflecta efectul majorării de capital în care sunt emise acțiunile vândute prin Oferta Publică
Capitaluri	(RON, auditate)	(RON, neauditate)
Capital social	259.824.598	286.015.588,2 ¹
Prime de capital	9.192	249.622.795,2 ²
Rezerve legale ³	-	-
Acțiuni proprii	(26.765.560)	- ⁴
Alte elemente de capitaluri proprii	463.393	463.393
Rezultatul reportat	498.235.187	498.235.187
Interese care nu controlează	92.264.592	92.264.592
Total capitaluri proprii	824.031.402	1.126.601.555,4
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi de la bănci și alte entități ⁵	70.659.819	70.659.819
Împrumuturi de la acționarii minoritari	120.076.805	120.076.805
Provizioane	734.913	734.913
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	100.904.737	100.904.737
Total datorii pe termen lung	292.376.274	292.376.274
Datorii pe termen scurt		
Beneficiile angajaților	444.628	444.628
Împrumuturi de la bănci și alte entități	156.083.575	156.083.575
Împrumuturi de la acționarii minoritari	37.547.728	37.547.728
Datorii de leasing	1.208.149	1.208.149
Datorii comerciale și alte datorii	96.243.622	96.243.622
Venituri în avans	-	-
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.964.019	1.964.019
Avansuri încasate de la clienți	293.855.202	293.855.202
Total datorii curente	587.346.923	587.346.923
Total datorii	879.723.197	879.723.197
Total datorii și capitaluri proprii	1.703.754.599	2.006.324.752,4



¹ Are în vedere (i) faptul că la data de 19 aprilie 2021, a fost aprobată majorarea capitalului social al Emitentului de la suma de 259.824.598,32 RON la suma de 260.014.171,2 RON, prin majorarea valorii nominale a acțiunilor de la suma de 260,41 RON / acțiune la suma de 260,60 RON / acțiune, prin încorporarea rezervelor în suma de RON 189.572,88, precum și modificarea valorii nominale a unei acțiuni, de la valoarea de 260,60 RON la valoarea de 0,2 RON și numărul total de acțiuni ale Emitentului, respectiv 1.300.070.856 de acțiuni și (ii) Mărimea Ofertei este Mărimea Maximă a Ofertei.

² Presupunând că Prețul de Ofertă este la limita superioară a intervalului de Preț.

³ Cu toate că Emitentul a constituit rezerve legale în anul 2020, diferențele care pot fi observate în ceea ce privește rezervele legale în anul financiar 2020 față de ceilalți ani financiari se datorează unei diferențe de metodologie a standardelor financiare internaționale de raportare prin trecerea includerea acestora în rezultatul reportat.

⁴ Acțiunile răscumprite în anul 2020 au fost valorificate prin vânzare în 2021 la un preț superior celui de achiziție cu aproximativ 1,9 milioane EUR (aproximativ 9,4 milioane RON), în total 7,4 milioane EUR (aproximativ 36,5 milioane RON), realizând astfel un profit de 1,9 milioane EUR (aproximativ 9,3 milioane RON).

⁵ Include datoritiile pe termen lung conform Contractului de Facilitate de Credit OVP din 2020 și Contractului de Facilitate de Credit ONG din 2018 (astfel cum aceste contracte sunt descrise în Partea a 6-a – „Examinarea rezultatelor activității și a situației financiare”), precum și cele conform contractului de creditul investițional acordat de Parita Bank S.A. filialei One Mircea Eliade (sold la 31 decembrie 2020: 28.394.767 RON) (rambursat în perioada martie și aprilie 2021), a contractului de facilitare de credit acordat de Garanti Bank S.A. filialei One Herastrau Towers S.R.L. (sold la 31 decembrie 2020: 20.315.126 RON) (rambursat anticipat în perioada ianuarie – mai 2021) și a contractelor de credit de investiții acordate de Garanti Bank S.A. filialei One Long Term Value S.R.L. (sold la 31 decembrie 2020 pentru ambele credite: 9.856.992 RON).

PARTEA 8-A

POLITICA PRIVIND DIVIDENDELE

Dividendele Emitentului sunt distribuite din profitul anual net distribuibil pe baza situațiilor financiare anuale individuale auditate, după aprobarea acestora de către Adunarea Generală Ordinară a Emitentului („AGOA”) și după aprobarea propunerii privind dividendele de către AGOA. Profitul distribuibil este partea din profitul net al anului financiar care poate fi distribuită ca dividende după ce au fost efectuate distribuiri legale și statutare, cum ar fi distribuirea pentru rezerva legală și, acolo unde este cazul, utilizarea profitului net în alte scopuri prevăzute de lege (de exemplu, acoperirea pierderilor contabile din anul precedent, dacă este cazul).

Aționarii primesc dividende proporțional cu participația lor în capitalul social vărsat al Emitentului și nu există niciun drept de prioritate sau preferință asupra distribuției de dividende în favoarea vreunui acționar.

Propunerea privind distribuția dividendelor formulată de Consiliul de Administrație va fi supusă votului AGOA, de regulă, în aceeași adunare în care situațiile financiare auditate ale Emitentului sunt aprobate, respectiv în cel mult patru (4) luni de la încheierea anului financiar.

Consiliul de Administrație va avea în vedere în formularea propunerii către AGOA Emitentului principiul distribuției a până la 35% din profitul net distribuibil obținut la nivel individual de Emitent, dar în orice caz cu respectarea oricăror prevederi privind distribuția de dividende incluse în contractele de finanțare la care Emitentul sau oricare membru al Grupului este parte.

În cazul în care există deviații în afara acestui interval, acestea vor fi justificate și explicate acționarilor în perioadele în care vor avea loc.

Emitentul va putea plăti dividendele și sub formă de acțiuni din aceeași clasă ca cu cele care dau drept la aceste dividende.

În selectarea unei anumite rate de distribuire a dividendelor în conformitate cu politica Emitentului privind dividendele, Consiliul de Administrație va ține cont de următoarele:

- reducerea fluctuațiilor randamentului dividendelor de la o perioadă la alta, precum și valoarea absolută a dividendului pe acțiune;
- nevoile și oportunitățile investiționale ale Emitentului;
- eventualele contribuții ale elementelor nemonetare la raportarea profitului net;
- disponibilitățile financiare pentru plata dividendelor, precum și gradul de îndatorare al Emitentului; și
- stabilirea unui randament al dividendului comparabil cu cel al altor companii listate din același sector de activitate sau sectoare înrudite.

Emitentul a distribuit în fiecare dintre anii încheiați la 31 decembrie 2020, 2019 și 2018 dividende brute în valoare de 41.682.627 RON, 44.058.800 RON și 13.252.028 RON. Pe viitor, Emitentul intenționează să continue distribuția anuală de dividende conform celor prezentate în politica sa de dividende.

PARTEA A 9-A PREZENTAREA INDUSTRIEI

Această secțiune include informații provenind din surse terțe, identificate în text. Astfel de informații pot suferi modificări și nu pot fi verificate cu certitudine. În special, am calculat cota de piață a Grupului folosind înregistrările sale interne referitoare la vânzări și închirieri, raportate la informațiile privind nivelul agregat al tranzacțiilor de acest tip încheiate în București în anul încheiat la 31 decembrie 2020 incluse în studiul de specialitate. Emitentul nu poate garanta că informațiile incluse în asemenea surse sunt corecte. De asemenea, Emitentul nu poate garanta că estimările făcute cu privire la concurenții săi, astfel cum sunt incluse în aceste surse sunt corecte sau identice cu cele din înregistrările interne ale concurenților săi. Prin urmare, Emitentul cere investitorilor să analizeze cu grijă toate aceste informații și să nu se bazeze pe ele în mod nerezonabil. Vă rugăm să consultați și „Informații importante despre acest Prospect” și „Partea 2 - Factori de Risc” din prezentul Prospect.

Considerații macroeconomice asupra României

Populație și indicatori economici cheie

România este situată în Europa de Sud-Est și se învecinează cu Ungaria, Republica Serbia, Republica Moldova, Ucraina și Bulgaria. La data de 1 ianuarie 2020, avea o populație de aproximativ 19,3 milioane de locuitori (din care 56,4% era populație urbană) (Sursa: Eurostat, INS). În ciuda trendului demografic descendent înregistrat în ultimii ani, numărul de gospodării din România a crescut cu peste 36.200 în perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2018 și 1 ianuarie 2021, ajungând la 7,52 milioane de gospodării (Sursa: Eurostat).

Tabelul de mai jos evidențiază evoluția anumitor indicatori economici cheie pentru România în perioada cuprinsă între 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2020:

Indicatori economici cheie	La data și pentru anul încheiat la 31 decembrie		
	2018	2019	2020
Creșterea reală a PIB (%)	4,5%	4,1%	-3,9%
Rata șomajului la sfârșitul anului (%) ⁽¹⁾	4,2%	3,9%	5,8%
Valoarea nominală a PIB (miliarde €, prețuri curente)	204,5	223	218,2
Valoarea nominală a PIB/ cap de locuitor (€, prețuri curente)	8.700	9.110	8.780
Inflație/(deflație) (% , media anuală)	4,1%	3,9%	2,3%

Sursa: Eurostat

(1) Rata șomajului este calculată prin raportarea numărului de persoane afiliate în șomaj, la totalul populației din România.

În perioada cuprinsă între 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2020, economia României a înregistrat o creștere a produsului intern brut („PIB”), cu o RCAC de 2,4%, depășind media RCAC din Uniunea Europeană, care a înregistrat o contracție de 0,6% în aceeași perioadă (Sursa: Eurostat). Această creștere a fost determinată în principal de scăderea ratelor de impozitare, precum și de evoluțiile pozitive din piața muncii, care au avut ca rezultat extinderea clasei de mijloc.

În anul încheiat la 31 decembrie 2020, economia României a fost înregistrat o contracție de 3,9% a PIB-ului față de anul încheiat la 31 decembrie 2019, pe fondul crizei generate de pandemia Covid-19 (care a dus la scăderea consumului populației, un factor antrenant de generare a creșterii economice multianuale, precum și la creșterea cheltuielilor publice pentru susținerea sistemului medical în contextul pandemiei) și măsurilor adoptate de autoritățile publice pentru a opri răspândirea virusului SARS COV 2, în comparație cu o contracție de 6,1%, reprezentând media din Uniunea Europeană (Sursa: Eurostat).

Deși estimările inițiale indicau o contracție de aproximativ 6% (Sursa: BNR), acestea nu s-au adeverit, pe fondul revenirii puternice a activității economice din a doua jumătate a anului 2020. În special, sectorul construcțiilor și cel imobiliar, alături de sectoarele IT și Telecom au înregistrat creșteri semnificative prin raportare la anul încheiat la 31 decembrie 2019, conform celor arătate în tabelul de mai jos:

(milioane RON, prețuri curente)	La data și pentru anul încheiat la 31 decembrie	
	2019	2020
Construcții	64.130,1	69.997,7
Tranzacții imobiliare	82.008,2	84.720,6
Informații și comunicații	61.566,3	71.759,3

Sursa: Institutul Național de Statistică

În proiectul de buget pentru anul 2021, Guvernul României a estimat o creștere economică de 4,3%, la un PIB previzionat de 1.116 miliarde RON, în creștere cu 7% față de cel din 2020 și la un nivel similar cu cel din 2019. Viziunea asupra construcției bugetare naționale pentru anul 2021 este împărtășită și de BNR, care mizează pe o „revenire a dinamicii anuale a PIB în teritoriul pozitiv în anul 2021” (Sursa: BNR). În primul trimestru al anului 2021 PIB-ul României a înregistrat o creștere de 2,8% prin comparație cu trimestrul 4 al anului 2020 (înregistrând astfel cea mai mare creștere la nivelul Uniunii Europene) (Sursa: Eurostat), creșterea preconizată a PIB-ului pentru anul 2021 fiind de 7% (Sursa: FMI).

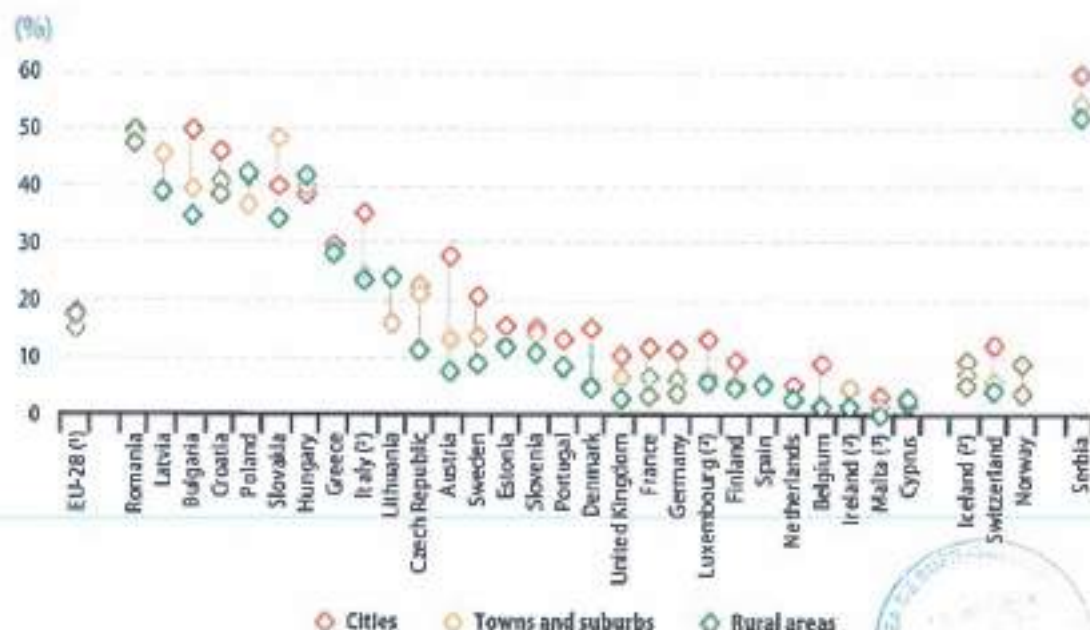
Previziunile privind creșterea economică a României în viitorul apropiat au în vedere și finanțarea obținută la nivelul Uniunii Europene ca urmare a adoptării Regulamentului privind noul Cadru Financiar Multianual (CFM) 2021-2027 (în valoare de 1.074,3 miliarde EUR) și a Pachetului de relansare economică Next Generation EU (NGEU) (în valoare de 750 de miliarde EUR). Mecanismul European de Reziliență și Redresare este elementul central al NGEU, cu împrumuturi și granturi în valoare de 672,5 miliarde EUR, disponibile pentru sprijinirea reformelor și a investițiilor întreprinse de țările Uniunii Europene. Scopul este de a atenua impactul economic și social al pandemiei și de a face ca economiile și societățile europene să devină mai durabile, mai reziliente și mai bine pregătite pentru provocările și oportunitățile oferite de tranziția către o economie verde și de tranziția digitală. Prin decizia Consiliului Europei, alocarea pentru România pe acest program este în valoare de 29,2 miliarde EUR. Guvernul României, ca urmare a acestei alocări, a elaborat Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), care prevede cheltuieli de 41,1 miliarde EUR pentru perioada amintită, prin completarea resurselor alocate de către UE cu resurse de la bugetul național. Alocările bugetare semnificative din PNRR vor fi orientate masiv în digitalizare și tranziția către o economie verde, iar alți piloni de creștere care vor contribui la redresarea economică vor fi creșterea inteligentă, sustenabilă și favorabilă incluziunii, inclusiv coeziune economică, locuri de muncă, productivitate, competitivitate, cercetare, dezvoltare și inovare, precum și o piață internă funcțională, cu întreprinderi mici și mijlocii (IMM-uri) puternice, coeziunea socială și teritorială, sănătatea, precum și reziliență economică, socială și instituțională, precum și politicile pentru generația următoare, copii și tineret, cum ar fi educația și competențele (Sursa: Ministerul Investițiilor și Proiectelor Europene).

Evoluția economică a României din ultimii ani a contribuit și la o creștere a veniturilor populației, salariul mediu brut lunar înregistrând o creștere cu un RCAC de 12,55% pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2018 și 31 decembrie 2020. Conform celor mai recente date statistice salariul mediu brut în România se ridică la 5.785 RON (Sursa: INS) sau aproximativ 1.175 EUR.

Condițiile locative și rata de aglomerație

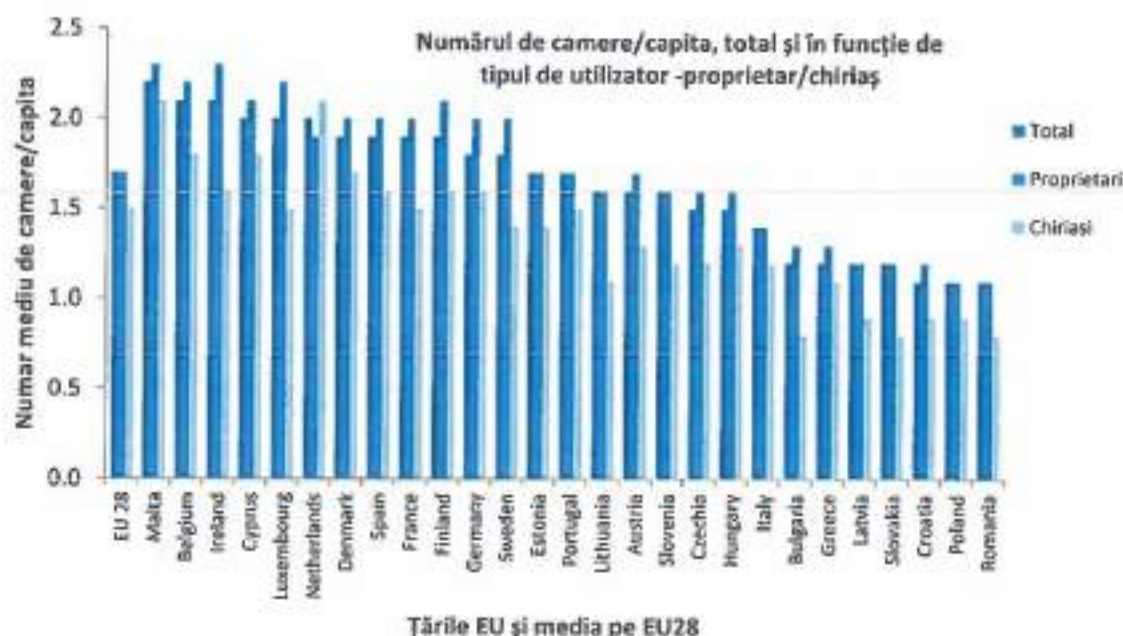
România are o rată a supraaglomerării de 48% (cea mai ridicată rată din Uniunea Europeană) atât în zonele urbane (cea mai mare rată de supraaglomerare fiind înregistrată la nivelul orașelor mari, unde rata de aglomerație depășește 50%), cele periferice și urbane mici, cât și în cele rurale (Sursa: Eurostat). Prin comparație, rata de supraaglomerare la nivelul UE este de aproximativ 16,6% (având o variație pornind de la un minim de 5% în Cipru, Irlanda, Belgia sau Olanda, la peste 40% în Ungaria, Slovacia, Polonia, Croația și România).

În graficul de mai jos se prezintă pe axa verticală gradul de supraaglomerare, iar pe axa orizontală sunt ordonate țările UE 28 (anterior Brexit-ului), precum și alte țări relevante din Europa, în ordinea descrescătoare a ratei de supraaglomerare, pe cele trei componente de urbanizare (orașe-roșu, periferia orașelor și orașe mici-galben, rural-verde).



Sursa: Eurostat

Statistica menționată mai sus este reflectată și în graficul de mai jos, care prezintă informațiile privind numărul mediu de camere per capita (general și în funcție de tipul de utilizator), pe axa verticală fiind arătat numărul mediu de camere per capita, iar pe axa orizontală sunt ordonate țările UE 28 (anterior Brexit-ului), în ordinea descrescătoare a numărului mediu de camere per capita, pe tipuri de utilizatori.



Sursa: Eurostat

Evoluția dobânzii la creditele ipotecare

Dacă în zona EUR rata de dobândă la care populația are acces la creditare pentru finanțarea achizițiilor imobiliare a

înregistrat un nivel cuprins între 1,24% și 1,51% pe an în martie 2021 (în funcție de perioada de creditare), tendința fiind una de scădere pe parcursul ultimilor 10 ani (*Sursa: ECB*), dobânzile practicate de băncile comerciale locale pentru acest tip de credite s-au înscris pe o tendință ușor descendentă, iar în martie 2021 acest nivel al dobânzii era de 3,57% pentru creditele pentru locuințe cu scadența de peste 5 ani, înregistrând o scădere de 0,27% față de aceeași perioadă din 2019 (*Sursa: BNR*).

Ponderea creditelor ipotecare acordate în lei în bilanțul sectorului bancar autohton este cea mai importantă, ținând cont de politica BNR de a descuraja creditarea în EUR sau alte devize străine în România, ulterior crizei financiare din 2007-2009.

Scăderea dobânzilor, coroborată cu creșterea veniturilor populației din ultimii ani, a dus la o capacitate de creditare sporită a populației.



Sursa: ECB, BNR

Gradul de îndatorare al populației

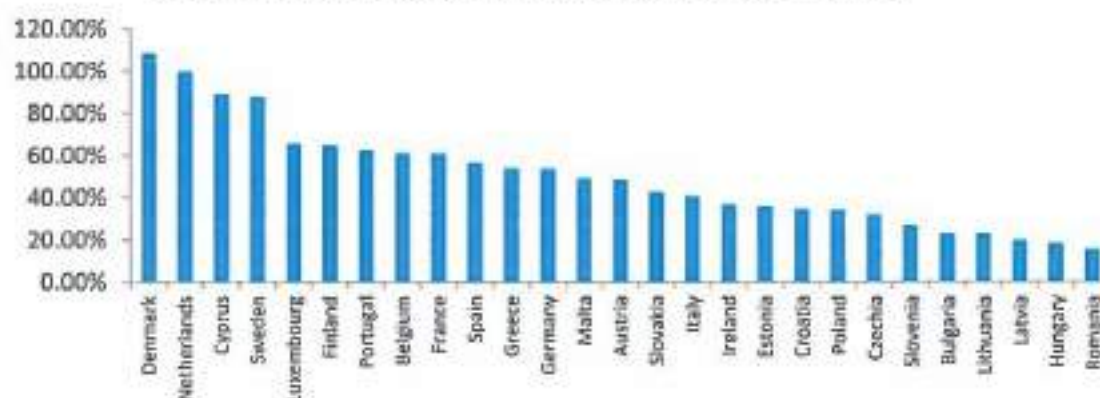
La nivelul țărilor Uniunii Europene, gradul de îndatorare al populației este principalul indicator al angrenării populației în achiziția de imobile, în special pe segmentul rezidențial.

Gradul de îndatorare al populației poate fi influențat de volumul de tranzacții imobiliare dintr-o anumită perioadă, dar și de prețul mediu al unei unități locative, iar ajustarea la PIB-ului nominal pentru fiecare Stat Membru permite o apreciere a pieței imobiliare din țara respectivă, precum și a potențialului de creștere a prețurilor sau a volumelor tranzacționate în perioada viitoare.

Dacă țările cu o economie dezvoltată înregistrează niveluri ridicate ale acestui indicator (spre exemplu, în Danemarca acest indicator se situează la 108,6%, în Olanda la 99,9% și în Cipru la 89,1%), România înregistra, la finele anului 2019 cel mai redus nivel al acestui indicator, de 15,4% (*Sursa: Eurostat*), inclusiv prin comparație cu alte țări din fostul bloc comunist (gradul de îndatorare prin raportare la aceeași perioadă fiind de 18,4% în cazul Ungariei, 23,1% în cazul Bulgariei, 31,7% în Republica Cehă și 34,1% în Polonia).

Graficul de mai jos surprinde gradul de îndatorare a gospodăriilor populației raportat la PIB în țările EU27:

Gradul de îndatorare a gospodăriilor populației raportat la PIB, 2019



Sursa: Eurostat

În ceea ce privește evoluția în timp a acestui indicator în România, se observă o tendință de scădere a acestuia, sinonimă mai degrabă cu o evoluție mai lentă a soldului creditelor populației raportat la evoluția PIB-ului și a câștigurilor salariale din ultimii ani.

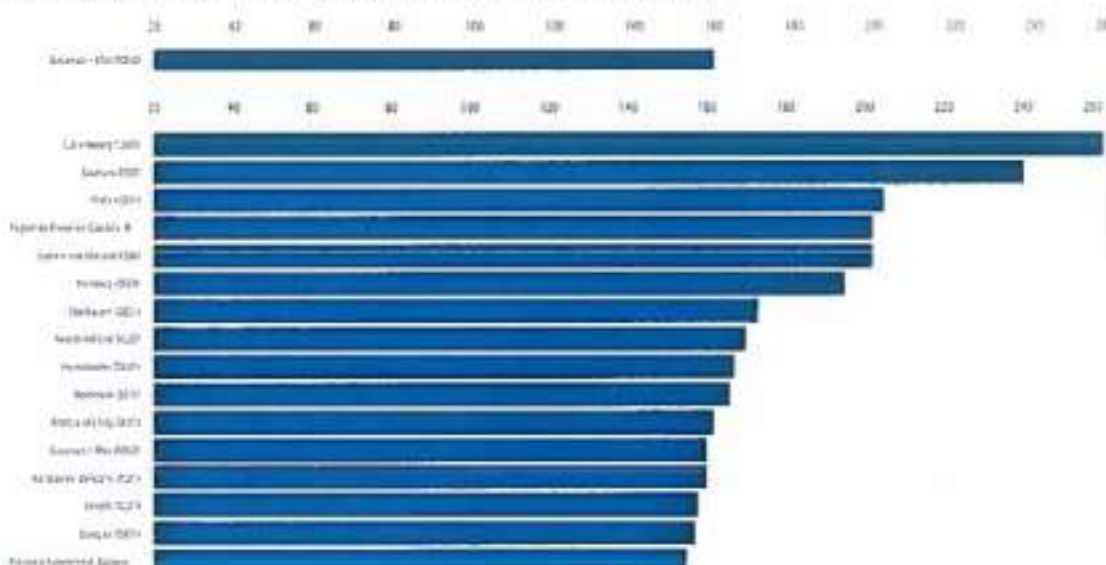
Cu toate acestea, ponderea creditelor ipotecare a înregistrat o creștere robustă (de 10,4% în martie 2020, prin comparație cu aceeași perioadă a anului anterior). Expunerile instituțiilor de credit în raport cu piața imobiliară rezidențială au fost de 96 miliarde RON la finalul lunii aprilie 2020, cu 8% în creștere comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior. Totodată, aceste expuneri reprezintă echivalentul a 68% din stocul total de împrumuturi acordate populației la aprilie 2020 (Sursa: BNR).

Regiunea de dezvoltare București-Ilfov

România este împărțită în opt regiuni de dezvoltare.

Regiunea București-Ilfov, compusă din municipiul București și județul Ilfov, are o populație de 2.315.173 de locuitori și o suprafață de 1.804 km² (Sursa: Eurostat). Regiunea este cea mai dezvoltată din România, având un PIB pe cap de locuitor (exprimat în puterea de cumpărare a banilor în economia locală) de 160% prin raportare la media UE (EU27), ocupând locul 12 din 218 regiuni de dezvoltare din Uniunea Europeană (depășind astfel regiuni precum Budapesta (151%), Viena (149%), Helsinki (144%) sau Berlin (123%). Economia regiunii este dominată în cea mai mare parte de funcțiile capitalei, populația activă a regiunii fiind legată de unitățile care își desfășoară activitatea aici.

PIB/capita exprimat în PPS pe regiuni de dezvoltare EU27, 2019



Sursa: Eurostat

Regiunea București-Ilfov reprezintă cea mai mare aglomerație industrială a României, în care sunt prezente toate ramurile industriale. Comerțul, activitățile de depozitare, distribuție, administrație-gospodărie comună, construcții au avut o evoluție rapidă, astfel încât regiunea se distanțează ca nivel de dezvoltare de celelalte regiuni din România. Regiunea București-Ilfov este responsabilă pentru 27,5% din totalul economiei naționale, conform raportărilor aferente anului 2019 (Sursa: Eurostat). Explicația acestui fenomen vine și din faptul că majoritatea companiilor multinaționale cu prezență locală au ales această regiune pentru a-și înființa subsidiarele locale. Totuși, și activitatea de producție este una importantă aici, Regiunea București-Ilfov deținând cea mai mare pondere în exportul României, de 21,8% (Sursa: Eurostat).

Din punct de vedere al infrastructurii, Municipiul București este cel mai important nod de transport rutier-feroviar-aerian național și internațional al țării, se caracterizează printr-un înalt grad de accesibilitate, fiind situată pe cele două coridoare multi-modale europene: Axa Prioritară Europeană nr. 7 (Nădlac-Constanța) și Axa Prioritară Europeană Giurgiu-Albița planificate a fi construite în perioada imediat următoare, precum și în proximitatea Dunării (Axa Prioritară Europeană Nr. 18). Accesibilitatea aeriană și multi-modală este asigurată de aeroportul internațional „Henri Coandă” (Otopeni), cel mai mare aeroport internațional din România.

Piața imobiliară rezidențială din București

Conform celei mai recente analize a pieței rezidențiale din București a JLL, al patrulea trimestru al anului s-a încheiat cu o revenire a pieței, cu o activitate tranzacțională crescută, înregistrată cu precădere pe parcursul lunilor octombrie - decembrie.

Conform aceleiași analize, factorul decisiv care a determinat performanța acestei piețe în ultimul trimestru al anului a fost transformarea gospodăriei într-un spațiu multidimensional, adaptat noilor nevoi de muncă de la distanță sau învățare de la distanță, cumpărătorii fiind astfel determinați să își asigure accesul la o locuință, cu scopul de a-și spori confortul, fie prin modernizarea locuințelor existente, fie printr-o nouă achiziție rezidențială.

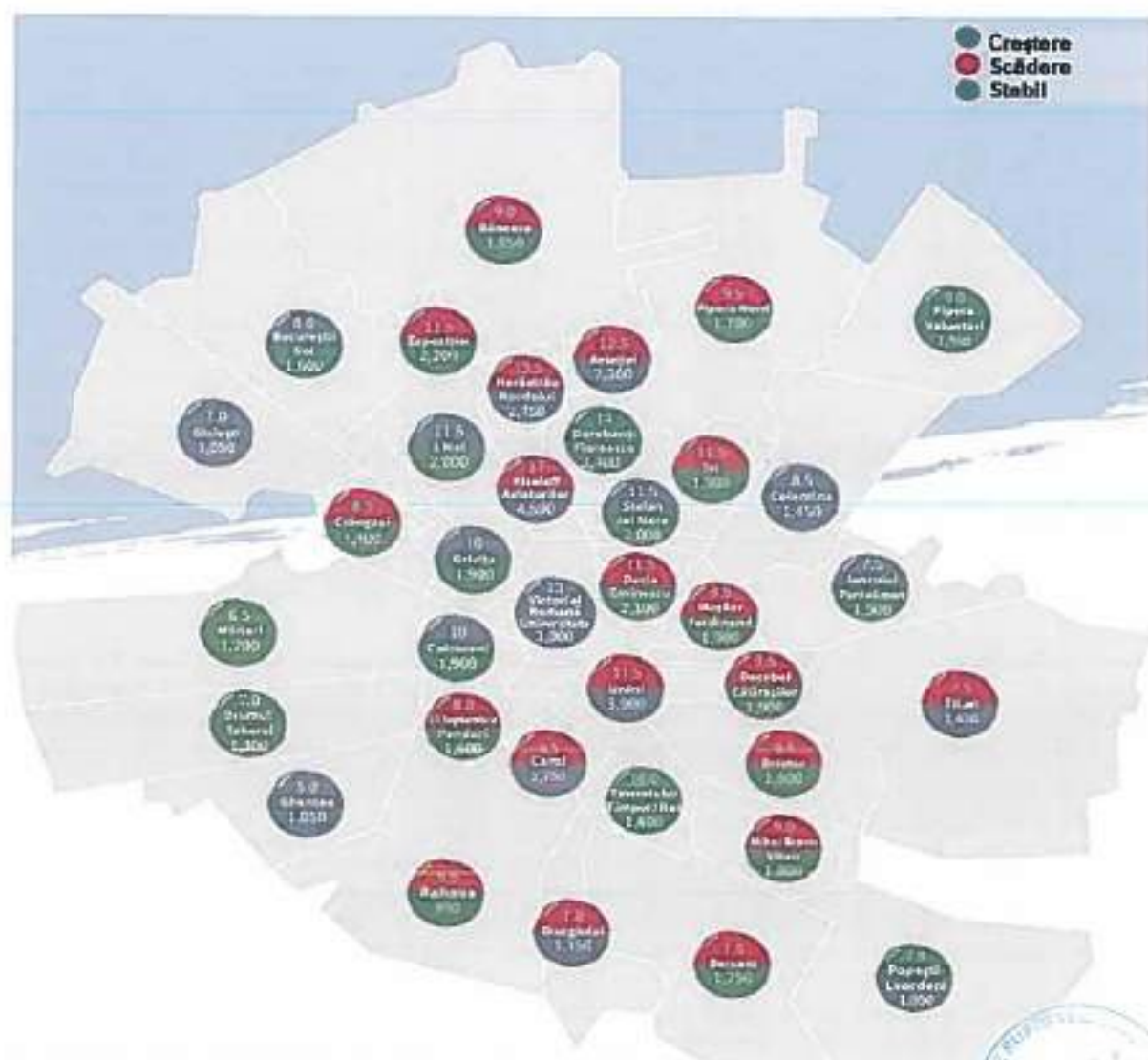
La nivelul Municipiului București, oferta de locuințe noi în cursul anului 2020 a fost de 10.000 de unități, o creștere cu aproximativ 860 de unități locative noi comparativ cu anul 2019 (Sursa: JLL).

Livrarea unor proiecte rezidențiale a fost amân timer din 2020 pentru prima jumătate a anului 2021 sau chiar 2022, deoarece restricțiile de circulație impuse de autorități au dus la o încetinire a activității de construcții pe majoritatea șantierelor în trimestrul II din 2020 (Sursa: JLL). Activitatea de construcții și livrările de locuințe noi s-au accelerat în a doua jumătate a anului 2020 (fiind livrate 3.900 unități locative noi în București în ultimul trimestru al anului), fiind lansate noi faze de dezvoltare în cazul proiectelor mari, dezvoltatorii fiind încurajați de cererea ridicată de locuințe. Această evoluție s-a reflectat și în activitatea de identificare și achiziționare de terenuri în scop de dezvoltare rezidențială. Pentru anul 2021, așteptările privind oferta de unități rezidențiale noi este mai mare, respectiv 11.420 de locuințe noi în București și 2.700 în județul Ilfov, dovedind încă o dată reziliența acestui segment de piață (Sursa: JLL).

Cererea agregată la nivelul pieței rezidențiale din București și județul Ilfov pentru trimestrul I al anului 2021 s-a situat la aproximativ 10.700 de unități locative noi, din care aproximativ 9.000 de unități în București și 1.700 de unități în județul Ilfov (Sursa: JLL, ANCP). Conform analizei JLL, este prezumat că aproximativ 60% din tranzacțiile sus-menționate care au avut loc în Municipiul București au fost cu unități noi. Aceasta reprezintă o creștere de 69% față de trimestrul anterior și o creștere de 33,5% față de trimestrul IV al anului 2019. Pentru întregul an 2020, Bucureștiul a înregistrat aproximativ 22.300 de tranzacții cu unități locative noi, în timp ce județul Ilfov totaliza în jur de 5.800 de unități noi vândute, echivalent cu o creștere anuală de 4,5% față de 2019. Și acești indicatori ai cererii relevă faptul că anul 2020, în ciuda pandemiei generate de virusul SARS-COV-2, a fost un an de creștere în domeniul tranzacțiilor cu proprietăți rezidențiale (Sursa: JLL).

