
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 emisiunea de până la 1.750.000.000 de acțiuni ordinare oferite cu o valoare nominală de 0,2 RON fiecare („Acțiunile Noi”)

Prețul de exercitare a drepturilor de preferință este de 0,2 RON per Acțiune Nouă („Prețul de Subscriere”)

Perioada de exercitare a drepturilor de preferință: 19 august 2024 – 19 septembrie 2024 („Perioada de Subscriere”)

Aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară („ASF”) prin decizia nr. 816 din 07 august 2024

INTERMEDIAR:

SWISS CAPITAL



CITIȚI PROSPECTUL DE OFERTĂ CU ATENȚIE ÎNAINTE DE A SUBSCRIE!

APROBAREA PROSPECTULUI DE OFERTĂ PUBLICĂ 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 PREZENTA TRANZACȚIILE DE ÎNCHEIAT PRIN ACCEPTAREA OFERTEI PUBLICE OBIECT AL 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**”) cu privire la subscrierea unui număr de până la 1.750.000.000 acțiuni noi ordinare, nominative și dematerializate având o valoare de 0,2 RON fiecare („**Acțiunile Noi**”) („**Oferta**”), precum și admiterea Acțiunilor Noi la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere administrată de Bursa de Valori București. ASF nu își va asuma nicio răspundere cu privire la soliditatea economică și financiară a tranzacției sau cu privire la calitatea sau solvabilitatea Emitentului. Oferta este corespunzătoare unei majorări de capital social prin aport în numerar, aprobată de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Emitentului ce a avut loc la data de 28 mai 2024 („**Majorarea Capitalului Social**”).

Acțiunile Noi vor fi oferite în cadrul etapei de exercitare a drepturilor de preferință către (i) acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor ținut de către Depozitarul Central S.A. la data de înregistrare de 6 august 2024 („**Data de Înregistrare**”) care nu si-au înstrăinat drepturile de preferință în perioada de tranzacționare a drepturilor de preferință, respectiv către (ii) persoanele care au dobândit în perioada de tranzacționare drepturi de preferință de la acționarii înregistrați la Data de Înregistrare („**Deținătorii de Drepturi de Preferință**”). Numărul total al drepturilor de preferință emise în legătură cu Majorarea Capitalului Social va fi egal cu numărul de acțiuni emise de Emitent, înregistrate în Registrul Acționarilor Emitentului ținut de către Depozitarul Central S.A. la Data de Înregistrare, i.e., 3.828.857.517 drepturi de preferință. Un Deținător de Drepturi de Preferință poate achiziționa un număr maxim de Acțiuni Noi calculat ca raport dintre numărul de Drepturi de Preferință deținute și numărul de Drepturi de Preferință necesare pentru subscrierea unei Acțiuni Noi. În consecință, pentru subscrierea unei singure Acțiuni Noi, este necesar un număr de 2,1879186 Drepturi de Preferință („**Rata de Subscriere**”). În cazul în care numărul maxim de Acțiuni Noi care pot fi subscrise în cursul Perioadei de Subscriere (astfel cum rezultă din calculul de mai sus) nu este un număr întreg, numărul maxim de Acțiuni Noi care vor putea fi subscrise de fapt, va fi obținut prin rotunjirea la numărul întreg inferior. Pentru evitarea oricărei neînțelegeri, utilizarea termenului de „**Ofertă**” în prezentul Prospect se face în mod exclusiv prin referire la Acțiunile Noi care vor fi oferite în cadrul etapei de exercitare a drepturilor de preferință către Deținătorii de Drepturi de Preferință.

Acțiunile Noi rămase nesubscrise după perioada de exercitare a drepturilor de preferință vor fi oferite spre subscriere în cadrul unui plasament privat adresat către anumite persoane din Uniunea Europeană în baza excepțiilor permise de

la publicarea unui prospect, inclusiv cele prevăzute la articolul 1 alineat (4), literele (a) – (d) din Regulamentul privind Prospectul și/sau investitori cărora le pot fi adresate și direcționate asemenea plasamente private în mod legal, în conformitate cu excepțiile de la Regulamentul S („Regulamentul S”) din Legea Privind Valorile Mobiliare din 1933 din Statele Unite ale Americii („Legea privind Valorile Mobiliare”) și fără să existe o obligație de conformare cu orice alte formalități conform vreunei legi aplicabile, în măsura în care și doar dacă o investiție în Acțiunile Noi nu constituie o încălcare a oricărei legi aplicabile de către un asemenea investitor („Plasamentul Privat”). Plasamentul Privat nu face obiectul prezentului Prospect. Plasamentul Privat se va desfășura ulterior finalizării etapei de exercitare a drepturilor de preferință, în perioada 20 – 26 septembrie 2024. Consiliul de Administrație al Societății („Consiliul de Administrație”) va putea decide închiderea anticipată a Plasamentului Privat sau, după caz, va putea prelungi perioada aferentă Plasamentului Privat, în condițiile legislației aplicabile, ținând cont de condițiile de piață aplicabile.

Acțiunile Noi care rămân nesubscrise după Ofertă și după Plasamentul Privat vor fi anulate prin decizia Consiliului de Administrație prin care se constată rezultatele finale ale Majorării Capitalului Social.

Prețul de subscriere al Acțiunilor Noi oferite în cadrul etapei de exercitare a drepturilor de preferință va fi egal cu 0,2 RON per Acțiune Nouă („Prețul de Subscriere”). Prețul de subscriere per Acțiune Nouă în cadrul Plasamentului Privat va fi egal cu sau mai mare decât Prețul de Subscriere.

Subscrierile pentru Acțiunile Noi în cadrul perioadei de exercitare a drepturilor de preferință pot fi făcute de la 19 august 2024 până la 19 septembrie 2024 („Perioada de Subscriere”).

Acțiunile Emitentului sunt admise la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București („BVB”) sub simbolul „ONE”, cod ISIN ROJ8YZPDHWW8.

După închiderea Ofertei și înregistrarea Majorării de Capital Social la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, ASF și Depozitarul Central, Acțiunile Noi, emise în cadrul Majorării Capitalului Social, vor fi tranzacționate pe Piața Reglementată la Vedere a BVB, care este o piață reglementată în sensul Directivei 2014/65/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 15 mai 2014 privind piețele instrumentelor financiare și de modificare a Directivei 2002/92/CE și a Directivei 2011/61/UE, cu modificările ulterioare.

Drepturile de preferință vor putea fi tranzacționate pe Piața Reglementată la Vedere a BVB pe durată a trei (3) zile de tranzacționare, în perioada 9 – 13 august 2024.

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 Ofertă 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 nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare („Legea 24/2017”), Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare, („Regulamentul 5/2018”) sau oricărei alte prevederi din legea română sau în virtutea oricărui alt regim de reglementare în orice jurisdicție, unde excluderea răspunderii potrivit aceluia 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 1, Secțiunea 1 din acest Prospect („Persoane Responsabile, Informații privind Terții, 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 Noi 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.

Notă adresată investitorilor străini

Acțiunile Noi nu au fost și nu vor fi înregistrate potrivit Legii privind Valorile Mobiliare. Acțiunile Noi nu pot fi oferite sau vândute în Statele Unite ale Americii, altfel decât în temeiul unei scutiri de la, sau în cadrul unei tranzacții care nu face obiectul, cerințelor de înregistrare din Legea privind Valorile Mobiliare și din orice altă reglementare privind valorile mobiliare al oricărui stat al Statelor Unite ale Americii. Nicio acțiune nu a fost întreprinsă pentru a permite o ofertă publică având drept obiect Acțiunile Noi în conformitate cu legislația privind valorile mobiliare din orice jurisdicție (altă decât România), inclusiv, dar fără a se limita la, Australia, Canada sau Japonia. Acest Prospect nu constituie o ofertă sau propunere de ofertă de a cumpăra orice Acțiuni Noi către orice persoană în orice jurisdicție în care o asemenea ofertă sau propunere ar fi ilegală.

Acțiunile Noi nu au fost și nici nu vor fi înregistrate în conformitate cu legile privind valorile mobiliare din Australia, Canada sau Japonia. Cu anumite excepții, Acțiunile Noi nu pot fi oferite sau vândute în orice jurisdicție sau către sau pe seama sau în beneficiul oricărei persoane rezidente sau având cetățenia Australiei, Canadei sau Japoniei. Acțiunile Noi nu au fost recomandate de către nicio comisie federală sau statală din Statele Unite ale Americii sau o altă autoritate de reglementare. În plus, autoritățile sus-menționate nu au confirmat corectitudinea sau caracterul conform al acestui Prospect. Orice declarație în sens contrar reprezintă o infracțiune în Statele Unite ale Americii.

Distribuirea acestui Prospect și oferta și vânzarea de Acțiuni Noi 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 Noi în conformitate cu legile privind valorile mobiliare din alte jurisdicții. Exceptând în România, 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 Noi) 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.

Notă adresată investitorilor din Regatul Unit

Acest Prospect și orice alt material referitor la Acțiunile Noi descrise în prezentul document sunt distribuite în Regatul Unit numai către și sunt destinate numai persoanelor care sunt investitori calificați („investitori calificați”) în sensul articolului 2(e) din Regulamentul privind Prospectul care, de asemenea: (i) au experiență profesională în chestiuni legate de investiții care intră sub incidența articolului 19 alineatul (5) din Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, cu modificările ulterioare („Ordinul”); sau (ii) care intră sub incidența articolului 49 alineatul (2) literele (a)-(d) din Ordin; sau (iii) cărora le poate fi comunicat în mod legal în alt mod (toate aceste persoane fiind denumite împreună „persoane relevante”). Acțiunile Noi sunt disponibile în Regatul Unit numai pentru, și orice invitație, ofertă sau acord de cumpărare sau de achiziționare în alt mod a Acțiunilor Noi va fi încheiat numai cu persoanele relevante. Acest Prospect și conținutul său sunt confidențiale și nu trebuie distribuite, publicate sau reproduse (integral sau parțial) sau divulgate de către destinatari către orice altă persoană din Regatul Unit. Orice persoană din Regatul Unit care nu este o persoană relevantă nu ar trebui să acționeze sau să se bazeze pe acest Prospect sau pe oricare parte din conținutul lui.

Notă adresată investitorilor din România

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

Notă adresată investitorilor din Emiratele Arabe Unite

Oferta nu a fost aprobată sau licențiată de Banca Centrală a Emiratelor Arabe Unite („UAE”), Autoritatea pentru Valori Mobiliare și Mărfuri din UAE și/sau orice altă autoritate relevantă de acordare a licențelor în UAE, inclusiv orice autoritate emitentă constituită în conformitate cu legile și reglementările oricăreia dintre zonele libere stabilite și care funcționează pe teritoriul UAE, în special Autoritatea pentru Servicii Financiare Dubai („DFSA”), o autoritate de reglementare a Centrului Financiar Internațional Dubai („DIFC”). Oferta nu constituie o ofertă publică de unități în UAE, DIFC și / sau orice altă zonă liberă în conformitate cu Legea societăților comerciale, Legea federală nr. 8 din 1984 (astfel cum a fost modificată) sau Regulile piețelor DFSA, în consecință sau în alt mod. Acțiunile Noi nu pot fi oferite publicului din UAE și/sau din oricare dintre zonele libere.

Acțiunile Noi pot fi oferite și emise numai unui număr limitat de investitori din UAE sau din oricare dintre zonele sale libere care se califică drept investitori sofisticati în conformitate cu legile și reglementările relevante ale UAE sau ale zonelor libere în cauză. Emitentul garantează că Acțiunile Noi nu vor fi oferite, vândute, transferate sau livrate publicului în UAE sau în oricare dintre zonele sale libere.

Niciunul dintre Emitent sau Intermediar nu este un broker licențiat, dealer, consilier de investiții sau consilier financiar în temeiul legislației din UAE și/sau din zonele libere stabilite și care operează în UAE, în special, DFSA o autoritate de reglementare a DIFC și niciunul dintre Emitent sau Intermediar nu furnizează în UAE și/sau în oricare dintre zonele libere care operează în UAE, orice servicii de brokeraj, consultanță în investiții sau consultanță financiară.

Retragerea subscrierilor

Subscrierile din cadrul Ofertei sunt irevocabile, cu excepția prevăzută prin art. 23 alin. (2) din Regulamentul privind Prospectul. În acest caz, investitorii care au acceptat deja să achiziționeze sau să subscrie Acțiunile Noi înaintea publicării suplimentului au dreptul să își retragă acceptul, în termen de două 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 relevantă. În cazul în care investitorii au dreptul de retragere menționat mai sus, Intermediarul/ Participantul prin care au scris în contactează pe investitorii respectivi în ziua publicării suplimentului. Retragerea subscrierii se realizează prin intermediul Formularului de Retragere a Acceptului de Subscriere, transmis conform procedurilor descrise în Partea a 16-a din acest Prospect („Informații privind valorile mobiliare care urmează a fi oferite/admise la tranzacționare. Informații cu privire la Ofertă și Admitere”) către Intermediar/ Participant, astfel încât această notificare să fie primită nu mai târziu de cea de două Zi Lucrătoare de la 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 <https://www.one.ro/ro/relatii-investitori/>, pe pagina web a Bursei de Valori București pe www.bvb.ro și pe pagina web a Intermediarului la <https://swisscapital.ro/>.

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 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 2021, 2022 și 2023, 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 (denumite în continuare împreună „**Situațiile Financiare Anuale**”), cât și din situațiile financiare consolidate interimare simplificate pentru perioada încheiată la 31 martie 2024 („**Situațiile Financiare Interimare**”), întocmite în conformitate cu Standardul Internațional de Contabilitate 34 „Raportarea financiară interimară” adoptat de către Uniunea Europeană. Auditorul independent nu a auditat sau revizuit Situațiile Financiare Interimare din Prospect și, drept urmare, nu și-a exprimat o opinie sau o concluzie asupra acestora.

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 aceluși 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” „eurocenți” 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”, „USD”, „dolari” sau „\$” 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			
	Cel mai ridicat	Cel mai scăzut	Media	La sfârșitul perioadei
2021	4,9495	4,8691	4,9208	4,9481
2022	4,9492	4,8215	4,9315	4,9474
2023	4,9783	4,8858	4,9465	4,9746

Sursa: Banca Națională a României.

Anul	Dolarul american			
	Cel mai ridicat	Cel mai scăzut	Media	La sfârșitul perioadei
2021.....	4,4127	3,9468	4,1604	4,3707
2022	5,1794	4,3131	4,6885	4,6346
2023	4,7430	4,3915	4,5743	4,4958

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 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 filialelor acestuia („Grupul”), 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 ai 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 plănuiește”, „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”, „Descrierea Emitentului și structura organizatorică” și „Descrierea activității” 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 implicite 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	12
PARTEA 1 PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE	19
PARTEA A 2-A FACTORI DE RISC	22
PARTEA A 3-A DESCRIEREA EMITENTULUI ȘI STRUCTURA ORGANIZATORICĂ	41
PARTEA A 4-A DESCRIEREA ACTIVITĂȚII.....	47
PARTEA A 5-A RAPORTĂRI CONFORM CADRULUI DE REGLEMENTARE	96
PARTEA A 6-A INFORMAȚII FINANCIARE SELECTATE.....	106
PARTEA A 7-A EXAMINAREA REZULTATELOR ACTIVITĂȚII ȘI A SITUAȚIEI FINANCIARE	132
PARTEA 8-A CAPITALIZARE ȘI ÎNDATORARE.....	168
PARTEA 9-A POLITICA PRIVIND DIVIDENDELE	171
PARTEA A 10-A PREZENTAREA INDUSTRIEI.....	172
PARTEA A 11-A ORGANELE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE ȘI CONDUCEREA SUPERIOARĂ ȘI FUNCȚIONAREA ACESTORA.....	183
PARTEA A 12-A ACȚIONARII PRINCIPALI.....	198
PARTEA A 13-A CADRUL DE REGLEMENTARE.....	199
PARTEA A 14-A MOTIVELE OFERTEI ȘI UTILIZAREA FONDURILOR.....	203
PARTEA A 15-A CALENDARUL PRECONIZAT AL PRINCIPALELOR EVENIMENTE.....	204
PARTEA A 16-A INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CARE URMEAZĂ A FI OFERITE. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA OFERTĂ.....	205
PARTEA A 17-A INFORMAȚII SUPLIMENTARE	224
PARTEA A 18-A DEFINIȚII ȘI GLOSAR.....	237
PARTEA A 19-A INFORMAȚII FINANCIARE ISTORICE	254



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 Noi 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 Noi 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 Noi pe piața de capital din cauze interne sau externe Emitentului. În cazul în care se intențiază 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 înaintea 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 Noi sunt acțiuni ordinare, nominative și dematerializate. La data admiterii la tranzacționare pe Bursa de Valori București, Acțiunile Noi vor fi înregistrate cu numărul ISIN ROJ8YZPDHW8 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.one.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. Telefon: 021.659.62.71 / 021.659.61.89 / 021.659.60.82 (Sectorul Instrumente și Investiții Financiare, Direcția Generală)
A.5 Data aprobării Prospectului	07 august 2024
Secțiunea B - Emitent	
Cine este emitentul valorilor mobiliare?	

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: 254900MLAOUUEFANMAD86.		
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 3.828.857.517 acțiuni ordinare, nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,20 RON/acțiune. La data Prospectului, fiecare dintre Andrei-Liviu Diaconescu (direct și prin intermediul OA Liviu Holding Invest S.R.L.) și Victor Căpitanu (direct și prin intermediul Vinci Ver Holding S.R.L.) deține 968.417.711 Acțiuni, reprezentând 25,2926% din capitalul social al Emitentului . Andrei-Liviu Diaconescu (direct și prin intermediul OA Liviu Holding Invest S.R.L.) și Victor Căpitanu (direct și prin intermediul Vinci Ver Holding S.R.L.) dețin împreună, în mod direct și indirect, un număr de 1.936.835.422 acțiuni ordinare, reprezentând 50,5852% din capitalul social al Emitentului , exercitând în comun controlul asupra Emitentului.		
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, Augusta Valeria Dragic, Dirk Pahlke și Marius-Mihail Diaconu. Conducerea executivă a Emitentului este formată din: Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu.		
B.5 Identitatea auditorilor săi statutar	Deloitte Audit S.R.L. are sediul situat în Calea Griviței, nr. 84-98, Clădirea The Mark, etajul 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.		
Care sunt informațiile financiare esențiale referitoare la Emitent?			
B.6 Informații financiare selectate			
Situația consolidată a rezultatului global			
Situația consolidată a rezultatului global pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2023, 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021, respectiv, astfel cum au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale:			
Sume în RON	Pentru exercițiul financiar încheiat la data de		
	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
	<i>(auditat)</i>	<i>(auditat)</i>	<i>(auditat)</i>
Total venituri exploatare	1.524.067.113	1.166.115.861	1.120.016.103
Rezultat din activități curente	561.693.761	576.124.706	612.655.241
Rezultatul net atribuibil:			
- proprietarilor Grupului	415.960.172	442.014.509	391.330.530
- intereselor fără control	33.658.358	60.462.956	118.356.623
Rezultat net al perioadei	449.618.530	502.477.465	509.687.153
Sursa: Situațiile Financiare Anuale (auditate).			
Situația consolidată interimară simplificată a profitului și pierderii și a altor elemente ale rezultatului global pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2024 (neauditată și nerevizuită), prezentată comparativ cu situația consolidată a rezultatului global pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2023 (neauditată și nerevizuită):			



	Pentru perioada de 3 (trei) luni încheiată la data de	
	31-Mar-24	31-Mar-23
	(neauditat, nerevizuit)	(neauditat, nerevizuit)
Total venituri din exploatare	419.033.440	439.503.699
Rezultat din activități curente	194.972.699	178.420.291
Rezultatul net atribuibil:		
- proprietari Grupului	145.841.872	146.824.949
- intereselor fără control	11.438.005	4.852.387
Rezultat net al perioadei	157.279.877	151.677.336

Sursa: Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

Situația consolidată a poziției financiare

Situația poziției financiare la 31 decembrie 2023, 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021, astfel cum au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale:

	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
	(auditat)	(auditat)	(auditat)
Total active	4.987.204.428	4.236.750.483	2.797.159.488
Total capitaluri proprii	2.862.928.546	2.531.326.688	1.646.957.216
Total datorii	2.124.275.882	1.705.423.795	1.150.202.272

Sursa: Situațiile Financiare Anuale (auditate).

Situația consolidată interimară simplificată a poziției financiare la 31 martie 2024 (neauditată și nerevizuită), prezentată comparativ cu situația consolidată interimară simplificată a poziției financiare la 31 martie 2023 (neauditată și nerevizuită):

	31-Mar-24	31-Mar-23
	(neauditat, nerevizuit)	(neauditat, nerevizuit)
Total active	5.115.663.825	4.540.735.013
Total capitaluri proprii	3.021.723.202	2.685.537.686
Total datorii	2.093.940.623	1.855.197.327

Sursa: Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

De la data de 31 decembrie 2023 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-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
	(auditat)	(auditat)	(auditat)
Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare	(111.534.360)	(29.425.176)	216.494.391
Fluxuri de numerar net utilizat în activități de investiții	(126.484.346)	(466.186.142)	(272.123.887)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	91.797.758	554.224.200	393.005.011
Creșterea/(descreșterea) netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(146.220.948)	58.612.882	337.375.515
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	566.960.043	508.347.161	170.971.646

Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	420.739.095	566.960.043	508.347.161
--	-------------	-------------	-------------

Sursa: Situațiile Financiare Anuale (auditate).

Situația consolidată interimară simplificată a fluxurilor de trezorerie la 31 martie 2024 (neauditată și nerevizuită), prezentată comparativ cu situația consolidată interimară simplificată a fluxurilor de trezorerie la 31 martie 2023 (neauditată și nerevizuită):

	Pentru perioada de 3 (trei) luni încheiată la data de	
	31-Mar-24	31-Mar-23
	<i>(neauditat, nerevizuit)</i>	<i>(neauditat, nerevizuit)</i>
Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare	(75.496.953)	(145.807.082)
Fluxuri de numerar net utilizat în activități de investiții	(37.076.298)	(29.013.406)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	31.407.910	70.261.747
Creșterea/(descreșterea) netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(81.165.341)	(104.558.741)
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	420.739.095	566.960.043
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	339.573.754	462.401.302

Sursa: Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

Auditorul Emitentului nu a formulat calificări sau rezerve cu privire la Situațiile Financiare Anuale, confirmând prin rapoartele de audit emise în legătură cu Situațiile Financiare Anuale că acestea prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Societății la data de 31 decembrie 2023, 31 decembrie 2022, respectiv 31 decembrie 2021, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare.

B.7 Care sunt principalele riscuri specifice Emitentului?

- Grupul ar putea să întâlnească dificultăți în achiziționarea de proprietăți imobiliare care îndeplinesc criteriile sale strategice de investiții;
- Veniturile obținute de Grup din proiectele imobiliare rezidențiale aflate 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 avea efecte negative semnificative asupra activității Grupului;
- 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 Grup ar putea prezenta incertitudini;
- 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;
- Activitatea Grupului ar putea fi afectată de erori ale autorităților în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor dezvoltate, cât și de întârzieri ale autorităților în procesul de avizare și autorizare sau refuzul nejustificat în emiterea unor documente de avizare, autorizare sau recepție a lucrărilor de construcții;
- Este posibil ca Grupul să suporte costuri pentru a asigura respectarea legilor în activitatea sa de dezvoltare imobiliară;

• Termenii și condițiile avute în vedere în activitatea de pre-vânzare ar putea să nu se materializeze sau să sufere modificări; • Grupul ar putea să nu atragă sau să rețină personalul cheie, administratorii, directorii, angajații și alte persoane fără de care nu ar putea gestiona în mod eficient activitatea sa; și • Imprevizibilitatea ratei inflației ar putea produce consecințe negative semnificative asupra performanței financiare a Grupului.	
Secțiunea C – Valori mobiliare	
<i>Care sunt principalele caracteristici ale valorilor mobiliare?</i>	
C.1 Tipul lor, clasa și codul ISIN	Acțiunile Noi 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 Noi este RON, moneda națională a României. Valoarea nominală unitară a Acțiunilor Noi este 0,20 RON, iar numărul Acțiunilor Noi este de până la 1.750.000.000 .
C.3 Drepturile aferente valorilor mobiliare	Dreptul de a participa și de a vota la adunarea generală a acționarilor (fiecare Acțiune Nouă conferind un (1) drept de vot); dreptul la dividende, și anume de a participa la distribuirea profitului net al Emitentului; dreptul de preferință; dreptul la 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; obligația de a raporta o participație importantă; obligația de a derula o ofertă de preluare obligatorie; și dispoziții privind retragerea acționarilor.
C.4 Rangul relativ al valorilor mobiliare în structura capitalului emitentului în caz de insolvență	Nu se aplică.
C.5 Eventuale restricții impuse asupra liberei transferabilități a valorilor mobiliare	Acțiunile Noi 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	Consiliul de Administrație va avea în vedere în formularea propunerii către AGOA Emitentului principiul distribuirii a până la 35% din profitul net distribuibil consolidat, obținut la nivel Grupului, 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. Emitentul intenționează să reinvestească restul profitului net consolidat înregistrat la nivel de Grup în vederea finanțării activității sale investiționale și de dezvoltare, astfel cum acestea sunt prezentate în Partea a 4-a din acest Prospect („Descrierea Activității”). 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: (i) reducerea fluctuațiilor randamentului dividendelor de la o perioadă la alta, precum și valoarea absolută a dividendului pe acțiune; (ii) nevoile și, mai ales, oportunitățile investiționale ale Emitentului; (iii) eventualele contribuții ale elementelor nemonetare la raportarea profitului net; și (iv) disponibilitățile financiare pentru plata dividendelor, precum și gradul