Prețurile pe segmentul rezidențial din București au înregistrat o creștere de 3,5% în 2020 comparativ cu 2019, până la un preț mediu de 1.465 EUR per metru pătrat util, continuând aceeași tendință ascendentă începută încă din 2015. Prognoza JLL pentru 2021 indică o creștere moderată a prețurilor sau chiar o stagnare a acestora, asta și datorită deciziei Guvernului României de amân timer cu un an a punerii în aplicare a cotei reduse de TVA de 5%, aplicabilă tranzacțiilor imobiliare, până la pragul superior de 140.000 EUR, decalată pentru începutul anului 2022 (Sursa: JLL).

În figura de mai jos regăsiți prețul mediu de închiriere solicitat per mp util, exprimat în EUR, precum și prețul mediu de vânzare solicitat, utilizând aceleași unități de măsură, diferențiate pe zone ale Bucureștiului, în decembrie 2020.



Sursa: JLL

Prețul mediu pe metru pătrat al unui apartament standard de 120 mp este de 1.701 EUR, în cazul Bucureștiului. Raportându-ne la capitala Spaniei, Madrid, unde prețul mediu pe metru pătrat util al unui apartament este de 4.978 EUR, la capitala Ungariei, Budapesta, care este de asemenea o țară emergentă, unde același preț mediu este de 2.515 EUR, sau la Varșovia, capitala Poloniei, unde prețul mediu este de 2.793 EUR, observăm încă o diferență procentuală majoră între valoarea proprietăților rezidențiale la nivel de capitale europene, în defavoarea României (*Sursa: Global Property Guide*).

Piața de birouri din București

Informații privind piața de birouri în anul 2020

Conform analizei efectuate de Colliers asupra pieței imobiliare din România, în cursul anului 2020 au fost livrate, în București, aproximativ 156.000 mp de birouri noi, fiind înregistrată astfel o scădere de aproximativ 23% față de estimările de la începutul anului 2020 și reprezentând o scădere de aproximativ 45% față de cei aproximativ 286.000 mp livrați în anul 2019.

Cu toate acestea, birourile noi livrate în anul 2020 reprezintă în jur de 5% din stocul actual de birouri moderne din București. Intrările cele mai relevante de spații noi pe această piață au fost reprezentate de clădirile One Tower dezvoltat de Emitent în zona Floreasca/Barbu Văcărescu, Ana Tower din zona Piața Presei/Bulevardul Expozitici.

faza trei de dezvoltare a proiectului Campusului Globalworth din zona Dimitrie Pompeiu, o clădire adițională din Proiectul Campus 6 dezvoltat de Skanska și faza finală a proiectului The Bridge, din zona centrală, dezvoltat de Forte Partners (Sursa: Colliers).

Luând în calcul toate spațiile adiționale de birouri moderne livrate în cursul anului 2020, suprafața agregată închirială a birourilor din București se apropie de pragul de 3 milioane de mp, estimându-se că acest prag va fi depășit în anul 2021 (Sursa: Colliers).

Întrucât o proporție importantă din spațiile de birouri din București o reprezintă clădirile relativ vechi (prin raportare la standardele moderne de utilare și facilități oferite chiriașilor), precum și ținând cont de faptul că oferta este relativ redusă dacă avem în vedere numărul de mp per capita, clădirile noi de birouri s-au bucurat de cerere din partea pieței. Cererea agregată pentru spații de birouri s-a situat în anul 2020 la 214.000 mp, reprezentând o scădere de aproximativ 40% față de cererea înregistrată în anul 2019 (Sursa: Colliers), din care doar 70.000 mp este cererea nouă efectivă de spații de birouri (înregistrându-se astfel o scădere de aproximativ 50% față de anul 2019) (Sursa: Colliers).

Printre tendințele înregistrate la nivelul pieței de birouri a fost și cea prin care companiile chiriașe care nu se aflau în stadiu avansat de negociere sau care nu au înregistrat o nevoie imediată de spațiu, au amânat toate deciziile importante privind contractarea unor spații de birouri, pentru momentul când vor avea mai multă certitudine cu privire la revenirea angajaților la birou de la munca acasă sau cu privire la mixul de timp birou/domiciliu pe care aceste companii îl vor adopta în viitor. În prima parte a anului 2021 încă nu erau constatate evoluții majore în clarificarea acestor aspecte, companiile încă așteptând evoluția campaniei naționale de vaccinare anti Covid 19, evoluția pandemică precum și clarificarea tendințelor în rândul angajaților proprii privind dorința acestora de reîntoarcere la munca de la birou, prin comparație cu o continuare a muncii de acasă (Sursa: Colliers).

O manifestare interesantă a pieței în cursul anului 2020 a fost cea că pandemia a dus la apariția unei piețe secundare de închiriere, constituită din spațiile excedentare închiriate de marile corporații (închiriate de acestea pentru a face față nevoii de spațiu viitoare, ținându-se cont de previziunile lor privind creșterea numărului de angajați), care au oferit spații spre sub-inchiriere. Estimarea Colliers privind oferta de subînchirieri, încă neacoperită, la sfârșitul anului 2020 este de aproximativ 60.000 mp, adică mai mult de 2% din stocul total de suprafețe de birouri moderne de la nivelul Bucureștiului. Această piață secundară poate deveni o oportunitate pe termen lung pentru sector, pentru că o parte semnificativă dintre chiriașii noi de clădiri de birouri ca urmare a încheierii acestor contracte de subînchiriere, dintre care unii probabil nu au fost obișnuiți cu facilitățile oferite de birourile moderne până la acest moment, poate să devină ulterior expirării acestor contracte pe termen scurt, un motor al creșterii cererii primare în anii următori (Sursa: Colliers).

Așteptări privind livrările de spații de birouri din București în 2021

Comparativ cu anul 2020, livrările de spații noi de birouri estimate pentru anul 2021 pe această piață sunt în creștere, respectiv 250.000 mp în spații de birouri noi. La nivelul contractelor de pre-inchiriere, estimările sunt că doar 40% din aceste noi proiecte sunt contractate deja. În cazul unor rate scăzute de pre-inchiriere, unele dintre aceste clădiri ar putea ajunge să își decaleze finalizarea pentru 2022 (Sursa: Colliers).

Un alt factor perturbator pot fi contractele de închiriere ale căror durată urmează să expire pe parcursul acestui an (asemenea contracte însumând aproximativ 400.000 mp anual), respectivii chiriași putând viza suprafețe mai mici pentru noile perioade contractuale în actualul context pandemic și ca urmare a schimbării mixului de timp birou/domiciliu pe termen lung. În urma unui sondaj realizat în rândul a 80 de companii care ocupau spații de birouri în regim de închiriere în 2020, s-au desprins următoarele concluzii privind intențiile acestora pentru anul curent și cei următori:

- (i) aproape toate companiile participante la sondaj vor implementa o schemă de lucru la distanță, majoritatea angajatorilor dorind să organizeze în jur de 2-3 zile lucrătoare pe săptămână la birou și restul să fie alocat muncii de la distanță, cu o pondere suplimentară în favoarea muncii la birou; și
- (ii) legat de suprafețele închiriate de aceste companii la acel moment, 47% dintre respondenți au spus că le vor păstra la fel, în timp ce 43% din ei au spus că vor căuta să le reducă în viitor cu până la 30%.

Cele de mai sus ar putea duce la o creștere cu 18% a ratei de neocupare a spațiilor de birouri din București în 2021 (Sursa: Colliers).

Factorii pozitivi identificați care ar putea atenua un astfel de scenariu negativ ar fi o redresare economică mult mai rapidă post-pandemie decât ulterior crizei financiare din 2007-2009, faptul că actorii din economia națională care se numără printre utilizatorii acestor clădiri sunt preponderent companii mari, cu o reputație solidă, care se bazează foarte



mult pe cultura corporativă și pe condiții de muncă superioare la birou, respectivele companii nu vor putea astfel miza preponderent sau în totalitate pe muncă la distanță, fără a înregistra efecte negative asupra productivității și coeziunii echipei. În consecință, scenariul de bază pentru anii următori este legat de implementarea de către companii a unui regim de lucru hibrid, cu calibrări între proporția de muncă de la distanță și cea de birou dependent de profilul industriei și de preferințele individuale ale angajaților (*Sursa: Colliers*).

În măsura în care campania de vaccinare va continua în ritm alert, scenariul mizează pe o întoarcere la birou a cel puțin 50% dintre angajați posibilă în a doua parte a anului 2021. Deși pe termen mediu așteptarea este că piața de birouri din București va rămâne condusă de chiriași, până la eliminarea excesului de spații livrate spre închiriere, pe termen lung viziunea este una optimistă, determinată de o piață a forței de muncă în creștere la nivelul capitalei, cu valoare adăugată mare și de faptul că orașul nu se confruntă cu o problemă generată de o ofertă excesivă de spații de birouri noi (*Sursa: Colliers*).

Nivelul chiriilor în clădirile de birouri din București

La momentul actual, piața este una condusă de chiriași. Astfel, există presiune asupra proprietarilor să accepte încheierea de contracte pentru perioade mai mici de cinci ani (considerată standard) sau opțiuni de denunțare unilaterală din partea chiriașilor.

Nivelului chiriilor este sub presiune și prin prisma apariției și creșterii pieței sub-inchirierilor, care oferă potențialilor chiriași birouri deja amenajate la chirii atractive și în condiții flexibile. Cu toate acestea, în cazul clădirilor de tip „premium” nu se preconizează perturbări majore la nivelul chiriilor, în condițiile în care acestea reușesc să atragă chiriași mari, iar istoric, acest tip de clădiri a avut rate de neocupare sensibil mai mici decât clădirile mai vechi și/sau cele din categorii non-premium. Riscul de scădere a chiriilor este mai pronunțat în cazul clădirilor vechi, cu o poziționare slabă, proprietarii acestora putând fi puși în situația să reducă chiriile cu 5-10%, pentru a rămâne competitivi în raport cu oferta reprezentată de clădirile mai noi, premium. De altfel, rata de neocupare a clădirilor de birouri în anul 2020 a fost înregistrată preponderent la clădirile mai vechi, de categorie B sau C.

Graficul de mai jos surprinde valoarea medie a chiriei lunare în EUR pe mp, în diverși poli de birouri din București, în luna ianuarie 2021, precum și rata de neocupare a clădirilor, la același moment de referință. Proiectele de birouri ale Emitentului, precum și chiria medie lunară practică de acesta, sunt de asemenea evidențiate.

PARTEA A 10-A
ORGANELE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE ȘI CONDUCEREA
SUPERIOARĂ ȘI FUNCȚIONAREA ACESTORA



CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Emitentul are o structură administrativă în sistem unitar compusă din șapte (7) administratori.

Consiliul de Administrație cuprinde membrii executivi („Administratorii Executivi”) și membrii neexecutivi („Administratori Neexecutivi”). Membrii Consiliului de Administrație sunt numiți și revocați de AGA. La data prezentului Prospect, Consiliul de Administrație este compus din Administratorii menționați mai jos. Componența Consiliului de Administrație va fi aceeași la închiderea Ofertei și la momentul Admiterii:

Nume	Vârsta	Funcție	Data expirării mandatului
Victor Căpitanu	41	Administrator Executiv (Co-Director General)	31.05.2022
Andrei-Liviu Diaconescu	45	Administrator Executiv (Co-Director General)	31.05.2022
Claudio Cisullo	57	Administrator Neexecutiv, Președintele Consiliului de Administrație	31.05.2022
Gabriel-Ionuț Dumitrescu	50	Administrator Neexecutiv	31.05.2022
Dragoș-Horia Manda	60	Administrator Neexecutiv	31.05.2022
Adriana-Anca Damour	44	Administrator Neexecutiv	31.05.2022
Marius-Mihail Diaconu	48	Administrator Neexecutiv	31.05.2022

Adresa de business a membrilor Consiliului de Administrație este punctul de lucru al Emitentului, situat One North Gate, Bulevardul Pipera nr. 2, clădirea NG2, etaj 4, 077190 Voluntari, județul Ilfov, România.

Victor Căpitanu (Co-Director General)

Domnul Căpitanu este unul în cei doi Acționari Fondatori. El este absolvent al Facultății de Finanțe - Bănci din Cadrul Academiei de Studii Economice din București și deține o diplomă CFA din 2005. A urmat Executive Private Equity Program la Universitatea Harvard și un Executive Program în cadrul Universității Singularity din Silicon Valley.

Și-a început cariera în anul 2000, în cadrul Alpha Bank, unde l-a cunoscut pe Dl. Diaconescu, continuându-și cariera la Bancpost din 2003 până în 2005, când a fondat împreună cu Dl. Diaconescu Capital Partners (companie independentă de investment banking, preluată de Banca Transilvania integral în 2016).

Andrei-Liviu Diaconescu (Co-Director General)

Domnul Diaconescu este unul în cei doi Acționari Fondatori. Deține un EMBA de la ASEBUSS și o diplomă în Drept Internațional din partea Universității Macedonia din Thessaloniki.

Domnul Diaconescu și-a început cariera în 1997 la Alpha Bank și a ocupat mai multe poziții de conducere în cadrul acesteia, până în 2003 când a preluat funcția de Large Corporates Division Manager în cadrul Bancpost. În 2005 a fondat împreună cu Dl. Victor Căpitanu, Capital Partners (companie independentă de investment banking, preluată de Banca Transilvania integral în 2016).

Claudio Cisullo (Administrator Neexecutiv, Președinte al Consiliului de Administrație)

Dl. Claudio Cisullo este fondatorul și președintele CC Trust Group AG, o societate activă la nivel internațional în investițiile în biotehnologie, mărfuri, agrement, produse farmaceutice, servicii profesionale, imobiliare și sectoare tehnologice. Dl. Cisullo are 30 de ani de experiență, fiind unul dintre cei mai de succes antreprenori elvețieni. Dl. Cisullo este fondatorul și președintele executiv al Chain IQ Group AG, președintele ACC One Holding AG, membru

al consiliului de administrație al Ringier AG, membru al Fundației de drept și economie la Universitatea din St. Gallen și membru al consiliului de administrație al Fundației Elvețiene pentru Antreprenori.

Începând cu anul 2017, el este un investitor activ pe piața imobiliară rezidențială și comercială din România

Dl. Cisullo s-a alăturat Consiliului de Administrație al Emitentului în septembrie 2020, fiind numit președinte al Consiliului de Administrație al Emitentului pe data de 20 mai 2021.

Dragoș-Horia Manda (Administrator Neexecutiv)

Dl. Manda are o experiență de peste 23 de ani în domeniul „private equity” în Europa de Sud – Est și a ocupat și continuă să dețină un număr semnificativ de poziții în calitate de președinte sau director al consiliului de administrație în companii din portofoliile celor trei fonduri de investiții administrate de compania de administrare a investițiilor Axxess Capital, anume RAEF (Romanian American Enterprise Fund), BAF (Balkan Accession Fund) și EEAF (Emerging Europe Accession Fund), cu precădere în companii din sectorul serviciilor financiare, bănci și IFN-uri.

De-a lungul carierei sale, dl. Manda a supravegheat personal investiții de capital de peste 200 milioane €, cu proiecte de succes în industrii diverse precum IT, retail, servicii financiare, energie și producție.

Dl. Manda deține un doctorat în matematică de la Universitatea din Paris VII, Franța (1993), un MBA (summa cum laude) prin Programul Româno-Canadian MBA (McGill, Universitatea din Quebec - Montreal, ASE București, 1996) și un M.Sc. în Fizică teoretică de la Universitatea din București (1984).

Dl. Manda s-a alăturat Consiliului de Administrație al Emitentului în aprilie 2019, ocupând poziția de președinte al Consiliului de Administrație al Emitentului până la data de 20 mai 2021.

Gabriel-Ionuț Dumitrescu (Administrator Neexecutiv)

Dl. Dumitrescu este fondator și proprietar al Element Group, un consorțiu de dezvoltare imobiliară (industrial, birouri și retail), cu experiență de peste 20 de ani în domeniul imobiliar.

Dl. Dumitrescu este fondator al Eurisko (vândută în 2008 către CBRE, lider global în domeniul serviciilor imobiliare) și al Building Support Services, una din cele mai mari companii de administrare a proprietăților și facilităților din România (achiziționată de un consorțiu de investitori internaționali în 2006). Dl. Dumitrescu este dezvoltatorul din spatele HQ Victoriei (vândută către Zeus Capital) și acționar în cadrul Forte Partners (dezvoltatorul complexului de birouri The Bridge, cumpărat de Dedeman Group). În sectorul logistic, sub brandul Element Industrial, a dezvoltat Eli Parks, o serie de parcuri industriale cu locații în București, Craiova, Bacău, Brăila, Iași, Brașov și Ploiești.

Dl. Dumitrescu este licențiat în inginerie. Acesta s-a alăturat Consiliului de Administrație al Emitentului în iulie 2016.

Adriana-Anca Damour (Administrator Neexecutiv)

Dna. Damour este în prezent membru executiv al consiliului de administrație Carrefour Romania, coordonând două arii cheie: expansiune (dezvoltări imobiliare, achiziții, închirieri, fuziuni și achiziții) și reputație corporativă (responsabilitate socială corporativă, comunicare).

Anterior, Dna. Damour a ocupat timp de 7 ani poziția de director general al Carrefour Property România, coordonând echipele de expansiune și dezvoltare în susținerea uneia dintre cele mai mari creșteri înregistrate de Grupul Carrefour.

Dna. Damour deține un MBA obținut la IMD în anul 2012, ulterior absolvirii Science PO (IEP Paris) în 2002 și obținerii unei diplome *summa cum laude* din partea French Romanian Institute of Business International Law în anul 2002. Anterior, Dna. Damour a absolvit Facultatea de Drept – Universitatea din București.

Dna. Damour s-a alăturat Consiliului de Administrație al Emitentului în mai 2017.

Marius-Mihail Diaconu (Administrator Neexecutiv)

Dl. Diaconu este un investitor cu o experiență de peste 20 de ani. Proiectele sale acoperă sănătatea animalelor, imobiliare, IT, agricultură, divertisment, servicii industriale și au fost dezvoltate în Europa, Asia și SUA. Domnul Diaconu este fondatorul (1999) și CEO al Altius S.A., lider de piață pentru produse de sănătate animală și cel mai mare importator din România, cu o prezență regională, inclusiv Bulgaria și Moldova.

Dl. Diaconu este de profesie economist și este licențiat în Marketing la Academia de Studii Economice din București (1997).

Dl. Diaconu s-a alăturat Consiliului de Administrație al Emitentului în septembrie 2020.

ECHIPA DE MANAGEMENT

Directorii Emitentului sunt:

Nume	Vârstă	Funcție	Data expirării mandatului
Victor Căpitanu	41	Director Executiv	09.05.2022
Andrei-Liviu Diaconescu.....	45	Director Executiv	09.05.2022
Valentin Cosmin Samoilă	39	Director Financiar	09.05.2022

Adresa de la locul de muncă a Directorilor este punctul de lucru al Emitentului, situat la One North Gate, Bulevardul Pipera nr. 2, clădirea NG2, etaj 4, 077190 Voluntari, județul Ilfov, România.

De asemenea, mai jos sunt incluse detaliile biografice ale persoanelor cu funcții importante la nivelul Grupului, anume cele ale Dnei. Beatrice Dumitrașcu (CEO al Diviziei de Vânzări Rezidențiale), Dlui. Mihai Păduroiu (CEO Office Leasing), Dlui. Octavian Avrămoiu (CEO Neo Division) și ale Dlui. Alexandru Victor Savi-Nims (Chief Legal Officer).

Detalii biografice ale echipei de management al Emitentului

Detaliile biografice ale domnului Diaconescu și ale domnului Căpitanu au fost prezentate mai sus.

Valentin Cosmin Samoilă (Director Financiar)

Domnul Samoilă este Directorul Financiar al Emitentului din anul 2021. Înainte de a se alătura Emitentului, a fost timp de 4 ani directorul financiar al Sixt România Group una dintre cele mai importante firme active pe piața de închiriere de autovehicule și timp de 10 ani angajat al Adama Holding Group (parte a grupului ImmoFinanz), un important dezvoltator, unde, în calitate de șef al controlului și administrator, a coordonat toate aspectele financiare ale mai mult de 60 de active, situate în România și în mai multe țări din Europa de Sud-Est. În această perioadă a supravegheat dezvoltarea a peste 2000 de unități rezidențiale și gestionarea activelor comerciale și industriale.

Domnul Samoilă și-a început cariera profesională la Ernst & Young, unde a fost auditor senior. El a absolvit Academia de Studii Economice din București, este expert contabil în România și membru al ACCA.

Detalii biografice ale altor persoane cu funcții importante la nivel de Grup

Beatrice Dumitrașcu (CEO al Diviziei de Vânzări Rezidențiale)

Doamna Dumitrașcu s-a alăturat Grupului în 2013, ca Manager de Vânzări. Ea este responsabilă de gestionarea celui mai mare portofoliu de vânzări al Grupului, generând venituri importante pentru Grup și menținând servicii de calitate atât pentru clienți, cât și pentru proprietari.

Doamna Dumitrașcu a absolvit Facultatea de Jurnalism. Are o carieră de 20 de ani în vânzări și marketing și și-a dedicat ultimii 17 ani industriei imobiliare, colaborând cu majoritatea jucătorilor importanți de pe piață. A lucrat pentru companii importante precum Forum Invest România, Anchor Group, Eurisko Consulting, Tiriac Imobiliare, Coldwell Banker și și-a clădit abilitățile profesionale de-a lungul anilor în proiecte care implică vânzări, marketing, comunicare, management de proiect, evenimente și vânzări imobiliare.

Mihai Păduroiu (CEO Office Leasing)

Domnul Păduroiu s-a alăturat Grupului începând cu noiembrie 2019. Domnul Păduroiu are o carieră îndelungată pe piața locală de imobiliare, în unele dintre cele mai mari companii internaționale de consultanță. Pe parcursul celor 14 ani de activitate în acest domeniu, el a fost implicat în numeroase procese de relocare, consolidare și intrare în România, atât pentru companii multinaționale, cât și locale, tranzacționând peste 500.000 mp de birouri în toată această perioadă.

În actualul său rol, domnul Păduroiu coordonează închirierea tuturor proiectelor de birouri deținute sau administrate de Emitent, precum și consolidarea relației cu chiriașii, în scopul maximizării satisfacției tuturor ocupanților din cadrul dezvoltărilor comerciale sub brandul One.

Domnul Păduroiu deține o diplomă în Relații Economice Internaționale de la Academia de Studii Economice și este membru al RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) din 2016.

Octavian Avrămoiu (CEO Neo Division)

DL. Octavian Avrămoiu are o experiență de peste 20 de ani în avocatură, deținând funcții în diverse structuri guvernamentale executive din cadrul Ministerului Finanțelor Publice, precum și funcția de Executive Investment Manager în cadrul SIF Banat-Crișana.

DL. Avrămoiu a mai deținut poziții de membru neexecutiv în cadrul consiliului de administrație al CEC Bank S.A., SIF Hoteluri S.A., Administrare Imobiliare S.A., Vrancart S.A. și Brainconf S.A. În cadrul Grupului, DL. Avrămoiu ocupă poziția de CEO al Diviziei NEO, alăturându-se Grupului în anul 2019.

DL. Avrămoiu este absolvent al Facultății de Drept – Universitatea din București, deținând un Masterat în Medierea Conflictelor Comerciale. DL. Avrămoiu este membru al Baroului București.

Alexandru Victor Savi-Nims (Chief Legal Officer)

Domnul Alexandru-Victor Savi-Nims este Chief Legal Officer al Grupului începând din Decembrie 2019. Domnul Savi-Nims este un avocat experimentat cu o bogată experiență în domeniul dreptului afacerilor, câștigată prin coordonarea de servicii legale integrate în domeniul dezvoltărilor imobiliare și construcțiilor, M&A, drept bancar și finanțări, dar și în domeniul dreptului societar și comercial în general. A colaborat cu societatea de avocați Mitel & Asociații, gestionând un portofoliu de clienți internaționali cu proiecte în domeniul imobiliar și M&A, dar și cu Alexandrion Group, unde a coordonat Departamentul Juridic. Este absolvent al Universității Nicolae Titulescu din București (2000) și deține titlul de Master în Dreptul Afacerilor (2006) și titlul de Master în Științe – Ecologie și Dezvoltare Durabilă de la Universitatea din București – Catedra UNESCO Cousteau (2004). Este membru al Baroului București și al Uniunii Naționale a Barourilor din România din noiembrie 2003.

Detalii despre natura oricărei relații de rudenie

Din informațiile disponibile Emitentului, în prezent nu există relații de rudenie între niciunii dintre membrii Consiliului de Administrație și/sau Directorii acestuia.

Detalii privind litigiile în legătură cu Administratorii și Directorii

În perioada de cinci ani anteriori datei acestui document, niciunul dintre Administratori și/sau Directori:

- (i) nu a fost condamnat pentru infracțiuni de fraudă;
- (ii) nu a fost membru al organelor administrative, de conducere sau de supraveghere sau administrator sau membru al conducerii al oricărei societăți la data la care acestea au intrat în faliment, administrare judiciară sau lichidare; sau
- (iii) nu a fost pus sub urmărire penală și/sau nu a fost sancționat de către orice organe statutare sau de reglementare (inclusiv organismele profesionale desemnate pentru aplicarea de sancțiuni) și nu i s-a interzis vreodată de către instanță să ocupe funcția de membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere al unei societăți sau să se implice în gestionarea sau desfășurarea afacerilor unei societăți.

Funcții deținute de Consiliul de Administrație și de Directori

În plus față de funcțiile de conducere deținute de la nivelul Emitentului, Administratorii și Directorii Emitentului dețin sau au deținut, în ultimii cinci (5) ani, următoarele funcții:

Nume	Entitate	Funcție	Funcție deținută în prezent (da/nu)
Andrei-Liviu Diaconescu	One Holding OA S.R.L.	Administrator	Da
	One Energy Division S.R.L.	Administrator	Da
	Smart Capital Investments S.A.	Administrator	Da
	Ploiești Logistics S.R.L.	Administrator	Nu
Victor Căpitanu	OLTV SAS (Franța)	Președinte	Da
	One Holding Investments SRL	Administrator	Da
	One Holding VER SRL	Administrator	Da
	Societatea De Investiții Financiare Oltenia S.A.	Membru al consiliului de administrație	Nu

Nume	Entitate	Funcție	Funcție deținută în prezent (da/nu)
Claudio Cisullo	CCT & ONE AG (Elveția)	Vicepreședintele consiliului de administrație	Da
	CCT & ONE AG (Elveția)	Președintele consiliului de administrație	Da
	ACC One Holding AG (Elveția)	Președintele consiliului de administrație	Da
	Swiss Entrepreneurs Foundation, Switzerland	Membru al consiliului fiduciarilor	Da
	ACC Investments S.R.L.	Președintele consiliului de administrație	Da
	Admeira AG (Elveția)	Membru al consiliului de administrație	Nu
Dragoș-Horia Manda	Ringier Axel Springer Schweiz AG, (Elveția)	Membru al consiliului de administrație	Nu
	Law and Economics Foundation, University St. Gallen (Elveția)	Membru al consiliului fiduciarilor	Da
	The Center for Global Enterprise (Statele Unite ale Americii)	Membru al consiliului de administrație	Nu
	Chain IQ Group AG (Elveția)	Președinte executiv	Da
	Ringier AG (Elveția)	Membru al consiliului de administrație	Da
	UBS Industrialization Advisory Board	Președinte	Nu
	ValuePlus AG (Elveția)	Președintele consiliului de administrație	Da
	CC Trust Group AG (Elveția)	Președintele consiliului de administrație	Da
	Axxess Capital Partners S.A.	Administrator	Da
	Patria Bank S.A.	Președintele consiliului de administrație	Da
	Bitdefender B.V.	Membru al consiliului de administrație	Da
Gabriel-Ionuț Dumitrescu	Seacorn LLP, UK	Managing Partner	Da
	South - Eastern Europe Capital Partner LLP	Managing Partner	Da
	ROPEA (Romanian Private Equity Association)	Președinte Consiliu Director	Da
	Deutek S.A.	Membru al consiliului de administrație	Nu
	Element Investments S.R.L.	Administrator	Da
	Element Development S.R.L.	Administrator	Da
Adriana-Anca Damour	Camino Real Estate S.R.L.	Administrator	Da
	Bistrita Retail Park S.R.L.	Administrator	Da
	Latina Development S.R.L.	Administrator	Da
	Kiseleff Development S.R.L.	Administrator	Nu
	Carrefour Romania S.A.	Membru executiv al consiliului de administrație	Da
	Ploiești Shopping City S.R.L.	Reprezentant permanent al administratorului persoană juridică	Da

Nume	Entitate	Funcție	Funcție deținută în prezent (da/nu)
Marius-Mihail Diaconu	Amcham Romania	Membru în consiliu și vicepreședinte	Da
	The Foundation for Agricultural Development (FAGriD)	Membru în consiliu	Da
	Hospice Casa Speranței	Membru în consiliu	Da
	Altius Group S.R.L.	Administrator	Da
	Altius S.A.	Administrator	Da
Valentin Cosmin Samoilă	Praxis Trading S.R.L.	Administrator	Da
	Union Motors Car Sales S.R.L.	Reprezentant	Nu
	New Kopel Car Sales S.R.L.	Reprezentant	Nu
	New Kopel Romania S.R.L.	Reprezentant	Nu
	Union Motors Romania S.R.L.	Reprezentant	Nu
	Roua Vest S.R.L.	Administrator	Nu

CONDUCERE

Consiliul de Administrație este răspunzător în mod colectiv pentru activitățile generale ale Emitentului, pentru îndeplinirea tuturor actelor necesare și utile pentru realizarea obiectului de activitate al Emitentului, cu excepția celor rezervate de lege către AGA, iar conducerea Emitentului este delegată către Administratorii Executivi, care sunt și Directorii Emitentului. Directorii sunt responsabili cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii Emitentului, în limitele obiectului de activitate al Emitentului și cu respectarea limitelor impuse de către Consiliul de Administrație.

Consiliul de Administrație nu poate delega următoarele competențe unui Director: (i) stabilirea direcțiilor principale de activitate și de dezvoltare ale Emitentului, (ii) stabilirea politicilor contabile și a sistemului de control financiar, precum și aprobarea planificării financiare, (iii) numirea și revocarea Directorilor, supravegherea activității Directorilor și stabilirea remunerației lor, (iv) aprobarea contractelor de mandat ale Directorilor, (v) pregătirea raportului anual, organizarea AGA și implementarea hotărârilor acesteia, (vi) introducerea cererii pentru deschiderea procedurii insolvenței Emitentului, (vii) îndeplinirea atribuțiilor delegate către Consiliul de Administrație către AGA, (viii) reprezentarea Emitentului în raporturile acesteia cu Directorii, (viii) mutarea sediului Emitentului, (ix) schimbarea obiectului de activitate al Emitentului (cu excepția domeniului și activității principale a Emitentului care pot fi modificate doar prin AGA extraordinară).

Consiliul de Administrație este răspunzător în mod solidar față de Emitent pentru: (i) realizarea vărsămintelor efectuate de acționarii Emitentului, (ii) existența reală a dividendelor plătite, (iii) existența registrelor cerute de lege și corecta lor ținere, (iv) exacta îndeplinire a hotărârilor AGA și (v) stricta îndeplinire a îndatoririlor pe care legea și Actul Constitutiv le impun.

Administratorii Executivi, respectiv Directorii Emitentului, au sarcina de a gestiona activitățile zilnice ale Emitentului și sunt responsabili de îndeplinirea obiectivelor și a strategiei Emitentului, de profilul de risc corespunzător, de tendințele și rezultatele în materie de performanță și de aspectele de responsabilitate socială corporativă relevante pentru activitatea Grupului. Administratorii Neexecutivi sunt, printre altele, responsabili de supravegherea activității de administrare a Administratorilor Executivi și a mersului general al activităților Emitentului și a operațiunilor asociate acesteia și oferă asistență Administratorilor Executivi prin furnizarea de consultanță. În plus, atât Administratorii Executivi cât și cei Neexecutivi trebuie să își îndeplinească atribuțiile astfel cum sunt alocate acestora în mod specific prin Actul Constitutiv. Fiecare Administrator are datoria de a-și îndeplini corespunzător atribuțiile alocate acestuia și de a acționa în interesul Emitentului.

Sarcinile care nu au fost alocate în mod specific intră în sfera de competență a Consiliului de Administrație în ansamblul său. Toți Administratorii rămân responsabili în mod colectiv pentru buna gestionare, în ansamblul său, indiferent de alocarea sarcinilor. La închiderea Ofertei, Consiliul de Administrație va fi compus din șapte (7) membri, dintre care doi (2) membri vor fi Administratori Executivi și cinci (5) membri vor fi Administratori Neexecutivi. Un număr de patru (4) Administratori Neexecutivi sunt independenți, în sensul Codului de Guvernanță Corporativă al BVB.

Candidații pentru posturile de membru în Consiliul de Administrație pot fi propuși de către acționari sau de către alți

membri ai Consiliului de Administrație în funcție. Președintele Consiliului de Administrație este numit de membrii Consiliului de Administrație, cu majoritatea simplă a membrilor prezenți. În cazul vacanței unui post de membru în Consiliul de Administrație, acesta se va întruni și va alege un membru provizoriu până la întrunirea AGOA având pe ordinea de zi numirea unui membru al Consiliului de Administrație. În plus, Actul Constitutiv prevede posibilitatea pentru Consiliul de Administrație să acorde funcții Administratorilor Executivi, inclusiv, dar fără a se limita la, funcția de Director General (CEO) sau Director Financiar (CFO).

Fiecare membru al Consiliului de Administrație va încheia cu Emitentul un contract de mandat pentru durata mandatului acestuia de membru al Consiliului de Administrație, care va prevedea drepturile și obligațiile respectivului membru față de Emitent și remunerația primită de respectivul membru. Actualele contracte încheiate de membrii Consiliului de Administrație, respectiv Directori, nu prevăd acordarea de beneficii la expirarea mandatului.

Funcționarea Consiliului de Administrație

Adunările Consiliului de Administrație

Consiliul de Administrație se va întruni în ședințe periodice, convocate de Președintele Consiliului de Administrație, o dată la fiecare trei (3) luni. Convocarea pentru ședințele periodice se trimite tuturor membrilor Consiliului de Administrație cu cel puțin trei (3) zile calendaristice înainte de data propusă pentru ședința periodică.

Când situația o cere, se pot convoca ședințe speciale ale Consiliului de Administrație, fie de către Președintele Consiliului de Administrație, fie la cererea motivată a doi membri ai Consiliului de Administrație sau a oricărui dintre Directorii Generali ai Emitentului, în fiecare caz cu o convocare scrisă transmisă fiecărui membru al Consiliului de Administrație cu cel puțin o (1) zi calendaristică înainte de data ședinței.

Convocările pentru ședințele Consiliului de Administrație pot fi transmise în scris, prin curier, scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau poștă electronică și vor include ordinea de zi propusă cu materialele suport, locația ședinței și orice altă documentație suplimentară, după cum Președintele Consiliului de Administrație va considera necesar.

Ședințele Consiliului de Administrație pot fi ținute în orice moment fără convocare dacă toți membrii Consiliului de Administrație sunt prezenți sau dacă cei care nu sunt prezenți au renunțat în mod expres în scris la cerința primirii unei convocări pentru ședință.

Consiliul de Administrație poate ține ședințele prin conferință telefonică sau video sau prin corespondență. Conținutul proceselor verbale întocmite în urma unei astfel de ședințe a Consiliului de Administrație se va confirma în scris de către toți membrii care au participat la ședință.

La ședințele Consiliului de Administrație participă, cu titlu de invitat permanent, Dl. Daniel Dines, fondator și CEO UiPath sau un reprezentant al acționarului Icevulcan Properties Ltd. (controlat de Dl. Daniel Dines).

Votul în cadrul ședințelor Consiliului de Administrație

Consiliul de Administrație este legal întrunit dacă cel puțin patru (4) dintre membrii acestuia sunt prezenți sau reprezentanți, iar deciziile se pot lua cu votul afirmativ al cel puțin trei (3) membri ai Consiliului de Administrație, prezenți sau reprezentanți în ședință.

Membrii Consiliului de Administrație pot fi reprezentanți prin alți membri ai Consiliului de Administrație, printr-o procură specială. Un membru al Consiliului de Administrație poate reprezenta la o ședință numai un singur alt membru al Consiliului de Administrație.