	de îndatorare al Emitentului.
<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	După încheierea Ofertei și înregistrarea Majorării de Capital Social la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, respectiv înregistrarea Acțiunilor Noi la ASF și Depozitarul Central, Acțiunile Noi vor fi admise 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 Noi ar putea să nu fie o investiție corespunzătoare pentru toți investitorii. Fiecare potențial investitor în Acțiunile Noi trebuie să stabilească în ce măsură investiția respectivă este una corespunzătoare propriilor sale circumstanțe. • Anumiți Acționari vor păstra o participație semnificativă în cadrul Emitentului 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. • Tranzacționarea pe 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.	
Secțiunea D – Oferta și admiterea la tranzacționare	
<i>D.1 Care sunt condițiile și calendarul pentru a investi în această valoare mobilă?</i>	
Deținătorii de Drepturi de Preferință pot subscrie Acțiunile Noi prin Intermediar și prin orice alt Participant. Oferta constă în oferirea spre subscriere Deținătorilor de Drepturi de Preferință a unui număr de până la 1.750.000.000 Acțiuni Noi reprezentând acțiuni ordinare, nominative și dematerializate având o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune, în cadrul Majorării de Capital Social. Pentru subscrierea unei Acțiuni Noi este necesar un număr de 2,1879186 Drepturi de Preferință. În cazul în care din calculul matematic rezulta fracțiuni de Acțiuni Noi care pot fi subscribe, numărul maxim de Acțiuni Noi va fi rotunjit la întregul inferior. Drepturile de Preferință vor fi tranzacționate în perioada 9 - 13 august 2024 pe Piața Reglementată la Vedere a BVB. Oferta se adresează exclusiv Deținătorilor de Drepturi de Preferință. Prețul de subscriere al Acțiunilor Noi oferite în cadrul etapei de exercitare a drepturilor de preferință va fi egal cu 0,2 RON per Acțiune Nouă („Prețul de Subscriere”). Prețul de subscriere per Acțiune Nouă în cadrul Plasamentului Privat va fi egal cu sau mai mare decât Prețul de Subscriere. Admiterea la tranzacționare pe o piață reglementată: După încheierea Ofertei și, dacă este cazul, finalizarea Plasamentului Privat, respectiv înregistrarea Majorării de Capital Social la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, ASF și Depozitarul Central, Acțiunile Noi emise în cadrul Majorării Capitalului Social vor fi tranzacționate pe Piața Reglementată 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 Noi, capitalul social al Emitentului va fi majorat cu un număr de 1.750.000.000 acțiuni ordinare, cu o valoare nominală de 0,2 RON fiecare și o valoare nominală totală de 350.000.000 RON, reprezentând o majorare de aproximativ 45% față de nivelul capitalului social al Emitentului la data prezentului Prospect. Oferta se desfășoară în conformitate cu exercitarea drepturilor de preferință a Deținătorilor de Drepturi de Preferință ai Emitentului înregistrați în registrul acționarilor Emitentului la Data de Înregistrare. Prin urmare, dacă toți acționarii înregistrați în registrul acționarilor la Data de Înregistrare și-ar exercita drepturile de preferință, nicio participație a vreunui acționar înregistrat în registrul acționarilor la Data de Înregistrare nu ar fi diluată. 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, respectiv Admiterea, inclusiv taxele către ASF, onorariile și cheltuielile profesionale și costurile tipăririi și distribuirii documentelor sunt estimate la suma de aproximativ 1,1 milioane RON. Calendarul Ofertei:	
Eveniment	Ora și data

Deschiderea etapei de exercitare a drepturilor de preferință de către Deținătorii de Drepturi de Preferință	La data de 19 august 2024
Închiderea etapei de exercitare a drepturilor de preferință de către Deținătorii de Drepturi de Preferință	La data de 19 septembrie 2024
Deschiderea Plasamentului Privat	La data de 20 septembrie 2024
Finalizarea Plasamentului Privat ¹	La data de sau în jurul datei de 24 septembrie 2024
Începerea tranzacționării Acțiunilor Noi pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București	La data de sau în jurul datei de 17 octombrie 2024
<i>Cine este persoana care solicită admiterea la tranzacționare?</i>	
D.2	Nu este aplicabil.
<i>De ce a fost elaborat acest prospect?</i>	
D.3	În opinia Consiliului de Administrație, Oferta va permite Emitentului să obțină fonduri pentru finanțarea activității curente a Grupului și a proiectelor acestuia în derulare și/sau proiecte noi de dezvoltare imobiliară.
D.4 Utilizarea și cuantumul net estimat al veniturilor	Prin vânzarea Acțiunilor Noi în conformitate cu Oferta, se preconizează că Emitentul va încasa, în total, o valoare netă de aproximativ 350.000.000 RON (presupunând că toate Acțiunile Noi sunt subscrise în cadrul 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.

¹ Consiliul de Administrație va putea decide închiderea anticipată a Plasamentului Privat sau, după caz, va putea prelungi perioada aferentă Plasamentului Privat, în condițiile legislației aplicabile, ținând cont de condițiile de piață aplicabile.

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) Claudio Cisullo;
- (b) Victor Căpitanu;
- (c) Andrei-Liviu Diaconescu;
- (d) Dragoș-Horia Manda;
- (e) Dirk Pahlke;
- (f) Augusta Valeria Dragic;
- (g) Marius-Mihail Diaconu.



Intermediarul Ofertei este SWISS CAPITAL S.A., o societate pe acțiuni organizată și funcționând conform legilor din România, înregistrată în Registrul ASF cu nr. PJR01SSIF/400054, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București cu nr. J40/4107/1996, având codul unic de înregistrare 8450590, cu sediul social situat în Bulevardul Dacia nr. 20, Clădirea Romană Offices, etajul 4, Sector 1, București („**Intermediarul**”). Intermediarul nu își asumă răspunderea pentru exactitatea, realitatea și acuratețea informațiilor cuprinse în Prospect sau pentru alte declarații făcute sau pretinse a fi făcute prin intermediul acestuia sau în numele acestuia în legătură cu Emitentul sau Acțiunile Noi, cu excepția informațiilor incluse în secțiunile incluse/verificate de către Intermediar în Prospect, respectiv Partea a 16-a din acest Prospect („*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 la sediul Intermediarului, astfel cum se menționează în Partea a 16-a din acest Prospect („*Informații privind valorile mobiliare care urmează a fi oferite/admise la tranzacționare. Informații cu privire la Ofertă și Admitere*”).

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 2021, 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2023.

Deloitte Audit S.R.L. are sediul situat în Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, clădirea The Mark, etajul 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 Financieri din România, înregistrată în Registrul Public al Auditorilor Financieri 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 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.

Nicio persoană nu a fost autorizată să dea nicio informație sau să facă vreo declarație în legătură cu Oferta sau subscrierea Acțiunilor Noi, 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 Noi. Acest Prospect nu este menit să constituie baza 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 Noi. 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 dezvăluire 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 Noi 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 Noi ar trebui să aprecieze în mod individual relevanța informațiilor conținute în acest Prospect, iar orice subscriere a Acțiunilor Noi 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 Noi.

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 Noi. Nici Emitentul, nici Intermediarul nu fac nicio declarație cu privire la legalitatea unei investiții în Acțiunile Noi 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 Noi are obligația de a cunoaște și de a se conforma restricțiilor și limitărilor aferente unei investiții în Acțiunile Noi, prevăzute în prezentul Prospect. Prin realizarea unei subscrieri în Acțiunile Noi, 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 acestea în prezentul Prospect și orice decizie de a

subscrie Acțiunile Noi nu ar trebui să se bazeze pe aceste informații.

Acest Prospect nu constituie sau nu face parte din nicio ofertă sau la o 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 Noi sau posesia ori distribuirea acestui Prospect sau a oricărui alt material de ofertă sau formular în legătură cu Acțiunile Noi, 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 nr. 816 din data de 07 august 2024. 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 Noi implică riscuri. Înainte de a investi în Acțiunile Noi, potențialii investitori trebuie să analizeze cu atenție factorii de risc asociați oricărei investiții în Acțiunile Noi, activității Grupului și domeniului în cadrul căruia Grupul și-o desfășoară, 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 domeniul în cadrul căruia Grupul își desfășoară activitatea și cele cu privire la Acțiunile Noi, 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 Noi. 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 oricăruia dintre următoarele evenimente ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a perspectivelor Emitentului, 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 Noi 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 Grupului, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Grupului și, în situația materializării unui asemenea risc, prețul Acțiunilor Noi ar putea scădea și investitorii ar putea pierde investiția făcută, în totalitate sau în parte. O investiție în Acțiunile Noi implică riscuri financiare complexe și este adecvată numai pentru investitorii care (fie singuri, fie împreună cu un consultant specializat în domeniul financiar sau în alt domeniu) sunt capabili să evalueze riscurile unei astfel de investiții și care dispun de resurse financiare suficiente pentru a putea să suporte pierderile care ar putea rezulta din aceasta. Potențialii investitori ar trebui să analizeze cu atenție dacă o investiție în Acțiunile Noi 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 ALE GRUPULUI

Grupul ar putea să întâlnească dificultăți în achiziționarea de proprietăți imobiliare care îndeplinesc criteriile sale strategice de investiții.

Identificarea și achiziția de proprietăți imobiliare menite pentru dezvoltarea portofoliului de proiecte imobiliare ale Emitentului, care satisfac criteriile strategice de investiții ale Grupului reprezintă o condiție importantă pentru dezvoltarea viitoare a Grupului. Terenurile disponibile sau potențial disponibile, care corespund criteriilor strategice ale Grupului sunt o resursă limitată. Neidentificarea, dificultăți în identificarea unor asemenea proprietăți, faptul că odată identificate, acestea 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 acționează pe o piață concurențială în ceea ce privește potențialele achiziții de proprietăți imobiliare. Potențialii concurenți ar putea avea un avantaj din următoarele perspective: au deja relații comerciale anterior dezvoltate cu actuali sau potențiali vânzători, au acces la resurse financiare, tehnice sau de altă natură mai puternice sau au reguli de guvernanță corporativă și integritate mai relaxate, elemente care ar putea crea un dezavantaj pentru Grup cu privire la oportunitățile de achiziție. Unii dintre concurenții Grupului pot avea fie costuri reduse de capital sau acces mai facil la surse de finanțare, care le pot permite să răspundă mai repede oportunităților de achiziție, fie 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. Imposibilitatea Grupului de a achiziționa noi proprietăți imobiliare la prețuri favorabile ar putea afecta perspectivele pe termen mediu ale Grupului, precum și posibilitatea de a genera rezultate financiare satisfăcătoare.

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

Estimarea valorii brute de dezvoltare a unui viitor proiect este inherent subiectivă, datorită particularităților fiecărei proprietăți, precum și a faptului că această valoare poate fi afectată de condițiile de piață sau de alte aspecte ce nu se

află sub controlul Grupului. Factori precum creșterea accelerată a prețurilor materialelor de construcție, modificările cerințelor legale aplicabile (în domenii precum urbanismul, construcțiile, mediul și fiscal), condițiile politice și geopolitice, starea piețelor financiare accesibile Emitentului, starea financiară a potențialilor cumpărători, inflația și fluctuațiile ratei dobânzii bancare contribuie, de asemenea, la o posibilă modificare a evaluărilor inițiale.

Valorile brute de dezvoltare menționate de Emitent cu privire la proiectele imobiliare rezidențiale viitoare (astfel cum sunt incluse în acest Prospect) sunt doar estimative și sunt stabilite pe baza unor ipoteze (formulate pe baza unor elemente precum costurile de construire, cererea pentru unități locative, prețul mediu de vânzare al unităților locative, adaptarea ofertei Grupului la creșterea prețurilor în piața de profil și eventuala variație a numărului estimat de unități cuprinse în cadrul proiectelor), 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 locative 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 activității, rezultatelor operațiunilor, situației financiare sau perspectivei de viitor ale Grupului.

Capacitatea Grupului de a obține fonduri pentru achiziția imobilelor și dezvoltarea proiectelor imobiliare ar putea fi afectată, ceea ce ar putea avea efecte negative semnificative asupra activității Grupului.

Dezvoltarea proiectelor imobiliare ale Emitentului necesită resurse financiare importante.

Optimizarea costurilor de achiziție și dezvoltare a proiectelor imobiliare ale Grupului are loc când: (a) o proporție suficientă (de la caz la caz) a unităților locative ce urmează a fi dezvoltate este contractată în avans, prin promisiuni bilaterale de vânzare și (b) Grupul obține finanțări bancare în condiții acceptabile. Reducerea volumului de pre-vânzări sau o creștere generală a ratelor dobânzii bancare, inclusiv în contextul unei eventuale creșteri a ratei inflației, sau alte circumstanțe ale mediului bancar din România care pot conduce la accesul mai dificil la finanțări bancare, ar putea duce la o creștere a costurilor de finanțare a achiziției de proprietăți imobiliare noi precum și a costurilor de dezvoltare a acestora. Incapacitatea Emitentului de a asigura fonduri suficiente pentru finanțarea proiectelor imobiliare, pentru refinanțarea datoriilor sau pentru a obține finanțare la un cost acceptabil, ar putea afecta în mod negativ situația financiară și perspectivele de dezvoltare ale Grupului. Ca efect subsecvent, lipsa fondurilor necesare la momentul oportun și la un cost acceptabil poate avea un impact negativ asupra costului de dezvoltare a proiectelor, înă poate afecta și elemente de execuție, precum termenele de finalizare ale proiectelor.