Directorii Emitentului

Directorii Emitentului sunt numiți de Consiliul de Administrație pentru un mandat de doi (2) ani, cu posibilitatea de a fi realeși pentru mandate subsecvente.

Directorii Emitentului sunt responsabili cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii Emitentului, în limitele obiectului de activitate al Emitentului și cu respectarea competențelor exclusive rezervate de lege și de către Actul Constitutiv către AGA și către Consiliul de Administrație.

Directorii Emitentului, respectiv Directorii Generali și celălalt Director, reprezintă în mod separat Emitentul în raport cu terții și în justiție, fiecare dintre aceștia acționând separat în numele și pe seama Emitentului cu puteri depline.

Comitete ale Consiliului de Administrație

Consiliul de Administrație a înființat două (2) comitete ale Consiliului de administrație: un comitet de risc și audit („Comitetul de Risc și Audit”) și un comitet de nominalizare și remunerare („Comitetul de Nominalizare și Remunerare”). Comitetele Consiliului de Administrație au un rol pregătitor și/sau consultativ pentru Consiliul de Administrație.

Comitetul de Risc și Audit

Comitetul de Risc și Audit este compus din trei (3) membri. Membrii Comitetului de Risc și Audit sunt Adriana-Anca Damour, Horia Manda și Marius-Mihail Diaconu. Domnul Horia Manda este președintele Comitetului. Domnii Andrei Diaconescu și Cosmin Samoilă sunt invitați permanenți.

Comitetul de Risc și Audit asistă Consiliul de Administrație în realizarea atribuțiilor acestuia pe linia auditului intern, precum și o funcție consultativă privind strategia și politica Emitentului privind sistemul de control intern, auditul intern și auditul extern, precum și controlul modului în care sunt administrate riscurile semnificative.

Termeni de Referință ai Comitetului de Risc și Audit

Mai jos este prezentat un rezumat al termenilor de referință ai Comitetului de Risc și Audit.

Comitetul de Risc și Audit oferă asistență, supraveghează, revizuieste și consiliază Consiliul de Administrație, precum și pune în discuție ipotezele acestuia și face propuneri alternative față de cele înaintate de Consiliul de Administrație în ceea ce privește, printre altele:

- (a) corectitudinea și calitatea raportărilor financiare ale Emitentului și ale filialelor sale;
- (b) operarea sistemelor de management al riscurilor și control intern;
- (c) furnizarea informațiilor financiare de către Emitent (inclusiv alegerea politicilor contabile, aplicarea și evaluarea efectelor noilor reguli și abordarea elementelor estimate în situațiile financiare anuale ale Emitentului);
- (d) respectarea recomandărilor și observațiilor auditorilor interni și externi ai Emitentului;
- (e) rolul și funcționarea auditorilor interni ai Emitentului;
- (f) politica fiscală a Emitentului;
- (g) relația Emitentului cu auditorul său extern, inclusiv independența și remunerarea auditorului extern;
- (h) finanțarea Emitentului; și
- (i) evaluarea oricărei situații care poate genera un conflict de interese în tranzacțiile la care este parte Emitentul, filialele sale și persoanele afiliate acestora.

De asemenea, Comitetul de Risc și Audit face recomandări Consiliului de Administrație în legătură cu nominalizarea pe care o face către AGOA referitoare la persoanele dintre care se va desemna auditorul extern al Emitentului și pregătește reuniunile Consiliului de Administrație, în cadrul cărora vor fi discutate Raportul Consiliului de Administrație, situațiile financiare anuale ale Emitentului, cifrele semestriale și actualizările comerciale trimestriale ale Emitentului.

În plus, Comitetul de Risc și Audit va efectua o evaluare anuală a sistemului de control intern al Emitentului, evaluând eficacitatea acestui sistem, caracterul adecvat al rapoartelor referitoare la managementul riscurilor și la controlul intern, prezentate Comitetului de Risc și Audit, precum și promptitudinea și eficacitatea conducerii în abordarea deficiențelor sau a slăbiciunilor controlului intern constatate.

Comitetul de Risc și Audit va evalua și eficacitatea sistemului de management al riscurilor al Emitentului, va monitoriza aplicarea standardelor de audit intern statutare și general acceptate și va evalua situațiile de conflicte de interese din cadrul tranzacțiilor încheiate de Emitent și/sau oricare dintre filialele acestuia cu părțile afiliate.

Comitetul de Risc și Audit se va întruni ori de câte ori este necesar în vederea funcționării sale în mod corespunzător, dar nu de mai puțin de cinci (5) ori pe an, astfel încât datele ședințelor să coincidă cu datele cheie din ciclul de raportare financiară și de audit. Comitetul de Risc și Audit se va întâlni cu auditorul extern al Emitentului, cel puțin de patru ori pe an.

Comitetul de Nominalizare și Remunerare

Comitetul de Nominalizare și Remunerare este compus din trei (3) membri. Membrii Comitetului de Nominalizare și Remunerare sunt Victor Căpitanu, Claudio Cisullo (Președintele Consiliului de Administrație) și Marius-Mihail Diaconu. Domnul Claudio Cisullo este președintele Comitetului de Nominalizare și Remunerare.

Scopul Comitetului de Nominalizare și Remunerare este acela de a asista Consiliul de Administrație în îndeplinirea responsabilităților sale, prin stabilirea principiilor pentru selectarea candidaților pentru funcția de membru al Consiliului de Administrație, selectarea candidaților în vederea alegerii sau realegerii acestora în funcția de membru al Consiliului de Administrație, implicarea în procesul de selecție a directorilor, remunerarea administratorilor și a directorilor Emitentului și formularea de propuneri care să fie supuse deciziei Consiliului de Administrație.

Termeni de Referință ai Comitetului de Nominalizare și Remunerare

Mai jos este prezentat un rezumat al termenilor de referință ai Comitetului de Nominalizare și Remunerare.

Comitetul de Nominalizare și Remunerare asistă Consiliul de Administrație în supravegherea, cu privire la, printre altele:

- (a) pregătirea și stabilirea criteriilor pentru selectarea membrilor Consiliului de Administrație, inclusiv criteriile de evaluare a independenței acestora;
- (b) evaluarea și propunerea Consiliului de Administrație de candidați în vederea numirii, renumirii sau revocării acestora în/din funcția de membru al Consiliului de Administrație;
- (c) asigurarea că persoanele care candidează pentru funcția de membru al Consiliului de Administrație au pregătirea și experiența necesare pentru a-și îndeplini atribuțiile;
- (d) stabilirea și supunerea spre aprobarea Consiliului de Administrație a procedurii de selecție a directorilor; stabilirea criteriilor de selecție pentru directori; evaluarea finală a candidaților pentru funcția de directori în vederea numirii și încheierii contractului de mandat;
- (e) redactarea unei propuneri privind politica de remunerare de urmat, politică ce va fi adoptată de AGOA;
- (f) emiterea unor recomandări și formularea unei propuneri privind remunerarea fiecărui membru al Consiliului de Administrație și a directorilor, în limitele politicii de remunerare. Respectiva propunere va conține, în orice caz:
 - structura remunerației; și
 - valoarea remunerației fixe, acțiunile și/sau opțiunile care vor fi acordate și/sau alte componente de remunerare variabilă, criteriile de performanță utilizate, analizele efectuate privind ipotezele de lucru și raportul față de limita maximă și cea minimă a salariilor din cadrul Emitentului și întreprinderilor sale afiliate;
- (g) la momentul elaborării propunerii privind remunerarea Administratorilor, Comitetul de Nominalizare și Remunerare va ține cont de opiniile individuale ale Administratorilor cu privire la valoarea și structura propriei lor remunerații. Comitetul de Nominalizare și Remunerare va solicita Administratorilor să acorde atenție aspectelor incluse în politica de remunerare;
- (h) elaborarea raportului privind remunerarea;
- (i) luarea la cunoștință și consilierea Consiliului de Administrație cu privire la orice modificări majore intervenite în structurile de beneficii pentru angajați la nivelul Emitentului sau al filialelor sale; și
- (j) gestionarea tuturor aspectelor aferente oricărui program de subscriere de acțiuni operat de Emitent sau care va fi stabilit de Emitent.

Comitetul de Nominalizare și Remunerare se va întruni ori de câte ori este necesar în vederea funcționării sale în mod corespunzător, dar de cel puțin două (2) ori pe an.

Conflikte de interese

Membrii Consiliului de Administrație și Directorii Emitentului dețin diverse alte funcții în cadrul Grupului, precum și în societăți cu care Grupul încheie sau poate încheia tranzacții (asemenea tranzacții fiind raportate drept tranzacții

cu părți afiliate). Ținând cont de cele menționate mai sus, în anumite situații Membrii Consiliului de Administrație și Directorii Emitentului s-ar putea afla într-o situație de conflict de interese între obligațiile acestora față de Emitent și interesele lor private și alte obligații.

În cazul apariției unei situații de conflict de interese, respectivii membri ai Consiliului de Administrație și Directori au obligația să se abțină de la deliberări și de la vot, respectiv de a se abține în cadrul oricărui alt proces decizional sau în legătură cu orice act sau fapt cu privire la care s-a născut respectivul conflict, precum și să raporteze/dezvăluie respectivul conflict de interese.

Orice tranzacție încheiată între Emitent și persoanele menționate mai sus sunt încheiate în termeni echivalenți cu cei care prevalează în tranzacțiile care au loc la nivelul pieței, cu respectarea prevederilor legale și statutare aplicabile. A se vedea și Partea a 5-a – „Informații Financiare Selectate – Tranzacții cu părți afiliate”.

Informații privind orice înțelegere sau acord cu acționarii principali, clienții, furnizorii sau alte persoane, în temeiul cărora oricare dintre membrii Consiliului de Administrație sau Directorii a fost ales/ numit.

Conform acordului încheiat între Acționarii Fondatori și acționarul IceVulcan Properties Ltd. (controlat de Dl. Daniel Dines, fondator și CEO UiPath), la ședințele Consiliului de Administrație participă, cu titlu de invitat permanent, Dl. Daniel Dines, fondator și CEO UiPath sau un reprezentant al respectivului acționar.

Detalii privind orice restricție acceptată de oricare dintre membrii Consiliului de Administrație sau Directorii privind cesionarea, într-o anumită perioadă de timp, a valorilor mobiliare ale Emitentului deținute de aceștia.

Domnii Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Claudio Cisullo (pentru CC Trust Group AG), Dragoș Horia Manda și Marius-Mihail Diaconu au încheiat un acord de tip „lock-up” cu Emitentul, prin care sunt restricționați de la tranzacționarea acțiunilor deținute de aceștia pentru o perioadă de 6 luni de la Admitere.

REMUNERAȚII ȘI BENEFICII

Cuantumul remunerației nete plătite membrilor Consiliului de Administrație și Directorilor Emitentului pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020:

(a) Adriana-Anca Damour - 83.904 RON

(b) Dragoș-Horia Manda – 81.000 RON

Nu au fost acordate remunerații sau beneficii altor membri ai Consiliului de Administrație și Directorilor Emitentului pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020 (se menționează că în cazul Dlui. Valentin Cosmin Samoila mandatul a început în anul 2021).

La data de 19 aprilie 2021, AGOA Emitentului a aprobat remunerația Dlui. Dragoș-Horia Manda, în cuantum net de 2.000 EUR pe lună.

La data de 26 mai 2021, AGOA Emitentului a aprobat remunerația Dlui. Claudio Cisullo, președintele Consiliului de Administrație, în cuantum net de 2.000 EUR pe lună.

Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020, Emitentul și filialele sale nu au acordat nicio remunerație condiționată sau amânată, nici beneficii în natură pentru serviciile de orice fel prestate în beneficiul lor de membrii Consiliului de Administrație și Directorii Emitentului.

PARTICIPAȚIILE ȘI OPȚIUNILE PE ACȚIUNI

Emitentul a aprobat instituirea unui program de alocare a acțiunilor (de tip „stock option plan”) către membrii executivi ai Consiliului de Administrație (Co-Directorii Generali), domnii Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu, în următoarele condiții:

- data acordării în ceea ce privește opțiunile de dobândire acțiuni în capitalul social al Emitentului („Opțiunile”) este 15 aprilie 2021 (data adoptării programului);
- nicio sumă nu va fi plătită de beneficiari pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni;

În cazul exercitării Opțiunilor, se vor alocă acțiuni nou emise de Emitent;

Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite în vederea exercitării Opțiunilor sunt:

(a) deținerea calității de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Măsurării Performanței (conform

definiției de mai jos); și

- (b) atingerea unui preț per acțiune conform unui algoritm stabilit prin decizia Consiliului de Administrație (în cele ce urmează „Condițiile de Performanță”).

Îndeplinirea Condițiilor de Performanță va fi evaluată de către membrii neexecutivi ai Comitetului de Remunerație al Emitentului, cel târziu până la data de 31 martie a anului următor pentru care se va face confirmarea atingerii valorii-țintă e prețului per acțiune („Data Măsurării Performanței”). Numărul de acțiuni transferate fiecărui participant în temeiul planului de alocare pentru fiecare an evaluat pentru care au fost îndeplinite Condițiile de Performanță este de 13.001.334 acțiuni ordinare, numărul total de acțiuni ce pot fi transferate unui participant fiind astfel egal cu 65.006.670 acțiuni ordinare.

Pe lângă programul de alocare a acțiunilor (de tip „stock option plan”) la care se face referire mai sus, Emitentul a acordat și un număr de 1.226.123 de opțiuni pentru acțiuni ordinare Dnei. Alexandra-Andreea Dinu, angajat al Emitentului. Opțiunile Dnei. Dinu vor deveni exercitabile (cu titlu gratuit) la data de 5 octombrie 2021, sub condiția deținerii de către aceasta a calității de angajat al Emitentului la data exercitării.

GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

De la data prezentului Prospect și după Admitere, vom respecta Codul de Guvernare Corporativă al BVB, astfel cum acesta se aplică societăților listate pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București, cu următoarea diferență:

Comitetul de Nominalizare și Remunerație are în componența sa un membru executiv, pe domnul Victor Căpitănu. Buna guvernare corporativă urmărită de Codul de Guvernare Corporativă al BVB este realizată prin faptul că domnul Victor Căpitănu, în calitate sa de fondator al Emitentului, a dovedit că implicarea sa este esențială în procesul de recrutare a oricăror membri ai Consiliului de Administrație și a directorilor, dar și în ceea ce privește regimul de recompensare a acestora pentru funcțiile lor, raportat la situația financiară și strategia Emitentului. Beneficiile aduse de prezența acestuia în cadrul Comitetului de Nominalizare și Remunerație sunt, așadar, compatibile cu misiunea Comitetului.

Codul de Guvernare Corporativă al BVB impune tuturor societăților listate la Bursa de Valori București să includă o declarație în raportul lor anual cu privire la respectarea de către acestea a Codului de Guvernare Corporativă al BVB. Orice nerespectare a prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al BVB trebuie declarată într-un raport curent depus la Bursa de Valori București, principiul aplicat fiind „aplici sau explici”.

Codul de Guvernare Corporativă al BVB conține mai multe principii și prevederi care trebuie respectate de către societățile listate la Bursa de Valori București, cu privire la, printre altele, componența, rolul, funcționarea și remunerarea organelor de conducere, managementul riscurilor și controlul intern, raportarea financiară și divulgarea informațiilor.

PARTEA A 11-A ACȚIONARII PRINCIPALI

Emitentul este controlat de către Acționarii Fondatori, Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu.

Tabelul de mai jos indică participațiile fiecăruia dintre Acționarii Fondatori înainte de Ofertă și după Ofertă.

Acționar	Participație imediat anterior Ofertei	Participație imediat după Ofertă ⁽¹⁾	Putere de vot imediat după Ofertă ⁽²⁾
Victor Căpitanu	32,7030%	29,7300%	29,7300%
Andrei-Liviu Diaconescu	32,7030%	29,7300%	29,7300%

(1) În ipoteza în care Mărimea Ofertei este setată la Mărimea Maximă a Ofertei.

(2) Puterea de vot este dată de acțiunile Emitentului, deținute de fiecare Acționar Fondator imediat după Ofertă și Admisie, în ipoteza în care Mărimea Ofertei este setată la Mărimea Maximă a Ofertei și este determinată pe baza drepturilor de vot ale fiecărui Acționar Fondator, conferite de acțiunile deținute, din totalul drepturilor de vot ale acțiunilor emise ale Emitentului.

La data Prospectului, fiecare dintre Acționarii Fondatori, Dl. Victor Căpitanu și Dl. Andrei-Liviu Diaconescu, deține 425.161.602 Acțiuni, reprezentând 32,7030% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 32,7030% la profitul sau pierderile Emitentului și 32,7030% din totalul drepturilor de vot). Acționarii Fondatori dețin astfel împreună un număr de 850.323.204 acțiuni ordinare, reprezentând 65,4059% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 65,4059% la profitul sau pierderile Emitentului și 65,4059% din totalul drepturilor de vot), exercitând în comun controlul asupra Emitentului.

Alți acționari cu dețineri semnificative sunt CC Trust Group AG (care deține 89.189.830 de acțiuni ordinare, reprezentând 6,8604% din capitalul social al Emitentului și din totalul drepturilor de vot), Marius-Mihai Diaconu (care deține 72.713.915 de acțiuni ordinare, reprezentând 5,5931% din capitalul social al Emitentului și din totalul drepturilor de vot) și Icevulcan Properties Ltd (care deține 65.003.544 de acțiuni ordinare, reprezentând 5% din capitalul social al Emitentului și din totalul drepturilor de vot). Diferența de 222.840.363 acțiuni ordinare este deținută de alți 21 de acționari.

ACORDURI CU ACȚIONARII PRINCIPALI

La data acestui Prospect, nu există acorduri încheiate de Acționarii Fondatori a căror aplicare poate genera, la o dată ulterioară, o schimbare a controlului asupra Emitentului.

DILUAREA

În cazul în care sunt subscrise toate Acțiunile Oferte, capitalul social al Emitentului va fi majorat cu un număr de 130.007.085 acțiuni ordinare, cu o valoare nominală de 0,2 RON fiecare și o valoare nominală totală de 26.001.417 RON, reprezentând o majorare de aproximativ 10% față de nivelul capitalului social al Emitentului la data prezentului Prospect. Deținerile acționarilor actuali în capitalul social al Emitentului vor fi diluate cu un procent de 9,09%.

PARTEA A 12-A CADRUL DE REGLEMENTARE

Sunt prezentate în cele ce urmează principalele prevederi legale aplicabile pieței imobiliare rezidențiale, comerciale și de birouri în care funcționează Grupul. Scopul prezentării de mai jos este numai acela de a introduce cadrul juridic general aplicabil pieței imobiliare, și nu de a fi exhaustivă sau de a cuprinde toate legile și reglementările aplicabile.

Dezvoltarea proiectelor imobiliare rezidențiale și comerciale este supusă mai multor reglementări juridice. În special, această secțiune intenționează să fie o introducere în cadrul juridic aplicabil în ceea ce privește: (a) regimul proprietății, modalitățile principale de dobândire a bunurilor imobile și sistemul de publicitate imobiliară; (b) regimul urbanismului și construcțiilor în legătură cu dezvoltarea proiectelor imobiliare rezidențiale și comerciale; (c) principalele autorizații de funcționare; și (d) reglementări principale privind contractele de închiriere.

1. Regimul proprietății

Bunurile imobile din România pot fi deținute fie în baza dreptului de proprietate publică, fie în baza dreptului de proprietate privată. Majoritatea bunurilor imobile din România sunt deținute în baza dreptului de proprietate privată.

Bunurile imobile care nu sunt declarate în temeiul Constituției României sau al legislației aplicabile ca obiect al proprietății publice și care nu sunt de uz sau utilitate publică pot face obiectul proprietății private a oricărei persoane fizice sau juridice, inclusiv a Statului Român sau a unităților administrativ-teritoriale.

Dreptul de proprietate privată include dreptul de a utiliza și a înstrăina bunul imobil. În funcție de natura bunului, legea poate stabili limitări fie asupra dreptului de utilizare, fie asupra dreptului de a dispune liber de un astfel de bun imobil.

În România, între anii 1945 și 1989, s-au efectuat transferuri masive de active imobiliare din proprietatea privată (fie a persoanelor fizice, fie a persoanelor juridice) în proprietatea statului român, rezultând o limitare a proprietății private asupra activelor imobiliare. În urma schimbării regimului politic de la sfârșitul anului 1989, proprietatea privată a fost restabilită ca regulă, în timp ce proprietatea publică a fost definită ca o excepție și au fost adoptate mai multe legi pentru a stabili condițiile pentru restituirea proprietăților imobiliare către foștii proprietari.

Cadrul juridic a fost susținut în continuare de o nouă Constituție și de repunerea în vigoare a vechiului Cod Civil din 1864 și de mai multe legi adoptate privind proprietatea privată și publică, descentralizarea administrativă și măsurile pentru un nou sistem de cadastru și publicitate imobiliară. Cu toate acestea, aceste reglementări nu au fost corelate în mod corespunzător și prevăd adesea condiții de adoptare care nu au putut fi verificate în mod public, iar aceste neconcordanțe pot da naștere unor dificultăți legate de dovada și înregistrarea titlului de proprietate sau de gestiunea și înstrăinarea bunurilor imobile. Aceste dificultăți pot avea un impact asupra oricărei operațiuni efectuate în vederea dobândirii unor drepturi asupra terenului.

Ulterior acestui context, în prezent principalele reglementări în vigoare în materie imobiliară sunt:

- i. Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil („Noul Cod Civil”) ce cuprinde, printre altele, normele privind constituirea, transferul, înregistrarea, limitele și caracteristicile dreptului de proprietate;
- ii. Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare („Legea nr. 7/1996”) ce cuprinde normele privind înregistrarea în registrele de Carte Funciară a imobilelor și drepturilor asupra acestora cuprinse;
- iii. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții („Legea Construcțiilor”) și normativele de aplicare ale acestei legi ce reglementează privind procesul de obținere a autorizației de construire;
- iv. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul („Legea Urbanismului”) și normativele de aplicare ale acestei legi ce cuprind normele privind urbanismul și procesul de elaborare și aprobare a planurilor urbanistice; și
- v. Legea nr. 134/2010 privind Codul de Procedură Civilă.

Conform legii, dreptul de proprietate privată asupra unui bun imobil poate fi obținut prin mai multe modalități, precum vânzarea, schimbul, aportul în natură, moștenirea sau hotărârea judecătorească.

Contractul de vânzare este cea mai des întâlnită metodă de înstrăinare a bunurilor imobile (i.e., terenuri, terenuri cu

clădiri, apartamente etc). În scop de valabilitate, contractul de vânzare trebuie încheiat în fața notarului public, în formă autentică. Taxele de autentificare și de înregistrare în evidențele registrului de Carte Funciară reprezintă aproximativ 1% din valoare prețului de achiziție.

Pe lângă cerințele de formă, trebuie respectate anumite formalități și cerințe prealabile transferului dreptului de proprietate asupra imobilelor, cum ar fi obținerea unui certificat fiscal emis de autoritățile locale, care să ateste că toate sumele datorate bugetului local au fost achitate de către proprietar, certificat de performanță energetică (pentru clădiri), respectarea drepturilor de preempțiune legale sau convenționale etc. Nerespectarea condițiilor privind forma sau formalitățile și condițiile prealabile poate duce la anularea contractului de vânzare și pierderea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Necesitatea efectuării unei analize de due diligence corespunzătoare

Valabilitatea titlului de proprietate al unui proprietar este condiționată de validitatea tuturor transferurilor anterioare de proprietate. În consecință, este necesar și obișnuit să se efectueze o analiză de due diligence pentru a evalua validitatea tuturor transferurilor anterioare legate de o astfel de proprietate, mergând cât mai mult înapoi în lanțul de titluri.

Orice cerere de restituire sau litigiu în curs care afectează proprietățile imobiliare poate duce la o posibilă pierdere a titlului asupra unei astfel de proprietăți sau a unei părți a acesteia în favoarea persoanelor îndreptățite care au depus cererile de restituire respective, în funcție de drepturile reclamanților și de statutul procedural al acestor cereri de restituire.

2. Sistemul de publicitate imobiliară

Conform Legii nr. 7/1996, drepturile de proprietate (precum și alte drepturi reale) obținute de dobânditorul unor bunuri imobile trebuie înscrise în Cartea Funciară pentru a fi opozabile terților.

Sistemul de publicitate imobiliară este important, printre altele, întrucât, în ipoteza în care un imobil este vândut către două sau mai multe persoane de către același vânzător, prevederile Legii 7/1996 conferă prioritate dobânditorului de bună-credință (ex. care nu a avut cunoștință de vreo vânzare anterioară) care și-a înscris primul dreptul de proprietate în Cartea Funciară, indiferent de data la care s-au încheiat contractele de vânzare-cumpărare.

Ca urmare a intrării în vigoare a Noului Codul Civil la data de 1 octombrie 2011, înregistrarea în Cartea Funciară se va modifica astfel încât înregistrarea să constituie o condiție a transferului efectiv al drepturilor asupra unui bun imobil. Aceasta modificare va fi aplicată doar în unitățile administrativ-teritoriale (e.g., oraș sau comună) în care lucrările de înregistrare cadastrala vor fi finalizate. Până la finalizarea lucrărilor cadastrale, înregistrarea în Cartea Funciară va fi făcută în continuare doar în scop de opozabilitate.

3. Regimul urbanismului și construcțiilor

Regimul de urbanism al terenurilor este esențial în determinarea tipului de dezvoltare care poate fi întreprinsă cu privire la proprietatea respectivă. De regulă, regimul de urbanism este reglementat de prevederile planului general de urbanism aplicabil în localitatea în care se află proprietatea.

Conform Legii Urbanismului, terenurile, indiferent de forma de proprietate, prezintă parametri urbanistici (e.g., coeficient de utilizare a terenului, procent de ocupare a terenului, înălțime maximă) care pot limita opțiunile Emitentului privind natura construcțiilor ridicate pe teren.

Acești parametri urbanistici sunt reglementați de documentații de urbanism aprobate de consiliul local, respectiv de Consiliul General al Municipiului București. Cadrul general urbanistic este reglementat de planul urbanistic general al localității („PUG”) de la care se poate deroga, în anumite limite prevăzute de lege, prin planuri urbanistice zonale („PUZ”). De asemenea, fără a se deroga de la PUG și PUZ, investitorii pot detalia anumite aspecte precum accesele auto, retragerile, conformarea arhitecturală etc. prin planuri urbanistice de detaliu („PUD”).

Astfel, în anumite cazuri, pentru a asigura oportunități de construire cât mai eficiente, anterior obținerii autorizației de construire este necesară elaborarea unui PUZ. Procesul de elaborare PUZ presupune elaborarea unei documentații tehnice care va fi anexată la hotărârea de consiliu local, respectiv cea a Consiliului General al Municipiului București, avizarea acesteia de către autoritățile publice relevante și aprobarea ulterioară de către consiliul local, respectiv de Consiliul General al Municipiului București. Mai mult, procesul presupune patru faze de consultare și informare a publicului cu privire la necesitatea și efectele PUZ.

Pe baza parametrilor urbanistici ai terenului, fie cei inițiali, fie cei modificați prin PUZ, se desfășoară procesul de

eliberare a autorizației de construire. Conținutul, caracteristicile și procedura de emisie sunt prevăzute în Legea Construcțiilor, lege inițial adoptată în 1991, care a suferit mai multe modificări de-a lungul anilor.

Procesul de obținere a autorizației de construire presupune: (a) obținerea unui certificat de urbanism în care sunt cuprinși parametrii urbanistici aprobați prin PUG, PUZ sau PUD, după caz, juridici și tehnici ai terenului; (b) elaborarea documentației tehnice de către proiectanți autorizați privind noua construcție; (c) obținerea avizelor autorităților publice relevante indicate în certificatul de urbanism; și (d) eliberarea autorizației de construire.

După obținerea autorizației de construire, beneficiarul poate executa lucrările de construire în termenul stabilit de autorizația de construire, termen ce poate fi prelungit o singură dată. Odată terminate lucrările de construire, beneficiarul autorizației, împreună cu antreprenorul, cu participarea unui reprezentant al primăriei și un număr de reprezentanți ai anumitor autorități, în funcție de specificul clădirii (Inspectoratul de Stat în Construcții sau Inspectoratul pentru Situații de Urgență), vor încheia procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor. Acest proces verbal atestă executarea lucrărilor în conformitate cu autorizația de construire și normativele aplicabile.

Pe baza certificatului de urbanism, a autorizației de construire și a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, beneficiarului îi va fi emis de către primărie un certificat de edificare, în baza căruia beneficiarul poate intabula noua construcție în Cartea Funciară.

Drepturile terților de a contesta actele administrative

Părțile terțe care pot dovedi un interes legitim au dreptul de a contesta actele administrative prin intermediul unei cereri directe care este guvernată de reguli parțial diferite, în funcție de natura individuală (de exemplu, autorizația de construire) sau de reglementare (cum ar fi planurile de urbanism) a actului administrativ a cărui legalitate este verificată. Alternativ, actele administrative individuale pot fi contestate pe cale de excepție de nelegalitate.

Interesul de a contesta derivă în general din faptul că drepturile și interesele legitime ale terțului respectiv sunt afectate de actul administrativ relevant și sunt de obicei evaluate de instanțe de la caz la caz.

4. Autorizații de funcționare

În funcție de specificul și destinația construcției, pot fi necesare diferite autorizații operaționale precum:

- a) autorizație de securitate la incendiu - permite funcționarea și exploatarea clădirilor din perspectiva cerințelor de siguranță la incendiu, în îndeplinirea anumitor criterii (e.g., clădiri comerciale sau de birouri cu o suprafață desfășurată de cel puțin 600 mp);
- b) contracte de servicii voluntare pentru situații de urgență - necesare în cazul anumitor construcții (de exemplu, clădiri de birouri cu o înălțime de cel puțin 28 m);
- c) autorizație de protecție civilă - necesară pentru exploatarea anumitor construcții (e.g., clădiri comerciale sau de birouri cu o suprafață desfășurată de cel puțin 600 mp) din perspectiva cerințelor de protecție civilă; această autorizație este necesară numai pentru clădirile care au nivel subteran;
- d) certificat de performanță energetică - necesar pentru majoritatea tipurilor de clădiri;
- e) autorizații ISCIR - în funcție de tipul și componentele clădirii, trebuie obținute diverse autorizații de la Inspekția de Stat pentru Controlul Cazanelor, Recipientelor sub Presiune și Ridicării Ridicul - ISCIR (de exemplu, autorizații pentru lift și instalația de încălzire instalate și operate în clădire).

Lipsa acestor autorizații poate duce la răspunderea civilă/contravențională/penală a proprietarului/locatarului (în anumite cazuri), iar sancțiunile pot fi unele pecuniare, precum amenda, sau se pot concretiza, în anumite cazuri prevăzute de lege, în suspendarea activității în clădire pentru o perioadă determinată.

5. Contractele de închiriere

Conform Noului Codul Civil, prin încheierea contractului de închiriere proprietarul asigură chiriașului folosința unui bun, pe o perioadă limitată de timp (maxim 49 de ani). Contractul de închiriere este un contract deschis în care părțile au la îndemână posibilitatea de a negocia multe aspecte fără a fi limitate excesiv de lege (e.g., utilizarea permisă a bunului, chirie, durata, drepturi și obligații etc).

Părțile la contractul de închiriere sunt libere să convină asupra nivelului chiriei și asupra creșterii acesteia. Din punct de vedere al practicii pieței, părțile includ, în general, și dispoziții de indexare a cuantumului chiriei. Contractele de închiriere încheiate în formă autentică în fața unui notar public sau contractele de închiriere înregistrate la autoritățile

fiscale sunt titluri executorii pentru plata chiriei, precum și pentru evacuarea chiriașului la expirarea închirierii.

Contractele de închiriere încheiate pe un termen fix determinat nu pot fi încetate prin denunțare unilaterală înainte de data expirării lor, cu excepția contractelor de închiriere pentru spații rezidențiale sau cazului în care părțile convin altfel.

Cu toate acestea, oricare dintre părți poate rezilia contractul de închiriere în cazul în care co-contractantul nu și-a îndeplinit o obligație esențială (e.g., plata chiriei, asigurarea folosinței liniștite). Rezilierea poate opera:

- f) automat, în cazul în care părțile au convenit în mod expres asupra evenimentelor care declanșează rezilierea contractului de închiriere, prin efectul unui pact comisoriu;
- g) printr-o notificare scrisă de reziliere unilaterală trimisă de partea care și-a respectat obligațiile în cazul în care:
(a) părțile au inclus această posibilitate în contractul de închiriere sau (b) partea care nu a respectat prevederile contractului este de drept în întârziere prin efectul legii cu privire la îndeplinirea obligațiilor sale sau nu și-a îndeplinit obligațiile în termenul prevăzut în notificarea de remediere trimisă de partea care și-a respectat obligațiile; sau
- h) prin hotărâre judecătorească, în cazul în care nu sunt îndeplinite condițiile de reziliere automată sau unilaterală.

La încetarea contractului de închiriere, chiriașul trebuie să restituie spațiul închiriat într-o stare similară cu cea de la predarea acestuia, cu excepția uzurii normale. Cu toate acestea, părțile pot conveni ca chiriașul să restituie spațiul în starea în care se află la momentul încetării contractului, fără nicio obligație de a îl readuce la starea inițială.

PARTEA A 13-A
MOTIVELE OFERTEI ȘI UTILIZAREA FONDURILOR

Prin vânzarea Acțiunilor Oferite în conformitate cu Oferta, se preconizează că Emitentul va încasa, în total, o valoare netă de aproximativ 274,05 milioane RON (presupunând că Prețul de Ofertă este stabilit la limita superioară a Intervalului Prețului de Ofertă și Mărimea Ofertei este stabilită la valoarea Mărimii Maxime a Ofertei) fără a lua în calcul comisioanele și cheltuielile. Comisioanele totale de intermediere, cheltuielile și sumele legate de taxele percepute de Autoritatea de Supraveghere Financiară din România, Bursa de Valori București S.A. și Depozitarul Central S.A., datorate de Emitent în legătură cu Oferta sunt estimate a fi de aproximativ 4,5 milioane RON.

Emitentul consideră că Oferta:

- va permite Emitentului să obțină fonduri pentru finanțarea activității curente a Grupului, respectiv să finanțeze proiectele în derulare și/sau proiecte noi de dezvoltare imobiliară;
- va ridica profilul, recunoașterea mărcii și credibilitatea Grupului în rândul clienților, partenerilor comerciali și angajaților acestuia;
- va susține procesul de atragere, recrutare, reținere și motivare a angajaților și personalului cu funcții de conducere din poziții cheie; și
- va permite valorificarea mai facilă (ulterior Admiterii și, după caz, a expirării oricăror restricții de tranzacționare) A investiției efectuate în acțiuni ale Emitentului de către unii dintre acționarii existenți.

Veniturile obținute din Ofertă vor fi utilizate pentru finanțarea activității curente a Grupului și a proiectelor acestuia în derulare și/sau proiecte noi de dezvoltare imobiliară.



PARTEA A 14-A
CALENDARUL PRECONIZAT AL PRINCIPALELOR EVENIMENTE

Eveniment	Ora și data¹
Deschiderea Ofertei	La data de 22 iunie 2021
Ora și data limită pentru primirea unei cereri complete formulate de Investitorii de Retail în Tranșa Investitorilor de Retail	12 p.m. în data de 2 iulie 2021
Ora și data limită pentru primirea subscrierilor în Tranșa Investitorilor Instituționali	3 p.m. în data de 2 iulie 2021
Data Alocării (când se va anunța Prețul de Ofertă, va avea loc publicarea Declarației privind Prețul și notificarea alocării Acțiunilor Oferte)	La data de 2 iulie 2021
Data Tranzacției	La data de 5 iulie 2021
Data Decontării (decontarea tranzacțiilor prin sistemul Depozitarului Central)	La data de 7 iulie 2021
Începerea tranzacționării Acțiunilor Oferte pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București	La data de sau în jurul datei de 15 iulie 2021

¹ Toate referirile la ore din acest calendar (sau în considerarea ora Europei de Est (EET))



PARTEA A 15-A
INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CARE URMEAZĂ A FI OFERITE/ADMISE
LA TRANZACȚIONARE, INFORMAȚII CU PRIVIRE LA OFERTĂ ȘI ADMITERE

1. CONTEXT ȘI PREZENTARE GENERALĂ A OFERTEI

Emitentul va oferi un număr maxim de 130.007.085 Acțiuni Oferite pentru care va încasa venituri nete preconizate de până la ~~826,05~~ milioane RON în total. Emitentul va încasa toate sumele obținute în urma vânzării Acțiunilor Oferite, ca urmare a acțiunii de majorare a capitalului social cu aport în numerar.

La data admiterii la tranzacționare pe Bursa de Valori București, Acțiunile Oferite vor fi înregistrate cu numărul ISIN ROJ8YZPDHWW8 și tranzacționate sub simbolul "ONE".

Imediat după Admitere, se preconizează că 100% din Acțiunile Oferite vor fi distribuite publicului (în sensul legii române).

Închiderea cu succes a Ofertei va depinde, printre altele, de stabilirea Prețului de Ofertă și de decizia Emitentului.

Drepturile atașate Acțiunilor Oferite vândute în conformitate cu Oferta, vor fi aceleași, inclusiv în ceea ce privește dreptul de vot și dreptul de a încasa toate dividendele și alte distribuiri declarate, efectuate sau plătite în legătură cu capitalul social al Emitentului după Admitere. Imediat la și după Admitere, Acțiunile Oferite vor fi transferabile în mod liber conform Actului Constitutiv și a legilor aplicabile.

2. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ACȚIUNILE OFERITE

Tipul și clasa: Acțiunile Oferite sunt acțiuni ordinare, nominative, liber transferabile, emise în formă dematerializată, având o valoare nominală de 0,20 RON fiecare.

Registrul acționarilor: Registrul acționarilor Emitentului va fi ținut de Depozitarul Central S.A. („Depozitarul Central”), cu sediul social în Bulevardul Carol I nr. 34-36, etajele 3, 8 și 9, Sector 2, cod poștal 020922, București, România.

Monedă: Acțiunile Oferite sunt emise în RON și au o valoare nominală de 0,20 RON fiecare.

Aprobarea Ofertei: Oferta a fost aprobată prin hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor Emitentului din data de 8 iunie 2021. Caracteristicile Ofertei au fost aprobate prin hotărârea Consiliului de Administrație din data de 15 iunie 2020.

Data preconizată a emisiunii Acțiunilor Oferite: 2 iulie 2021.

Legislația aferentă: Acțiunile Oferite sunt emise și oferite în conformitate cu legislația relevantă din România. Orice litigiu care decurge din sau în legătură cu Acțiunile Oferite va fi soluționat de către autoritățile competente din România.

3. DREPTURILE AFERENTE ACȚIUNILOR OFERITE

Fiecare Acțiune Oferită acordă drepturi și obligații egale acționarilor care dețin acțiuni ordinare și conferă deținătorului acesteia toate drepturile prevăzute de Legea Societăților, în conformitate cu reglementările aplicabile pieței de capital și prevederile Actului Constitutiv. În conformitate cu legea nr. 31/1990 a societăților, modificată și republicată („Legea Societăților”) acționarii trebuie să își exercite drepturile cu bună-credință, cu luarea în considerare a intereselor și drepturilor legitime ale Emitentului și ale celorlalți acționari.

Mai jos sunt prezentate principalele drepturi atașate acțiunilor ordinare ale Emitentului și care vor fi atașate Acțiunilor Oferite care vor fi emise în cadrul Majorării de Capital Social, după cum urmează:

1. Dreptul de a participa și de a vota la adunarea generală a acționarilor

Dreptul de a participa și de a vota în cadrul adunărilor generale ale acționarilor sunt drepturi fundamentale ale acționarilor. Acționarii au, printre altele, dreptul de a avea acces la informații suficiente privind punctele de pe ordinea de zi propuse a fi discutate în adunările generale.

Orice titular de acțiuni ordinare emise de Emitent înregistrat în registrul acționarilor ținut de Depozitarul Central la data de referință stabilită de Consiliul de Administrație poate participa la adunările generale ale acționarilor, fiecare

acțiune subscrisă și plătită dând dreptul la vot (cu excepția cazurilor în care dreptul de vot este suspendat), dreptul de a alege și de a fi ales în organele de conducere ale Emitentului, dreptul de a participa la distribuirea dividendelor și a cotei cuvenite în cazul lichidării Emitentului. Acționarii pot participa și vota în cadrul adunărilor personal sau prin reprezentare, în baza unei procuri generale sau a unei procuri speciale acordate pentru respectiva adunare sau prin corespondență. Formalitățile care trebuie îndeplinite pentru participarea la adunările generale ale Emitentului, inclusiv modalitățile de obținere și termenul de depunere a punctelor noi pe ordinea de zi, a proiectelor de hotărâri, a procurilor generale și speciale și a buletinelor de vot prin corespondență vor fi menționate în convocatorul adunării. Acționarul care, într-o anumită operațiune, are, fie personal, fie ca mandatar al unei alte persoane un interes contrar celui al societății, va trebui să se abțină de la deliberările privind acea operațiune, fiind răspunzător de daunele produse societății, dacă fără votul său nu s-ar fi obținut majoritatea cerută. Dreptul de vot nu poate fi cedat, orice convenție prin care acționarul se obligă a exercita dreptul de vot într-o anumită manieră este nulă.

În plus față de prevederile Actului Constitutiv și ale Legii Societăților, fiind admisă la tranzacționare pe piața reglementată, Emitentul respectă dispozițiile specifice pieței de capital și emitenților, care stabilesc anumite drepturi ale acționarilor, care pot fi exercitate în cadrul unei adunări generale a acționarilor Emitentului și, implicit, anumite obligații ale Emitentului în raport cu acestea:

- a) dreptul unuia sau al mai multor acționari reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social:
 - de a introduce puncte pe ordinea de zi a adunării generale a acționarilor Emitentului, cu condiția ca fiecare punct să fie însoțit de o justificare sau de un proiect de hotărâre propus spre adoptare de către adunarea generală a acționarilor Emitentului; și
 - de a prezenta proiecte de hotărâre pentru punctele incluse sau propuse spre a fi incluse pe ordinea de zi a adunării generale a acționarilor Emitentului;
- b) dreptul tuturor acționarilor de a primi un tratament egal în ceea ce privește participarea și exercitarea drepturilor de vot în cadrul adunării generale a acționarilor Emitentului;
- c) dreptul tuturor acționarilor de a avea acces la informații și documente suficiente cu privire la punctele supuse dezbaterii adunării generale a acționarilor Emitentului, precum și la acelea care le-ar permite să își exercite drepturile în cadrul adunării generale a acționarilor Emitentului;
- d) dreptul tuturor acționarilor de a avea acces rapid și nediscriminatoriu la convocatorul adunării generale a acționarilor Emitentului;
- e) dreptul fiecărui acționar de a adresa întrebări privind punctele de pe ordinea de zi a adunării generale a acționarilor Emitentului și de a primi răspuns de la Emitent; și
- f) dreptul de a participa la adunarea generală a acționarilor Emitentului direct sau indirect, inclusiv prin mijloace electronice, prin corespondență sau prin reprezentant.

ii. *Dreptul la dividende*

Adunarea generală a acționarilor este principalul organism de conducere a Emitentului, care decide asupra unor aspecte precum: situațiile financiare anuale, numirea membrilor Consiliului de Administrație, distribuirea de dividende, programul de activitate și diverse acțiuni corporative. Adunarea generală a acționarilor se va întruni cel puțin o dată pe an, fiind obligatorie întrunirea la cel mult 4 luni de la închiderea exercițiului financiar. Pentru exercițiile financiare în care emitentul înregistrează profit, adunarea generală a acționarilor va decide asupra repartizării profitului net sub formă de dividende, dacă este cazul. Dacă se constată o pierdere a activului net, capitalul social subscris va trebui reintregit sau redus înainte de a se putea face vreo repartizare sau distribuire de profit. Adunarea generală a acționarilor prin care se decide distribuirea de dividende va stabili și o dată de înregistrare, care va fi ulterioară cu cel puțin 10 zile lucrătoare datei adunării și care va servi la identificarea acționarilor care urmează a beneficia de dividende. Dividendele se vor plăti la data stabilită de adunarea generală a acționarilor în care se fixează dividendul, care nu poate depăși 15 zile lucrătoare de la data de înregistrare. În orice caz, termenul de plată a dividendelor nu va depăși 6 luni de la data adunării de distribuire a dividendelor. Dividendele se repartizează acționarilor proporțional cu numărul de acțiuni deținute în cadrul Emitentului. Dividendele pot fi distribuite doar dacă Emitentul înregistrează profit, conform situațiilor financiare anuale aprobate de adunarea generală a acționarilor Emitentului și doar dacă adunarea generală ordinară a acționarilor decide distribuirea dividendelor.

Înainte de plata dividendelor, Emitentul trebuie să publice un comunicat de presă într-un ziar național și un raport curent pe site-ul Bursei de Valori București, care detaliază i) valoarea dividendului pe acțiune; ii) data ex-date; iii) data de înregistrare și iv) data plății dividendelor. Emitentul trebuie, de asemenea, să publice mijloacele de plată a dividendelor și identificarea agentului de plată. Plata dividendelor este limitată de termenul general de prescripție de trei ani, ceea ce înseamnă că dividendele distribuite, dar neplătite la sfârșitul acestei perioade rămân la dispoziția Emitentului.

iii. Dreptul de preferință

Dreptul de preferință este un drept asociat, de regulă, unei operațiuni de majorare a capitalului social și oferă tuturor acționarilor înscrși în registrul acționarilor Emitentului la data de înregistrare stabilită de adunarea acționarilor care aprobă majorarea de capital social dreptul de a subscrie cu întâietate acțiunile emise în cadrul unei majorări de capital social, proporțional cu cota de participare la capitalul social pentru a-și menține cota de participare la capitalul social. În consecință, orice astfel de acțiuni nou emise vor fi oferite în primul rând pentru a fi subscrise de toți acționarii existenți proporțional cu numărul drepturilor de preferință deținute la data de înregistrare. Perioada pentru exercitarea dreptului de preferință de a subscrie acțiuni nou emise trebuie să fie de cel puțin o lună de la data menționată în prospectul simplificat, care nu poate fi anterioară datei de înregistrare stabilită pentru majorarea respectivă a capitalului social sau datei publicării hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor/a consiliului de administrație privind majorarea capitalului social în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a. În cazul în care, după expirarea termenului, acțiunile nou emise nu au fost subscrise integral, acțiunile noi care nu au fost subscrise pot fi anulate sau oferite altor investitori, în conformitate cu deciziile organului statutar competent.

Conform reglementărilor aplicabile pieței de capital, în cazul majorării capitalului social, ridicarea dreptului de preferință trebuie decisă în adunarea generală extraordinară a acționarilor, în care participă acționari reprezentând cel puțin 85% din capitalul social subscris și cu aprobarea acționarilor care dețin cel puțin 3/4 din drepturile de vot. După ridicarea drepturilor de preferință, aceste acțiuni noi vor fi oferite spre subscriere publicului cu respectarea dispozițiilor privind ofertele publice.

iv. Dreptul la informare

Acționarii au dreptul la o corectă și completă informare asupra situației Emitentului în cadrul adunării generale a acționarilor Emitentului. În particular, în legătură cu orice adunare generală a acționarilor Emitentului, acționarii au dreptul de a primi documente care susțin fiecare punct de pe ordinea de zi a adunării, inclusiv, în cazul adunării generale ordinare a acționarilor de aprobare a situațiilor financiare anuale, copii ale situațiilor financiare, rapoartelor anuale, propunerii Consiliului de Administrație privind distribuirea de dividende, precum și informații privind exercitarea drepturilor de vot cu cel puțin 30 de zile înainte de data adunării generale. De asemenea, Emitentul trebuie să informeze acționarii cu privire la rezultatele votului.

Totodată, acționarii au dreptul de a primi informații despre structura acționariatului Emitentului și de a consulta registrele ținute de Emitent, precum cel ținut pentru înregistrarea adunărilor generale ale acționarilor Emitentului. În plus, Emitentul trebuie să pună la dispoziția acționarilor informații diverse în cazul anumitor evenimente corporative, pentru diseminarea acestor informații beneficiind de suportul tehnic asigurat de către Depozitarul Central.

v. Dreptul de a alege și de a fi ales în organele de conducere

În conformitate cu Legea Societăților și Actul Constitutiv, adunarea generală a acționarilor numește și revocă membrii Consiliului de Administrație.

Conform legislației privind piețele de capital, membrii Consiliului de Administrație pot fi aleși prin vot simplu (în măsura în care exercițiul respectivului drept nu este suspendat, aplicându-se cerințele de cворum și majoritate prevăzute de Legea Societăților și/sau de Actul Constitutiv) sau vot cumulativ. În cazul votului cumulativ, un acționar sau un grup de acționari care acționează concertat și care dețin în mod direct sau indirect o participație de cel puțin 5% a unei societăți sau din drepturile de vot poate solicita ca alegerile să se bazeze pe această metodă. Pe baza votului cumulativ, fiecare acționar are dreptul să atribuie voturile sale în totalitate uneia sau mai multor persoane nominalizate pentru a fi alese în Consiliul de Administrație.

vi. Dreptul de retragere în anumite cazuri și condiții prevăzute de lege

Conform legii, acționarii care nu au votat în favoarea unei anumite acțiuni corporative propuse spre adoptare în cadrul adunării generale a acționarilor, au dreptul de a se retrage din structura acționariatului Emitentului și de a solicita

cumpărarea acțiunilor lor de către Emitent. Acest drept poate fi exercitat doar dacă acțiunile corporative menționate mai sus se referă la:

- a) schimbarea obiectului principal de activitate al Emitentului, așa cum este prevăzut în Actul Constitutiv;
- b) mutarea sediului social al Emitentului în altă țară;
- c) schimbarea formei juridice a Emitentului, sau
- d) fuziunea sau divizarea Emitentului.

Dreptul de retragere se aplică și în cazul în care, urmare a unei oferte publice de cumpărare/ preluare derulată de către un acționar al Emitentului, acesta ajunge să dețină o anumită participație în cadrul Emitentului. În acest caz, ceilalți acționari au dreptul de a solicita respectivului ofertant de a le achiziționa acțiunile în Emitent, în anumite condiții (a se vedea punctul xiii de mai jos).

vii. Dreptul de a participa la distribuirea activelor în caz de lichidare

După încheierea lichidării, lichidatorii pregătesc o situație financiară finală, indicând ce se datorează fiecărei acțiuni din distribuția activelor Emitentului. Sumele datorate acționarilor care nu sunt încasate în două luni de la publicarea situației financiare vor fi depuse la o bancă în numele acționarului. Lichidatorii nu ar trebui să plătească acționarilor nicio sumă în contul părților care ar fi datorate acestora din lichidare, înainte de plata creditorilor Emitentului.

viii. Dreptul de a contesta hotărârile adunării generale

Conform Legii Societăților, un acționar care nu a participat la o adunare generală a acționarilor sau care a votat împotriva unei anumite hotărâri a acționarilor și a cerut ca votul său să fie menționat în mod expres în procesul-verbal al respectivei adunări generale a acționarilor Emitentului, are dreptul de a contesta hotărârea respectivă în termen de 15 zile de la publicarea acesteia în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, dacă hotărârea respectivă a fost luată cu încălcarea prevederilor Actului Constitutiv sau a reglementărilor legale în vigoare. Cererile privind constatarea nulității absolute a unei hotărâri a adunării generale a acționarilor pot fi depuse în instanță în orice moment, fără nicio limită de timp.

ix. Dreptul la mecanisme sigure de înregistrare și confirmare a proprietății asupra acțiunilor emise de Emitent

Registrul acționarilor Emitentului este ținut de o societate independentă – Depozitarul Central - autorizată și supravegheată de ASF, pentru a asigura transparența operațiunilor cu acțiuni și protecția acționarilor și a titlurilor de participare deținute de aceștia.

x. Alte drepturi ale acționarilor

Legea Societăților, Legea 24/2017 și Regulamentul 5/2018 prevăd, pentru anumite categorii de acționari, și următoarele drepturi, a căror respectare este atent urmărită de Emitent:

- a) dreptul acționarului/acționarilor, deținând separat sau împreună cel puțin 5% din capitalul social al Emitentului, de a solicita auditorilor interni să investigheze reclamațiile privind Emitentul;
- b) dreptul acționarului/acționarilor, deținând separat sau împreună cel puțin 5% din capitalul social al Emitentului, de a solicita convocarea unei adunări generale a acționarilor, de a propune puncte noi pe ordinea de zi a adunării și de a propune proiecte de hotărâri pentru punctele de pe ordinea de zi a adunării generale a acționarilor; în cazul în care această cerere nu este respectată, acționarii în cauză au dreptul suplimentar de a solicita instanței să convoace imediat o adunare generală;
- c) dreptul acționarului/acționarilor, deținând separat sau împreună cel puțin 5% din capitalul social al Emitentului, de a solicita instanței să numească unul sau mai mulți experți pentru a investiga anumite operațiuni din gestiunea Emitentului și pentru pregătirea unui raport în acest caz;
- d) dreptul acționarului/acționarilor care dețin în mod direct sau indirect cel puțin 5% din capitalul social al Emitentului sau din drepturile de vot de a solicita alegerea membrilor Consiliului de Administrație printr-un vot cumulat;
- e) adunarea generală a acționarilor poate decide introducerea acțiunii în răspundere împotriva fondatorilor, administratorilor, directorilor, respectiv a membrilor Consiliului de Administrație precum și a cenzorilor sau auditorilor financiari, pentru daune cauzate societății de aceștia, prin încălcarea îndatoririlor lor față de Emitent.

Dacă adunarea generală nu decide introducerea acțiunii în răspundere și nici nu dă curs propunerii unuia sau mai multor acționari de a iniția o asemenea acțiune, acționarii reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social au dreptul de a introduce o acțiune pentru daune, în nume propriu, dar în contul Emitentului, împotriva oricărei persoane menționate mai sus.

xi. Obligația de a raporta o participație importantă

Conform Legii 24/2017, dacă un acționar dobândește sau vinde acțiuni ale Emitentului într-un procent care atinge, depășește sau scade sub 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 50% sau 75% din totalul drepturilor de vot în Emitent, precum și din totalul drepturilor de vot atașat tuturor acțiunilor din aceeași clasă (după caz), acționarul respectiv trebuie să notifice imediat Emitentului procentul din drepturile de vot pe care le deține în urma achiziției sau vânzării în cauză. Drepturile de vot sunt calculate pe baza numărului total de drepturi de vot al acțiunilor, chiar dacă exercitarea acestor drepturi este suspendată.

În vederea calculării pragurilor sus-menționate, Emitentul va face public numărul total al acțiunilor emise și al drepturilor de vot asociate acestora la sfârșitul fiecărei luni calendaristice, dacă în cursul acesteia a avut loc o majorare sau o micșorare a capitalului social sau a numărului drepturilor de vot (după caz, pe fiecare clasă de acțiuni, inclusiv în cazul conversiei unor acțiuni dintr-o clasă în cealaltă).

xii. Obligația de a derula o ofertă de preluare obligatorie

Legea 24/2017 prevede obligația oricărei persoane care, ca urmare a achizițiilor sale sau a achizițiilor persoanelor cu care acționează în mod concertat, deține mai mult de 33% din drepturile de vot ale unui emitent, de a lansa o ofertă publică adresată tuturor deținătorilor de valori mobiliare. Această ofertă de preluare obligatorie trebuie să aibă ca obiectiv obținerea tuturor participațiilor și să fie realizată la un preț echitabil cât mai curând posibil, dar nu mai târziu de două luni de la atingerea pragului de 33%.

Nu există obligația de a lansa o ofertă de preluare obligatorie pentru acționarii care dețin deja participații de peste 33% din drepturile de vot înainte de intrarea în vigoare a Legii 24/2017 și în conformitate cu prevederile legale în vigoare la data la care a fost atins un astfel de prag.

Dispozițiile privind oferta de preluare obligatorie nu se aplică în cazul în care participația de 33% a drepturilor de vot asupra Emitentului a fost achiziționată ca urmare a unei tranzacții exceptate. Tranzacție exceptată înseamnă obținerea unei astfel de poziții:

- a) într-un proces de privatizare;
- b) prin achiziționarea de acțiuni de la Ministerul Finanțelor Publice sau de la alte entități cu drept legal în procedura de executare a creanțelor bugetare;
- c) ca urmare a transferului de acțiuni efectuate între o societate-mamă și filialele sale sau între filialele aceleiași societăți-mamă;
- d) în urma unei oferte de preluare voluntară adresată tuturor deținătorilor acestor valori mobiliare și în ceea ce privește toate aceste titluri deținute.

Până la lansarea unei oferte de preluare obligatorii, drepturile de vot aferente valorilor mobiliare care depășesc pragul de 33% sunt suspendate și acel acționar (și orice persoană cu care acesta acționează în mod concertat) nu mai poate dobândi prin alte mijloace acțiuni ale aceluiași emitent.

În cazul în care deținerea de acțiuni reprezentând mai mult de 33% din drepturile de vot în cadrul Emitentului este atinsă neintenționat, deținătorul acestor acțiuni poate fie să efectueze o ofertă publică de preluare, fie să renunțe la numărul de acțiuni care au declanșat această obligație. Se presupune că achiziția de acțiuni reprezentând mai mult de 33% din drepturile de vot în cadrul Emitentului este neintenționată dacă este rezultatul unei operațiuni precum:

- a) reducerea capitalului social de către Emitentul care răscumpără propriile acțiuni după anularea acestora;
- b) exercitarea dreptului de preferință, subscriere sau conversie a drepturilor atribuite inițial, precum și a conversiei acțiunilor preferențiale în acțiuni ordinare;
- c) fuziune / divizare sau succesiune.

xiii. Dispoziții privind retragerea acționarilor

În conformitate cu Legea 24/2017, un acționar care a derulat o ofertă publică de cumpărare, adresată tuturor acționarilor și pentru toate deținerile acestora, are dreptul de a solicita acționarilor care nu au subscris în cadrul ofertei să-și vândă respectivele acțiuni, la un preț echitabil, în situația în care acesta se afla în una din următoarele situații:

- a) deține acțiuni reprezentând cel puțin 95% din numărul total de acțiuni din capitalul social care conferă drepturi de vot și cel puțin 95% din drepturile de vot care pot fi efectiv exercitate;
- b) a achiziționat, în cadrul ofertei publice de cumpărare adresată tuturor acționarilor și pentru toate deținerile acestora acțiuni reprezentând cel puțin 90% din numărul total de acțiuni din capitalul social care conferă dreptul de vot și cel puțin 90% din drepturile de vot vizate în cadrul ofertei.

Ofertantul poate să își exercite acest drept în termen de trei (3) luni de la data încheierii ofertei publice. În plus, în cazul în care un acționar derulează o ofertă publică de cumpărare, acționarul minoritar are dreptul să ceară ca un ofertant care se încadrează într-una dintre situațiile menționate mai sus să-și cumpere acțiunile sale la un preț echitabil, calculat în conformitate cu prevederile legale. Acest drept trebuie, de asemenea, exercitat în termen de trei (3) luni de la data încheierii ofertei publice.

Dreptul de retragere este recunoscut și acționarilor care nu sunt de acord cu hotărârea adoptată de către adunarea generală extraordinară a acționarilor Emitentului de retragere de la tranzacționare, în cazul în care sunt îndeplinite condițiile din reglementările emise de ASF. Prețul plătit acționarilor care se retrag nu poate fi mai mic decât valoarea de piață a acțiunilor lor stabilită în conformitate cu standardele internaționale de evaluare de către un evaluator autorizat independent înregistrat la ASF.

4. RESTRICȚII DE VÂNZARE

Distribuirea acestui document și oferirea Acțiunilor Oferite în anumite jurisdicții pot fi restricționate prin lege și, în consecință, persoanele care intră în posesia acestui document ar trebui să se informeze cu privire la aceste restricții și să le respecte, inclusiv pe cele prevăzute în alineatele de mai jos. Orice nerespectare a acestor restricții poate constitui o încălcare a legii valorilor mobiliare a oricărei astfel de jurisdicții.

4.1. Nu va fi făcută o ofertă publică în afara României

Nu a fost întreprinsă și nu se va întreprinde nicio acțiune într-o altă jurisdicție (altă decât România) care ar putea permite o ofertă către public a Acțiunilor Oferite, sau posesia ori distribuția acestui document sau a oricărui alt material de ofertă în orice țară sau jurisdicție în care este solicitată orice acțiune în acest scop sau în care o astfel de acțiune ar putea fi restricționată prin lege. Prin urmare, Acțiunile Oferite nu vor putea fi oferite sau vândute, direct sau indirect, și nici acest document, nici orice material de ofertă sau material publicitar în legătură cu Acțiunile Oferite nu poate fi distribuit sau publicat în sau din orice altă țară sau jurisdicție, cu excepția unor circumstanțe care vor fi în concordanță cu regulile și reglementările aplicabile într-o astfel de țară sau jurisdicție. Persoanele care intră în posesia acestui document ar trebui să se informeze cu privire la și să respecte orice restricții legate de distribuția acestui document și oferirea Acțiunilor Oferite conținute de acest document. Orice nerespectare a acestor restricții poate constitui o încălcare a legii valorilor mobiliare a oricărei astfel de jurisdicții. Acest document nu reprezintă o ofertă pentru achiziționarea oricăror Acțiuni Oferite care sunt oferite oricărei persoane în orice jurisdicție unde este ilegal să se facă o astfel de ofertă sau solicitare în respectiva jurisdicție.

Acest Prospect va putea fi distribuit către public și Acțiunile Oferite vor putea fi oferite spre vânzare sau cumpărare doar în România în conformitate cu Legea privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață nr. 24/2017, Regulamentul 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și Regulamentul privind Prospectul.

4.2. Spațiul Economic European

Prin raportare la fiecare Stat Membru al Spațiului Economic European („SEE”) (inclusiv România), nicio Acțiune Oferită nu a fost sau nu va fi oferită, în conformitate cu Ofertă, publicului din respectivul stat membru înainte de publicarea unui prospect în legătură cu Acțiunile Oferite, aprobat de autoritatea competentă din acel stat membru sau, dacă este cazul, aprobat în alt Stat Membru și notificat autorității competente din respectivul stat membru, în conformitate cu Regulamentul privind Prospectul.

În scopul acestei prevederi, expresia „ofertă publică” în legătură cu orice Acțiuni Oferite din orice stat membru înseamnă comunicarea, în orice formă și prin orice mijloace, a unor informații suficiente cu privire la termenii ofertei și la orice Acțiuni Oferite ce urmează a fi oferite, astfel încât să permită unui investitor să decidă să cumpere orice

Acțiuni Oferite, astfel cum această expresie poate varia în respectul stat membru datorită oricărei măsuri de punere în aplicare a Regulamentului privind Prospectul în acel stat membru.

În cazul în care orice Acțiuni Oferite sunt oferite unui intermediar financiar, astfel cum este acest termen utilizat în Regulamentul privind Prospectul, se va considera că acest intermediar financiar a declarat, a recunoscut și a acceptat că Acțiunile Oferite achiziționate de acesta în cadrul Ofertei nu au fost dobândite în mod nediscreeționar pe seama și că nici nu au fost dobândite cu scopul de a fi oferite sau revândute unor persoane care nu sunt îndreptățite în acest scop. Emitentul și Intermediarul și alte persoane se vor baza pe veridicitatea și exactitatea declarațiilor, a confirmărilor și a acordului de mai sus.

4.3. Statele Unite

Acțiunile Oferite nu au fost și nu vor fi înregistrate conform Legii privind Valorile Mobiliare, astfel cum a fost această modificată, sau conform legilor privind valorile mobiliare din oricare stat sau jurisdicție din Statele Unite ale Americii și nu pot fi oferite sau vândute, în mod direct sau indirect, în Statele Unite ale Americii sau către sau în contul sau în beneficiul unor persoane din SUA, decât în temeiul unei excepții de la, sau în cadrul unei tranzacții care nu face obiectul cerințelor de înregistrare prevăzute de Legea privind Valorile Mobiliare. Acțiunile Oferite sunt oferite și vândute în afara Statelor Unite ale Americii către persoane non-SUA în baza Regulamentului S. Cuvintele folosite în acest paragraf au semnificația atribuită acestora în Regulamentul S din Legea privind Valorile Mobiliare.

5. MĂRIMEA OFERTEI, TRANȘELE OFERTEI ȘI PREȚUL DE OFERTĂ

5.1. Mărimea Ofertei

Oferta constă în vânzarea unui număr de până la 130.007.085 Acțiuni Oferite.

Numărul Acțiunilor Oferite care vor fi efectiv emise și vândute de către Emitent în Ofertă va fi stabilit de către Emitent, la data stabilirii Prețului de Ofertă. La stabilirea numărului de Acțiuni Oferite ce vor fi efectiv emise și vândute de Emitent în cadrul Ofertei și a criteriilor de alocare, vor fi luați în considerare mai mulți factori, inclusiv nivelul cererii de Acțiuni Oferite în timpul procesului de bookbuilding, nivelul cererii în cadrul Tranșei Investitorilor de Retail, condițiile de piață predominante și obiectivul privind dezvoltarea unei piețe secundare ordonate pentru Acțiunile Oferite. Numărul de Acțiuni Oferite ce vor fi efectiv emise și vândute în cadrul Ofertei va fi determinat la un nivel stabil în conformitate cu aceste criterii, luând în considerare manifestările de interes exprimate (înainte sau după orele și/sau datele indicate).

5.2. Tranșele Ofertei

Orice investitor român sau străin, persoană fizică sau juridică (cu sau fără personalitate juridică), poate participa în cadrul Ofertei, cu excepția acelor investitori ale căror subscrieri în cadrul Ofertei ar constitui încălcări ale oricărei legislații aplicabile (inclusiv persoanele care nu au împlinit încă vârsta de 18 ani). Investitorii care intenționează să subscrie Acțiuni Oferite trebuie să cunoască și să respecte legile, restricțiile și limitările aplicabile Ofertei în jurisdicțiile în care se află, precum și restricțiile și limitările prevăzute mai sus în Secțiunea 4 „Restricții de vânzare”. Prin cumpărarea Acțiunilor Oferite, investitorii își asumă orice răspundere în situația în care o astfel de cumpărare este considerată ilegală în țara lor de reședință.

Oferta este împărțită în două tranșe:

- Tranșa Investitorilor Instituționali, care va fi adresată (i) anumitor persoane din Uniunea Europeană (inclusiv România) care sunt „investitori calificați” în sensul prevăzut de articolul 2(1)(e) din Regulamentul privind Prospectul și persoanelor din afara Statelor Unite ale Americii în baza Regulamentului S din Legea privind Valorile Mobiliare din Statele Unite ale Americii din 1933, cu modificările ulterioare („Legea privind Valorile Mobiliare”), respectiv (ii) unui număr mai mic de 150 de persoane, altele decât Investitori Calificați per Stat Membru (cu excepția României), în conformitate cu prevederile art. 1(4)(b) din Regulamentul privind Prospectul („Investitorii Instituționali”), care va consta într-un număr inițial de 78.004.251 Acțiuni Oferite, reprezentând 60% din numărul maxim de Acțiuni Oferite; și
- Tranșa Investitorilor de Retail, care va fi adresată Investitorilor de Retail (însemnând orice persoană fizică sau juridică, alta decât Investitorii Instituționali) prin ofertă publică în România, care va consta într-un număr inițial de 52.002.834 Acțiuni Oferite, reprezentând 40% din numărul maxim de Acțiuni Oferite. La rândul ei, Tranșa Investitorilor de Retail, va fi formată din:

- (a) Tranșa Investitorilor de Retail cu alocare garantată a subscrierilor realizate conform prevederilor Secțiunii 6.3 de mai jos, pe principiul primul venit-primul servit, care va consta dintr-un număr inițial de 26.001.417 Acțiuni Oferite; și
- (b) Tranșa Investitorilor de Retail cu alocare pro-rata a subscrierilor realizate conform prevederilor Secțiunii 6.3 de mai jos, care va consta dintr-un număr inițial de 26.001.417 Acțiuni Oferite.

La Data Alocării, un procent de maxim 15% din numărul total de Acțiuni Oferite va putea fi realocat din Tranșa Investitorilor Instituționali în Tranșa Investitorilor de Retail sau invers, la libera alegere a Emitentului, în urma consultării cu Intermediarul. Emitentul va adopta o decizie, în urma consultării cu Intermediarul, cu privire la o realocare suplimentară a Acțiunilor Oferite din Tranșa Investitorilor Instituționali în Tranșa Investitorilor de Retail sau invers, la Data Alocării.

O realocare între tranșe nu va necesita și nici nu va fi considerată drept un amendament adus Prospectului.

Acțiunile Oferite ce sunt oferite în cadrul fiecăreia dintre tranșele ofertei menționate mai sus fac parte din aceeași clasă (acțiuni ordinare), sunt supuse aceluiași regim juridic și conferă aceleași drepturi și obligații deținătorilor acestora.

Nu există tranșe rezervate în mod special pentru anumite piețe.

5.3. Prețul de Ofertă

Prețul de Ofertă va fi stabilit în Intervalul de Preț, *i.e.*, între 1,93 RON și 2,12 RON per Acțiune Oferită.

Prețul de Ofertă va fi stabilit de către Emitent, după finalizarea unui proces de bookbuilding destinat Investitorilor Instituționali și după consultarea cu Intermediarul.

Procesul de bookbuilding se va desfășura în perioada 22 iunie 2021 - 2 iulie 2021, astfel cum este prevăzut în „*Partea a 14 – Calendarul preconizat al Principalelor Evenimente*”). În cadrul procesului de bookbuilding, Intermediarul va solicita potențialilor investitori să își exprime interesul pentru achiziționarea Acțiunilor Oferite în cadrul Tranșei Investitorilor Instituționali. Potențialilor Investitori Instituționali li se va cere să precizeze numărul de Acțiuni Oferite pe care ar fi dispuși să le achiziționeze și prețul aferent acestora, situat în Intervalul de Preț. Nu există un număr maxim sau minim de Acțiuni Oferite care pot fi subscrise în cadrul Tranșei Investitorilor Instituționali.

Mai mulți factori vor fi luați în considerare la stabilirea Prețului de Ofertă, a Mărimii Ofertei și a criteriilor de alocare, inclusiv nivelul cererii de Acțiuni Oferite în timpul procesului de bookbuilding, nivelul cererii în cadrul Tranșei Investitorilor de Retail, condițiile de piață existente și obiectivul privind dezvoltarea unei piețe secundare ordonate pentru Acțiunile Oferite. Prețul de Ofertă va fi stabilit luând în considerare manifestările de interes exprimate înainte sau până la orele și datele indicate. Acțiunile Oferite în cadrul Tranșei Investitorilor Instituționali vor fi vândute doar la Prețul de Ofertă și doar acelor investitori care au subscris Acțiunile Oferite în cadrul acestei tranșe la un preț egal sau mai mare decât Prețul de Ofertă.

Investitorii de Retail vor subscrie pentru Acțiunile Oferite la prețul de 2,12 RON, limita superioară a Intervalului Prețului de Ofertă.

Investitorii de Retail au dreptul la:

- În cazul Tranșei de Investitori de Retail cu alocare garantată, o alocare integrală a ordinelor de subscriere, care vor trebui să aibă un volum minim de 2.500 Acțiuni Oferite și un volum maxim de 100.000 Acțiuni Oferite, pe principiul „*primul venit-primul servit*”, fără vreo reducere din Prețul de Ofertă pentru subscrierile făcute în mod valabil în Perioada de Ofertă, până la momentul epuizării Acțiunilor Oferite în cadrul acestei Tranșe sau până la finalul Perioadei de Ofertă (în funcție de care dintre cele două situații intervine prima);
- În cazul Tranșei de Investitori de Retail cu alocare pro-rata, se va aplica o reducere de 3% la Prețul de Ofertă pentru subscrierile făcute în mod valabil în primele trei zile lucrătoare din Perioada de Ofertă. Pentru subscrierile făcute începând cu a patra zi lucrătoare din Perioada de Ofertă și până în ultima zi din Perioada de Ofertă nu se va aplica vreo reducere din Prețul de Ofertă. Ordinele de subscriere vor avea un volum minim de 2.500 Acțiuni Oferite.