Lichiditatea Grupului poate fi negativ afectată și de întârzieri la plată ale promitențelor cumpărătorilor și ale chiriașilor. De asemenea, Emitentul (ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA) sau alte filiale ale Emitentului (care nu sunt incluse în grupul fiscal unic de TVA) pot solicita rambursarea soldului negativ reprezentând TVA (ca diferență între TVA-ul colectat și TVA-ul deductibil), cu îndeplinirea anumitor condiții. Întârzierile în rambursarea TVA-ului de către Bugetul Statului pot afecta poziția de numerar și activitatea Grupului.

Nu există nicio garanție că Grupul va dispune în orice moment de suficiente resurse de numerar pentru a susține nevoile de investiții, cheltuielile sau serviciul datoriei, în cazul finanțărilor obținute de Grup. Dificultățile în obținerea de fonduri pentru investiții sau pentru menținerea unui flux de numerar stabil care poate susține operațiunile Grupului, 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 Emitentului 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 echipei de management în administrarea și dezvoltarea proprietăților imobiliare deținute în portofoliu precum și de celelalte riscuri operaționale dezvăluite în acest Prospect.

Factori precum costurile și imposibilitatea de a obține autorizațiile necesare pentru dezvoltarea proiectelor Grupului ar putea afecta planul de afaceri al Emitentului, care se bazează pe obținerea de plus-valoare din proiectele sale. Chiar dacă sunt implementate, nu există nicio garanție că planul de afaceri al Grupului va avea succes. Neîndeplinirea strategiilor avute în vedere (sau îndeplinirea lor în alte condiții decât cele inițial previzionate), precum și lipsa fructificării tuturor beneficiilor anticipate în urma implementării acestor strategii, pot avea efecte negative asupra

activității, situației financiare, rezultatelor operaționale sau perspectivelor Grupului.

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

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

Creșterea costurilor de dezvoltare poate fi generată de variația costurilor materialelor de construcție, erori de proiectare sau de execuție, creșterea costurilor salariale, creșterea costurilor în domeniul energetic, întârzieri în calendarul de execuție al proiectelor și inflație, în general. De asemenea, activitatea de construcții, esențială pentru activitatea de dezvoltare imobiliară a Grupului, ar putea fi afectată negativ de evenimente naturale sau provocate de către om, fără a se limita la 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, epidemii sau pandemii care pot opri sau întârzia activitatea de construcție a Grupului. De asemenea, menținerea situației de conflict la scară largă între Ucraina și Federația Rusă, ce a debutat în februarie 2022, respectiv menținerea unei rate crescute a inflației este posibil să contribuie pe viitor la asemenea întârzieri și costuri crescute în activitatea de dezvoltare a proiectelor imobiliare desfășurată de Grup. Aceste fenomene pot afecta în mod negativ activitatea Grupului în funcție de intensitatea și frecvența lor.

În condițiile în care Grupul încheie promisiuni bilaterale de vânzare pentru o proporție importantă a suprafețelor și unităților locative din proiecte pe care le dezvoltă, la prețul fixat la data semnării promisiunilor bilaterale de vânzare, cu un avans semnificativ față de momentul finalizării proiectelor, o eventuală creștere a ratei inflației și creșterea costurilor de execuție pot avea un impact negativ semnificativ asupra marjelor de profit și pot duce, în situația unor întârzieri semnificative la rezoluțiuni ale promisiunilor bilaterale de vânzare și la aplicarea de penalități contractuale.

Riscurile enumerate mai sus 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 ale anumitor proprietăți imobiliare deținute sau care ar putea fi achiziționate în viitor de către Grup ar putea prezenta incertitudini.

Procese de achiziție a imobilelor de către Grup implică dobândirea titlului de proprietate asupra acestora fie de la proprietar, prin intermediul unor contracte de vânzare (sau alte alte tipologii de acte translativ de proprietate, precum contractele de schimb) sau, alternativ, prin intermediul procedurilor de executare silită a imobilelor, proceduri organizate ca principiu de executori judecătorești. Drept urmare, valabilitatea titlului de proprietate asupra unui imobil este condiționată de validitatea tuturor transferurilor anterioare de proprietate sau, după caz, de validitatea actelor de executare silită. Orice cerere de restituire (în cazul imobilelor preluate abuziv de Stat în perioada comunistă) sau litigiu în curs care afectează titlul asupra proprietăților imobiliare pot 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 deja 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 (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 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 analiza legală tip due diligence pe care Grupul l-a întreprins sau pe care îl va întreprinde în viitor cu privire la noi achiziții să nu dezvăluie toate aspectele relevante pentru astfel de achiziții sau toate potențialele surse de răspundere care ar putea avea efecte adverse asupra activității, situației financiare, rezultatelor operaționale și perspectivelor Grupului. Dacă anumite riscuri, care au putut sau nu să fie identificate în procesul de analiză legală de tip due diligence, se concretizează, este posibil ca o atare situație să conducă la pierderea titlului asupra imobilului achiziționat sau a unei părți a acestuia, limitări în dreptul de folosință al imobilului sau la răspunderea contractuală și legală a diverselor părți implicate.

Contestarea titlurilor de proprietate asupra imobilelor pe care Grupul a dezvoltat, este în proces de dezvoltare sau planifică să dezvolte proiecte imobiliare poate afecta semnificativ 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 promitenții cumpărători, chiriași sau alți cocontractanți ai Grupului.

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 analiza de tip due diligence tratează subiecte complexe, cum ar fi probleme comerciale, fiscale, financiare, contabile, de mediu, tehnice sau juridice. Aceste analize pot fi efectuate de către consultanți externi, în funcție de tipul tranzacției. În orice caz, aceste analize 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 analize să nu dezvăluie toate detaliile 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 disproporționate față de potențialul concret de dezvoltare, ceea ce poate afecta situația financiară și activitatea de dezvoltare a Grupului.

Apariția unor noi crize pandemice ce pot avea consecințe negative semnificative asupra activității Grupului.

Așa după cum s-a dovedit în cazul crizei generate de pandemia de COVID-19, majoritatea sectoarelor economice au fost afectate. În cazul apariției unor noi pandemii, Emitentului îi este greu să anticipeze cu certitudine evoluția acestora și eventualele consecințe 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, o asemenea potențială pandemie 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 cât și la nivelul potențialilor clienți. Eventuala insolabilitate a partenerilor de afaceri ai Grupului sau lipsa disponibilităților financiare la nivelul potențialilor clienți ai Grupului poate afecta negativ activitatea Grupului.

De asemenea, o potențială pandemie ar putea avea un nou efect negativ asupra pieței de închiriere de spații de birouri, prin reducerea cererii. Măsurile ce ar putea fi dispuse de autorități în cazul unei noi pandemii, schimbarea comportamentului în mediul de afaceri, cât și măsurile luate direct de mulți dintre chiriași care ar desfășura sau și-ar putea desfășura activitatea în clădirile de birouri ale Grupului pot duce la închiderea temporară sau reducerea substanțială a utilizării spațiilor de birouri, rezultând astfel o creștere a muncii de la distanță.

În măsura în care utilizarea medie a spațiilor de birouri de către angajații chiriașilor actuali și potențiali ai Grupului ar scădea, acest lucru poate duce la o încetinire a creșterii cererii de spații de birouri sau chiar la o scădere a acesteia. În asemenea condiții cererea pentru spații de birouri efectiv închiriate poate scădea, generând o încetinire a creșterii sau chiar o scădere a chiriilor pentru spații de birouri. Astfel de efecte directe sau indirecte într-un nou potențial context pandemic 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 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, influențând negativ perspectivele financiare ale companiilor din România. Recenta încetare a facilităților fiscale aplicabile în domeniul construcțiilor începând cu anul 2024, precum și inflația salarială din România înregistrată în ultimii ani ar putea duce la creșteri ale cheltuielilor operaționale ale Grupului. În plus, necesitatea Grupului de a oferi un nivel competitiv de salarizare ar putea genera creșteri neprevăzute și nesustenabile ale cheltuielilor cu salariații și furnizorii de servicii.

În cazul în care Grupul și furnizorii acestuia nu reușesc să gestioneze forța de muncă existentă și/sau să recruteze personal suficient în timp util, 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 cât și de întârzieri ale autorităților în procesul de avizare și autorizare sau refuzul nejustificat în emiterea unor documente de avizare, autorizare sau recepție a lucrărilor de construcții.

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 eroare de către autorități.

Orice întârziere, cost sau modificare a unui proiect din cauza unei erori a autorităților în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor dezvoltate de Grup poate avea efecte negative asupra activității, asupra situației financiare, a perspectivelor și a rezultatelor operaționale ale Grupului. Totodată, aceleași consecințe sunt aplicabile și în cazul în care autoritățile întârzie în mod nejustificat în ceea ce privește emiterea avizelor și autorizațiilor necesare dezvoltării proiectelor Grupului, sau, de asemenea, în cazul în care reprezentanții actuali ai autorităților publice locale iau decizia de a ataca valabilitatea unor acte de avizare sau autorizare emise anterior de respectiva autoritate sau de alte autorități.

Este posibil ca Grupul să suporte costuri pentru a asigura respectarea legilor în activitatea sa de dezvoltare imobiliară.

În desfășurarea activității sale, Grupul trebuie să respecte numeroase reglementări, legi naționale și europene, precum și decizii/hotărâri/ordine ale autorităților cu privire la urbanism, protecția mediului înconjurător, a sănătății și securității în muncă, taxe și impozite sau alte aspecte. În cazul nerespectării acestor reglementări, este posibil ca Grupul să fie obligat la plata de amenzi, penalități și daune. În plus, modificarea legislației existente sau apariția unor noi interpretări sau aplicări ale acesteia pot conduce la costuri suplimentare. În acest caz, acestea vor afecta strategia de investiții, operațiunile, sistemele contabile și de raportare, cu potențiale consecințe negative asupra profitabilității Grupului.

Proiectele Grupului trebuie dezvoltate potrivit autorizațiilor de construire, certificatelor de urbanism și permiselor necesare pentru desfășurarea activităților de execuție. Acolo unde reglementările urbanistice nu sunt adecvate cu strategia Grupului, acesta va trebui să solicite aprobarea unor noi documentații urbanistice. Emitentul nu poate fi sigur că procesul de obținere a autorizațiilor de construire, certificatelor de urbanism, a altor permise și, acolo unde este cazul, a noilor documentații de urbanism va fi încheiat suficient de rapid și cu costuri rezonabile astfel încât să permită dezvoltarea rapidă a proiectelor Grupului, fără întârzieri.

Potențiale modificări neașteptate, intempestive și/sau arbitrare ale documentațiilor de urbanism pot pune în pericol proiectele aflate în stadiul de dezvoltare. De aceea, dacă Grupul nu obține documentațiile de urbanism sau de autorizare sau dacă procesele de obținere a acestora sunt întârziate, costurile Grupului pot crește, ceea ce poate avea un efect negativ semnificativ asupra activității Grupului, situației financiare și rezultatelor operaționale ale Grupului.

Filialele Emitentului sunt supuse riscului de neplată a creanțelor sau de neîndeplinire a obligațiilor contractuale de către partenerii contractuali.

În activitatea de dezvoltare imobiliară, filialele Emitentului încredințează unor terți (de exemplu, în activitatea de construcții) prestarea unor servicii sau livrarea unor bunuri. Terții contractați de filialele Emitentului pot întâmpina o paletă vastă de probleme în activitatea acestora (spre exemplu, incapacitate de plată, executări silit, insolvență) ceea ce expune Grupul la riscul neexecutării obligațiilor de către aceștia. Materializarea riscurilor la care Grupul este supus se poate concretiza în pierderi de natura financiară. 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 bugetate de Grup drept încasări din promisiunile bilaterale de vânzare pot suferi modificări ca urmare a rezoluțiunii acestora, din cauze care pot fi atribuite fie potențialilor cumpărători (cum ar fi lipsa disponibilităților financiare ale acestora sau schimbări subiective în intenția 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 sau ipostaza suspendării lucrărilor de construire ca urmare a pronunțării unor hotărâri judecătorești sau a unor acte administrative de suspendare a lucrărilor).

Astfel, filialele Emitentului ar putea să fie puse în situația să restituie potențialilor cumpărători avansurile achitate de aceștia, în cazul rezoluțiunii promisiunilor bilaterale de vânzare, sau să încerce să renegocieze condițiile promisiunilor

bilaterale de vânzare, pentru a obține condiții mai favorabile. Apariția oricăruia dintre aceste evenimente ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a rezultatelor operațiunilor, situației financiare, perspectivelor sau reputației Grupului.