Aplicarea reducerii pentru Acțiunile Oferite cumpărate în cadrul Tranșei de Investitori de Retail cu alocare pro-rata va depinde de momentul înregistrării ordinului de tranzacționare în sistemul de tranzacționare al Bursei de Valori București, conform prevederilor de mai sus. Ca urmare a acestei reduceri, Prețul de Ofertă pe Acțiune Oferită, pentru

subscrierile efectuate de Investitorii de Retail în primele 3 zile lucrătoare din Perioada de Ofertă, poate fi mai mic decât limita inferioară a Intervalului de Preț. Acest lucru nu va necesita și nici nu va fi considerat drept un amendament adus Prospectului.

Prețul per acțiune rezultat în urma aplicării reducerii pentru Investitori de Retail cu alocare pro-rata va fi rotunjit în sus până la două zecimale *i.e.*, până la prețul de 2,06 RON per Acțiune Oferită. Investitorii Instituționali își pot indica interesul pentru achiziționarea Acțiunilor Oferite la orice preț din Intervalul Prețului de Ofertă, inclusiv la limita inferioară și cea superioară a Intervalului de Preț. Pasul de preț aferent exprimării interesului de către Investitorii Instituționali pentru Acțiunile Oferite este de 0,01 RON.

- În Tronșă Investitorilor de Retail, Acțiunile Oferite vor fi vândute la Prețul de Ofertă (dacă este cazul, redus astfel cum este prevăzut mai sus). În Tronșă Investitorilor Instituționali, Acțiunile Oferite vor fi vândute la Prețul de Ofertă, dar numai acelor Investitori Instituționali care și-au exprimat interesul de a cumpăra Acțiunile Oferite la un preț cel puțin egal cu, sau mai mare decât, Prețul de Ofertă.
- Plata prețului de subscriere pentru Acțiunile Oferite de către Investitorii de Retail trebuie efectuată conform prevederilor Secțiunii 7.2 din această Parte 15”.

Comisiunile bancare sau orice alte taxe, inclusiv orice alte comisioane aplicabile de către instituțiile pieței relevante, referitoare la plata Prețului de Ofertă vor fi suportate separat de investitori. Astfel de taxe nu pot fi cuantificate de Emitent sau de Intermediarul Ofertei. Investitorii nu vor suporta niciun fel de costuri sau taxe suplimentare în legătură cu depunerea subscrierilor pentru Acțiunile Oferite, cu excepția costurilor (dacă există) de deschidere și administrare a unui cont de valori mobiliare (dacă respectivul investitor nu deține deja un cont) și a oricăror comisioane ale Intermediarului sau Participantilor Eligibili datorate în baza oricăror contracte relevante sau potrivit oricăror regulamente emise de entitatea care acceptă astfel de subscrieri.

Dacă Prețul de Ofertă (reduc sau nu, după cum este cazul) este mai mic decât prețul plătit de un investitor pentru fiecare Acțiune Oferită subscrisă, respectivului investitor i se va restitui o sumă egală cu diferența dintre:

- (i) prețul total plătit în avans de respectivul investitor pentru Acțiunile Oferite pe care le-a subscris; și
- (ii) numărul Acțiunilor Oferite vândute respectivului investitor înmulțit cu Prețul de Ofertă (reduc sau nu, după cum este cazul).

Fiecăruia dintre investitorii care a subscris Acțiuni Oferite în cadrul Ofertei li va fi restituită întreaga sumă plătită în avans de respectivul investitor pentru Acțiunile Oferite, dacă:

- (i) Admiterea a fost respinsă;
- (ii) subscrierea unui Investitor de Retail nu este validată; și/sau
- (iii) subscrierea unui Investitor de Retail este retrasă în cazul în care este publicat un supliment la prospect în conformitate cu prevederile acestui Prospect.

În orice caz, sumele vor fi rambursate fără dobândă și nete de orice comisioane de transfer bancar și orice comisioane ale instituțiilor relevante ale pieței. Respectiva sumă rezultantă va fi restituită în contul bancar indicat de fiecare investitor în formularul de subscriere depus cu ocazia subscrierii Acțiunilor Oferite, în cadrul contractului de servicii de investiții financiare încheiat (sau în alt mod convenit) cu Intermediarul Ofertei sau cu Participantul Eligibil prin care a subscris, după caz, și restituirea va fi făcută în termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la expirarea Perioadei de Ofertă sau de la data la care toate subscrierile au fost respinse (ca urmare a faptului că Oferta nu a fost închisă cu succes) (după caz). În cazul în care cererea de Admitere este respinsă, sumele investite vor fi restituite investitorilor în conformitate cu Regulamentul 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață (astfel cum a fost modificat). În nici un caz, respectiva sumă rezultantă nu va fi restituită mai târziu de 3 (trei) Zile Lucrătoare de la data la care cererea de restituire a sumei a fost primită. Nu se va plăti nicio dobândă investitorilor cu privire la sumele respective.

Dacă un investitor a indicat mai mult de un cont pentru restituirea oricăror asemenea sume, întreaga sumă poate fi restituită doar în unul dintre aceste conturi, la libera alegere a Intermediarului Ofertei sau a Participantului Eligibil, după caz. Plățile în conturile bancare ale investitorilor se vor efectua prima dată către investitorii care au realizat subscrieri valabile și numai ulterior către investitorii care au realizat subscrieri nevalabile. Intermediarul Ofertei nu va fi ținut răspunzător în cazul în care respectivele sume nu sunt transferate ca urmare a faptului că informațiile puse la dispoziție de un investitor pentru scopul transferului sunt incomplete sau incorecte.

5.4. Declarația privind Prețul

Prețul de Ofertă va fi stabilit de către Emitent și va fi anunțat la Data Alocării, prin intermediul Declarației privind Prețul. Acesta va fi egal cu prețul calculat în cadrul Tranșei Investitorilor Instituționali. Declarația privind Prețul, care va conține și numărul Acțiunilor Oferite alocate fiecăreia dintre cele două tranșe ale Ofertei și, în cazul Tranșei Investitorilor de Retail, factorul de alocare pro-rata calculat pentru Investitorii de Retail din tranșa cu alocare pro-rata (dacă este cazul), va fi publicată printr-un comunicat de presă în formă tipărită și va fi disponibilă în mod gratuit la sediul social al Emitentului la Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România, precum și în format electronic pe pagina web a Emitentului la www.one.ro, pe pagina web a Bursei de Valori București la www.bvb.ro și pe pagina web a Intermediarului la www.brk.ro.

6. TRANȘA INVESTITORILOR INSTITUȚIONALI

În cadrul Tranșei Investitorilor Instituționali, Acțiunile Oferite vor fi oferite Investitorilor Instituționali.

Data și ora limită pentru exprimarea interesului de achiziționare a Acțiunilor Ofertei în cadrul Tranșei Investitorilor Instituționali sunt prevăzute în „Partea a 14-a – Calendarul preconizat al Principalelor Evenimente” dar respectiva oră poate fi prelungită la alegerea Emitentului. Fiecare investitor din cadrul Tranșei Investitorilor Instituționali va avea obligația de a se angaja să plătească Prețul de Ofertă pentru Acțiunile Oferite vândute respectivului investitor în modalitatea indicată de Intermediar.

Dacă un Investitor Instituțional a încheiat un contract de servicii de investiții financiare cu Intermediarul/Participantul Eligibil, respectivul Investitor Instituțional poate subscrie în mod valabil Acțiuni Oferite în baza ordinelor date în cadrul activității obișnuite de servicii de investiții financiare și prin orice mijloace de comunicare prevăzute în respectivul contract fără să fie necesară depunerea vreunui Formular de Subscriere sau documente de identificare. Investitorii Instituționali care nu au încheiat un contract de servicii de investiții financiare cu Intermediarul/Participantul Eligibil pot subscrie în mod valabil doar prin depunerea unui Formular de Subscriere, împreună cu documentele de identificare aplicabile, conform celor prevăzute în secțiunea 13 „Tranșa Investitorilor de Retail – Documentația de Subscriere” de mai jos.

Valoarea Acțiunilor Oferite alocate unui Investitor Instituțional trebuie garantată prin:

- (i) ordin de plată care dovedește că prețul pentru Acțiunile Oferite alocate a fost transferat în Contul Colector, deschis în RON, având IBAN RO69BTRLRONCRT00R1814006, deschis la Banca Transilvania, beneficiar S.S.I.F. BRK Financial Group S.A. sau
- (ii) transfer bancar sau în numerar, dacă subscrierea se face printr-un Participant Eligibil, în funcție de procedurile interne ale respectivelor Participanți Eligibili, după caz, astfel cum sunt comunicate de către fiecare Participant Eligibil Investitorilor Instituționali; sau, dacă este cazul, sau
- (iii) transfer bancar, în contul de client deschis la Intermediar sau Participantul Eligibil prin care se face subscrierea pentru Acțiunile Oferite, în cazul în care respectivul investitor a încheiat un contract de servicii de investiții financiare valabil cu respectivul Intermediar sau Participant Eligibil.

În cazul plăților prin transfer bancar, condiția validității subscrierilor este ca respectivul cont destinat să fie creditat cel târziu la ora 15:00 EET în ultima Zi Lucrătoare din Perioada de Ofertă.

Ordinul de plată trebuie să cuprindă denumirea și codul unic de înregistrare al Investitorului Instituțional.

Prețul pentru Acțiunile Oferite cumpărate nu include comisioanele bancare sau alte taxe aplicabile, inclusiv orice comisioane sau taxe aplicabile ale instituțiilor relevante ale pieței de capital. Investitorii trebuie să aibă în vedere taxele aplicabile transferurilor bancare și durata acestora.

Intermediarul sau Participantul Eligibil nu va fi ținut răspunzător dacă, din motive independente de acesta, banca relevantă sau contul sau conturile de client nu sunt efectiv creditate cu sumele reprezentând valoarea subscrierilor până la ora 15.00 (EET) în ultima zi bancară din Perioada de Ofertă; sau

- (iv) o declarație privind angajamentul de decontare emisă de agentul custode care își asumă răspunderea pentru decontare; sau
- (v) scrisoare de garanție bancară emisă de o instituție de credit din Uniunea Europeană în scopul acoperirii riscului de decontare asumat de Intermediar sau de Participantul Eligibil, după caz, prin care s-a făcut subscrierea; sau

- (vi) declarație scrisă din partea Intermediarului sau Participantului Eligibil, după caz, prin care s-a făcut subscrierea, care își asumă răspunderea pentru decontarea sumei reprezentând valoarea subscrierii, în conformitate cu limitările prevăzute de ASF.

Participanții din Tranșa Investitorilor Instituționali vor fi notificați verbal, prin e-mail sau prin alte mijloace de către Intermediar sau Participantul Eligibil cu privire la numărul de Acțiuni Oferite care le-a fost alocat, de îndată ce este posibil după stabilirea prețului și finalizarea procesului de alocare, și în orice caz se așteaptă că vor fi notificați până la 8.00 p.m., în data de 2 iulie 2021. Fiecare potențial investitor din Tranșa Investitorilor Instituționali se va angaja contractual să achiziționeze numărul de Acțiuni Oferite alocate acestuia la Prețul de Ofertă și, în măsura maximă permisă de lege, se va considera că a fost de acord că nu va putea exercita niciun drept de a anula sau de a înceta sau, sub rezerva oricăror drepturi de retragere statutare, de a se retrage în alt mod din, acest angajament.

7. TRANȘA INVESTITORILOR DE RETAIL

7.1. Informații generale

Tranșa Investitorilor de Retail se adresează exclusiv Investitorilor de Retail în România. Persoanele fizice care au împlinit cel puțin vârsta de 18 ani, societăți și alte organisme ca persoane juridice, parteneriate, trusturi, asociații și alte organizații neconstituite ca persoane juridice au dreptul să subscrie pentru cumpărarea de Acțiuni Oferite în cadrul Tranșei Investitorilor de Retail.

Subscrierile pentru Acțiunile Oferite în cadrul Tranșei Investitorilor de Retail pot fi efectuate pe parcursul Perioadei de Ofertă, de la data de 22 iunie 2021 până la data de 2 iulie 2021, și anume în 9 (nouă) Zile Lucrătoare, în fiecare Zi Lucrătoare în programul de lucru al Intermediarului sau al Participanților Eligibili, după caz, și între orele 9:00 a.m. și 12:00 p.m. (EET) în ultima zi a Perioadei de Ofertă. Intermediarul și Participanții Eligibili pot introduce ordinele în piața relevantă a Bursei de Valori București aferente subscrierilor Tranșei Investitorilor de Retail cu alocare pro-rata sau a Tranșei Investitorilor de Retail cu alocare garantată, dacă aceasta din urmă nu a fost deja epuizată, până în ultima zi a Perioadei de Ofertă, la orele 18:00 p.m. (EET).

Investitorii de Retail pot subscrie pentru Acțiunile Oferite prin intermediul:

- Intermediarului — la sediile sale o listă a acestora fiind inclusă ca Anexa A – Rețeaua de distribuție pentru Investitorii de Retail, cu respectarea condițiilor impuse de autorități pentru a împiedica răspândirea virusului SARS-COV-2, precum și prin e-mail, semnat cu semnătura electronică calificată în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă; Investitorii de Retail care au transmis prin poșta electronică formularul de subscriere vor fi notificați cu privire la recepționarea e-mail-ului în termen de o zi lucrătoare de la primirea acestuia, respectiv în termen de două zile lucrătoare cu privire la validarea subscrierii lor de către Intermediar; și
- la sediile autorizate ale oricărui Participant Eligibil (astfel cum definit mai jos), cu respectarea condițiilor impuse de autorități pentru a împiedica răspândirea virusului SARS-COV-2, precum și prin e-mail, semnat cu semnătura electronică calificată în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă; Investitorii de Retail care au transmis prin poșta electronică formularul de subscriere vor fi notificați cu privire la recepționarea e-mail-ului în termen de o zi lucrătoare de la primirea acestuia, respectiv în termen de două zile lucrătoare cu privire la validarea subscrierii lor de către Participantul Eligibil.

Participanți Eligibili înseamnă orice intermediari (alții decât Intermediarul), care sunt societăți de investiții sau instituții de credit calificate ca participanți la sistemul de tranzacționare al Bursei de Valori București și care (i) au semnat o Scrisoare de Angajament și (ii) au transmis respectiva Scrisoare de Angajament către SSIF BRK Financial Group S.A. O listă a Participanților Eligibili va fi publicată pe pagina de internet a Bursei de Valori București www.bvb.ro.

Participanții Eligibili nu pot accepta, înregistra, procesa și valida subscrierile pentru Acțiunile Oferite înainte de semnarea și depunerea către Intermediar a Scrisorii de Angajament. Fiecare Participant Eligibil trebuie să se conformeze și să se asigure că sistemele sale interne îi permit să se conformeze cerințelor prevăzute în acest Prospect inclusiv, fără a se limita la, cerințele privind disponibilitatea fondurilor și decontarea tranzacțiilor derulate în urma acceptării subscrierilor de către respectivul Participant Eligibil. Intermediarul nu va fi răspunzător în cazul nerespectării oricăreia dintre cerințele prezentului Prospect de către oricare dintre Participanții Eligibili.

Orice subscriere/ordin de cumpărare cu participanți care nu sunt Participanți Eligibili nu va fi luată în considerare și Emitentului și Intermediarului nu vor fi răspunzători pentru nicio astfel de subscriere/ordin de cumpărare.

Ordinele de tranzacționare corespunzătoare fiecărei subscrieri de Acțiuni Oferite făcute de Investitorii de Retail vor fi înregistrate, în timpul Perioadei de Ofertă, în sistemul Bursei de Valori București dedicat ofertelor publice, de către Intermediar sau de către Participantul Eligibil care a primit și validat respectiva subscriere, după caz.

O subscriere pentru Acțiunile Oferite în cadrul Tranșei Investitorilor de Retail înseamnă că investitorul subscritor este de acord să achiziționeze Acțiunile Oferite la Prețul de Ofertă (sub rezerva oricărei reduceri aplicabile astfel cum este prevăzută în această Parte 15). Fiecare investitor trebuie să se conformeze controalelor corespunzătoare în materie de spălare a banilor solicitate de Intermediarul relevant sau de Participantul Eligibil prin intermediul căruia a subscris Acțiunile Oferite.

La momentul efectuării subscrierii, fiecare Investitor de Retail va avea, de asemenea, obligația de a declara și de a garanta, printre altele, că nu se află în Statele Unite și că nu acționează pentru nicio persoană aflată în Statele Unite.

Participanții Eligibili pot pregăti anumite materiale pentru distribuie sau pot furniza în alt mod informații Investitorilor de Retail, sub rezerva prevederilor Termenilor și Condițiilor aferente Tranșei Investitorilor de Retail (ale căror detalii suplimentare sunt prevăzute în această „Parte 15”). Orice astfel de materiale, informații sunt exclusiv responsabilitatea Participanților Eligibili și nu vor fi revizuite sau aprobate de niciunul dintre Intermediar sau Emitent. Orice răspundere în legătură cu astfel de documente va fi doar în sarcina Participanților Eligibili.

Se va considera că fiecare investitor care subscrie pentru Acțiunile Oferite în cadrul Tranșei Investitorilor de Retail, prin depunerea unei subscrieri pentru Acțiunile Oferite, a confirmat și a fost de acord că respectivul investitor nu se poate baza pe informații sau declarații, altele decât cele conținute de acest Prospect, Declarația privind Prețul sau orice supliment la prospect, că, în cazul în care legile oricărei jurisdicții în afara României sunt aplicabile contractului respectivului investitor cu Intermediarul sau cu Participantul Eligibil prin care s-a făcut subscrierea pentru Acțiunile Oferite, respectivul investitor a respectat toate acele legi și Emitentul sau Intermediarul nu vor încălca nicio lege din nicio jurisdicție în afara României ca urmare a drepturilor și obligațiilor respectivului investitor care rezultă din respectivul contract al investitorului, și că informațiile personale ale respectivului investitor pot fi deținute sau utilizate de Intermediar sau de Participantul Eligibil prin care se face subscrierea sau de Emitent în scopuri legate de Ofertă, care pot include furnizarea datelor sale către terțe părți pentru a efectua verificări ale referințelor privind creditele anterioare, verificări în materie de spălare a banilor și pentru depunerea unor declarații fiscale, precum și pentru păstrarea unei evidențe a subscrierilor în baza Ofertei pentru o perioadă de timp rezonabilă.

7.2. Proceduri de subscriere

Prin subscrierea Acțiunilor Oferite în Tranșa Investitorilor de Retail, fiecare Investitor de Retail confirmă că a citit acest Prospect, că a acceptat în mod necondiționat termenii și condițiile prevăzute în acest Prospect și că a efectuat subscrierea pentru Acțiunile Oferite în conformitate cu termenii incluși în acest Prospect și garantează față de Emitent și Intermediar că este un investitor care poate subscrie în mod legal Acțiunile Oferite (fără a fi supus niciunor restricții sau limitări) în jurisdicția sa de reședință. Nicio subscriere efectuată cu încălcarea prezentului Prospect sau a legislației aplicabile nu va fi considerată valabilă și va fi anulată.

Se va considera că Investitorii de Retail au investit exclusiv pe baza Prospectului, împreună cu orice suplimente ale acestuia și a respectivei lor subscrieri pentru Acțiunile Oferite.

Investitorii de Retail care sunt persoane juridice nerezidente, indiferent dacă utilizează sau nu serviciile unui agent custode, pot subscrie pentru Acțiunile Oferite doar la sediul Intermediarului așa cum este prevăzut mai sus în această „Parte a 15” și/sau ale Participanților Eligibili care acceptă subscrierea acestora și nu prin respectivele unități ale Intermediarului enumerate în Anexa A – Rețeaua de Distribuție pentru Investitorii de Retail.

Subscrierea Acțiunilor Oferite de către Investitorii de Retail se face prin depunerea unui formular de subscriere, împreună cu dovada plății și documentele cerute pentru subscriere.

Subscrierile de Acțiuni Oferite nu vor fi validate dacă:

- suma transferată în Conturile Colectoare sau indicată în angajamentul de decontare sau scrisoarea de garanție bancară este mai mică decât numărul de Acțiuni Oferite subscrise de respectivul Investitor de Retail înmulțit cu limita superioară a Intervalului Prețului de Ofertă; sau
- procedurile de subscriere nu au fost respectate.

Subscrierile efectuate de Investitorii de Retail vor fi înregistrate, pe parcursul Perioadei de Ofertă, în sistemul electronic al Bursei de Valori București, în segmentul „Piața Ofertelor Publice” de către Intermediarul sau Participantul Eligibil, după caz, care a primit și a validat respectiva subscriere, cu condiția ca, până la sfârșitul ultimei zile bancare din Perioada de Ofertă, subscrierea să fie însoțită de documentele de subscriere (dacă este cazul) și de unul dintre documentele următoare (fiecare reprezentând o „Dovadă Plății pentru Investitorii de Retail”):

(vii) Dovada plății sumei egale cu limita superioară a Intervalului de Preț înmulțit cu numărul de Acțiuni Oferite indicat în subscrierea efectuată de investitor prin:

- a) transfer bancar în Contul Colector, deschis în RON, având IBAN RO69BTRLRONCRT00R1814006, deschis la Banca Transilvania, beneficiar S.S.I.F. BRK Financial Group S.A.;
- b) transfer bancar sau în numerar, dacă subscrierea se face printr-un Participant Eligibil, în funcție de procedurile interne ale respectivelor Participanți Eligibili, după caz, astfel cum sunt comunicate de către fiecare Participant Eligibil Investitorilor de Retail; sau, dacă este cazul
- c) transfer bancar, în contul de client deschis la Intermediar sau Participantul Eligibil prin care se face subscrierea pentru Acțiunile Oferite, în cazul în care respectivul investitor a încheiat un contract de servicii de investiții financiare valabil cu respectivul Intermediar sau Participant Eligibil,

cu condiția ca respectivul cont să fie creditat cel târziu la ora 15:00 EET în ultima Zi Lucrătoare din Perioada de Ofertă.

Ordinul de plată trebuie să cuprindă codul numeric personal / seria pașaportului/ codul de identificare al investitorului de Retail. Numărul contului care trebuie completat de un Investitor de Retail în formularul de subscriere trebuie să fie numărul contului din care se transferă efectiv suma aferentă subscrierii, cu excepția cazului în care suma aferentă subscrierii este transferată direct în numerar (în cazul subscrierii printr-un Participant Eligibil ale cărei proceduri interne permit plățile în numerar). Sumele transferate de Investitorul de Retail în contul bancar sau în contul de client nu vor fi purtătoare de dobândă în favoarea respectivului investitor.

O subscriere a unui Investitor de Retail pentru achiziționarea Acțiunilor Oferite nu poate fi acoperită printr-o combinație de sume disponibile în contul(urile) de client și de ordine de plată direct într-un cont bancar pentru sumele rămase. Numerarul existent în contul de client deschis la un Intermediar sau Participant Eligibil care este destinat plății Acțiunilor Oferite nu poate fi utilizat de Investitorul de Retail pentru alte tranzacții.

Combinarea mai multor ordine de plată pentru o singură subscriere valabilă nu este permisă. Prețul pentru Acțiunile Oferite cumpărate nu include comisioanele bancare sau alte taxe aplicabile, inclusiv orice comisioane sau taxe aplicabile ale instituțiilor relevante ale pieței de capital. Investitorii trebuie să aibă în vedere taxele aplicabile transferurilor bancare și durata acestora.

Intermediarul nu va fi ținut răspunzător dacă, din motive independente de acesta, banca relevantă sau contul sau conturile de client nu sunt efectiv creditate cu sumele reprezentând valoarea subscrierilor până la ora 15.00 (EET) în ultima zi bancară din Perioada de Ofertă; sau

(viii) o declarație privind angajamentul de decontare emisă de agentul custode care își asumă răspunderea pentru decontare; sau

(ix) scrisoare de garanție bancară emisă de o instituție de credit din Uniunea Europeană în scopul acoperirii riscului de decontare asumat de Intermediar sau de Participantul Eligibil, după caz, prin care s-a făcut subscrierea; sau

(x) declarație scrisă din partea Intermediarului sau Participantului Eligibil, după caz, prin care s-a făcut subscrierea, care își asumă răspunderea pentru decontarea sumei reprezentând valoarea subscrierii, în conformitate cu limitările prevăzute de ASF.

Subscrierile vor fi luate în considerare numai pentru suma efectiv transferată în Contul Colector relevant sau în contul (conturile) de client respective sau menționată în mod valabil în angajamentele menționate la punctele (viii)-(x) de mai sus.

Dacă suma transferată de un Investitor de Retail în Contul Colector relevant sau în contul (conturile) de client respective sau menționată în angajamentele prevăzute la punctele (viii)-(x) de mai sus este mai mare decât limita superioară a Intervalului de Preț înmulțită cu numărul de Acțiuni Oferite menționat de către Investitorul de Retail în formularul/ordinul de subscriere, subscrierea va fi validată numai pentru numărul de Acțiuni Oferite menționat în respectivul formular/ordin.

Dacă suma transferată de un Investitor de Retail în Contul Colector relevant sau în contul (conturile) de client respective sau menționată în angajamentele prevăzute la punctele (viii)-(x) de mai sus este mai mică decât limita superioară a Intervalului Prețului de Ofertă înmulțită cu numărul de Acțiuni Oferite menționat de către Investitorul de Retail în formularul/ordinul de subscriere, sau dacă procedurile de subscriere din prezentul document nu au fost respectate, subscrierea respectivului Investitor de Retail va fi invalidată pentru numărul total de Acțiuni Oferite subscrise, iar investitorului i se va restitui suma transferată în termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la închiderea Perioadei de Ofertă.

Subscrierile pentru Acțiunile Oferite care nu sunt validate nu vor fi luate în considerare în procesul de alocare.

Orice restituiri către investitori se vor efectua fără acordarea de dobânzi și vor fi nete de orice comisioane de transfer bancar și orice comisioane aplicabile ale instituțiilor pieței, în contul bancar precizat de fiecare investitor în formularul de subscriere depus în legătură cu achiziționarea Acțiunilor Oferite, în contractul de servicii de investiții financiare sau agreeat în alt mod cu Intermediarul sau cu Participantul Eligibil prin care s-a făcut subscrierea, după caz. Nu se va plăti nicio dobândă investitorilor cu privire la sumele respective. Dacă un investitor a indicat mai mult de un cont pentru restituirea oricăror asemenea sume, întreaga sumă poate fi restituită doar în unul dintre conturile indicate de investitor, la libera alegere a Intermediarului sau Participantului Eligibil, după caz.

Prețul Acțiunilor Oferite nu include comisioanele bancare sau alte taxe aplicabile. Investitorii trebuie să aibă în vedere taxele aplicabile transferurilor bancare și durata acestora.

7.3. Documentația de subscriere

Dacă un Investitor de Retail a încheiat un contract de servicii de investiții financiare cu Intermediarul prin care pot fi efectuate subscrieri în Tranșa Investitorilor de Retail în conformitate cu acest Prospect sau cu un Participant Eligibil, după caz, acest investitor poate subscrie în mod valabil Acțiunile Oferite în baza ordinelor date potrivit respectivului contract și prin orice mijloace de comunicare prevăzute în acesta, însoțite de Dovada Plății pentru Investitorii de Retail, fără a fi necesar să depună vreun formular de subscriere sau alte documente menționate mai jos, cu excepția cazului în care au survenit orice modificări în legătură cu datele sale de identificare de la data ultimei actualizări transmise Intermediarului sau Participantului Eligibil relevant, după caz.

În toate celelalte situații în care un Investitor de Retail nu a încheiat un contract de servicii de investiții financiare cu Intermediarul prin care pot fi efectuate subscrieri în Tranșa Investitorilor de Retail în conformitate cu acest Prospect sau cu un Participant Eligibil, după caz, acest investitor poate subscrie în mod valabil pentru achiziționarea Acțiunilor Oferite prin completarea și semnarea unui formular de subscriere, în 2 (două) exemplare originale, însoțit de Dovada Plății pentru Investitorii de Retail și documentele menționate mai jos.

Formularul de subscriere este disponibil la sediile autorizate ale Intermediarului, o listă a acestora fiind inclusă ca Anexa A – Rețeaua de distribuție pentru Investitorii de Retail, și ale Participantilor Eligibili, precum și online, pe site-ul Intermediarului la <https://www.brk.ro/>. Formularul de subscriere va fi transmis în original, completat, semnat olograf de către investitor, sau prin e-mail, semnat cu semnătura electronică calificată în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă, însoțit de Dovada Plății pentru Investitorii de Retail și documentația următoare:

- | | | |
|-----------|--|--|
| A. | Persoane fizice rezidente care subscriu pentru Acțiunile Oferite în nume propriu: | Carte/buletin de identitate (în original și copie); |
| B. | Persoane fizice rezidente care subscriu pentru Acțiunile Oferite în numele altor persoane fizice: | Carte/buletin de identitate (în original și copie) al reprezentantului și carte/buletin de identitate (copie) al persoanei fizice reprezentate;
Procura în formă autentică dată reprezentantului (în original și copie) |
| C. | Persoane fizice rezidente incapabile (fără discernământ) sau aflate sub curatelă: | Carte/buletin de identitate (în original și copie) al persoanei fizice rezidente care subscrie pentru persoana fizică reprezentată și carte/buletin de identitate (copie) a persoanei incapabile |

		Pașaport (în original și copie) și/sau permis de ședere (în original și copie) al persoanei fizice care subscrie pentru persoana incapacită – aplicabil doar în cazul cetățenilor străini Actul juridic care stabilește curatela sau, după caz, documentul care stabilește curatela
D.	Persoane fizice nerezidente care subscriu în nume propriu:	Pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, sau carte/buletin de identitate emis de un stat membru al SEE (în original și copie)
E.	Persoane fizice nerezidente care subscriu prin reprezentanți autorizați rezidenți:	Pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, sau carte/buletin de identitate al persoanei fizice reprezentate emis de un stat membru al SEE (copie) Carte/buletin de identitate al reprezentantului autorizat (în original și copie) Procură în formă autentică (și, dacă este necesar, apostilată) pentru reprezentant (copie)
F.	Persoane juridice rezidente care subscriu în nume propriu:	Certificat de înregistrare eliberat de Registrul Comerțului (copie) Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice) Certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original) Procură/mandat în original pentru persoana sau persoanele care semnează formularul de subscriere, emis în forma prevăzută de actul constitutiv sau dovada că persoana respectivă reprezintă în mod legal persoana juridică ce subscrie, cu drept de reprezentare individual (dacă societatea este reprezentată în mod colectiv de către două sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) (procură în original și orice alte documente certificate conform cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice) Carte/buletin de identitate (în original și copie) al persoanei care subscrie în numele persoanei juridice
G.	Persoane juridice nerezidente care subscriu în nume propriu:	Certificat de înregistrare sau act de înființare eliberat de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare, dacă există (copie) Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice nerezidente) Certificat constatator/certificat privind situația actuală sau documente echivalente eliberate de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare sau, în cazul în care nicio instituție nu este autorizată să emită un astfel de certificat, orice alt document care să dovedească deținerea calității de reprezentanți legali ai entității respective (în original), și care să fie emis cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original); un astfel de document corporativ al persoanei



juridice nerezidente va preciza în mod clar dacă reprezentanții legali au dreptul să acționeze separat sau împreună

În cazul în care subscrierile se fac printr-o altă persoană decât reprezentantul (reprezentanții) legal(i) al (ai) persoanei juridice nerezidente, procura/mandatul semnat de reprezentanții legali ai persoanei juridice nerezidente împuternicind persoana respectivă să subscrie Acțiunile Oferite pe seama persoanei juridice nerezidente (în original și copie)

Carte/buletin de identitate al persoanei care subscrie în calitate de reprezentant legal sau de mandatar al persoanei juridice nerezidente: pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, carte de identitate (pentru cetățeni ai UE/SEE) (copie)

H. Persoane juridice nerezidente care subscriu printr-o persoană juridică rezidentă

Certificat de înregistrare sau act de înființare eliberat de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare, dacă există (copie)

Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice nerezidente)

Certificat constatator/certificat privind situația actuală sau documente echivalente eliberate de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare sau, în cazul în care nicio instituție nu este autorizată să emită un astfel de certificat, orice alt document care să dovedească deținerea calității de reprezentanți legali ai entității respective (în original), și care să fie emis cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original); un astfel de document corporativ al persoanei juridice nerezidente va preciza în mod clar dacă reprezentanții legali au dreptul să acționeze separat sau împreună

Certificat de înregistrare al reprezentantului persoană juridică rezidentă emis de Registrul Comerțului (copie)

Act constitutiv actualizat/statut al reprezentantului persoană juridică rezidentă (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de reprezentantul legal al persoanei juridice)

Certificat constatator pentru reprezentantul persoană juridică rezidentă emis de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original)

Carte/buletin de identitate al reprezentantului legal al persoanei juridice rezidente care subscrie în calitate de reprezentant pe seama persoanei juridice nerezidente (în original și copie);

Procura semnată de reprezentantul/reprezentanții legal(i) al(ai) persoanei juridice nerezidente prin care se împuternicește persoana juridică rezidentă să subscrie în cadrul Ofertei;

I. Instituții Financiare Internaționale (IFI)

Act constitutiv/statut al IFI sau o copie a legii române prin care România a acceptat sau a aderat la actul constitutiv al IFI respective

Procură/certificat prin care se împuternicește persoana care va semna formularul de subscriere în vederea subscrierii pe seama IFI (în original sau copie legalizată)

Carte/buletin de identitate al persoanei care va semna formularul de subscriere pe seama IFI (copie)

J. Persoane fizice rezidente/nerezidente reprezentate de o societate de administrare a activelor prin intermediul unui mandat de administrare a portofoliului.

Documente pentru societatea de administrare a activelor

Carte/buletin de identitate (copie), în cazul persoanelor fizice rezidente;

Pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, sau carte de identitate pentru cetățenii unui stat membru al UE/SEE (copie), în cazul persoanelor fizice nerezidente

Mandat de reprezentare (în original și copie)

Certificat de înregistrare emis de Registrul Comerțului (copie)

Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată de reprezentantul legal al persoanei juridice)

Certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original)

Procură/mandat în original pentru persoana sau persoanele care semnează formularul de subscriere, emis în forma prevăzută de actul constitutiv sau dovada că persoana respectivă reprezintă în mod legal persoana juridică ce subscrie, cu drept de reprezentare individual (dacă societatea este reprezentată în mod colectiv de către două sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) (procură în original și orice alte documente certificate conform cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice)

Carte/buletin de identitate (în original și copie) al persoanei care subscrie în numele persoanei juridice

K. Entități administrate de alte persoane juridice rezidente/nerezidente (e.g. fonduri de investiții, fonduri de pensii)

Documentele listate mai jos vor fi prezentate pentru persoana juridică ce administrează entitatea respectivă și vor fi însoțite de autorizația obținută de către entitatea respectivă de la autoritatea de supraveghere competentă

Certificat de înregistrare emis de Registrul Comerțului (copie)

Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată de reprezentantul legal al persoanei juridice)

Certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (copie)

Procură/mandat în original pentru persoana sau persoanele care semnează formularul de subscriere, emis în forma prevăzută de actul constitutiv sau dovada că persoana respectivă reprezintă în mod legal persoana juridică ce subscrie, cu drept de reprezentare individual (dacă societatea este reprezentată în mod colectiv de către două sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) (procură în original și orice alte documente certificate conform cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice)

Carte/buletin de identitate (în original și copie) al persoanei care subscrie în numele persoanei juridice

Intermediarul sau Participantul Eligibil, după caz, prin care un investitor subscrie pentru achiziționarea Acțiunilor Oferte poate solicita documente suplimentare necesare în scopul îndeplinirii obligațiilor ce îi revin privind respectarea regulilor de „cunoaștere a clientului” și a procedurilor de identificare a clienților, în conformitate cu procedurile sale interne. Intermediarul Ofertei sau Participantul Eligibil, după caz va verifica formularele de subscriere primite și documentația aferentă, și le va valida în conformitate cu termenii și condițiile prezentului Prospect. Investitorii de Retail care au transmis prin poștă electronică formularul de subscriere vor fi notificați cu privire la recepționarea e-

mail-ului în termen de o zi lucrătoare de la primirea acestuia, respectiv în termen de două zile lucrătoare cu privire la validarea subscrierii lor de către Intermediar.

Intermediarul și Participanții Eligibili vor accepta, valida, transmite și executa ordinele de cumpărare în sistemul electronic al Bursei de Valori București în conformitate cu regulile și reglementările interne privind gestionarea riscurilor de decontare și cu cerințele prevăzute în prezentul Prospect și în legislația aplicabilă.

Toate documentele depuse de investitori în legătură cu subscrierea de către aceștia pentru achiziționarea Acțiunilor Oferite vor fi în limba engleză sau în limba română sau vor fi însoțite de o traducere legalizată a acestora în limba engleză sau în limba română.

8. ALOCARE

8.1. Principii generale

Acțiunile Oferite vor fi alocate investitorilor din România și din alte țări, pe baza criteriilor stabilite de Emitent în consultare cu Intermediarul, la Data Alocării, 2 iulie 2021.

Numărul de Acțiuni Oferite ce vor fi efectiv vândute, precum și alocarea Acțiunilor Oferite între cele două tranșe ale Ofertei va fi stabilită de către Emitent, în consultare cu Intermediarul.

8.2. Alocarea Acțiunilor Oferite în cadrul Tranșei Investitorilor Instituționali

Acțiunile Oferite vor fi alocate Investitorilor Instituționali pe baza stabilită de Emitent în consultare cu Intermediarul, la Data Alocării.

Prin subscrierea în cadrul Ofertei, Investitorii Instituționali înțeleg și sunt de acord că li se poate alocă un număr mai mic de Acțiuni Oferite decât numărul pentru care au subscris sau că este posibil să nu primească nicio Acțiune Oferită. Investitorii Instituționali înțeleg și sunt de acord că nu pot refuza Acțiunile Oferite care le-au fost alocate și nu vor avea nici un drept de a contesta ori de a se opune acestei alocări.

Investitorii Instituționali înțeleg și sunt de acord, de asemenea, că nu vor avea dreptul de a cere să afle, iar Emitentul nu va avea obligația de a divulga, motivele privind alocarea și deciziile privind prețul și nu își va asuma nicio răspundere în legătură cu respectiva alocare.

8.3. Alocarea Acțiunilor Oferite în cadrul Tranșei Investitorilor de Retail

În cazul în care numărul de Acțiuni Oferite subscrise în mod valabil de către Investitorii de Retail, având în vedere caracteristicile/ dimensiunea inițială a sub-tranșelor este mai mic decât, sau egal cu, numărul de Acțiuni Oferite alocate Tranșei Investitorilor de Retail (astfel cum este stabilit la Data Alocării), fiecare Investitor de Retail care a făcut o subscriere sau subscrieri valabile în conformitate cu această „*Parte 15*” va primi numărul de Acțiuni Oferite subscrise de acesta.

Dacă numărul Acțiunilor Oferite subscrise în mod valabil de Investitorii de Retail este mai mare decât numărul Acțiunilor Oferite alocate Tranșei Investitorilor de Retail (astfel cum este stabilit la Data Alocării), Investitorilor de Retail care au făcut o subscriere sau subscrieri valabile în conformitate cu această „*Parte 15*” de mai sus le vor fi alocate Acțiuni Oferite după cum urmează:

- Investitorii de Retail care au subscris în Tranșa de Investitori de Retail cu alocare garantată vor primi o alocare garantată de 100%, în baza principiului „primul-venit, primul-servit” în baza momentului înregistrării ordinului în sistemul BVB, până la un număr total de 100.000 Acțiuni Oferite și cu condiția respectării subscrierii minime de 2.500 Acțiuni Oferite.

Investitorii de Retail care au subscris în Tranșa de Investitori de Retail cu alocare garantată pot efectua subscrieri multiple, însă acestea sunt permise doar prin intermediul aceluiași Intermediar/Participant Eligibil. Pentru evitarea oricărui dubiu, doar subscrierile de până la 100.000 Acțiuni Oferite pe Investitor de Retail (în cazul subscrierilor multiple acest prag fiind aplicabil valorii cumulate a subscrierilor), pot beneficia de alocare garantată, în limita maximă a mărimii Tranșei de Investitori de Retail cu alocare garantată. Orice subscriere a unui Investitor de Retail în cadrul Tranșei de Investitori de Retail cu alocare garantată care:

- (i) este efectuată pentru un număr mai mare de 100.000 Acțiuni Oferite este anulată integral;



(ii) cumulată împreună cu celelalte subscrieri ale Investitorului de Retail depășește numărul de 100.000 Acțiuni Oferite, conduce la anularea ordinului sau a ordinelor aferente subscrierilor multiple care au generat această situație, ordinele anterioare celor care au generat această situație rămânând valide;

(iii) este efectuată după subscrierea integrală a Tranșei de Investitori de Retail cu alocare garantată este anulată integral; și/sau

(iv) împreună cu toate celelalte subscrieri înregistrate în Tranșa de Investitori de Retail cu alocare garantată depășește numărul de 26.001.417 Acțiuni Oferite, va fi executată parțial, până la concurența cu numărul de 26.001.417 Acțiuni Oferite în cadrul acestei sub-tranșe, prin cumulare cu ordinele de subscriere a tuturor Investitorilor de Retail valabil exprimate anterior acestei subscrieri, urmând ca diferența rămasă neexecutată să fie anulată.

- În ceea ce privește subscrierile care nu primesc alocare garantată, Investitorilor de Retail nu li se alocă un număr pro-rata de Acțiuni Oferite, ordinele aferente acestor subscrieri neonorate în cadrul mecanismului de alocare garantată urmând să fie anulate din sistemul Bursei de Valori București la finalul zilei lucrătoare în care se epuizează Acțiunile Oferite în cadrul Tranșei Investitorilor de Retail cu alocare garantată, de către Intermediarul sau Participantul Eligibil prin care s-a făcut subscrierea.
- Toate Acțiunile Oferite din cadrul Tranșei Investitorilor de Retail cu alocare garantată rămase nesubscrise la data închiderii Ofertei, se realocă Tranșei Investitorilor de Retail cu alocare pro-rata, și vor fi realocate către Investitorii de Retail care au realizat subscrieri valabile în respectiva tranșă, cu aplicarea regulilor corespunzătoare acestora.
- Investitorii de Retail care au subscris în Tranșa de Investitori de Retail cu alocare pro-rata pot efectua subscrieri multiple, însă acestea sunt permise doar prin intermediul aceluiași Intermediar/Participant Eligibil. Investitorilor de Retail li se va alocă un număr de Acțiuni Oferite egal cu numărul Acțiunilor Oferite subscrise în mod valabil de aceștia, înmulțit cu factorul pro-rata.

În cadrul Tranșei de Investitori de Retail se pot face subscrieri în ambele categorii de alocare. În cazul în care numărul de Acțiuni Oferite alocate unui Investitor de Retail după aplicarea factorului pro-rata nu este un număr întreg, numărul Acțiunilor Oferite alocate respectivului Investitor de Retail va fi rotunjit în jos la numărul întreg imediat inferior. În scopul alocării oricăror fracțiuni rezultate în urma acestui proces de alocare pro-rata, Investitorii de Retail vor fi clasificați în ordine descrescătoare în funcție de numărul Acțiunilor Oferite subscrise de fiecare dintre aceștia și, în cazul în care unul sau mai mulți Investitori de Retail au subscris exact același număr de Acțiuni Oferite, aceștia vor fi clasificați în ordine crescătoare în baza momentului înregistrării ordinului în sistemul BVB, iar Acțiunile Oferite nealocate rezultate vor fi alocate câte una pentru fiecare Investitor de Retail (dar fără ca în acest fel numărul Acțiunilor Oferite alocate în total unui Investitor de Retail să depășească numărul Acțiunilor Oferite subscrise inițial de respectivul Investitor de Retail), începând cu Investitorul de Retail clasat pe primul loc.

În cazul în care Tranșa Investitorilor de Retail cu alocare pro-rata este suprasubscrisă, Investitorii de Retail vor primi diferența dintre suma plătită pentru Acțiunile Oferite subscrise de aceștia și valoarea Acțiunilor Oferite alocate, în termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la închiderea Perioadei de Ofertă.

Prin subscrierea în Ofertă, Investitorii de Retail înțeleg și sunt de acord că li se poate alocă un număr mai mic de Acțiuni Oferite decât numărul pentru care au subscris, în conformitate cu paragrafele de mai sus. De asemenea, Investitorii de Retail înțeleg și sunt de acord că nu pot refuza Acțiunile Oferite care le-au fost alocate în conformitate cu acest Prospect, și nu vor avea nici un drept de a contesta ori de a se opune acestei alocări.

Realizarea subscrierilor prin intermediul Intermediarului sau al unui Participant Eligibil nu va avea nicio influență asupra tratamentului aplicat subscrierilor efectuate de Investitorii de Retail în cadrul procedurii de alocare.

Pentru evitarea oricărui dubiu, Investitorii de Retail ale căror subscrieri nu sunt validate în conformitate cu acest paragraf din această „*Parte 15*” nu li se vor alocă Acțiuni Oferite și li se vor restitui sumele (dacă există) plătite pentru Acțiunile Oferite subscrise, în termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la închiderea Perioadei de Ofertă.

Orice restituiri către investitori se vor efectua fără acordarea de dobânzi și nete de orice comisioane de transfer bancar și orice comisioane aplicabile ale instituțiilor pieței, în contul bancar precizat de fiecare investitor în formularul de subscriere depus în legătură cu achiziționarea Acțiunilor Oferite, în contractul de servicii de investiții financiare sau agreeat în alt mod cu Intermediarul sau cu Participantul Eligibil prin care se face subscrierea, după caz. Nu se va plăti nicio dobândă investitorilor cu privire la sumele respective. Dacă un investitor a indicat mai mult de un cont pentru



restituirea oricăror asemenea sume, întreaga sumă poate fi restituită doar în unul dintre aceste conturi, la libera alegere a Intermediarului sau a Participantului Eligibil, după caz.

Factori independenți de controlul Emitentului sau al Intermediarului pot determina întârzieri în prelucrare datelor și elaborarea, transmiterea și publicarea notificării privind rezultatele Ofertei. Pe cale de consecință, Emitentului și Intermediarului nu vor fi înuși răspunzători pentru restituirea cu întârziere a sumelor datorate investitorilor în astfel de situații.

9. STABILIZARE

În legătură cu Oferta, Intermediarul, are dreptul (dar nu și obligația), în limita permisă de legea aplicabilă, să efectueze tranzacții de Stabilizare în vederea susținerii prețului de piață al Acțiunilor Oferite la un nivel mai ridicat decât cel care ar prevala pe piața deschisă în alte condiții. Intermediarul nu are obligația de a încheia astfel de tranzacții, iar astfel de tranzacții pot fi efectuate pe Bursa de Valori București și pot fi întreprinse în orice moment pe durata perioadei care începe în prima zi de tranzacționare a Acțiunilor Oferite pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București și se termină în cel mult 30 de zile calendaristice de la tranzacționarea acestora. Cu toate acestea, Intermediarul nu va avea obligația de a efectua tranzacții de Stabilizare și nu există nicio garanție că vor fi întreprinse tranzacții de Stabilizare. În niciun caz nu se vor lua măsuri pentru stabilizarea prețului de piață al Acțiunilor Oferite la un nivel mai mare decât Prețul de Ofertă. O astfel de stabilizare, dacă este începută, poate fi întreruptă în orice moment fără nicio notificare prealabilă. Cu excepția celor prevăzute de lege sau reglementări, Intermediarul nu intenționează să divulge dimensiunea oricăror tranzacțiilor de Stabilizare efectuate în legătură cu Oferta.

10. ARANJAMENTE DE LISTARE, TRANZACȚIONARE ȘI DECONTARE

Bursa de Valori București a emis o aprobare de principiu pentru admiterea Acțiunilor Oferite la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București (i.e., piața reglementată). După închiderea Ofertei, Emitentul intenționează să solicite Bursei de Valori București acordul final pentru admiterea Acțiunilor Oferite la tranzacționare în categoria Premium a Pieței Reglementate la Vedere a Bursei de Valori București.

Decontarea tranzacțiilor din cadrul Ofertei se va realiza prin intermediul RoClear (Sistemul de Decontare și Compensare, Custodie, Depozit și Registru), administrat de Depozitarul Central.

În legătură cu Oferta, Intermediarul și orice afiliat care acționează în calitate de investitor în nume propriu pot prelua Acțiunile Oferite și, în această calitate, pot păstra, cumpăra sau vinde în nume propriu astfel de valori mobiliare și orice valori mobiliare ale Emitentului sau investiții aferente și pot oferi sau vinde aceste valori mobiliare sau alte investiții altfel decât în legătură cu Oferta. Prin urmare, referirile din prezentul Prospect la oferirea sau plasamentul Acțiunilor Oferite ar trebui interpretate ca incluzând orice ofertă sau plasament de valori mobiliare către Intermediar și oricare afiliat care acționează în această calitate. Intermediarul nu intenționează să divulge dimensiunea oricărei astfel de investiții sau tranzacții, altfel decât în conformitate cu orice obligație legală sau de reglementare în acest sens.

11. DEPOZITARUL CENTRAL

Toate clasele de valori mobiliare (cu excepția instrumentelor derivate) tranzacționate pe o piață reglementată din România sau în cadrul unui sistem alternativ de tranzacționare, inclusiv Acțiunile Oferite după data Admiterii, sunt depozitate, în mod obligatoriu, la Depozitarul Central în vederea efectuării în mod centralizat a operațiunilor cu valori mobiliare și asigurării unei evidențe unitare a acestor operațiuni. Toate valorile mobiliare admise în sistemul Depozitarului Central Român sunt dematerializate și evidențiate prin înscriere în cont.

Acțiunile Oferite sunt emise în formă dematerializată și evidențiate prin înscriere în cont și vor fi înregistrate la ASF și la Depozitarul Central. Depozitarul Central va păstra înregistrările tuturor deținerilor de Acțiuni Oferite.

Depozitarul Central este o societate pe acțiuni organizată și care funcționează în conformitate cu legea română, având sediul social situat în Bd. Carol I nr. 34-36, etaj 3, etajele 8 și 9, București, 020922, Sector 1, România, cod unic de înregistrare RO9638020, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/5890/1997, care este autorizată și supravegheată de ASF și furnizează servicii de depozitare, registru, compensare și decontare și alte servicii conexe în legătură cu valorile mobiliare (cu excepția instrumentelor derivate) tranzacționate pe Bursa de Valori București.

Dreptul de proprietate asupra valorilor mobiliare listate pe Bursa de Valori București este transferat cumpărătorului la data decontării. Decontarea este, în general, efectuată la momentul T+2, prin debitarea/creditarea conturilor relevante, în baza mecanismului livrare contra plată (i.e., valorile mobiliare fiind livrate doar dacă prețul de cumpărare corespunzător este plătit).



În mod excepțional, există anumite cazuri în care Depozitarul Central poate opera transferuri directe ale dreptului de proprietate asupra valorilor mobiliare listate pe Bursa de Valori București, sub rezerva condițiilor prevăzute în regulamentele Depozitarului Central, cu efect, printre altele, al: (i) unei hotărâri judecătorești definitive emise de o instanță; (ii) succesiunii; (iii) transferului de acțiuni între emitent și salariații săi; (iv) transferului de acțiuni cu efect al fuziunii, divizării sau lichidării; (v) transferului de acțiuni între o societate-mamă și filialele sale sau între filialele aceleiași societăți-mamă, cu acordul prealabil al ASF; sau (vi) altor transferuri, în conformitate cu legile și reglementările aplicabile.

Deși cele menționate mai sus stabilesc procedurile Depozitarului Central care, în principiu, se vor aplica transferurilor de Acțiuni Oferite după Admiterea acestora la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București, în anumite cazuri, Depozitarul Central își rezervă dreptul de a suspenda sau anula înregistrarea unei instrucțiuni, dacă există dubii cu privire la conținutul acesteia, autoritatea persoanei care a inițiat această instrucțiune sau în situația în care constată că prevederile regulamentelor sale sau ale contractelor aferente au fost încălcate, sau de a ignora instrucțiuni care conțin erori sau alte vicii sau care nu sunt efectuate corespunzător de persoane autorizate. Emitentul, Intermediarul, sau agenții lor respectivi, nu vor fi răspunzători pentru îndeplinirea sau neîndeplinirea de către Depozitarul Central sau de către alți participanți a obligațiilor lor conform normelor, procedurilor și contractelor care guvernează operațiunile acestora la data la care respectivele obligații sunt sau ar fi trebuit să fie îndeplinite.

Emitentul nu va impune niciun comision în legătură cu deținerile Acțiunilor Oferite; cu toate acestea, deținătorii de Acțiuni Oferite pot suporta comisioane care se plătesc în mod normal pentru menținerea și operarea conturilor în sistemul Depozitarului Central Român.

12. DREPTURI DE RETRAGERE

Investitorii Instituționali nu își pot modifica sau retrage subscrierea pentru Acțiunile Oferite după alocarea Acțiunilor Oferite la Data Alocării. Investitorii de Retail nu își pot modifica sau retrage nicio subscriere cu privire la Acțiunile Oferite, altfel decât în conformitate cu prevederile acestei secțiuni.

Subscrierile din cadrul Ofertei sunt irevocabile pe toată Perioada de Ofertă, cu excepția prevăzută prin art. 23 alin. (2) lit. (a) din Regulamentul privind Prospectul. În acest caz, Investitorii care au acceptat deja să achiziționeze sau să subscrie Acțiunile Oferite înaintea publicării suplimentului au dreptul să își retragă acceptul, în termen de trei Zile Lucrătoare de la publicarea suplimentului, cu condiția ca noul factor semnificativ, eroarea materială sau inexactitatea materială care au dus la publicarea suplimentului să fi apărut sau să fi fost constatat(ă) înainte să expire Perioada de Ofertă. În cazul în care Investitorii au dreptul de retragere menționat mai sus, Intermediarul/ Participantul Eligibil prin care au scris se contactează pe Investitorii respectivi până la sfârșitul primei Zile Lucrătoare care urmează zilei în care este publicat suplimentul. Revocarea subscrierii se realizează prin intermediul Formularului de Revocare, transmis conform procedurilor descrise în această Parte 15 către Intermediar/ Participantul Eligibil, astfel încât această notificare să fie primită nu mai târziu de cea de-a treia Zi Lucrătoare după data la care a fost publicat suplimentul de prospect (sau orice altă dată ulterioară specificată în suplimentul la prospect). Retragera subscrierii transmisă prin orice alte mijloace sau care este transmisă sau primită după expirarea acestei perioade nu va constitui o retragere valabilă.

13. TERMENII ȘI CONDIȚIILE AFERENTE TRANȘEI INVESTITORILOR INSTITUȚIONALI

Acești termeni și condiții se aplică investitorilor care sunt de acord să cumpere Acțiuni Oferite în baza Tranșei Investitorilor Instituționali. Fiecare Investitor Instituțional convine cu Emitentul și Intermediarul să fie ținut de acești termeni și condiții ca fiind termenii și condițiile în care Acțiunile Oferite vor fi vândute în baza Ofertei.

13.1. Acordul de achiziționare a Acțiunilor Oferite

Cu condiția ca, printre altele, Acțiunile Oferite să fie alocate Investitorului Instituțional, fiecare Investitor Instituțional este de acord să devină acționar al Emitentului și este de acord să achiziționeze Acțiunile Oferite la Prețul de Ofertă. Numărul Acțiunilor Oferite alocate respectivului investitor în baza Ofertei va fi în conformitate cu aranjamentele descrise în această Parte 15. În măsura maximă permisă de lege, fiecare investitor confirmă și este de acord că nu va fi îndreptățit să exercite niciun drept de anulare sau încetare ori, sub rezerva oricăror drepturi legale, de retragere a subscrierii pentru Acțiunile Oferite în cadrul Ofertei, sau de retragere în alt mod din acest angajament.

13.2. Declarații și garanții

Fără a aduce atingere oricărei alte declarații sau garanții considerate a fi făcute de investitori în altă parte în acest Prospect, fiecare Investitor Instituțional declară, garantează și confirmă Emitentului și Intermediarului că:

- 
- a) în cazul în care investitorul este o persoană fizică, respectivul investitor nu are mai puțin de vârsta majoratului (18 ani în România) la data acordului respectivului investitor de a cumpăra Acțiunile Oferite în baza Ofertei;
 - b) conținutul acestui document este exclusiv responsabilitatea Administratorilor și a Emitentului și nici Intermediarul, nici vreo persoană care acționează în numele acestora nu este responsabilă pentru sau nu va avea nicio responsabilitate pentru nicio informație, declarație sau afirmație conținută în acest document sau orice informație publicată în prealabil de către sau în numele Emitentului sau oricărui membru al Grupului și nu va fi răspunzătoare pentru nicio decizie a unui investitor de a participa la Ofertă pe baza oricărei informații, declarații sau afirmații conținute în acest document sau în alt mod;
 - c) acceptând să cumpere Acțiuni Oferite în baza Ofertei, investitorul se bazează pe acest document și orice supliment la prospect care poate fi emis de Emitent, și nu pe orice alte informații sau declarații privind Grupul, Acțiunile Oferite sau Oferta. Respectivul investitor este de acord că nici Emitentul, Intermediarul, nici vreunul dintre respectivii lor directori, parteneri sau administratori nu va avea nicio răspundere pentru orice astfel de informații sau declarații și renunță în mod irevocabil și necondiționat la orice drepturi pe care le-ar putea avea în legătură cu orice alte asemenea informații sau declarații. Acest paragraf nu va exclude răspunderea pentru orice inducere în eroare în mod fraudulos;
 - d) Intermediarul nu face nicio recomandare investitorilor sau nu oferă consultanță niciunui dintre aceștia cu privire la oportunitatea sau avantajele oricărei tranzacții pe care o pot încheia în legătură cu Oferta, și fiecare investitor recunoaște că participarea la Ofertă se face pe baza faptului că Intermediarul acționează în numele Emitentului și al niciunei alte persoane, și aceștia nu vor fi răspunzători față de nicio altă persoană pentru protecția acordată clienților lor respectivi;
 - e) a respectat toate legile aplicabile cumpărării Acțiunilor Oferite și Emitentul, sau Intermediarul nu vor încălca nicio lege în afara României ca urmare a acordului respectivului investitor de a cumpăra Acțiunile Oferite sau a oricăror acțiuni care rezultă din drepturile și obligațiile respectivului investitor în baza acordului respectivului investitor de a cumpăra Acțiunile Oferite și în baza Actului Constitutiv (și, dând această declarație și garanție, investitorul confirmă că are cunoștință de restricțiile de vânzare și transfer prevăzute în această *Parte 15*);
 - f) înțelege că nu a fost întreprinsă și nu se va întreprinde nicio acțiune de către Emitent sau orice altă persoană într-o jurisdicție, alta decât România, care ar putea permite ofertarea către public a Acțiunilor Oferite, sau posesia ori distribuirea acestui document, în orice țară sau jurisdicție în care este solicitată orice acțiune în acest scop;
 - g) întrucât a avut posibilitatea de a obține și de a citi Prospectul, Declarația privind Prețul și orice supliment la prospect, se va considera că investitorul a citit toate aceste documente în întregime lor și a notat toate informațiile referitoare la Emitent sau orice membru al Grupului și Oferta conținută în Prospect, Declarația privind Prețul și/sau orice supliment la prospect;
 - h) nicio persoană nu este autorizată în legătură cu Oferta să dea vreo informație sau să facă vreo declarație, alta decât cea conținută de Prospect, Declarația privind Prețul și orice supliment la prospect și, în cazul în care o astfel de informație sau declarație a fost dată sau făcută, aceasta nu trebuie considerată ca fiind autorizată de Emitent, Administratori, Intermediar sau orice altă persoană;
 - i) investitorul este răspunzător pentru orice impozit pe capital, taxă de timbru și toate celelalte taxe sau impozite de timbru, emisiune, valori mobiliare, transfer, înregistrare, pe documente sau de altă natură (inclusiv orice dobânzi, amenzi sau penalități aferente acestora) datorate în afara României de către acesta sau de orice altă persoană în legătură cu achiziționarea de către acesta a oricăror Acțiuni Oferite sau acordul acestuia de a achiziționa orice Acțiuni Oferite;
 - j) investitorul și-a respectat obligațiile în legătură cu prevenirea spălării banilor și finanțarea terorismului în baza legislației aplicabile și, în cazul în care efectuează plăți în numele unui terț, a obținut și înregistrat dovezi satisfăcătoare care permit verificarea identității terțului, astfel cum este prevăzut de Legea 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
 - k) dacă achiziționează Acțiunile Oferite în calitate de fiduciar sau agent pentru unul sau mai multe conturi de investitori, aceștia declară că dețin putere de decizie discreționară și exclusivă în ceea ce privește investiția cu privire la fiecare dintre aceste conturi și au puteri depline de a da confirmările, declarațiile și acordurile de mai sus cu privire la fiecare dintre aceste conturi; și

- l) în cazul unei persoane care confirmă Intermediarului, în numele unui investitor care este o entitate, altă decât o persoană fizică, un acord de cumpărare a Acțiunilor Oferite și/sau care autorizează notificarea numelui respectivului investitor către Depozitarul Central, respectiva persoană garantează că are autoritatea de a face acest lucru în numele investitorului; și
- m) Emitentul și Intermediarul se vor baza pe veridicitatea și exactitatea declarațiilor, garanțiilor și angajamentelor de mai sus.

13.3. Diverse

- a) Drepturile și măsurile reparatorii ale Emitentului și Intermediarului în baza acestor termeni și condiții vin în completarea oricăror drepturi și măsuri reparatorii de care aceștia ar dispune altfel, iar exercitarea sau exercitarea parțială a oricăruia dintre aceste drepturi și măsuri nu va împiedica exercitarea celorlalte.
- b) La momentul subscrierii, fiecare Investitor Instituțional poate fi rugat să divulge, în scris sau verbal, Intermediarului:
- în cazul în care acesta este o persoană fizică, naționalitatea sa;
 - în cazul în care acesta este un administrator discreționar de fonduri, jurisdicția în care fondurile sunt administrate sau deținute.
- c) Toate documentele transmise de, către, de la sau în numele Investitorului Instituțional vor fi transmise pe riscul investitorului. Acestea pot fi transmise prin poștă respectivului investitor la o adresă notificată Intermediarului.
- d) Fiecare Investitor Instituțional este de acord să respecte prevederile Actului Constitutiv (astfel cum a fost modificat la diferite intervale de timp) odată ce Acțiunile Oferite pe care respectivul investitor a fost de acord să le cumpere au fost emise sau transferate respectivului Investitor.
- e) În cazul unui acord comun de cumpărare a Acțiunilor Oferite, trimerile la un investitor în acești termeni și condiții vor fi către fiecare dintre acei investitori și răspunderea oricăror investitori va fi comună și solidară.

Emitentul își rezervă în mod expres dreptul de a modifica Oferta (inclusiv, fără a se limita la, calendarul și perioada de decontare) în orice moment înainte ca Prețul de Ofertă și alocările să fie stabilite, cu condiția aprobării suplimentului la Prospect de către ASF.

14. TERMENI ȘI CONDIȚII AFERENTE TRANȘEI INVESTITORILOR DE RETAIL

Sub rezerva anumitor condiții, fiecare Investitor de Retail este de acord să devină acționar al Emitentului și este de acord să achiziționeze Acțiunile Oferite la Prețul de Ofertă (reduc sau nu, după cum este cazul). Numărul Acțiunilor Oferite alocate respectivului investitor în baza Ofertei va fi în conformitate cu aranjamentele descrise în această „Parte 15”. În măsura maximă permisă de lege, fiecare Investitor de Retail confirmă și este de acord că nu va fi îndreptățit să exercite niciun drept de anulare sau încetare ori, sub rezerva oricăror drepturi legale, de retragere a subscrierii pentru Acțiunile Oferite în cadrul Ofertei, sau de retragere în alt mod din, acest angajament.

Prin subscrierea pentru Acțiunile Oferite în cadrul Tranșei Investitorilor de Retail, respectivul Investitor de Retail își exprimă acordul față de Emitent și Intermediar să respecte termenii și condițiile prevăzute mai jos.

14.1. Oferta de Cumpărare a Acțiunilor Oferite

Prin subscrierea pentru Acțiunile Oferite în cadrul Tranșei Investitorilor de Retail, Investitorul de Retail, în calitate de subscritor (sau, dacă semnează ori depune formularul de subscriere în numele unei alte persoane, respectiva persoană va avea calitatea de Investitor de Retail) se angajează:

- a) să achiziționeze la Prețul de Ofertă (reduc sau nu, după cum este cazul) numărul de Acțiuni Oferite alocate, sub rezerva prevederilor Prospectului, acestor termeni și condiții, termenilor subscrierii dumneavoastră, Declarației privind Prețul, oricărui supliment la prospect și Actului Constitutiv;
- b) să confirme și să agreeze că, în cazul în care Emitentul are obligația de a publica un supliment la prospect, investitorii care au subscris Acțiuni Oferite în cadrul Ofertei vor avea o perioadă de cel puțin trei Zile Lucrătoare după publicarea suplimentului la prospect în cadrul căreia vor putea să își retragă oferta de a achiziționa Acțiuni Oferite în cadrul Ofertei, dar dacă respectiva subscriere nu este retrasă în perioada de retragere corespunzătoare, atunci orice ofertă de a subscrie Acțiuni Oferite în cadrul Ofertei se va considera a fi valabilă și obligatorie;

- c) să fie de acord că, în cazul în care subscrierea Investitorului de Retail este diminuată în urma unei alocări pro-rata, este posibil să nu primească Acțiuni Oferite ce reprezintă întreaga valoare sau orice (pe baza Prețului de Ofertă, diminuat sau nu după cum este cazul) sumă pe care a investit-o;
- d) să împuternicească Intermediarul să efectueze toate demersurile și, dacă este cazul, să întreprindă toate acțiunile necesare pentru a se asigura că numele Investitorului de Retail este trecut în registrul acționarilor Emitentului în legătură cu Acțiunile Oferite pentru care subscrierea Investitorului de Retail este acceptată;
- e) în considerarea faptului că Emitentul a fost de acord ca, înainte de data Admiterii la tranzacționare (sau o altă dată ulterioară stabilită de Emitent), să nu vândă niciunei persoane sau să nu faciliteze vânzarea către nicio persoană a oricăror Acțiuni Oferite cuprinse în Ofertă, altfel decât prin procedurile menționate în Prospect, Investitorul de Retail:
- (i) este de acord că, sub rezerva oricăror drepturi legale de retragere, subscrierea Investitorului de Retail pentru Acțiunile Oferite este irevocabilă, nu poate fi revocată sau retrasă de către Investitorul de Retail;
 - (ii) este de acord, la cererea Emitentului sau a Intermediarului, să divulge imediat în scris Emitentului, sau Intermediarului informațiile pe care aceștia le pot solicita în legătură cu subscrierea Investitorului de Retail și autorizează Emitentul și Intermediarul să divulge orice informații legate de subscrierea Investitorului de Retail pe care aceștia le pot considera oportune;
 - (iii) este de acord ca orice comunicare viitoare transmisă de Emitent către Investitorul de Retail în calitate de acționar al Emitentului să fie în limbile română și engleză;
 - (iv) este de acord că, prin depunerea unui formular de subscriere, informațiile personale pot fi deținute și utilizate de către Emitent și Intermediar în scopuri legate de Ofertă, care pot include furnizarea datelor Investitorului de Retail către terțe părți pentru a efectua verificări ale referințelor privind creditele anterioare, verificări în materie de spălare a banilor și pentru depunerea unor declarații fiscale, precum și pentru păstrarea unei evidențe a subscrisorilor în baza Ofertei pentru o perioadă de timp rezonabilă. Este, de asemenea, de acord ca, în cazul în care i se alocă Acțiuni Oferite în baza Tranșei Investitorilor de Retail, informațiile personale vor fi comunicate Emitentului și deținute și utilizate de Emitent și Intermediar în scopuri legate de Ofertă și pentru obiectivele lor în curs care necesită ținerea unei evidențe a, și interacționarea cu, acționarii Emitentului în cursul normal al activității (care poate presupune furnizarea informațiilor dumneavoastră personale către terțe părți).

În cazul în care subscrierea Investitorului de Retail pentru Acțiunile Oferite este efectuată pe baza unui formular de subscriere și (a) formularul de subscriere nu este completat corect, sau numele și/sau adresa prețipărite (dacă este cazul) sunt modificate, (b) formularul de subscriere este complet cu informații, altele decât cele necesare în mod specific pentru formularul de subscriere, (c) formularul de subscriere este primit la respectivele unități ale Intermediarului sau ale Participantului Eligibil după ora 12 P.M. (EET) în ultima zi a Perioadei de Ofertă, sau Dovada Plății pentru Investitorii de Retail este pentru o sumă mai mică decât numărul de Acțiuni Oferite subscrise de respectivul Investitor de Retail înmulțit cu limita superioară a Intervalului Prețului de Ofertă, (d) formularul de subscriere nu este însoțit de documentele de subscriere pe care Investitorul de Retail avea obligația să le depună sau (e) a depus, sau este suspectat că a depus, mai mult de o subscriere în cadrul Tranșei Investitorilor de Retail cu alocare garantată la Intermediar și/sau Participanți Eligibili, subscrierea Investitorului de Retail poate fi respinsă de Intermediar sau de Participantul Eligibil prin care s-a făcut subscrierea. În aceste circumstanțe, decizia Intermediarului sau Participantului Eligibil de a respinge sau de a considera subscrierea ca fiind nevalabilă va fi definitivă și obligatorie pentru Investitorul de Retail. Nici Emitentul, nici Intermediarul, nu își vor asuma nicio răspundere pentru orice astfel de decizie și nicio pretenție nu va fi formulată împotriva acestor persoane în legătură cu nclivarea către Investitorul de Retail a Acțiunilor Oferite, sau pentru orice pierdere care rezultă din respectiva nelivrare.