Grupul ar putea să nu atragă sau să rețină personalul cheie, administratorii, directorii, angajații 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 persoane cheie, inclusiv Acționarii Fondatori. Acestea 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 și activitatea Emitentului în general. Pierderea oricăreia dintre aceste persoane cheie poate afecta în mod semnificativ capacitatea Grupului de a dezvolta eficient și în parametrii asumați prin strategia de dezvoltare proiectele imobiliare, planurile de afaceri și proiecțiile financiare. În mod particular, implicarea constantă a domnilor Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu în urmărirea obiectivelor strategice ale Emitentului reprezintă un factor cheie pentru dezvoltarea continuă a Grupului și pentru menținerea și îmbunătățirea poziției concurențiale a acestuia. Rezultatele viitoare ale Emitentului 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 acumulată în cadrul colaborării cu Grupul ar putea fi valorificată de către concurenții din piață.

Dacă Grupul și conducerea acestuia nu își mențin reputația, 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, asociată cu calitatea produselor și serviciilor cât și cu recunoașterea publică și reputația organelor de conducere ale Grupului. Reputația și mărcile Emitentului pot fi afectate dacă standardele de calitate promise nu se materializează dacă Grupul nu respectă termenele de livrare a produselor și serviciilor, fie din cauza unor dificultăți de natură tehnică, a lipsei echipamentului necesar, a modificărilor ofertelor, a dificultăților financiare, campanii publicitare nefăcătoare, acțiuni ale autorităților, fie din orice alt motiv, și/sau dacă reputația organelor de conducere ale Grupului este afectată în orice mod.

Totodată, atingerea adusă reputației și mărcilor Emitentului 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 necompetitive sau să aleagă să nu reînnoiască contractele cu Grupul.

Grupul are relații importante de colaborare cu anumiți furnizori de materiale și servicii. Acești furnizori pot, printre altele, extinde unilateral timpul de livrare, furniza echipamente nefiabile, majora nejustificat prețurile și limita sau întrerupe furnizarea din cauza deficitelor, a cerințelor activității 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 aceștia, ceea ce poate face dificilă găsirea cu rapiditate a unor furnizori înlocuitori, în cazul în care un furnizor refuză să ofere Grupului prețuri juste, încetează să mai producă materialele și produsele pe care 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 nivelul de calitate specific 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 satisfac nivelul de calitate specific Grupului sau ar întrerupe furnizarea de echipamente sau servicii către Grup (fie ca urmare a falimentului sau 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.

Nerespectarea cu strictețe a 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. Aceleași consecințe sunt aplicabile și în cazul nefericit al unui accident de muncă pe unul din șantierele Grupului (care poate implica personal propriu sau personal al entităților contractate de Grup). Respectarea cerințelor în domeniul securității, sănătății și siguranței operaționale și ocupaționale este esențială pentru succesul și reputația Grupului. Orice deficiență în materie (inclusiv orice întârziere în a modifica practicile din 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.

Grupul poate efectua achiziții de terenuri/alte imobile sau clădiri de birouri 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 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 achiziții asupra activității Grupului să nu fie de succes, și nu poate fi dată nicio garanție că acestea vor putea fi valorificate în activitatea Grupului. În plus, procesul de achiziție implică un efort susținut din partea conducerii Emitentului, ceea ce poate distra atenția conducerii de la activitatea curentă a Grupului, poate devia resursele financiare sau de altă natură de la activitatea existentă a Grupului sau poate necesita cheltuieli suplimentare, nebugetate. 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 restrictive din contractele de finanțare, reglementările aplicabile și concurența de pe piață. Dacă sunt efectuate achiziții, nu există nicio garanție că Grupul va putea genera marjele de profit, fluxurile de numerar preconizate sau realiza beneficiile anticipate ale acestor achiziții. Deși Grupul analizează activitățile 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 o parte 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.

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 fie nu sunt acoperite de polițele de asigurare încheiate de Grup fie nu sunt asigurabile. 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 poate respecta la timp sau în modul convenit obligațiile contractuale.

RISCURI LEGATE DE ASPECTE LEGALE, DE REGLEMENTARE ȘI DE LITIGII

Nerespectarea legilor și reglementărilor în vigoare, a reglementărilor guvernamentale suplimentare aplicabile ale activității Grupului sau rezultatul unor inspecții guvernamentale 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 pot da dovadă de subiectivitate în ceea ce privește punerea în executare și interpretarea 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. În activitatea Grupului ar putea exista cazuri în care modul în care dispozițiile legale sunt interpretate sau aplicate de către autoritățile de reglementare să difere de interpretarea dată de conducerea Grupului. În acest caz, conducerea Grupului ar putea lua decizia de a contesta, ocazional, deciziile de reglementare emise de autoritățile competente, ceea ce 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 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 în cadrul inspecțiilor.

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 de activitate al Grupului, în moduri care pot avea un impact semnificativ asupra operațiunilor Grupului.

Activitatea de dezvoltare imobiliară poate fi îngreunată de relația cu autoritățile publice și de deciziile/hotărârile/ordinele emise de autorităților publice cu privire la urbanism, mediu, sănătatea și securitatea în muncă, taxe și impozite sau alte aspecte.

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 cele 6 sectoare ale Municipiului București au fost suspendate pe cale administrativă 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. Astfel, PUZ-urile coordonatoare ale Sectoarelor 3 și 6 ale Municipiului București au fost anulate definitiv prin decizia instanțelor judecătorești în luna noiembrie a anului 2021, iar PUZ-ul coordonator la Sectorului 5 al Municipiului București a fost anulat prin decizia instanțelor judecătorești în luna iulie a anului 2022. Pentru Sectoarele 2 și 4 ale Municipiului București, PUZ-urile coordonatoare au fost suspendate prin decizia instanțelor judecătorești la finalul lunii februarie a anului 2022, suspendare care a încetat în februarie 2023 ca urmare a respingerii cererilor de anulare. Ulterior, PUZ-ul coordonator al Sectorului 2 a fost anulat în prima instanță și suspendat din nou în iunie 2023, iar PUZ-ul coordonator al Sectorului 4 suspendat a fost retrimis la instanța de fond pentru judecarea cererii de anulare, ca urmare a deciziei instanței de recurs. Mai mult, intenția autorității publice pare a fi aceea de a limita, îngreuna și/sau încetini dezvoltările imobiliare prin crearea unor situații dificile pentru dezvoltatorii imobiliari, prin necesitatea pregătirii de noi documentații de urbanism pentru proiecte viitoare.

O eventuală anulare definitivă a PUZ-ului coordonator din Sectorul 2 ar putea produce efecte și asupra autorizațiilor de construire obținute sau asupra proceselor de autorizare începute pentru diferite proiecte ale Grupului (cum sunt One Floreasca Towers, One Lake District, One Lake Club și One High District), mai ales în contextul în care autorizațiile obținute deja au fost atacate de Primarul General și Municipiul București, împreună cu mai multe din autorizațiile de construire emise de Primarul Sectorului 2 în temeiul PUZ coordonator Sector 2. În contextul în care

PUZ-ul coordonator al Sectorului 2 ar fi anulat definitiv, autorizațiile de construire obținute deja, în cazul în care ar fi sau ar fi fost contestate până la momentul emiterii deciziei de anulare definitivă a PUZ-ului coordonator din Sectorul 2, ar putea fi anulate ca urmare a anulării acestui PUZ. Până în prezent, litigiile prin care Primarul General al Municipiului București și Municipiul București au solicitat anularea și suspendarea autorizațiilor de construire emise de Primarul Sectorului 2 în baza PUZ coordonator al Sectorului 2 pentru proiectele One Floreasca Towers, One Lake District, One Lake Club și One High District, au fost respinse în primă instanță ca urmare a admiterii excepțiilor lipsei calității procesuale active a celor doi reclamanți. Instanțele de fond au decis că nici Municipiul București și nici Primarul General al Municipiului București nu au calitatea de a ataca în instanță autorizațiile emise de Primarul Sectorului 2. Soluțiile nu sunt definitive și pot fi schimbate în recurs. Altă documentație de urbanism majoră a capitalei, care este în prezent atacată în instanță, este PUZ Închidere Inel Median, care studiază teritorii aflate în Sectoarele 6, 1 și 2, precum și în orașul Voluntari. 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 potențialul promisiunilor de vânzare în legătură cu proiectele afectate. Valabilitatea unui act administrativ individual, cum ar fi autorizația de construire, poate fi contestată de orice terț interesat și prin excepție de nelegalitate. O astfel de excepție poate fi invocată în orice moment în cadrul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe de judecată, cu condiția ca: (i) procesul să aibă un scop/obiect diferit de contestarea actului administrativ relevant sau (ii) soluționarea excepției să fie necesară pentru soluționarea procesului respectiv. Excepția de nelegalitate este imprescriptibilă. În cazul în care o excepție de nelegalitate este admisă, iar instanța constată că actul administrativ a fost emis cu nerespectarea condițiilor legale, instanța va soluționa litigiul în cadrul căreia a fost invocată excepția fără a lua în considerare actul administrativ declarat nelegal. În aceste condiții, actul administrativ declarat nelegal va continua să producă efecte față de terți, cu excepția efectelor pe care le-ar produce în litigiul în care a fost ridicată și admisă excepția.

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, 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, 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 potențialii cumpărători, în baza promisiunilor bilaterale de vânzare, anumite termene limită pentru finalizarea proiectelor, conduita autorităților poate avea impact asupra Grupului în raporturile cu potențialii cumpărători, Grupul putând fi obligat să achite despăgubiri pentru întârzieri sau să prelungească termenele limită în condiții nefavorabile economic.

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

În măsura în care pot justifica un interes legitim, terții au posibilitatea de a contesta acte administrative individuale sau acte administrative cu caracter normativ prin intermediul unei acțiuni directe care 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 respectivului terț 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 proiectelor imobiliare, acestea să sufere modificări care generează actualizări ale actelor de autorizare sau autorizări suplimentare. Uneori aceste modificări pot atrage necesitatea suspendării construcției pe durata obținerii autorizărilor modificate sau noi, ceea ce duce la întârzieri în finalizarea construcției și realizarea recepției finale. Acest lucru s-a întâmplat, de exemplu, la proiectul One Timpuri Noi unde lucrările de construcție au fost 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 potențialii cumpărători, necesitatea plății unor sume suplimentare de către Grup, creșteri ale costurilor proiectelor și afectarea reputației Emitentului.

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 potențialilor cumpărători față de care și-a asumat anumite obligații contractuale, 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. De asemenea, pe durata soluționării contestațiilor din partea unor terți cu privire la actele de autorizare ale proiectelor dezvoltate de Grup, se poate dispune suspendarea executării respectivelor acte de autorizare. Acest lucru s-a întâmplat în cazul proiectului One Modrogan, cu privire la care lucrările de construcție sunt suspendate până la soluționarea în fond a cauzei care face obiectul dosarului nr. 11527/3/2022, înregistrat pe rolul Tribunalului București. Mai multe detalii cu privire la litigiile în desfășurare cu privire la proiectul One Modrogan se regăsesc în secțiunea „Litigii și Proceduri Legale” din Partea a IV-a („Descrierea Activității”) a acestui Prospect.

Imobilele Grupului pot face obiectul exproprierii.

În anumite situații, autoritățile publice pot dispune exproprierea unui imobil sau a unei părți din acesta, 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.

Exproprierea unei părți din imobilele 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, ce presupune 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.

Modificările legilor sau ale interpretărilor fiscale precum și deciziile nefavorabile ale autorităților 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 datorate în cazul modificării ratelor 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 perspectivelor, 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 filialele Emitentului. 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, potrivit legii răspunderea proprietarului este nelimitată 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 în viitor 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 atât respectarea unor standarde mai ridicate, cât și apărările pe care va trebui Grupul să le facă în potențiale litigii să determine suportarea unor costuri semnificative care ar putea afecta negativ rezultatele operațiunilor Grupului.

Dacă autoritățile 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.

Este posibil ca emitentul să nu reușească să îndeplinească obiectivele sau așteptările interne sau externe în ceea ce privește aspectele legate de ESG.

Aspectele privind mediul înconjurător, social și de guvernanță („ESG”) reprezintă un domeniu de interes semnificativ și din ce în ce mai mare pentru guverne și autoritățile de reglementare, investitori, clienți și angajați ai Emitentului și alte părți interesate. Ca urmare, a fost introdus un număr tot mai mare de legi, regulamente și acțiuni legislative pentru a aborda schimbările climatice, durabilitatea și alte aspecte legate de ESG. Aceste legi, regulamente și cadre legislative pot avea un impact direct și indirect asupra mediului de afaceri în care operează Emitentul și pot expune Emitentul la riscuri semnificative.

Măsurile de reglementare naționale sau internaționale pot, de asemenea, să aibă ca rezultat creșterea presiunii exercitate asupra dezvoltatorilor imobiliari de către părțile interesate interne și externe în ceea ce privește gestionarea și publicarea riscurilor ESG. Emitentul poate, la alegerea sa și din când în când, să facă publice inițiative sau obiective legate de ESG în legătură cu desfășurarea activității și operațiunilor sale. Cu toate acestea, nu există certitudinea că Emitentul va reuși întotdeauna să pună în aplicare astfel de inițiative sau să îndeplinească astfel de obiective în termenele anticipate. Totodată, indiferent de eforturile Emitentului, pot exista anumite circumstanțe în care acesta să nu reușească să îndeplinească inițiativele, obiectivele sau așteptările interne sau externe legate de ESG, sau poate să nu reușească să raporteze în mod adecvat sau precis performanțele sau evoluțiile cu privire la astfel de inițiative, obiective sau așteptări. În plus, Emitentul ar putea fi criticat sau tras la răspundere pentru domeniul de aplicare al inițiativelor sau obiectivelor sale în ceea ce privește aspectele ESG. Oricare dintre acești factori poate avea un impact negativ asupra reputației Emitentului sau asupra activității, situației financiare și rezultatelor Emitentului.

Nerespectarea legilor anti-corupție sau formularea de 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 se conformează 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 încalcă 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;
- încetarea unor contracte ale Grupului la solicitarea partenerilor contractuali; 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 (inclusiv administratorii, directorii, membrii organelor de conducere, angajații, agenții sau partenerii de afaceri) 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 s-ar materializa,

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 pornească litigii de natură civilă cu privire la drepturile de proprietate sau de folosință asupra imobilelor, închirierea, vânzarea, reamenajarea sau re poziționarea 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 Grupul. 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 Grupul 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 potențialii cumpărători din promisiunile bilaterale de 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, ipoteci legale și despăgubiri asociate contractelor de vânzare de imobile sau alte tipuri de dispute pot avea un efect negativ semnificativ 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 Grupului, iar succesul acestuia depinde de capacitatea de a-și proteja drepturile de proprietate asupra acestora.

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 de proprietate intelectuală ale Grupului.

În unele cazuri, în pofida eforturilor depuse de Grup pentru protejarea mărcilor sale înregistrate, pot exista totuși mărci pentru care această protecție nu a fost obținută încă la momentul utilizării publice a respectivelor mărci. 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 pretențiilor de încălcare 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 operaționale ale Grupului.

RISURI LEGATE DE INVESTIȚIILE ÎN ROMÂNIA

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

Instabilitatea politică și militară din regiune, determinată de invazia Ucrainei de către Federația Rusă începută în februarie 2022, precedată de pierderea controlului asupra Peninsulei Crimeea în favoarea Federației Ruse și conflictul din Estul Ucrainei cu separatiștii pro-ruși în anul 2014, precum și sancțiunile internaționale impuse Federației Ruse ca urmare a acestor evenimente, pot determina condiții economice profund nefavorabile, tulburări sociale sau, în cel mai rău caz, confruntări militare extinse în regiune. Efectele sunt, în mare măsură, imprevizibile, putând include o scădere a investițiilor, fluctuații valutare semnificative, creșteri ale ratelor dobânzilor, reducerea disponibilității

creditului, a fluxurilor comerciale și de capital, creșteri ale prețurilor energiei etc.

Un alt efect al acestei instabilități, care poate afecta activitatea Grupului, este volatilitatea costurilor materialelor de construcție, determinată, printre altele, și de scăderea ofertei de materii prime, generată de conflictul militar din Ucraina. Lanțurile globale de aprovizionare se confruntă cu o nouă întrerupere. În mod specific, Federația Rusă și Ucraina sunt furnizori esențiali de metale, materii prime și produse chimice. Federația Rusă controlează a patra cea mai mare rezervă de cupru la nivel global și este un mare producător de nichel și platină, în timp ce Ucraina este unul dintre cei mai mari producători din Europa de minereuri de fier, titan și mangan, și are a treia cea mai mare rezervă de gaz de șist din Europa. Există astfel așteptarea ca accesul la, cât și producția acestor materiale să fie în continuare îngreunate, prețurile înregistrând deja creșteri ca urmare a acestui context.

De asemenea, instabilitatea politică și militară din regiune, fluctuațiile ratei inflației din ultimii ani, precum și eventualele creșteri ale ratelor dobânzii au determinat și pot continua să determine o scădere semnificativă a cererii pe piața imobiliară.

Aceste efecte, dar și alte efecte negative neprevăzute ale situațiilor de criză din regiune ar putea avea consecințe negative semnificative asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și poziției financiare ale Grupului.

Imprevizibilitatea ratei inflației ar putea produce consecințe negative semnificative asupra performanței financiare a Grupului.

După creșterile înregistrate în ultimii ani, Banca Națională a României apreciază că rata anuală a inflației va scădea în trimestrul al doilea al anului 2024, ajungând la valoarea de 5,7% de la 6,5% în primul trimestru al anului 2024, și va cunoaște în continuare o tendință descendentă, pe parcursul următoarelor două trimestre ale anului 2024. Astfel, se anticipează că în decembrie 2024 rata inflației se va situa la valoarea de 4,7%.

Imprevizibilitatea ratei inflației poate avea efecte negative asupra activității Grupului prin creșterea dificultății estimării de către Grup a costurilor totale aferente activităților desfășurate de acesta și crearea unei potențiale necorelări a prețurilor practicate de Grup în relația cu clienții cu costurile Grupului, cu efect semnificativ negativ. O diferență semnificativă între rata inflației anticipată într-o anumită perioadă și valoarea efectiv înregistrată în perioada respectivă poate influența negativ semnificativ modalitatea de alocare a resurselor Grupului, influențând astfel activitatea, disponibilitățile financiare, perspectivele și profitabilitatea acestuia.

Mai mult, o creștere imprevizibilă a ratei inflației poate aduce dezechilibre la nivel macroeconomic, caracterizate prin creșterea ratelor dobânzii, scăderea nivelului de trai și în general încetinirea dezvoltării economiei în România, dezechilibre ce pot contribui la scăderea cererii pe piața imobiliară, ceea ce ar putea avea consecințe negative semnificative asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și poziției financiare ale Grupului.

Creșterea ratei dobânzilor în România ar putea produce consecințe negative semnificative asupra performanței financiare a Grupului.

Măsurile introduse începând cu anul 2022 pentru controlarea inflației, precum creșterea ratei dobânzii cheie, ar putea produce consecințe negative semnificative asupra performanței financiare a Grupului, prin scăderea numărului de contracte de credit încheiate pentru achiziția de locuințe. Orice creștere a ratei dobânzii fiind reflectată de creșterea costurilor financiare ale Grupului.

Mai mult, o creștere semnificativă a ratei dobânzii cheie poate contribui la scăderea cererilor de acordare de credite ipotecare și indirect la scăderea prețurilor imobilelor, ceea ce ar putea avea consecințe negative semnificative asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și poziției financiare ale Grupului.

Economia României are un grad mai mare de vulnerabilitate față de fluctuațiile economiei globale decât economiile dezvoltate. Evoluțiile economice negative la nivel global ar putea avea un efect advers asupra valorii Acțiunilor emise.

Economia României are un grad mai mare de vulnerabilitate la declinul economic 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.

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 Noi.

Ratingul suveran al României pe termen lung atât în monedă națională, cât și în monedă străină este în prezent BBB- (stabil) acordat de S&P, Baa3 (stabil) acordat de Moody's și BBB- (negativ) acordat de Fitch. Scăderea ratingului de credit al României (cât și cel al Mun. București, ca principala piață pe care acționează Emitentul) 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 precum și asupra marjelor dobânzii și a altor condiții comerciale în baza cărora ar fi disponibile respectivele finanțări. Efectele negative asupra capacității 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 din România ar putea avea efecte negative asupra activității Grupului.

Succesul Grupului este strâns legat de evoluțiile economice generale din România. Evoluțiile negative sau slăbirea generală a economiei României, 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 chiar pierderi, având în vedere nerealizarea sau întârzierea în a realiza fluxurile de numerar bugetate.

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 multiple, diverse și poate suferi modificări în mod frecvent și, uneori, subite sau prea rapid implementate.

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 din România, incertitudinea fiscală și creșterea impozitării ar putea avea, în cele din urmă, un impact negativ direct și/sau indirect asupra prețurilor percepute 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 2023 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 coruptă) la 100 (cea mai coruptă), a clasat România pe locul 63 (2022: 63 2021: 66; 2020: 69), cu un rating de 46 de puncte.

Au existat raportări conform cărora corupția a afectat sistemele judiciare cât 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, obținerea, licențelor, permiselor, avizelor și autorizațiilor 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 („MCV”). Ultimul raport MCV din 22 noiembrie 2022 a evaluat progresele înregistrate în ceea ce privește recomandările din ianuarie 2017, precum și recomandările suplimentare din noiembrie 2018. Concluzia acestui raport este că progresele înregistrate de România în cadrul MCV sunt suficiente pentru a îndeplini angajamentele asumate de România la momentul aderării sale la UE și, prin urmare, cerințele MCV au fost ridicate începând cu 15 septembrie 2023. România trebuie să continue să lucreze în mod consecvent la transpunerea în legislație a angajamentelor specificate în raportul din 22 noiembrie 2022 și la continuarea punerii în aplicare a setului de instrumente ale UE privind statul de drept.

În cazul în care România nu se conformează cu măsurile pe care 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 MCV, 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. Totodată, întârzierea adoptării la nivel European a măsurilor de integrare completă a României în spațiul Schengen poate determina o percepție negativă asupra mediului de afaceri din România, cu potențiale efecte negative în ceea ce privește interesul investitorilor pe piața imobiliară din România.

Sistemul juridic și judiciar din România este mai puțin dezvoltat decât cele din alte țări europene, ceea ce face ca o investiție în Acțiuni să fie mai riscantă decât investițiile în valorile mobiliare ale unui emitent 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 judecători, iar prevederile legale conexe au fost și continuă să fie supuse unor schimbări constante pe măsură ce noi legi sunt adoptate. Este posibil ca legile și reglementările existente în România să fie aplicate în mod inconsecvent sau interpretate într-un mod restrictiv și neorientate către mediul de 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 Acțiuni 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 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.

RISCURI 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 finanțare 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 Grupului 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, iar dimensiunea sistemului bancar din România nu va evolua pozitiv, Grupul ar putea fi supus unor restricții financiare suplimentare, inclusiv prin limitarea accesului la finanțări bancare (precum prin atingerea plafonanelor și limitelor de finanțare impuse de bănci Grupului, pierderea apetitului instituțiilor bancare în ceea ce privește finanțarea sectorului imobiliar sau atingerea plafoanelor de expunere ale băncilor în sectorul imobiliar, în general). Lipsa capacității 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 stabilite și ar putea rezulta în suportarea unor costuri neprevăzute sau întârzieri în implementarea proiectelor Grupului.

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 înfriări viitoare sau încălcarea oricărui 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, cât 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 plătibile, 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 nelichide. Deși conform strategiei Emitentului 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, acesta ar putea fi pus în situația de a indisponibiliza 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.

Executarea garanțiilor corporative emise de Emitent în favoarea filialelor parte a Grupului poate conduce la afectarea fluxurilor de numerar, la lipsa disponibilităților de finanțare a proiectelor aflate în derulare sau la afectarea indicatorilor financiari agreeți în cadrul finanțărilor contractate de Grup.

Emitentul acordă garanții corporative în favoarea filialelor parte a Grupului în considerarea solvabilității, a gradului de îndatorare și a performanței de creditare a fiecăreia dintre acestea. Deși, în mod istoric, Emitentul nu a executat garanțiile corporative astfel constituite, modalitatea de gestionare a bugetului fiecărei filiale poate determina ca satisfacerea obligațiilor filialelor să fie realizată de către Emitent.

Acest lucru ar putea afecta previziunile bugetare ale Emitentului, destabilizând totodată fluxul de numerar disponibil,

având în vedere că sumele ce au fost garantate prin garanții corporative au valori semnificative. În consecință, capacitatea Emitentului de finanțare atât a sa, cât și a entităților din Grup, ar putea fi redusă, fiind vorba despre o propagare a riscului la nivel de Grup.

Odată cu afectarea fluxului de numerar, proiectele aflate în derulare, dar și prognozele asupra dezvoltărilor imobiliare viitoare pot suferi un impact, fie prin întâzieri în finalizarea acestora, fie prin suspendarea executării acestora. Astfel, orice nerespectare a obligațiilor contractuale asumate față de beneficiarii sau alți partenerii contractuali în legătură cu proiectele imobiliare, determinate de modificarea cursului de execuție a acestora, va atrage răspunderea Emitentului/a filialei din Grup corespunzătoare.