14.2. Declarații și garanții

Fără a aduce atingere oricărei alte declarații sau garanții date de Investitorul de Retail în altă parte a acestui Prospect, prin subscrierea pentru Acțiunile Oferite în cadrul Tranșei Investitorilor de Retail, Investitorul de Retail declară, garantează și confirmă Emitentului și Intermediarului că:

- a) nu are mai puțin de vârsta majoratului (18 ani în România) la data subscrierii pentru Acțiunile Oferite în baza Ofertei;



- b) conținutul acestui document este exclusiv responsabilitatea Administratorilor și a Emitentului și nici Intermediarul, nici vreo persoană care acționează în numele acestora nu este responsabilă pentru sau nu va avea nicio responsabilitate pentru nicio informație, declarație sau afirmație conținută în acest document sau orice informație publicată în prealabil de către sau în numele Emitentului sau oricărui membru al Grupului și nu va fi răspunzătoare pentru nicio decizie a unui investitor de a participa la Ofertă pe baza oricărei informații, declarații sau afirmații conținute în acest document sau în alt mod;
- c) acceptând să cumpere Acțiuni Oferite în baza Ofertei, se bazează pe acest document și orice supliment la prospect care poate fi emis de Emitent, și nu pe orice alte informații sau declarații privind Grupul, Acțiunile Oferite sau Oferta. Este de acord că nici Emitentul, Intermediarul, nici vreunul dintre directorii lor, parteneri sau administratori nu va avea nicio răspundere pentru orice astfel de informații sau declarații și renunță în mod irevocabil și necondiționat la orice drepturi pe care le-ar putea avea în legătură cu orice alte informații sau declarații. Acest paragraf nu va exclude răspunderea pentru orice inducere în eroare în mod fraudulos;
- d) Intermediarul nu face nicio recomandare investitorilor sau nu oferă consultanță niciunui dintre aceștia cu privire la oportunitatea sau avantajele oricărei tranzacții pe care o pot încheia în legătură cu Oferta, și fiecare investitor recunoaște că participarea la Ofertă se face pe baza faptului că Intermediarul acționează în numele Emitentului și al niciunei alte persoane, și aceștia nu vor fi răspunzători față de nicio altă persoană pentru protecția acordată clienților lor respectivi;
- e) a respectat toate legile aplicabile cumpărării Acțiunilor Oferite și Emitentul sau Intermediarul nu vor încălca nicio lege în afara României ca urmare a acordului Investitorului de Retail de a cumpăra Acțiunile Oferite sau a oricăror acțiuni care rezultă din drepturile și obligațiile acestuia în baza acordului investitorului de a cumpăra Acțiunile Oferite și în baza Actului Constitutiv (și, dând această declarație și garanție, confirmă că are cunoștință de restricțiile de vânzare și transfer prevăzute în această Parte 15);
- f) înțelege că nu a fost întreprinsă și nu se va întreprinde nicio acțiune de către Emitent sau orice altă persoană într-o jurisdicție, alta decât România, care ar putea permite oferirea către public a Acțiunilor Oferite, sau posesia ori distribuirea acestui document, în orice țară sau jurisdicție în care este solicitată orice acțiune în acest scop;
- g) întrucât a avut posibilitatea de a obține și de a citi Prospectul, Declarația privind Prețul și orice supliment la prospect, se va considera că a citit toate aceste documente în întregime și a notat toate informațiile referitoare la Emitent sau orice membru al Grupului și Oferta conținută în Prospect, Declarația privind Prețul și/sau orice supliment la prospect;
- h) nicio persoană nu este autorizată în legătură cu Oferta să dea vreo informație sau să facă vreo declarație, alta decât cea conținută de Prospect, Declarația privind Prețul și orice supliment la prospect și, în cazul în care o astfel de informație sau declarație a fost dată sau făcută, aceasta nu trebuie considerată ca fiind autorizată de Emitent, Administratori, Intermediar sau orice altă persoană;
- i) toate documentele în legătură cu Oferta pot fi transmise prin e-mail sau prin poștă la adresa de e-mail sau la adresa fizică comunicată către Intermediar sau către Participantul Eligibil prin intermediul căruia s-a făcut subscrierea și orice sume de bani restituite vor fi transferate în contul bancar menționat în formularul de subscriere și orice astfel de documente și sume restituite vor fi transmise pe riscul Investitorului de Retail;
- j) subscrierea Investitorului de Retail pentru Acțiunile Oferite nu este și nu va fi finanțată folosind fonduri furnizate de o altă persoană în baza unei înțelegeri prin care orice Acțiuni Oferite alocate către Investitorul de Retail sau întreaga sau o parte semnificativă din întreaga valoare a acestor Acțiuni Oferite urmează să fie transferată acestei alte persoane;
- k) nu este și nu subscrie în numele unei persoane angajate în, sau despre care știe sau are motive să creadă că este, angajată în operațiuni de spălare a banilor; și
- l) este de acord că Emitentul și/sau Intermediarul nu vor fi răspunzători pentru nicio pierdere de date în cursul primirii și/sau procesării formularelor de subscriere sau nu vor fi răspunzători pentru pierderea sau distrugerea accidentală a oricărui formular de subscriere sau a oricăror date cu caracter personal referitoare la investitori sau orice pierdere ori daună financiară sau de altă natură care poate rezulta, în mod direct sau indirect, din acestea, inclusiv orice pierdere în legătură cu nealocarea sau nelivrarea oricăror Acțiuni Oferite ca urmare a unei astfel de pierderi sau distrugerii.

15. AVERTISMENT CU PRIVIRE LA ASPECTE DE ORDIN FISCAL

Potențialii deținători ai Acțiunilor Oferite trebuie să ia cunoștință de faptul că este posibil să se nască în sarcina lor obligația de a plăti taxe sau impozite în temeiul legilor și al practicilor fiscale din jurisdicțiile în care Acțiunile Oferite vor fi transferate sau din alte jurisdicții relevante. Fiecare potențial investitor ar trebui să consulte propriul consultant fiscal din fiecare stat în parte în legătură cu implicațiile fiscale rezultate din achiziționarea sau deținerea de Acțiuni Oferite. Numai un asemenea consultant poate realiza o analiză completă și corectă a situației specifice a potențialului investitor.



PARTEA A 16-A

ÎNFIINȚAREA POTENȚIALĂ A UNEI CLASE DE ACȚIUNI CU DREPT DE VOT MULTIPLU

Pe data de 26 mai 2021, acționarii Emitentului au aprobat în unanimitate: (i) constituirea unei noi clase de acțiuni cu vot multiplu, fiecare acțiune din respectiva clasă acordând cinci (5) drepturi de vot; (ii) conversia unui număr de 162.508.857 acțiuni ordinare deținute de fiecare dintre Acționarii Fondatori în acțiuni cu vot multiplu, în total fiind astfel convertite 325.017.714 de acțiuni ordinare în acțiuni cu vot multiplu, fiecare având o valoare nominală de 0,20 RON fiecare și o valoare nominală totală de 65.003.542,80 RON, reprezentând 25% din capitalul social al Emitentului și 62,5% din totalul drepturilor de vot în Emitent (ambele la data acestui Prospect); și (iii) impunerea unor condiții privind transferabilitatea acțiunilor cu vot multiplu, care vor fi liber transferabile doar către și între Acționarii Fondatori și orice afiliați ai acestora, transferul către orice alte persoane rezultând în conversia acestora în acțiuni ordinare (care acordă un singur drept de vot per acțiune). Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București a respins, de două ori, înregistrarea în registrul comerțului a mențiunilor corelative acestor decizii ale acționarilor Emitentului, motivând că legea societăților comerciale nu admite decât două clase de acțiuni, ordinare și cu dividend prioritar și fără drept de vot, în ciuda argumentelor Emitentului în privința legalității deciziei, susținute atât cu argumente de lege română și europeană, cât și cu practica aplicabilă a Înaltei Curți de Casație și Justiție. Față de această respingere, la data acestui Prospect, acționarii Emitentului care votaseră în favoarea hotărârii din 26 mai 2021 au acceptat amânarea modificării actului constitutiv al Emitentului, dar și-au exprimat intenția de a cere includerea pe agenda următoarei AGEA care va avea loc și de a vota în favoarea aceluiași puncte aprobate anterior. În situația în care AGEA emite o nouă hotărâre favorabilă, Emitentul intenționează să folosească toate mijloacele aflate la dispoziția sa pentru a obține înregistrarea acesteia în conformitate cu legea.

În măsura în care AGEA aprobă punctele de mai sus, fiecare dintre Acționarii Fondatori va deține (presupunând că deținerile lor la data Prospectului nu suferă modificări) 262.652.745 de acțiuni ordinare și 162.508.857 acțiuni cu vot multiplu, controlând astfel împreună 78,7648% din totalul drepturilor de vot în cadrul Emitentului (fiecare controlând 39,3824% din totalul drepturilor de vot ale Emitentului), presupunând că Mărimea Ofertei este Mărimea Maximă a Ofertei.

PARTEA A 17-A
INFORMAȚII SUPLIMENTARE



1. ÎNFIINȚARE ȘI CAPITAL SOCIAL

1.1. Informații generale

În data de 16 noiembrie 2007, Emitentul a fost înființat ca societate cu răspundere limitată, conform legilor din România, sub numele de „MuniFin S.R.L.” Denumirea Emitentului a fost ulterior schimbată în „Municipality Finance S.R.L.” și ulterior, în 2013, în „One United Properties S.R.L”. În 2016, Emitentul a fost transformată într-o societate pe acțiuni.

La data constituirii, capitalul social al Emitentului era de 200 RON divizat în 20 de părți sociale, cu o valoare nominală de 10 RON fiecare.

Emitentul este rezident fiscal în România.

1.2. Istoricul capitalului social al Emitentului

1.2.1 Istoricul capitalului social al Emitentului în perioada vizată de informațiile financiare istorice este următorul:

- 1.2.1.1 La data de 3 ianuarie 2018, capitalul social era de 8.707.920 RON, divizat în 870.792 RON, cu o valoare nominală de 10 RON fiecare.
- 1.2.1.2 La data de 3 ianuarie 2019, a fost înregistrată majorarea capitalului social până la valoarea de 9.073.720 RON, divizat în 907.372 acțiuni, cu o valoare nominală de 10 RON fiecare.
- 1.2.1.3 La data de 7 mai 2019, a fost înregistrată majorarea capitalului social până la valoarea de 9.331.800 RON, divizat în 933.180 acțiuni, cu o valoare nominală de 10 RON fiecare.
- 1.2.1.4 La data de 22 mai 2019, a fost înregistrată majorarea capitalului social până la valoarea de 9.404.550 RON, divizat în 940.455 acțiuni, cu o valoare nominală de 10 RON fiecare.
- 1.2.1.5 La data de 26 iunie 2019, a fost înregistrată majorarea capitalului social până la valoarea de 146.964.902,85 RON, divizat în 940.455 acțiuni, cu o valoare nominală de 156,27 RON fiecare.
- 1.2.1.6 La data de 26 octombrie 2020, a fost înregistrată majorarea capitalului social până la valoarea de 165.918.705,04 RON, divizat în 1.061.743 acțiuni, cu o valoare nominală de 156,27 RON fiecare.
- 1.2.1.7 La data de 23 decembrie 2020, a fost înregistrată majorarea capitalului social până la valoarea de 259.824.598,32 RON, prin majorarea valorii nominale a unei acțiuni de la valoarea nominală de 156,27 RON la valoarea nominală de 260,41 RON fiecare.

După data de 31 decembrie 2020, la data de 29 aprilie 2021 a fost înregistrată majorarea capitalului social al Emitentului de la suma de 259.824.598,32 RON la suma de 260.014.171,2 RON, prin majorarea valorii nominale a acțiunilor de la suma de 260,41 RON / acțiune la suma de 260,60 RON / acțiune, prin încorporarea rezervelor în suma de RON 189.572,88, precum și modificarea valorii nominale a unei acțiuni, de la valoarea de 260,60 RON la valoarea de 0,2 RON și numărul total de acțiuni ale Emitentului, respectiv 1.300.070.856 de acțiuni, aprobată conform hotărârii AGEA din 19 aprilie 2021.

Conform hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Emitentului din data de 8 iunie 2021 s-a aprobat (i) majorarea de capital social al Emitentului de la valoarea nominală de 260.014.171,2 RON și până la valoarea nominală maximă de 286.015.588,2 RON („Majorarea de Capital Social”), prin emiterea unui număr de până la 130.007.085 acțiuni noi ordinare, nominative, dematerializate, având fiecare o valoare nominală de 0,20 RON și o valoare nominală totală de 26.001.417 RON, în vederea Ofertei și (ii) autorizarea Consiliului de Administrație al Emitentului pentru o perioadă de cinci (5) ani să decidă majorarea capitalului social al Emitentului, printr-una sau mai multe emisiuni de acțiuni de ordinare, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală care să nu depășească 13.246.558,6 lei.

2. INFORMAȚII SPECIFICE PRIVIND ACȚIUNILE OFERITE

2.1 Formă

Acțiunile (inclusiv Acțiunile Oferite) se supun și au fost emise conform legilor din România. Toate Acțiunile sunt acțiuni nominative, ordinare, liber transferabile, emise în formă dematerializată prin înscrierea în registrul acționarilor Emitentului, păstrat de Depozitarul Central.

2.2 Transferul Acțiunilor

Bursa de Valori București a emis o aprobare în principiu pentru admiterea Acțiunilor Oferite la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București. După închiderea Ofertei, Emitentul intenționează să solicite Bursei de Valori București aprobarea finală pentru admiterea Acțiunilor Oferite la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București. Atunci când vor fi admise la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București, Acțiunile Oferite vor fi înregistrate sub un nr. ISIN ROJ8YZPDHWW8 și tranzacționate sub simbolul „ONE”.

Acțiunile Oferite vor fi emise numai prin înscriere în cont și, la data decontării, vor fi înregistrate în conturile de valori mobiliare ale investitorilor, prin intermediul RoClear (Sistemul Român de Compensare-Decontare, Custodie, Depozitare și Înregistrare), care este administrat de către Depozitarul Central. Acțiunile Oferite tranzacționate pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București vor fi transferate prin înscriere în conturile investitorilor deschise la participanții la Sistemul RoClear sau al intermediarilor care dețin, în mod direct sau indirect, conturi deschise la participanții la Sistemul RoClear.

2.3 Dividende și distribuiri

Acțiunile (inclusiv Acțiunile Oferite) conferă dreptul la dividende și la alte distribuiri, dacă și atunci când acestea sunt aprobate. Orice astfel de distribuiri vor fi efectuate pentru fiecare Acțiune (inclusiv pentru Acțiunile Oferite), în mod egal, indiferent de valoarea nominală. Toate Acțiunile (inclusiv Acțiunile Oferite) sunt de același rang în toate aspectele și vor fi eligibile pentru orice distribuire de dividende, dacă și atunci când acestea sunt aprobate, în viitor. Implicațiile de ordin fiscal asupra distribuirii dividendelor trebuie avute în vedere cu mare atenție.

3. ASPECTE SPECIFICE DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

3.1 Informații generale

Mai jos este prezentat un rezumat al anumitor informații relevante referitoare la Actul Constitutiv, la Codul de Guvernare Corporativă și al anumitor prevederi din legea română în vigoare la data acestui Prospect.

Acest rezumat nu își propune să ofere o imagine completă a Actului Constitutiv sau a prevederilor relevante ale legii române și trebuie citit prin prisma prevederilor Actului Constitutiv așa cum este în vigoare la închiderea Ofertei. Acest rezumat nu constituie o opinie juridică cu privire la aceste aspecte și nu ar trebui să fie considerat ca atare. Textul integral al Actului Constitutiv va fi disponibil în mod gratuit, în limbile română și engleză, la sediul Emitentului, în timpul programului de lucru obișnuit și în format electronic, pe pagina web a Emitentului (www.one.ro), precum și pe pagina web a Intermediarului (www.brk.ro).

3.2 Obiectul de activitate

Obiectul de activitate principal al Emitentului este reprezentat de „Activități ale holdingurilor”. Emitentul poate desfășura și oricare sau toate dintre activitățile secundare incluse în articolul 3 al Actului Constitutiv.

3.3 Registrul Acționarilor

Conform legii române și a Actului Constitutiv, Emitentul trebuie să țină un registru al acționarilor. Registrul acționarilor Emitentului trebuie să fie exact și actualizat și include înregistrări ale numelui și adreselor tuturor deținătorilor de Acțiuni, indicând data la care Acțiunile au fost achiziționate, data confirmării de către Emitent sau a notificării Emitentului precum și suma achitată pentru fiecare Acțiune. De asemenea, registrul include și mențiuni cu privire la orice drept de ipotecă mobilă constituit asupra Acțiunilor.

Conform legislației române și Actului Constitutiv, registrul acționarilor Emitentului se păstrează, în numele Consiliului de Administrație, de către o societate de registru desemnată în acest scop, respectiv de către Depozitarul Central. Registrul acționarilor Emitentului se păstrează prin grija Consiliului de Administrație al Emitentului.

3.4 Transferul Acțiunilor

Nu există restricții cu privire la transferabilitatea Acțiunilor în Actul Constitutiv.

3.5 Majorarea Capitalului Social

Capitalul Social poate fi majorat prin hotărârea AGEA. Hotărârea AGEA prin care este aprobată majorarea Capitalului Social este adoptată cu o majoritate de cel puțin două treimi din drepturile de vot deținute de Acționarii prezenți sau reprezentați în Adunarea Generală.

Capitalul Social se poate majora prin emisiunea de Acțiuni noi sau prin majorarea valorii nominale a Acțiunilor existente în schimbul unor noi aporturi în numerar și/sau în natură. De asemenea, Capitalul Social va putea fi majorat prin incorporarea rezervelor, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau primelor de emisiune, ori prin compensarea unor creanțe certe, lichide și exigibile asupra Emitentului cu Acțiuni ale acesteia.

Acțiunile emise pentru majorarea Capitalului Social vor fi oferite spre subscriere în primul rând Acționarilor existenți, proporțional cu numărul de acțiuni pe care le posedă, aceștia putându-și exercita dreptul de preferință. Adunarea Generală poate aproba limitarea sau suspendarea drepturilor de preferință al Acționarilor în cazul majorării Capitalului Social prin aport în numerar prin intermediul unei hotărâri adoptate în prezența Acționarilor reprezentând 85% plus unu din capitalul social, cu o majoritate de cel puțin trei pătrimi din drepturile de vot. Consiliul de Administrație, va pune la dispoziție adunării generale extraordinare a acționarilor un raport scris, prin care se precizează motivele limitării sau ridicării dreptului de preferință. Acest raport va explica, de asemenea, modul de determinare a valorii de emisiune a Acțiunilor.

Actul Constitutiv sau hotărârea Adunării Generale Extraordinare pot autoriza majorarea Capitalului Social până la un nivel maxim. În limitele nivelului fixat, Consiliul de Administrație poate decide, în urma delegării de atribuții, majorarea Capitalului Social. Această competență se acordă Administratorilor pe o durată de maximum 3 ani și poate fi reînnoită de către Adunarea Generală pentru o perioadă care, pentru fiecare reînnoire, nu poate depăși 3 ani. Consiliului de Administrație îi poate fi delegată prin hotărâre a Adunării Generale Extraordinare și atribuția de limitare sau ridicare a dreptului de preferință în cadrul respectivei operațiuni.

Hotărârile luate de Consiliul de Administrație, în exercițiul atribuțiilor delegate de Adunarea Generală Extraordinară au același regim ca și hotărârile Adunării Generale în ceea ce privește publicitatea acestora și posibilitatea de contestare în instanță.

3.6 Achiziția de Acțiuni proprii

Emitentul nu poate subscrie propriile Acțiuni. Emitentul poate să dobândească propriile Acțiuni, fie direct, fie prin intermediul unei persoane acționând în nume propriu, dar pe seama Emitentului, cu respectarea următoarelor condiții: (i) autorizarea dobândirii propriilor Acțiuni este acordată de către Adunarea Generală, care va stabili condițiile acestei dobândiri, în special numărul maxim de Acțiuni ce urmează a fi dobândite, durata pentru care este acordată autorizația și care nu poate depăși 18 luni de la data publicării hotărârii în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, și, în cazul unei dobândiri cu titlu oneros, contravaloarea lor minimă și maximă; (ii) valoarea nominală a Acțiunilor proprii dobândite de Emitent, inclusiv a celor aflate deja în portofoliul său, nu poate depăși 10% din capitalul social subscris; (iii) tranzacția poate avea ca obiect doar Acțiuni integral liberate; și (iv) plata Acțiunilor astfel dobândite se va face numai din profitul distribuibil sau din rezervele disponibile ale Emitentului, înscrise în ultima situație financiară anuală aprobată, cu excepția rezervelor legale.

Acțiunile deținute de Emitent în capitalul social propriu nu conferă dreptul la dividende pe perioada deținerii lor de către Emitent. În plus, dreptul de vot conferit de aceste Acțiuni va fi suspendat pe perioada deținerii lor de către Emitent.

Eventualele implicații de natură fiscală care decurg din achiziția Acțiunilor proprii și din operațiunile subsecvente (inclusiv anularea sau răscumpărarea) trebuie avute în vedere în funcție de circumstanțele specifice ale fiecărei tranzacții.

3.7 Reducerea capitalului social

Adunarea Generală poate decide să reducă capitalul social subscris prin (i) micșorarea numărului de acțiuni; reducerea valorii nominale a acțiunilor; sau (ii) dobândirea propriilor acțiuni, urmată de anularea lor. În oricare dintre cazuri, reducerea va face obiectul prevederilor legale aplicabile.

O hotărâre de reducere a capitalului social necesită o majoritate de cel puțin două treimi din drepturile de vot deținute de Acționarii prezenți sau reprezentați în Adunarea Generală și trebuie să cuprindă motivele pentru care se face reducerea și procedeele ce va fi utilizat pentru efectuarea ei. În plus, în conformitate cu legislația română, o reducere a capitalului social presupune o perioadă de opoziție de două luni, în cursul căreia creditorii au dreptul de a se opune reducerii capitalului social, în anumite condiții.

Din perspectiva dreptului fiscal român, orice distribuție în numerar sau în natură făcută Acționarilor în baza reducerii de capital social, care este făcută proporțional cu participația fiecărui Acționar la capitalul social, nu este considerată distribuție de dividende și prin urmare nu ar trebui să intre în sfera impozitului cu reținere la sursă.

3.8 Situațiile financiare anuale și auditorii

Exercițiul financiar al Emitentului coincide cu anul calendaristic. În fiecare an, în termen de patru luni de la încheierea exercițiului financiar, Consiliul de Administrație trebuie să publice situațiile financiare anuale și să le pună la dispoziția publicului, și de asemenea le depune la ASF. Situațiile financiare anuale trebuie să fie însoțite de un raport al auditorului independent, un raport al Consiliului de Administrație și anumite alte informații solicitate în conformitate cu legislația română.

Situațiile financiare ale Emitentului vor fi auditate de către auditori financiari, persoane fizice sau persoane juridice, în condițiile prevăzute de lege.

Auditorul financiar întocmește raportul de audit asupra situațiilor financiare anuale, în care prezintă opinia sa, din care să rezulte dacă situațiile financiare anuale prezintă o imagine fidelă a poziției financiare, a performanței financiare și a celorlalte informații referitoare la activitatea desfășurată, potrivit standardelor profesionale ale Camerei Auditorilor Financiari din România.

Raportul auditorului financiar, împreună cu opinia sa, vor fi prezentate Adunării Generale și va fi publicat împreună cu situațiile financiare anuale ale Emitentului. Adunarea Generală nu poate aproba situațiile financiare anuale decât dacă acestea sunt însoțite de raportul auditorului financiar.

3.9 Dividende și alte distribuiri

În conformitate cu legislația română și Actul Constitutiv, dividendele se distribuie Acționarilor proporțional cu cota de participare la capitalul social vărsat, opțional trimestrial pe baza situațiilor financiare interimare și anual, după regularizarea efectuată prin situațiile financiare anuale. Dividendele se pot distribui doar din profiturile Emitentului determinate potrivit legii române.

Emitentul aplică o politică privind distribuția anuală de dividende sau alte beneficii către Acționari, propusă de Consiliul de Administrație, sub forma unui set de linii directoare pe care Emitentul le urmează cu privire la distribuirea profitului net.

3.10 Adunarea Generală

A se vedea secțiunea 4 de mai jos, care oferă o descriere mai detaliată a Adunărilor Generale.

3.11 Modificarea Actului Constitutiv

Adunarea Generală poate decide să modifice Actul Constitutiv. Când pe ordinea de zi a Adunării Generale figurează propuneri pentru modificarea Actului Constitutiv, convocarea va trebui să cuprindă textul integral al propunerilor.

O hotărâre adoptată de Adunarea Generală pentru modificarea Actului Constitutiv necesită o majoritate simplă a voturilor exprimate. Exercițiul acestei atribuții poate fi delegat Consiliului de Administrație.

3.12 Dizolvarea și lichidarea

Adunarea Generală poate decide să dizolve Emitentul, decisă cu o majoritate de cel puțin două treimi din drepturile de vot deținute de Acționarii prezenți sau reprezentați în Adunarea Generală. În cazul în care Adunarea Generală a decis să dizolve Emitentul, dizolvarea Emitentului are ca efect deschiderea procedurii lichidării. Din momentul dizolvării, Directorii și Administratorii nu mai pot întreprinde noi operațiuni, în caz contrar, fiind personal și solidar răspunzători pentru acțiunile întreprinse. Consecințele de natură fiscală ale divizării și lichidării vor fi determinate în conformitate cu dreptul fiscal român și legislația țării în care fiecare investitor este rezident fiscal.

4. ADUNAREA GENERALĂ

4.1 Adunările Generale Ordinare

Adunarea Generală Ordinară se întrunește cel puțin o dată pe an, în cel mult patru (4) luni de la încheierea exercițiului financiar, pentru aprobarea, printre altele, a situațiilor financiare anuale și pentru stabilirea programului de activitate și a bugetului pe anul în curs.

4.2 Adunările Generale Extraordinare

Adunările Generale Extraordinare se convoacă ori de câte ori este nevoie, în condițiile prevăzute de lege.

Consiliul de Administrație convoacă de îndată Adunarea Generală, la cererea Acționarilor reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din Capitalul Social, dacă cererea cuprinde dispoziții ce intră în atribuțiile Adunării Generale, astfel încât Adunarea Generală să fie ținută, la prima sau la a doua convocare, în termen de 60 de zile de la data cererii.

4.3 Convocatorul și ordinea de zi

Adunările Generale vor fi convocate de Consiliul de Administrație, în baza unui convocator care trebuie să fie publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, și în unul dintre ziarele de largă răspândire din localitatea în care se află sediul Emitentului sau din cea mai apropiată localitate. Termenul de întrunire a Adunării Generale nu poate să fie mai mic de 30 de zile de la publicarea convocării în Monitorul Oficial al României partea a IV-a. Acest termen nu este aplicabil pentru a doua sau pentru următoarea convocare a Adunării Generale determinată de neîntrunirea cvorumului necesar pentru adunarea convocată pentru prima dată, cu condiția ca prevederile aplicabile să fi fost respectate cu privire la prima convocare, pe ordinea de zi să nu se fi adăugat niciun punct nou și între convocarea finală și data întrunirii Adunării Generale să treacă cel puțin 10 zile.

Convocarea va cuprinde, printre altele: informații cu privire la următoarele aspecte: (i) locul, data și ora ținerii Adunării Generale; (ii) ordinea de zi, cu arătarea explicită a tuturor problemelor care vor face obiectul dezbaterilor AGA; (iii) data de referință stabilită de Consiliul de Administrație (i.e. data stabilită de Consiliul de Administrație care servește la identificarea acționarilor care au dreptul să participe la AGA și să voteze în cadrul acesteia), precum și menționarea faptului că doar persoanele care sunt Acționari la această dată au dreptul de a participa și de a vota în cadrul Adunării Generale; (iv) o descriere clară și precisă a procedurilor care trebuie respectate de Acționari pentru a putea participa și vota în cadrul Adunării Generale; (v) locul de unde este posibil să se obțină textul integral al documentelor și al proiectelor de hotărâre și data începând cu care acestea sunt disponibile, precum și procedura urmată în acest sens; (vi) adresa paginii de internet a Emitentului și detaliile de contact ale Emitentului; (vii) propunerea Consiliului de Administrație privind detaliile evenimentului corporativ, cum ar fi, și în funcție de eveniment, data de înregistrare, ex date, data participării garantate și data plății; (viii) precizarea expresă a faptului că dreptul de vot se poate exercita direct, prin reprezentant sau prin corespondență și condițiile în care se exercită; și (ix) modalitatea de distribuire a buletinului de vot și a formularului de procură specială pentru reprezentarea în AGA, precum și data începând cu care acestea sunt disponibile.

Unul sau mai mulți Acționari reprezentând cel puțin 5% din Capitalul Social, pot solicita printr-o cerere scrisă adresată Consiliului de Administrație completarea ordinii de zi cu noi puncte, cu condiția ca fiecare punct să fie însoțit de o justificare sau de un proiect de hotărâre propus spre adoptare de Adunarea Generală, precum și în termen de 15 zile de la data publicării convocării. În aceeași condiții, unul sau mai mulți Acționari reprezentând cel puțin 5% din Capitalul Social pot prezenta proiecte de hotărâre pentru punctele incluse sau propuse spre a fi incluse pe ordinea de zi a Adunării Generale.

Fiecare Acționar poate adresa Consiliului de Administrație întrebări în scris referitoare la activitatea Emitentului prin transmiterea acestora la adresa de e-mail destinată relației cu investitorii, înaintea datei de desfășurare a Adunării Generale, urmând a i se răspunde în cadrul adunării generale. Emitentul poate formula un răspuns general pentru întrebările cu același conținut. De asemenea, răspunsul se consideră dat dacă informația solicitată este publicată pe website-ul Emitentului, la secțiunea «Întrebări frecvente».

Adunarea Generală este prezidată de către președintele Consiliului de Administrație sau de un membru al Consiliului de Administrație desemnat în acest scop de președintele Consiliului de Administrație. Vor fi întocmite procese-verbale ale adunărilor.

Numai Acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor la data de referință stabilită de Consiliul de Administrație au dreptul să participe și să voteze în cadrul Adunării Generale. Acționarii pot participa la Adunarea Generală personal (în cazul persoanelor juridice prin reprezentatul legal sau reprezentanții legali, după caz) sau prin reprezentant, în baza unei procuri generale sau speciale, procura specială fiind acordată în mod expres pentru respectiva Adunare Generală.

4.4 Drepturi de vot

Fiecare Acțiune conferă dreptul la un vot. Cu excepția cazului în care legea română sau Actul Constitutiv prevăd cerințe mai ridicate, cerințele generale de cvorum și majoritate pentru Adunarea Generală, la prima și la a doua convocare sunt următoarele: (i) Adunarea Generală Ordinară la prima convocare este legal întrunită dacă Acționarii reprezentând cel puțin jumătate plus unu (50% + 1) din numărul total al drepturilor de vot sunt prezenți personal sau reprezentați în Adunarea Generală Ordinară și hotărârile sunt adoptate cu cel puțin jumătate plus unu (50% + 1) din



voturile exprimate; (ii) Adunarea Generală Ordinară la a doua convocare este legal întrunită indiferent de numărul Acționarilor prezenți personal sau reprezentați și hotărârile sunt adoptate cu majoritatea voturilor exprimate (50% + 1); (iii) Adunarea Generală Extraordinară la prima, precum și la a doua convocare este legal întrunită dacă Acționarii reprezentând cel puțin jumătate (50% + 1) din numărul total al drepturilor de vot sunt prezenți personal sau reprezentați în Adunarea Generală Extraordinară și hotărârile sunt adoptate cu cel puțin 50% (50% + 1) din voturile acționarilor prezenți sau reprezentați în Adunarea Generală Extraordinară (se aplică cerințe de quorum și majoritate mai ridicate în cazurile expres prevăzute de lege).

Secretarul Adunării Generale întocmește procesul-verbal al ședinței care este semnat de președintele Consiliului de Administrație sau de acea persoană care prezidează Adunarea Generală, precum și de secretarul Adunării Generale. Procesul-verbal constată îndeplinirea formalităților de convocare, data și locul Adunării Generale, Acționarii prezenți sau reprezentați, numărul acțiunilor deținute de Acționarii prezenți sau reprezentați, rezumatul dezbaterilor și hotărârile adoptate și, la cererea Acționarilor, declarațiile făcute de aceștia în ședință. La procesul-verbal se anexează toate actele referitoare la convocarea Adunării Generale, precum și lista de prezență a Acționarilor. Acest proces-verbal este trecut în registrul Adunărilor Generale.

5. OBLIGAȚII ALE ACȚIONARILOR, SOCIETĂȚII ȘI ADMINISTRATORILOR DE A NOTIFICA DEȚINĂTORII DE ACȚIUNI ȘI DE DREPTURI DE VOT

Conform Legii 24/2017, dacă după achiziția sau vânzarea Acțiunilor, proporția drepturilor de vot deținute de o persoană atinge, depășește sau scade sub unul dintre nivelurile de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 50% sau 75% din totalul drepturilor de vot, acea persoană trebuie să notifice Emitentul, ASF și Bursa de Valori București, în maximum 4 Zile Lucrătoare de la confirmarea acestei operațiuni. Procentele relevante vor fi calculate prin raportare la toate drepturile de vot din cadrul unei anumite clase de acțiuni, indiferent dacă toate sau anumite drepturi de vot din acea clasă sunt suspendate.

În scopul calculării procentului din drepturile de vot, următoarele participații trebuie, printre altele, să fie luate în considerare: (i) drepturile de vot deținute direct de către orice persoană; (ii) drepturile de vot deținute sau care pot fi exercitate de către o entitate controlată de respectiva persoană sau de către o terță parte în numele acestei persoane sau de către o altă persoană care acționează împreună cu această persoană; (iii) drepturile de vot deținute de către un terț cu care persoana respectivă a încheiat un acord privind exercitarea concertată a drepturilor de vot; (iv) drepturile de vot deținute de o terță persoană cu care respectiva persoană a încheiat un acord cu privire la transferul temporar, cu titlu oneros, a respectivelor drepturi de vot; (v) drepturile de vot aferente Acțiunilor deținute de respectiva persoană care sunt constituite în garanție, cu condiția ca aceasta să controleze drepturile de vot și să-și declare intenția de a le exercita; (vi) drepturile de vot aferente Acțiunilor, dreptul de uzufruct aparținând respectivei persoane; (vii) drepturile de vot aferente Acțiunilor aflate în posesia respectivei persoane, pe care aceasta, în lipsa unor instrucțiuni contrare de la proprietarii Acțiunilor, poate să le exercite fără restricții; (viii) drepturile de vot exercitate de respectiva persoană fizică sau juridică în calitate de mandat pe care aceasta, în lipsa unor instrucțiuni specifice de la proprietarii acțiunilor poate să le exercite fără restricții; și (ix) drepturile de vot aferente Acțiunilor emise care pot fi dobândite de către persoana respectivă pe baza altor instrumente financiare deținute de aceasta.

Nerespectarea acestor obligații de notificare constituie contravenție. ASF poate solicita persoanelor cărora le revin obligațiile de mai sus să facă divulgările aferente, de asemenea, poate solicita informații suplimentare cu privire la aceste divulgări. ASF poate impune sancțiuni administrative pentru nerespectare și poate face publică această nerespectare.

Acționarii sunt sfătuiți să se consulte cu persoanele care le oferă consiliere juridică pentru a stabili dacă obligațiile de notificare li se aplică.

6. OBLIGAȚII ALE ACȚIONARILOR DE A FACE OFERTE PUBLICE

Conform Directivei 2004/25/CE („Directiva privind ofertele publice de preluare”), fiecare Stat Membru trebuie să asigure protecția acționarilor minoritari, prin obligarea oricărei persoane care dobândește controlul asupra unei societăți să facă o ofertă către toți deținătorii de valori mobiliare care conferă drepturi de vot ale acelei societăți, pentru toate participațiile lor, la un preț echitabil.

Directiva privind ofertele publice de preluare se aplică tuturor societăților guvernate de legile unui Stat Membru, pentru care toate sau anumite valori mobiliare care conferă drepturi de vot sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată într-unul sau mai multe State Membre.

Potrivit dreptului român, mai specific, Legii 24/2017 și Regulamentului 5/2018 ofertele publice de preluare obligatorii

trebuie lansate imediat dar, ca regulă, nu mai târziu de două luni de la data la care ofertantul a atins pragul care îi conferă control. Până la derularea ofertei publice, drepturile de vot aferente valorilor mobiliare depășind pragul de 33% din drepturile de vot asupra Emitentului sunt suspendate, iar respectivul acționar și persoanele cu care acesta acționează în mod concertat nu mai pot achiziționa, prin alte operațiuni, acțiuni ale Emitentului.

Prețul unei oferte publice de preluare obligatorii va fi cel puțin egal cu cel mai mare preț plătit pentru acțiuni de către ofertant sau de către persoanele care acționează în mod concertat cu ofertantul, în perioada de 12 luni înainte de depunerea documentației aferente aprobării ofertei publice la ASF.

În cazul în care oferta publică de preluare obligatorie nu este lansată în termenul prevăzut de legea română, prețul ofertei este cel puțin egal cu cel mai mare preț dintre următoarele valori: (i) cel mai mare preț plătit de ofertant sau de persoanele cu care acesta acționează în mod concertat în perioada de 12 luni anterioară datei de depunere la ASF a documentației de ofertă; (ii) cel mai mare preț plătit de ofertant sau de persoanele cu care acționează în mod concertat în ultimele 12 luni anterioare datei la care a fost atinsă poziția care îi conferă controlul asupra drepturilor de vot în societate; (iii) prețul mediu ponderat de tranzacționare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de depunere la ASF a documentației de ofertă; (iv) prețul mediu ponderat de tranzacționare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei la care a fost atinsă poziția reprezentând mai mult de 33% din drepturile de vot.