Nu în ultimul rând, executarea garanțiilor corporative poate duce la scăderea indicatorilor financiari în funcție de care Emitentul este evaluat, precum lichiditatea, solvabilitatea și rentabilitatea. Acest lucru ar putea afecta reputația Emitentului pe piața imobiliară și credibilitatea sa sau a întregului Grup în ceea ce privește executarea obligațiilor viitoare, având drept consecință descurajarea investitorilor și a partenerilor contractuali să investească, respectiv să colaboreze cu Emitentul sau cu Grupul în viitor.

RISCURI LEGATE DE OFERTĂ ȘI DE ACȚIUNILE NOI OFERITE

Anumiți Acționari vor păstra o participație semnificativă în cadrul Emitentului 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 Mărima Ofertei este egală cu Mărima Maximă a Ofertei și că Acționarii Fondatori vor subscrie în cadrul Ofertei toate Acțiunile Noi pe care au dreptul, în baza drepturilor de preferință, să le subscrie, imediat după Majorarea Capitalului Social, Acționarii Fondatori, direct sau prin intermediul societăților controlate de aceștia, vor continua să controleze împreună cel puțin 50% din totalul drepturilor de vot ale Emitentului (fiecare controlând cel puțin 25% din totalul drepturilor de vot ale Emitentului, în situația în care vor subscrie, direct sau prin intermediul societăților controlate, Acțiuni Noi în cadrul etapei de exercitare a drepturilor de preferință proporțional cu deținerilor lor actuale în capitalul social al Emitentului).

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 ~~decida~~ ^{datoreze} 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 niciunul din Acționarii Fondatori nu este prezent sau reprezentat.

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 Acționari.

Riscul unei posibile anulări a Majorării de Capital Social 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 Social sau actele subsecvente acesteia (inclusiv, dar fără a se limita la, decizia Consiliului de Administrație care constată finalizarea Ofertei) este declarată nulă sau dacă Oferta este anulată, Acțiunile Noi vor fi anulate, iar deținătorii acestora au dreptul să le fie rambursat prețul de subscriere de către Emitent. Deținătorii Acțiunilor Noi anulate, care au achiziționat respectivele Acțiuni Noi în urma unei tranzacții pe piață la un preț mai mare decât prețul de subscriere vor suporta o pierdere echivalentă diferenței dintre prețul de achiziție al Acțiunilor Noi și prețul de subscriere al acestora. Orice întârziere a Registrului Comerțului în aprobarea și înregistrarea Majorării de Capital Social va cauza întârzieri în livrarea către investitori a Acțiunilor Noi și în admiterea acestora la tranzacționare. În plus, în cazul în care o instanță dispune suspendarea hotărârii AGEA care aprobă Majorarea de Capital Social, 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 Noi nu vor fi livrate investitorilor și admise la tranzacționare se va extinde în mod corespunzător.

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

Fiecare potențial investitor în Acțiunile Noi 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 proprie adecvată a avantajelor și beneficiilor de a face o investiție în Acțiunile Noi;
- să aibă acces la, și cunoștințe despre instrumentele analitice adecvate pentru a evalua, în contextul situației sale financiare specifice, o investiție în Acțiunile Noi 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 Noi;
- să poată să evalueze (singur, sau cu ajutorul unui consultant specializat) 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 Noi decât dacă au experiență în a evalua (singuri sau cu ajutorul unui consultant specializat) modul în care Acțiunile Noi se vor comporta în contextul unor modificări de circumstanțe, care sunt efectele acestor modificări asupra valorii respectivelor Acțiuni Noi 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 specializați sau cu autoritățile de reglementare relevante.

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 Emitentului în alte circumstanțe, în conformitate cu reglementările sale. Orice suspendare ar putea afecta prețul de tranzacționare al Acțiunilor Emitentului și ar afecta transferul acestora.

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

Prețul de Subscriere nu indică prețul de piață al Acțiunilor Noi după Admitere. Prețul de piață al Acțiunilor (inclusiv Acțiunile Noi) poate fi volatil și poate fi afectat de fluctuații mari. Prețul de piață al Acțiunilor 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 Emitentul, 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 (inclusiv Acțiunile Noi), care ar putea duce la un randament negativ pentru investitori.

Emisiunea de Acțiuni suplimentare ale Emitentului, 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 de acțiuni în favoarea membrilor din conducerea Grupului sau angajaților Grupului, cât și pentru obținerea de finanțare în vederea reducerii gradului de îndatorare. Pentru realizarea acestor scopuri sau a altor scopuri, este posibil ca Emitentul să emită titluri de capital suplimentare sau titluri convertibile. Ca urmare a implementării unei astfel de decizii, 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 respectivilor 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, drept urmare capacitatea acestuia de a genera venituri și de a plăti dividende către Acționari depinde de capacitatea filialelor sale de a declara și de a plăti dividende Emitentului. 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, planurile de investiții, materializarea veniturilor bugetate, 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 Noi, dacă este cazul, ar fi singura sursă de câștig a investitorilor.



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 Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București 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 765.771.503,4 RON, împărțit într-un număr de 3.828.857.517 acțiuni ordinare, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală de 0,20 RON/acțiune.

Oferta Publică Inițială pentru acțiunile Emitentului a avut loc în perioada 22 iunie – 2 iulie 2021, la finalul ședinței de tranzacționare din 2 iulie fiind stabilit prețul final de ofertă de 2 RON pe acțiune, ceea ce a condus la o capitalizare bursieră ulterioară Ofertei Publice Inițiale de 2,86 miliarde RON. În cadrul Ofertei Publice Inițiale, Emitentul a atras aproximativ 260 de milioane RON de la investitori, acțiunile Emitentului debutând pe Piața Principală a Bursei de Valori București sub simbolul ONE pe 12 iulie 2021. Astfel, Emitentul a devenit a treia cea mai mare companie antreprenorială românească listată la Bursa de Valori București și a intrat în primele zece companii listate, în conformitate cu capitalizarea de piață după finalizarea Ofertei Publice Inițiale. Succesul Ofertei Publice Inițiale a fost recunoscut public prin acordarea premiului „Listarea Anului” în cadrul Galei Forbes Best Office Buildings care a avut loc în data de 24 februarie 2022.

În anul 2022, Emitentul a desfășurat o nouă majorare a capitalului social prin emisiunea de noi acțiuni oferite într-o primă etapă deținătorilor de drepturi de preferință și, într-o a doua etapă, în cadrul unui plasament privat. În cadrul acestei operațiuni au fost subscrise un număr de 202.973.646 acțiuni noi ordinare, nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON fiecare și o valoare nominală totală de 40.594.729,2 RON, emise cu o primă totală de emisiune de 213.122.328 RON.

Acțiunile Emitentului sunt în mod constant printre cele mai tranzacționate instrumente financiare la Bursa de Valori București pe piața principală, segmentul premium, valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile în perioada 1 ianuarie - 31 decembrie 2023 fiind de 863.781.072 RON. La data de 31 decembrie 2023, Emitentul avea 9.113 de acționari, înregistrând o creștere de 43% față de 31 decembrie 2022 și o creștere de 91% față de numărul de acționari la data de 31 decembrie 2021 (4.775 acționari).

În 2023, prețul acțiunilor Emitentului a crescut cu 15,4%, acțiunile Emitentului fiind pe locul 13 în topul celor mai tranzacționate acțiuni pe piața principală a Bursei de Valori București în ceea ce privește lichiditatea absolută și pe locul 19 în topul celor mai tranzacționate acțiuni în ceea ce privește lichiditatea raportată la free float. De la data Ofertei Publice Inițiale ce a avut loc la mijlocul anului 2021, acțiunile Emitentului au generat pentru acționari o rentabilitate totală în Euro de 27%. În aceeași perioadă, sub presiunea costului mai ridicat al capitalului, indicele EPRA, un etalon pentru companiile imobiliare listate din Europa de Vest, a scăzut cu 37%. Cu alte cuvinte, de la momentul Ofertei Publice Inițiale, acțiunile Emitentului au înregistrat o performanță ce depășește cu peste 60% piața imobiliară europeană.

Creșterea volumului de tranzacționare al acțiunilor Emitentului în cursul anului 2023 cu 26,09% față de 2022 a fost determinată de factori multipli, precum: rebalansarea periodică a indicilor, performanța financiară solidă, noi rapoarte de analiză emise de analiștii financiari ai caselor de brokeraj cu preturi tinta în creștere, stirile publicate cu privire la evenimente din activitatea companiei.

La data Prospectului, Acțiunile Emitentului sunt incluse în următorii indici:

- BET, BET-TR, BET-TRN, BET-XT, BET-XT-TR, BET-XT-TRN, BET-BK, BET Plus (indici ai Bursei de Valori București, fiind indici de preț ponderați cu capitalizarea free float-ului, cu limite maxime pentru ponderile societăților componente);
- CEEplus (indice de preț al Bursei de Valori din Varșovia, bazat pe valoarea portofoliului celor mai mari și mai lichide companii listate pe bursele de valori din regiunea Europei Centrale și de Est, anume Croația, Polonia, Republica Cehă, România, Slovacia, Slovenia și Ungaria);

- ROTX (indice al Bursei de Valori București dezvoltat împreună cu Bursa de Valori din Viena, care reflectă în timp real mișcarea acțiunilor „blue chip” tranzacționate la Bursa de Valori București);
- MSCI Romania, MSCI Frontier Markets (indici concepuți de Morgan Stanley Capital International pentru măsurarea performanței acțiunilor societăților mari și mijlocii, pe piața din România, respectiv pe piețele din 28 de state în curs de dezvoltare („frontier markets”);
- FTSE Global All Cap, FTSE Global Mid Cap, FTSE Global Total Cap, FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging (o serie de indici dezvoltati de Bursa de Valori din Londra, care urmăresc performanța diferitelor grupuri de societăți ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare); și
- STOXX All Europe Total Market, STOXX Balkan Total Market, STOXX Balkan Total Market ex Greece & Turkey, STOXX EU Enlarged Total Market, STOXX Eastern Europe 300, STOXX Eastern Europe 300 Real Estate, STOXX Eastern Europe Mid 100, STOXX Eastern Europe Total Market, STOXX Eastern Europe Total Market Mid, STOXX Global Total Market, STOXX Romania Total Market (indici ai furnizorului de indici financiari STOXX Ltd., care acoperă piețe globale, regionale și naționale pentru a indica performanța diferitelor segmente de piață).

Acțiunile Emitentului beneficiază de o atenție sporită din partea unui număr mare de analiști financiari, fiind printre cele mai urmărite acțiuni românești, având la data Prospectului 10 analiști financiari (din cadrul BRK Financial Group, BT Capital Partners, Erste Group, Goldring, Intercapital Croatia, Ipopema Securities, Kepler Cheuvreux, Raiffeisen Bank, Swiss Capital și Wood & Co). În plus, Emitentul beneficiază de serviciile de *market making* furnizate de SSIF BRK Financial Group S.A. precum și de Raiffeisen Bank International AG. De asemenea, afiliatul Raiffeisen Bank International AG, Raiffeisen Centrobank AG, a lansat două produse structurate – un certificat *arbo long* și un drept de opțiune de tip call (*warrant*) care au ca activ suport acțiunile emitentului.

În continuarea strategiei de sustenabilitate implementate de Emitent, acesta a aderat în decembrie 2021 la United Nations Global Compact, cea mai mare inițiativă de sustenabilitate corporativă din lume. Prin aderarea la UN Global Compact, Emitentul s-a angajat să sprijine cele Zece Principii ale Pactului Global privind drepturile omului, munca, mediul și combaterea corupției, precum și să raporteze periodic progresele înregistrate. Una dintre primele inițiative ale Emitentului după aderarea la UN Global Compact a fost parteneriatul cu Veolia România Soluții Integrate S.A. menit implementării unor soluții de eficientizare energetică sustenabile în proiectele imobiliare rezidențiale ale Emitentului. Până la data publicării Prospectului, a fost anunțat că patru dezvoltări imobiliare rezidențiale vor beneficia de acest parteneriat - One Lake District, One High District, One Lake Club și One Peninsula. Prin implementarea soluțiilor de tip geo-exchange în aceste dezvoltări, filialele Emitentului vor reduce emisiile de CO₂ cu 4.450 de tone în fiecare an. În plus, One Technology District, o nouă dezvoltare de birouri a Emitentului, va fi prima clădire de birouri din România fără racordare la rețeaua de gaze naturale, toate nevoile energetice fiind asigurate prin sisteme geotermale, precum și prin panouri solare.

Începând cu anul 2021, Emitentul publică anual Raportul de Sustenabilitate. Până la data publicării Prospectului, Emitentul a publicat Raportul de Sustenabilitate aferent anilor 2020, 2021, 2022 și 2023.

În data de 12 aprilie 2022, Emitentul a anunțat crearea Comitetului de Guvernanță de mediu, socială și Corporativă (ESG) care asistă Consiliul de Administrație în definirea strategiei de sustenabilitate. Este primul Comitet ESG numit de Consiliul de Administrație al unei companii românești de top. ESG reunește aspectele ale activităților operaționale ale societăților privind mediul înconjurător, social și de guvernanță, reprezentând factori de evaluare a performanței unei societăți de referință în ultimii ani.