În cazul în care oferta publică de preluare obligatorie este lansată în termenul prevăzut de legea română, însă ofertantul sau persoanele care acționează în mod concertat cu acesta nu au achiziționat acțiuni ale societății care fac obiect al preluării în perioada de 12 luni anterioară datei de depunere la ASF a documentației de ofertă pentru aprobarea acesteia, sau în situația în care ASF apreciază că operațiunile prin care s-au achiziționat acțiuni sunt de natură să influențeze corectitudinea modului de stabilire a prețului, prețul oferit în cadrul ofertei publice de preluare obligatorii este cel puțin egal cu cel mai mare preț dintre următoarele valori determinate de către un evaluator autorizat, potrivit legii, și desemnat de ofertant, după cum urmează: (i) prețul mediu ponderat de tranzacționare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de depunere la A.S.F. a documentației de ofertă; (ii) valoarea activului net al societății, împărțit la numărul de acțiuni subscrise, conform ultimei situații financiare auditate; și (iii) valoarea acțiunilor rezultate dintr-o expertiză efectuată potrivit standardelor internaționale de evaluare. În cazul în care oferta publică de preluare obligatorie nu este lansată în termenul prevăzut de legea română, iar ofertantul sau persoanele care acționează în mod concertat cu acesta nu au achiziționat acțiuni ale societății care fac obiect al preluării în perioada de 12 luni anterioară datei de depunere la ASF a documentației de ofertă pentru aprobarea acesteia, sau în situația în care ASF apreciază că operațiunile prin care s-au achiziționat acțiuni sunt de natură să influențeze corectitudinea modului de stabilire a prețului, prețul oferit în cadrul ofertei publice de preluare obligatorii este cel puțin egal cu cel mai mare preț dintre următoarele valori determinate de către un evaluator autorizat, potrivit legii, și desemnat de ofertant, după cum urmează: (i) prețul mediu ponderat de tranzacționare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de depunere la ASF a documentației de ofertă; (ii) prețul mediu ponderat de tranzacționare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei la care a fost atinsă poziția reprezentând mai mult de 33% din drepturile de vot; (iii) cel mai mare preț plătit de ofertant sau de persoanele cu care acționează în mod concertat în ultimele 12 luni anterioare datei la care a fost atinsă poziția reprezentând mai mult de 33% din drepturile de vot; (iv) valoarea activului net al societății, împărțit la numărul de acțiuni subscrise, conform ultimei situații financiare anterioare datei de depunere la ASF a documentației de ofertă; (v) valoarea activului net al societății, împărțit la numărul de acțiuni subscrise, conform ultimei situații financiare auditate anterioare datei la care a fost atinsă poziția reprezentând mai mult de 33% din drepturile de vot; și (vi) valoarea acțiunilor rezultate dintr-o expertiză efectuată potrivit standardelor internaționale de evaluare.

7. NORME PRIVIND ABUZUL DE PIAȚĂ

Începând cu 3 iulie 2016, a avut loc abrogarea legislației naționale aplicabile anterior în statele membre UE, Regulamentul privind Abuzul de Piață (Regulamentul (UE) nr. 596/2014) („MAR”) prevede norme speciale destinate să prevină abuzul de piață, cum ar fi interdicții privind tranzacțiile bazate pe informații privilegiate, divulgarea de informații privilegiate și divulgate în mod nepermis și manipularea pieței. Emitentul, membrii Consiliului de Administrație și alți deținători de informații privilegiate precum și persoanele care efectuează tranzacții cu instrumente financiare ale Emitentului, după caz, vor fi supuse interdicțiilor privind tranzacțiile bazate pe informații privilegiate, interdicțiile privind divulgarea de informații privilegiate și transmiterea lor în mod nepermis către anumite persoane, precum și interdicției de manipulare a pieței. În anumite circumstanțe, investitorii Emitentului pot fi, de asemenea, supuși normelor privind abuzul de piață.

Informațiile privilegiate înseamnă orice informații de o anumită natură, care se referă (în mod direct sau indirect) la Emitent sau la acțiunile Emitentului sau la alte instrumente financiare, care nu au fost făcute publice și care, dacă ar fi făcute publice, ar putea avea un impact semnificativ asupra prețului Acțiunilor sau asupra celorlalte instrumente



financiare sau asupra prețului instrumentelor financiare derivate.

Conform MAR, unei persoane îi este interzis să dețină informații privilegiate și să utilizeze acele informații prin achiziționarea sau înstrăinarea, în nume propriu sau în numele unui terț, în mod direct sau indirect, de Acțiuni ale Emitentului și de alte instrumente financiare la care se referă informațiile respective. De asemenea, unei persoane îi este interzisă utilizarea de informații privilegiate prin anularea sau modificarea unui ordin privind Acțiuni ale Emitentului sau alte instrumente financiare la care se referă informațiile, în cazul în care ordinul a fost emis înainte ca persoana respectivă să posede informații privilegiate. În plus, unei persoane îi este de asemenea interzis să recomande unei alte persoane să se angajeze în efectuarea de tranzacții bazate pe informații privilegiate sau să determine o altă persoană să se angajeze în efectuarea de tranzacții bazate pe informații privilegiate, atunci când persoana respectivă deține informații privilegiate și (a) recomandă, pe baza acestor informații, ca această altă persoană să dobândească sau să înstrăineze Acțiuni ale Emitentului sau alte instrumente financiare la care se referă informațiile respective sau determină acea altă persoană să efectueze o astfel de achiziție sau înstrăinare sau (b) recomandă, pe baza acestor informații, ca această altă persoană să anuleze sau să modifice un ordin privind Acțiunile sau alte instrumente financiare la care se referă informațiile respective sau determină acea persoană să facă o astfel de anulare sau modificare.

Emitentul va avea obligația de a face publice imediat orice informații privilegiate. Cu toate acestea, Emitentul poate întârzia publicarea informațiilor privilegiate în cazul în care aceasta poate asigura confidențialitatea informațiilor. Această întârziere este posibilă numai în cazul în care publicarea acestor informații ar putea dăuna intereselor legitime ale Emitentului și dacă nu există riscul ca întârzierea să inducă în eroare piața. Emitentul va fi supus legislației române în ceea ce privește publicarea informațiilor privilegiate. De asemenea, Emitentul trebuie să informeze imediat ASF cu privire la orice informație care este făcută publică.

Administratorii, alte persoane cu responsabilități de conducere și persoanele aflate în relații apropiate cu aceștia sunt supuse obligațiilor de notificare prevăzute de MAR. Administratorii și alte persoane cu responsabilități de conducere precum și persoanele aflate în relații apropiate cu aceștia, trebuie să notifice ASF cu privire la fiecare tranzacție efectuată în nume propriu în legătură cu Acțiunile sau titlurile de creanță ale Emitentului sau cu instrumentele derivate sau cu alte instrumente financiare legate de aceste Acțiuni sau titluri de creanță. Notificarea trebuie făcută în termen de trei zile lucrătoare de la data tranzacției. În conformitate cu MAR, nu este necesar să se efectueze nicio notificare a unei tranzacții, dacă tranzacțiile dintr-un an calendaristic efectuate de către acel Administrator, persoanele cu responsabilități de conducere sau persoanele aflate în relații apropiate cu aceștia nu depășesc pragul de 5.000 € (fără netting). Odată ce a fost atins pragul, toate tranzacțiile vor trebui notificate, indiferent de valoare și de locul în care au fost încheiate.

Nerespectarea acestor obligații de raportare ar putea conduce la sancțiuni penale, amenzi și ordine de încetare și întrerupere a activității (și publicarea acestora), închisoare sau alte sancțiuni.

8. CERINȚE PRIVIND TRANSPARENTA

Conform Legii 24/2017, Emitentul trebuie să își publice situațiile financiare auditate anuale în termen de patru luni de la încheierea fiecărui exercițiu financiar și situațiile sale financiare semestriale, în termen de trei luni de la încheierea primului semestru financiar al anului.

În conformitate cu Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, Emitentul trebuie să publice raportul său anual, inclusiv situațiile sale financiare anuale, însoțite de raport și o declarație a Consiliului de Administrație, precum și de raportul auditorului independent, în termen de patru luni de la încheierea fiecărui exercițiu financiar. Aceleași documente trebuie să fie depuse la ASF și Bursa de Valori București, în același termen.

În plus, Regulamentul 5/2018 și Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, prevăd faptul că Emitentul va trebui să facă publice informațiile privilegiate în legătură cu Emitentul, precum și informații în legătură cu evenimente importante intervenite recent în activitatea Emitentului, care ar putea avea un impact asupra prețului Acțiunilor Oferte. De exemplu, Emitentul va trebui să transmită informații precum:

- convocarea adunărilor generale ale acționarilor;
- hotărârile adoptate de adunarea generală a acționarilor sau, după caz, informații legate de neîndeplinirea cvorumului sau a majorității necesare pentru adoptarea unei hotărâri;
- schimbări în controlul asupra societății, inclusiv schimbarea indirectă a controlului asupra societății;



- schimbări la nivelul managementului;
- înlocuirea auditorului societății și motivul acestei înlocuiri;
- încetarea sau reducerea relațiilor contractuale care au generat cel puțin 10% din veniturile societății pe parcursul exercițiului financiar anterior;
- schimbări în caracteristicile și/sau drepturile aferente diferitelor clase de valori mobiliare emise de societate, inclusiv schimbări în drepturile aferente instrumentelor derivate emise de societate ce conferă drepturi asupra acțiunilor emise de acesta;
- litigii în care societatea este implicată;
- inițierea unei proceduri de încetare, respectiv de reluare a activității societății, inițierea și încheierea procedurii de insolvență/ faliment, a reorganizării judiciare sau a dizolvării;
- operațiunile extrabilanțiere cu efecte semnificative asupra rezultatelor financiare ale societății;
- modificări la nivelul obligațiilor societății, cu efect semnificativ asupra activității sale și a situației sale financiare;
- achiziții sau înstrăinări substanțiale de active (achizițiile sau înstrăinările de active vor fi considerate substanțiale, dacă activele reprezintă cel puțin 10% din valoarea totală a activelor societății fie înainte, fie după tranzacția respectivă);
- contracte încheiate de societate a căror valoare depășește 10% din cifra de afaceri netă aferentă ultimelor situații financiare anuale sau contracte încheiate în afara activității curente a societății; și
- realizarea unui produs sau introducerea unui serviciu nou sau a unui proces de dezvoltare ce afectează resursele societății.

9. CONTRACTE DE INTERMEDIERE

La data de 31 martie 2021, Emitentul a încheiat un Contract de Intermediere cu Intermediarul, care a fost ulterior modificat prin acul adițional din data de 15 iunie 2021. Conform Contractului de Intermediere:

- Emitentul fost de acord ca, în anumite condiții, să vândă Acțiunile incluse în Ofertă la Prețul de Ofertă; și
- Intermediarul va primi de la Emitent, un comision total de până la 6.851.373 RON.

10. CONTRACTE SEMNIFICATIVE

Pe durata perioadei de referință indicată în Anexa 1, secțiunea 14, punctul 20 din Regulamentul Delegat 2019/980, i.e. ultimii doi ani care preced datei acestui Prospect, Emitentul și, respectiv membrii Grupului, nu au încheiat contracte importante, altele decât cele încheiate în cadrul normal al activității și la care se face referire în prezentul Prospect.

11. CAPITAL CIRCULANT

În opinia Emitentului, Grupul are suficient capital circulant pentru cerințele sale actuale, respectiv pentru cel puțin următoarele 12 luni după data acestui Prospect.

12. NICIO MODIFICARE SEMNIFICATIVĂ

Nu a intervenit nicio modificare semnificativă în poziția financiară sau de tranzacționare a Grupului de la data de 31 decembrie 2020, dată la care au fost întocmite ultimele situații financiare consolidate auditate ale Emitentului. Pentru evoluțiile recente (de la data Situațiilor Financiare Anuale), vă rugăm să vedeți Partea a 6 -a „Examinarea rezultatelor activității și a situației financiare”.

13. CONSIMȚĂMÂNT

Deloitte Audit S.R.L. și-a dat consimțământul în scris și nu și l-a retras, pentru includerea rapoartelor auditorilor săi independenți și pentru trimiterile la acestea în forma și în contextul în care apar și a aprobat conținutul acelor părți din acest Prospect care conțin rapoartele sale în scopul Regulamentului privind Prospectul.

Intermediarul și-a dat și nu și-a retras consimțământul pentru includerea în acest Prospect a numelui său în forma și în contextul în care acestea apar.

14. CHELTUIELILE AFERENTE EMISIUNII/OFERTEI

Onorariile și cheltuielile care vor fi suportate de Emitent în legătură cu Oferta, respectiv Admiterea, inclusiv taxele către ASF, onorariile și cheltuielile profesionale și costurile tipăririi și distribuirii documentelor sunt estimate la suma de aproximativ 7,53 milioane RON. În plus, suma totală a comisioanelor de subscriere, cheltuielilor și a altor sume referitoare la taxele de timbru, care trebuie plătită de Emitent în legătură cu Oferta este estimată la aproximativ 0,01 milioane RON.

15. DOCUMENTE DISPONIBILE PENTRU CONSULTARE

Copii ale următoarelor documente vor fi disponibile pentru consultare în timpul programului normal de lucru în orice zi a săptămânii (cu excepția zilelor de sâmbătă, duminică și a sărbătorilor legale) pe o perioadă de 12 luni după data acestui Prospect la sediul Emitentului:

- (a) Actul Constitutiv al Emitentului;
- (b) situațiile financiare consolidate auditate ale Emitentului pentru cele trei exerciții financiare încheiate la data de 31 decembrie 2018, 2019 și 2020, împreună cu rapoartele de audit aferente; și
- (c) acest Prospect.

Documentele respective vor fi puse la dispoziție și pe pagina web a Emitentului la www.one.ro, precum și pe pagina web a Intermediarului la www.brk.ro.

Data: 15 iunie 2021

EMITENT

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

Prin: VICTOR CĂPITANU

Membru Executiv și Director

Semnătură:



INTERMEDIAR

SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A.

Prin: Monica Ivan

Director General

Semnătură:





PARTEA A 18-A DEFINIȚII ȘI GLOSAR

„ACCA”	Asociația Experților Contabili Autorizați;
„Acționarii Fondatori”	dl. Victor Căpitani și dl. Andrei Diaconescu;
„Acțiune”	Acțiunile ordinare ale Emitentului;
„Acțiuni Oferite”	Acțiunile oferite spre vânzare, în cadrul prezentei Oferte, respectiv un număr de 130.007.085 acțiuni;
„Actul Constitutiv”	Actul constitutiv al Emitentului;
„Administratori”	Membrii Consiliului de Administrație al Emitentului;
„Administratori Executivi”	Membrii executivi ai Consiliului de Administrație;
„Administratori Neexecutivi” ...	Membrii neexecutivi ai Consiliului de Administrație;
„Admiterea”	Aprobarea de și depunerea la ASF pentru scopul Ofertei și admiterii la tranzacționare a tuturor Acțiunilor pe Piața Reglementată la Vedere administrată de Bursa de Valori București;
„Adunarea Generală Extraordinară” sau „AGEA”	Adunarea generală extraordinară a acționarilor;
„Adunarea Generală” sau „AGA”	Adunarea generală ordinară a acționarilor;
„Adunarea Generală Ordinară” sau „AGOA”	Adunarea generală ordinară a acționarilor;
„ANAF”	Agencia Națională de Administrare Fiscală din România;
„ASF”	Autoritatea de Supraveghere Financiară din România;
„ASPAAS”	Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar;
„BAF”	Fondul pentru aderare la Balcani;
„BNR”	Banca Națională a României;
„Brexit”	referendumul din Marea Britanie care a avut ca rezultat votul pentru ieșirea Marii Britanii din Uniunea Europeană;
„BVB”	Bursa de Valori București;
„CAR”	Polița de asigurare tip CAR, pentru toate tipurile de construcții;



„Carte Funciară”	Registrul public din România care cuprinde evidența juridică integrală și exactă a imobilelor, proprietatea persoanelor fizice și juridice din aceeași localitate;
„CBRE”	CB Richard Ellis;
„CEO”	Director Executiv;
„CFA”	Analist financiar certificat;
„CFM”	Cadrul Financiar Multianual
„CFO”	Director Financiar;
„CFR”	Compania Națională de Căi Ferate Române „CFR” S.A.
„Codul Civil”	Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
„Codul de procedura civilă român”	Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, cu modificările și completările ulterioare;
„Codul Muncii”	Legea nr. 53/2003 privind Codul muncii, cu modificările și completările ulterioare;
„Codul de Guvernare Corporativă BVB”	Codul de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București;
„Comitetul de Nominalizare și Remunerare”	Comitetul de nominalizare și remunerare înființat de Consiliul de Administrație al Emitentului;
„Comitetul de Risc și Audit”	Comitetul de risc și audit înființat de Consiliul de Administrație al Emitentului;
„Consiliul de Administrație”	Consiliul de administrație al Emitentului;
„Contractul de Intermediere”	Contractul de servicii de investiții financiare încheiat între Intermediar și Emitent la data de 31 martie 2021, cu modificările ulterioare;
„Convenția de la Lugano din 2007”	Convenția privind competența judiciară, recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială, publicată în Jurnalul Oficial nr. L 339 la data de 21 decembrie 2007;
„Covid-19”	Pandemia răspândită de virusul SARS-COV-2;
„DAE”	Dobânda anuală efectivă;
„Data Alocării”	2 iulie 2021, data la care se va anunța Prețul de Ofertă, va avea loc publicarea Declarației privind Prețul și notificarea alocării Acțiunilor Ofertei;
„Data Decontării”	Înseamnă 7 iulie 2021, având în vedere un ciclu de decontare T+2;
„Data Închiderii”	Ultima zi de derulare a ofertei, 2 iulie 2021;



„Data Tranzacției”	5 iulie 2021, însemnând data la care ordinele de subscriere aferente Ofertei sunt înregistrate în sistemul Bursei de Valori București;
„Declarația privind Prețul”	Publicarea unei declarații ce va conține Prețul de Ofertă și care va confirma Mărimea Ofertei și informațiile conexe care se preconizează că va fi publicat la data de 2 iulie 2021;
„Deloitte Audit S.R.L.”	Deloitte Audit S.R.L., o societate cu răspundere limitată, având sediul social în Calea Grivitei, nr. 84-98 și 100-102, bl. Clădirea The Mark, et. 8-9, București Sectorul 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/6775/1995, cod unic de înregistrare 7756924;
„Depozitarul Central”	Depozitarul Central S.A., o societate pe acțiuni, având sediul social în Bulevardul Carol I, nr. 34-36, bl. IBC modern, et. 3,8,9, Sectorul 2, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/5890/1997, având cod unic de înregistrare 9638020;
„Deschiderea Ofertei”	înseamnă 22 iunie 2021, fiind prima zi a Ofertei;
„Directiva privind ofertele publice de preluare”	Directiva 2004/25/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 21 aprilie 2004 privind ofertele publice de cumpărare, cu modificările și completările ulterioare;
„Director”	Persoana care deține poziția de director al Emitentului;
„Director General”	Persoana care deține poziția de director general al Emitentului;
„EBITDA”	Profitul operațional înainte de dobânzi, impozit pe profit și amortizare;
„EEAF”	Fondul de aderare la Europa emergentă;
„Emitentul”	One United Properties S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social situat în Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/21705/2007, cod unic de înregistrare 22767862;
„EUR”	Înseamnă euro, moneda unică introdusă în statele membre ale Uniunii Europene care au adoptat o astfel de monedă unică în stadiul al treilea al Uniunii Economice și Monetare Europene în temeiul Tratatului de instituire a Comunității Europene, astfel cum acesta a fost modificat;
„Fitch”	Agenția de rating Fitch Ratings;
„Formularul de Revocare”	Formularul pentru retragerea subscrierilor Investitorilor;
„Forte Partners”	Forte Partners S.R.L., o societate cu răspundere limitată, având sediul social în str. Țițeica Gheorghe, nr. 212-214, Bl. Ethos House, et. 6, ap. biroul 9, București Sectorul 2, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/13713/2013, cod unic de înregistrare 32435860;
„GDP”	PIB;
„GDV”	Valoarea brută a proiectului;

„GLA”	Suprafața închirială totală;
„Glass Rom Impex S.R.L.”	Glass Rom Impex S.R.L., o societate cu răspundere limitată, având sediul social în Bd. Metalurgiei, nr. 452 (zona A), București Sectorul 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/3758/1995, cod unic de înregistrare 7318312;
„Grup”	Emitentul și Societățile Grupului;
„IFRS”	Standardele internaționale de raportare financiară;
„Intermediarul”	SSIF BRK Financial Group S.A., o societate pe acțiuni, având sediul social în Calea Moșilor nr. 119, Cluj Napoca, România, înregistrată la Registrul Comerțului Cluj sub nr. J12/3038/1994, cod unic de înregistrare 6738423, autorizată în mod legal de Comisia Națională a Valoriilor Mobiliare (în prezent Autoritatea de Supraveghere Financiară din România) și înregistrată în Registrul Public al Autorității de Supraveghere Financiară din România sub nr. PJR01SSIF/120072;
„Intervalul de Preț”	Intervalul prețului de oferta pentru Valorile Mobiliare Oferite;
„Investitori”	Investitorii Instituționali și Investitorii de Retail;
„Investitori Instituționali”	Înseamnă: (a) instituții de credit, (b) societăți de servicii de investiții financiare, (c) societăți de asigurare, (d) organisme de plasament colectiv și societățile de administrare a acestor organisme, (e) fonduri de pensii și administratorii acestor fonduri de pensii, (f) dealeri de mărfuri și instrumente derivate pe mărfuri, (g) societăți fiduciare (<i>in engleză, trust companies</i>), (i) instituții financiare internaționale (IFI) și (j) alte instituții financiare.
„Investitorii de Retail”	orice persoană fizică sau juridică, alta decât un Investitor Instituțional, în România;
„ISCIR”	Inspeția de Stat pentru Controlul Cazanelor, Recipientelor sub Presiune și Instalațiilor de Ridicat;
„ISIN”	Numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare;
„JLL”	Jones Lang LaSalle Incorporated
„Legea 24/2017”	Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările următoare;
„Legea Urbanismului”	Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările următoare;
„Legea Construcțiilor”	Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările următoare;
„Legea nr. 7/1996”	Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările următoare;

„Legea privind Valorile Mobiliare”	Legea privind Valorile Mobiliare din Statele Unite ale Americii din 1933, cu modificările și completările următoare;
„Lemon Interior Design”	Lemon Interior Design S.R.L., o societate cu răspundere limitată având sediul social în Drumul Taberei, nr. 81, bl. TD3, et. 6, ap. 37, București Sectorul 6, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21256/2004, cod unic de înregistrare 17056286;
„Majorarea de Capital”	Majorarea de capital social a Emitentului, astfel cum aceasta a fost hotărâtă prin hotărârea AGEA nr. 58 din 8 iunie 2021;
„MAR”	Regulamentul (UE) nr. 596/2014 al Parlamentului European și al Consiliului din 16 aprilie 2014 privind abuzul de piață (regulamentul privind abuzul de piață) și de abrogare a Directivei 2003/6/CE a Parlamentului European și a Consiliului și a Directivelor 2003/124/CE, 2003/125/CE și 2004/72/CE ale Comisiei, cu modificările și completările ulterioare;
„Mărimea Maximă a Ofertei”	Mărimea Ofertei va fi de până la 130.007.085 Acțiuni Oferite;
„Mărimea Ofertei”	Numărul de Acțiuni Oferite ce se vor vinde în cadrul Ofertei;
„Moody's”	Agencia de rating Moody's Investors Service;
„Neo Downtown SRL”	Neo Downtown S.R.L., o societate cu răspundere limitată, având sediul social în strada Gorki Maxim, nr. 20, București sectorul 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/7618/2013, cod unic de înregistrare 31850419;
„Neo Floreasa Lake”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, situat în str. Zăgazului 1, București 014261, sectorul 1;
„Neo Herăstrău Park”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, situat în str. Grigore Gafencu nr.65, București 014132 sectorul 1;
„Neo Mamaia”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent situat în Aleea Lamia nr. 4, Mamaia 900001;
„Neo Mamaia S.R.L.”	Neo Mamaia S.R.L., o societate cu răspundere limitată, având sediul social în strada Gorki Maxim, nr. 20, București sectorul 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/15882/2017, cod unic de înregistrare 38224218;
„Neo Properties Development S.A.”	Neo Properties Development S.A., o societate pe acțiuni, având sediul social în strada Gorki Maxim, nr. 20, București sectorul 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/7797/2017, cod unic de înregistrare 37647716;
„Neo Timpuri Noi”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, situat în str. Ion Minulescu, nr. 13, Sectorul 3, București;
„NGEU”	Pachetul de relansare economică Next Generation EU;
„Noul Cod Civil”	Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu completările și modificările ulterioare;

„Oferta”	Oferta inițiată de Emitent, respectiv emisiunea Acțiunilor Oferite, în termenii și condițiile prevăzute de acest Prospect;
„One Charles de Gaulle Residence S.R.L.”	One Charles de Gaulle Residences S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki, nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/12245/2013, cod unic de înregistrare 32316045;
„One Charles de Gaulle”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în zona Primăverii, București;
„One Cotroceni Park”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, situat în str. Progresului, nr. 1, sector 2, București;
„One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.”	One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social în strada Maxim Gorki, nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/6838/2020, cod unic de înregistrare 42671346;
„One Cotroceni Park Office Faza 3 S.A.”	One Cotroceni Park Office Faza 3 S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social în strada Maxim Gorki, nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/6901/2020, cod unic de înregistrare 42674881;
„One Cotroceni Park Office S.A.”	One Cotroceni Park Office S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social în strada Maxim Gorki, nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/7032/2020, cod unic de înregistrare 42688380;
„One Cotroceni Park S.R.L.”	One Cotroceni Park S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/16080/2017, cod unic de înregistrare 38236441;
„One Floreasca City”	Proiectul imobiliar dezvoltat de Emitent, situat în zona Floreasca, București;
„One Floreasca Towers”	Proiectul imobiliar dezvoltat de Emitent, situat în zona Floreasca, București;
„One Floreasca Towers S.R.L.”	One Floreasca Towers S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în str. Maxim Gorki, nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/9705/2019, cod unic de înregistrare 41434708;
„One Herastrau Office Properties S.A.”	One Herastrau Office Properties S.A., societate pe acțiuni, cu sediul social în str. Maxim Gorki, nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/5201/2020, cod unic de înregistrare 42510471;
„One Herăstrău Park”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, situat în str. Nicolae G. Caramfil nr. 12, sector 1, București;
„One Herăstrău Plaza”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în str. Zăgazului nr. 21-25, zona Aviației, sector 1, București;

„One Herăstrău Plaza S.R.L.” ..	One Herăstrău Plaza S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/6186/2014, cod unic de înregistrare 33202987;
„One Herăstrău Towers”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în str. Nicolae G. Caramfil nr. 74A, sector 1, București;
„One Herăstrău Towers S.R.L.”	One Herăstrău Towers S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4242/2015, cod unic de înregistrare 34339541;
„One Lake District S.R.L.”	One Lake District S.R.L. o societate cu răspundere limitată, cu sediul în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/16082/2017, cod unic de înregistrare 38236450;
„One Lake District”	proiect imobiliar dezvoltat de către One Lake District S.R.L.;
„One Long Term Investments S.R.L.”	One Long Term Investments S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/9555/2019, cod unic de înregistrare 41422240;
„One Long Term Value S.R.L.”	One Long Term Value S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/6494/2016, cod unic de înregistrare 36038650;
„One Madrigalului”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în str. Madrigalului nr. 42, sector 1, București;
„One Mamaia S.R.L.”	One Mamaia S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/7003/2020, cod unic de înregistrare 42687237;
„One Mircea Eliade”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în Bd. Mircea Eliade nr. 16B, sector 1, București;
„One Mircea Eliade Properties S.R.L.”	One Mircea Eliade Properties S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/7492/2016, cod unic de înregistrare 36134550;
„One Modrogan”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în al. Modrogan nr. 1A, sector 1, București;
„One Modrogan S.R.L.”	One Modrogan S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/3313/2014, cod unic de înregistrare 32941698;
„One North Gate”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în Bd. Pipera nr. 2, sector 1, București;



„One North Gate S.A.”	One North Gate S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/390/2017, cod unic de înregistrare 36927076;
„One Peninsula”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în Str. Navigatorilor nr. 25, sector 1, București;
„One Peninsula S.R.L.”	One Peninsula S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/5520/2014, cod unic de înregistrare 33142150;
„One Property Support Services S.R.L.”	One Property Support Services S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în Spl. Independenței nr. 202, camera C10B1, sector 6, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4901/2019, cod unic de înregistrare 40951374;
„One Tower”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în Str. Floresca nr. 159-165, sector 1, București;
„One United Tower S.A.”	One United Tower S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/20317/2017, cod unic de înregistrare 38586064;
„One Verdi Park”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în str. Barbu Văcărescu nr. 164, zona Floresca, sector 2, București;
„One Verdi Park S.R.L.”	One Verdi Park S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/9541/2015, cod unic de înregistrare 34850537;
„OSIM”	Oficiul de Stat pentru Invenții și Mărci;
„Pachetul de relansare economică Next Generation EU”	Pachetul de măsuri economice pentru relansarea economiei Uniunii Europene ca urmare a pandemiei SARS-COV-2, astfel cum acesta este inclus în Regulamentul (UE) nr. 2021/241 al Parlamentului European și al Consiliului din 12 februarie 2021 de instituire a Mecanismului de redresare și reziliență;
„PAD”	Politele de asigurare obligatorie a locuinței;
„Patria Bank”	Patria Bank S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social în Șoseaua Pipera, nr. 42, clădirea Globalworth Plaza, et. 8 și 10, București, sector 2, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/9252/2016, cod unic de înregistrare 11447021;
„PD”	Politele de asigurare pentru riscurile de distrugere a proprietății (în engleză, <i>property damage</i>);
„Perioada de Ofertă”	Perioada pentru Acțiunile Oferite în cadrul Tranșei Investitorilor de Retail, respectiv perioada cuprinsă între 22 iunie – 2 iulie 2021;
„Piața Reglementată la Vedere sau Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București”	Piața reglementată la vedere aflată sub administrarea Bursei de Valori București;

„PIB”	Produsul intern brut;
„Planul Urbanistic General București”	Planul urbanistic general al municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2020;
„PNRR”	Planul Național de Redresare și Reziliență;
„Președintele Consiliului de Administrație”	Președintele Consiliului de Administrație, respectiv dl. Dragoș Horia Manda;
„Prețul de Ofertă”	Prețul la care se va vinde fiecare Acțiune Oferită în cadrul Ofertei;
„Procedura de deficit excesiv (PDE)”	Procedura de deficit excesiv, astfel cum aceasta este guvernată de articolul 126 din Tratatul privind Funcționarea Uniunii Europene;
„Proiectul Campus 6”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Skanska în zona Grozăvești, Bdul. Iuliu Maniu, nr. 6, sector 6, București;
„Proiectul Campusului Globalworth”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Globalworth, în zona Pipera, Bd. Dimitrie Pompeiu, nr. 4-6, sector 2, București;
„Proiectul the Bridge”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Forte Partners, în zona centrală din București;
„Prospect”	Prezentul Prospect privind oferta publică primară inițială pentru vânzarea Acțiunilor Oferite, aprobat de ASF în vederea derulării Ofertei;
„PUD”	Plan urbanistic de detaliu;
„PUG”	Plan urbanistic general;
„PUZ”	Plan urbanistic zonal;
„RAEF”	Fondul pentru întreprinderi americane românești;
„Raportul Consiliului de Administrație”	Raportul de activitate al Consiliului de Administrație;
„RCAC”	Rata anuală compusă de creștere;
„Registrul Acționarilor”	Registrul acționarilor Emitentului;
„Regulamentul 5/2018”	Regulamentul nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, emis de către ASF, cu modificările și publicările ulterioare;
„Regulamentul Delegat 2019/980”	Regulamentul Delegat (UE) 2019/980 al Comisiei din 14 martie 2019 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește formatul, conținutul, verificarea și aprobarea prospectului care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată și de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 809/2004 al Comisiei;

„Regulamentul privind Prospectul”	Regulamentul (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, și de abrogare a Directivei 2003/71/CE;
„Reinvent Energy S.R.L.”	Reinvent Energy S.R.L., o societate cu răspundere limitată, având sediul social în Str. Baba Novac, nr. 8A, cam. 22105, bloc C, etaj 2, ap. 221, sector 3, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4935/2017, cod unic de înregistrare 37358718;
„Ringer AG”	Ringer A.G., o societate din Elveția, cu sediul social în Zurich, str. Dofourstrasse, nr. 23, 8008, Elveția;
„RoClear”	Sistemul Român de Compensare-Decontare, Custodie, Depozitare și Înregistrare, administrat de Depozitarul Central;
„RON”	Lei românești;
„S&P”	Agencia de rating Standard & Poor's;
„Situțiile Financiare”	Situțiile financiare statutare, realizate în conformitate cu legislația contabilă din România;
„Situțiile Financiare Anuale” ...	Situțiile Financiare pentru exercițiul financiar anual respectiv;
„Skanska”	Dezvoltatorul imobiliar Skanska, activ pe piața din România;
„Skia Real Estate S.R.L.”	Skia Real Estate S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/16212/2017, cod unic de înregistrare 38248640;
„Societățile Grupului”	filialele deținute, integral sau parțial, de către Emitent, astfel cum acestea sunt prezentate în „Partea a 3-a - Descrierea Emitentului și structura organizatorică”;
„SSIF BRK Financial Group” ...	SSIS BRK Financial Group S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 119, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J12/3038/1994, cod unic de înregistrare 6738423;
„Stat Membru”	Stat membru al Uniunii Europene;
„SWOT”	Analiza SWOT (în engleză, <i>strengths, weaknesses, opportunities and threats</i>) având în vedere punctele forte, punctele slabe, oportunitățile și riscurile prezente;
„Telecom”	Sectorul de telecomunicații;
„Titan Mar S.A. (actualmente Theda Mar S.A.)”	Theda Mar S.A. (denumire anterioară Titan Mar S.A.), o societate pe acțiuni, cu sediul social Chiajna, Șos. de centura 1bis, județul Ilfov, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului sub nr. J23/1846/2009, având cod unic de înregistrare 6243289;

„TP”	Polițe de asigurare împotriva actelor de terorism (în engleză, <i>terrorism policy</i>);
„Tranșa Investitorilor de Retaj”	Oferta inițiată de Emitent ce urmează să fie adresată publicului, în România;
„Tranșa Investitorilor Instituționali”	Oferta inițiată de Emitent ce urmează să fie adresată unor investitori instituționali și profesioniști;
„TVA”	Taxa pe valoare adăugată;
„UE”	Uniunea Europeană;
„USR”	Partidul „Uniunea Salvați România”;
„Vechiul Cod Civil”	Codul Civil din 26 noiembrie 1864;
„X Architecture & Engineering Consult S.R.L.”	X Architecture & Engineering Consult S.R.L., o societate cu răspundere limitată, având sediul social în str. Gorki Maxim nr. 20, București, sectorul 1, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/9199/2014, având cod unic de înregistrare 33454143; și
„Zi Lucrătoare”	Orice zi ce nu este sâmbăta, duminica sau o sărbătoare publică în România.

PARTEA A 19-A
INFORMAȚII FINANCIARE ISTORICE



Situațiile financiare consolidate ale Grupului la data de 31 decembrie 2020 și pentru anul încheiat la data de 31 decembrie 2020

F1- F83

Situațiile financiare consolidate ale Grupului la data de 31 decembrie 2019 și pentru anul încheiat la data de 31 decembrie 2019

F84 – F142

Situațiile financiare consolidate ale Grupului la data de 31 decembrie 2018 și pentru anul încheiat la data de 31 decembrie 2018

F143 – F206

ANEXA A – REȚEAUA DE DISTRIBUȚIE PENTRU INVESTITORII DE RETAIL



Agenția București

Bucuresti, Sector2, Strada Bocsa nr.7, ap.1

Tel: 0364260762

officebucuresti@brk.ro

Agenția Iași

Iași, Calea Chișinăului nr.4, bl. Plomba, sc.D, ap.1

Tel: 0242234569

iasi@brk.ro

Agenția Suceava

Suceava, Str. Ștefan cel Mare, nr.53, bl.G, sc.B

Tel:0330401092

suceava@brk.ro

Agenția Timișoara

Timișoara, Str. Simion Bărnuțiu nr.6, comp.2

Tel:0356401257

timisoara@brk.ro



Situațiile financiare consolidate ale Grupului la data de 31 decembrie 2020 și pentru anul încheiat la data de 31 decembrie 2020