În octombrie 2023, Emitentul a primit evaluarea riscului de Mediu, Social și Guvernanță (ESG) emisă de Morningstar Sustainalytics, lider independent în domeniul cercetării, rating-ului și analizei ESG. Sustainalytics a evaluat Emitentul cu un scor de 18,4, care reflectă un risc ESG scăzut. Anterior, în evaluarea din septembrie 2022, Emitentul a primit o evaluare a riscului ESG de 20,0, considerată la limita dintre risc scăzut și mediu. Conform celui mai recent raport Sustainalytics, între 2022 și 2023, gestionarea riscului ESG a Emitentului s-a îmbunătățit cu 29,4%, evidențiind o evoluție semnificativă în coerența programelor, practicilor și politicilor ESG ale Emitentului.

În procesul de evaluare, Sustainalytics a identificat următoarele aspecte ca fiind importante pentru Emitent: guvernanța corporativă, integrarea ESG în raportarea financiară, guvernanța produselor (structurile și procesele prin care sunt administrate și supravegheate produsele filialelor Emitentului, asigurându-se conformitatea cu reglementările și standardele relevante, precum și îndeplinirea obiectivelor organizaționale legate de produse), capitalul uman, securitatea și sănătatea la locul de muncă, prevenirea mitei și corupției, reducerea emisiilor, efluenților și deșeurilor,

precum și relațiile cu comunitatea. Emitentul a avut cele mai bune rezultate în categoriile de guvernanță corporativă, prevenirea mitei și corupției și integrarea ESG în raportarea financiară, toate cele trei categorii contribuind cel mai mult la reducerea profilului de risc. Astfel, după îmbunătățirea scorului de management al riscului în aceste trei categorii, Emitentul își reafirmă angajamentul față de un management responsabil al riscului și o guvernanță corporativă solidă.

În cursul anului 2023, Emitentul a obținut un scor maxim VEKTOR de 10 puncte (din totalul de 10 puncte posibile), menținând astfel rezultatul obținut în anul 2022. VEKTOR este indicatorul comunicării cu investitorii pentru companiile listate la bursă și este publicat în cadrul website-ului Bursei de Valori București în pagina fiecărei companii listate pe piața reglementată.

La data Prospectului, fiecare dintre Acționarii Fondatori, Dl. Andrei-Liviu Diaconescu și Dl. Victor Căpitanu deține 968.417.711 Acțiuni, reprezentând 25,2926% din capitalul social al Emitentului, atât prin deținerea directă de către fiecare dintre aceștia a unui număr de 15.601.601 Acțiuni, cât și prin deținerea indirectă a unui număr de 952.816.110 Acțiuni, prin intermediul Acționarului OA Liviu Holding Invest S.R.L., societate controlată de Acționarul Fondator Dl. Andrei-Liviu Diaconescu, respectiv prin deținerea indirectă a unui număr de 952.816.110 Acțiuni de către VINCI VER Holding S.R.L., societate controlată de Acționarul Fondator Dl. Victor Căpitanu. Acționarii Fondatori dețin astfel împreună în mod direct și indirect un număr de 1.936.835.422 acțiuni ordinare, reprezentând 50,5852% din capitalul social al Emitentului, exercitând în comun controlul asupra Emitentului.

Prin hotărârea AGEA Emitentului din data de 28 mai 2024 a fost aprobată majorarea capitalului social al Emitentului cu până la 350.000.000 RON („Majorarea de Capital Social”), prin emiterea unui număr de până la 1.750.000.000 acțiuni noi ordinare, nominative, dematerializate, având fiecare o valoare nominală de 0,20 RON și o valoare nominală totală de 350.000.000 RON, în vederea Ofertei.

Adresa de email al Emitentului este legal@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 a implementat odată cu listarea pe Bursa de Valori București o secțiune cu informații de interes specific pentru investitori (secțiunea „Investor Relations”) și o adresă de e-mail dedicată acestora investors@one.ro.

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
BO Retail Invest S.R.L.	România	100%	Holding
Bucur Obor S.A.	România	54,4351%	Comerț
Eliade Tower S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
Neo Floreasca Lake S.R.L.	România	95%	Dezvoltare imobiliară
One Baneasa AirPark S.R.L.	România	70%	Dezvoltare imobiliară
One Carpathian Lodge – Magura S.R.L.	România	66,72%	Boutique Hotel
One Charles de Gaulle Residence S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One City Club S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L.	România	67,25%	Dezvoltare imobiliară
One Cotroceni Park Office Faza 4 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Cotroceni Park Office S.R.L.	România	67,25%	Dezvoltare imobiliară

Nume	Țara de înființare și sediul social	Procentul participației	Domeniul de activitate
One Cotroceni Park S.R.L.	România	80%	Dezvoltare imobiliară
One Cotroceni Towers S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Downtown S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Floreasca Towers S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Gallery Floreasca S.A.	România	60%	Dezvoltare imobiliară
One Herăstrău City S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Herăstrău Plaza S.R.L. (în curs de dizolvare)	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Herăstrău Towers S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Herăstrău Vista S.R.L.	România	95%	Dezvoltare imobiliară
One High District S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Lake Club S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Lake District S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Long Term Investments S.R.L.	România	100%	Holding
One Long Term Value S.R.L.	România	100%	Holding
One M Hotel S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Mamaia Nord S.R.L.	România	95%	Dezvoltare imobiliară
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Modrogan S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One North Lofts S.R.L.	România	85,218%	Dezvoltare imobiliară
One Park Line S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Peninsula S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Plaza Athenee S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Proiect 11 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Proiect 18 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Proiect 19 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Proiect 20 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară

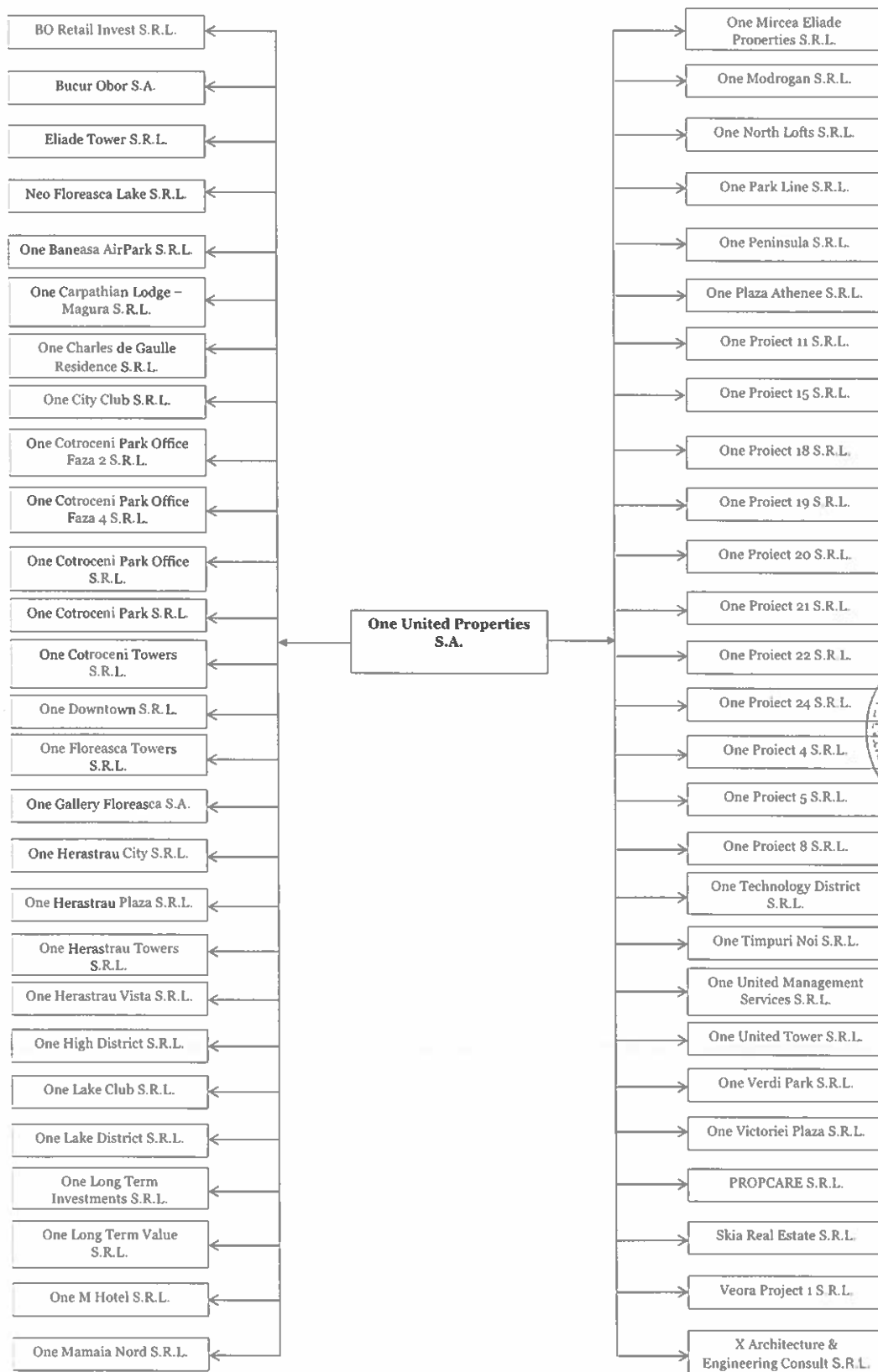


Nume	Țara de înființare și sediul social	Procentul participației	Domeniul de activitate
One Proiect 21 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Proiect 22 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Proiect 24 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Proiect 4 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Proiect 5 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Proiect 8 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Technology District S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Timpuri Noi S.R.L.	România	95%	Dezvoltare imobiliară
One United Management Services S.R.L.	România	100%	Holding
One United Tower S.R.L.	România	71,46%	Dezvoltare imobiliară
One Verdi Park S.R.L.	România	95%	Dezvoltare imobiliară
One Victoriei Plaza S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
Propcare S.R.L.	România	80%	Dezvoltare imobiliară
Skia Real Estate S.R.L.	România	51%	Agenzie imobiliară
Veora Project 1 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
X Architecture & Engineering Consult S.R.L.	România	80%	Servicii de arhitectură și planificare

Prin decizia asociatului unic al filialei One Charles de Gaulle Residence S.R.L. nr. 40 din data de 13 martie 2024 a fost aprobată dizolvarea și lichidarea simultană a filialei One Charles de Gaulle Residence S.R.L., fără numire de lichidator, urmând ca toate bunurile rămase (patrimoniul net al filialei One Charles de Gaulle Residence S.R.L.), reprezentând patrimoniul rămas după ce toate taxele pentru dizolvarea și radierea acesteia vor fi plătite în mod corespunzător, către asociatul unic, anume Emitentul. Procedura de dizolvare și lichidare a fost finalizată în data de 20.06.2024.

Pe lângă deținerile majoritare indicate mai sus, Emitentul deține participații în CCT&ONE AG (participație indirectă de 49,9%), în SKIA FINANCIAL SERVICES S.R.L. (participație indirectă de 40%), în One Herăstrău Office Properties S.A. (participație de 30%) precum și în societățile Reinvent Energy S.R.L., Glass Rom Impex S.R.L. 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 investitori și dezvoltatori pe piața imobiliară din România pe segmentul rezidențial (cu prezență în București, Constanța, inclusiv Mamaia, precum și Buzău), 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, închiriere de spații de comerț cu amănuntul și servicii, dezvoltare de hoteluri precum și alte activități conexe.

Activitatea Emitentului este organizată în șase direcții generatoare de venit:

- *activitatea investițională* – aceasta constă în:
 - i. achiziția de active (terenuri, clădiri de birouri sau clădiri cu alte destinații) identificate ca prezentând un bun potențial de creștere a valorii; ulterior achiziției, ca urmare a procesului de îmbunătățire a calităților activelor țintă, spre exemplu prin îmbunătățirea 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 deținute în vederea dezvoltării ulterioare sau câștiguri din investiții imobiliare finalizate, în funcție de natura proprietății;
 - ii. dobândirea de participații (în principiu majoritare/de control) în diverse societăți ce dețin active imobiliare prezentând un bun potențial de creștere a valorii; ulterior dobândirii controlului de către Emitent, acesta are în vedere implementarea unor procese de îmbunătățire a performanței, menite creșterii profitabilității și asigurării de venituri pe termen mediu și lung;
 - iii. achiziția de active (terenuri, clădiri de birouri sau clădiri cu alte destinații) la prețuri ce reprezintă oportunități imobiliare la discount semnificativ față de prețul pieței, în vederea expansiunii constante a portofoliului de active ale Emitentului, menit fie dezvoltării de proiecte proprii, fie valorificării la un moment ulterior, când este identificată o ofertă de vânzare la un preț substanțial mai mare decât cel de achiziție;
- *activitatea de dezvoltare și vânzare de proprietăți rezidențiale* – aceasta constă în achiziția de terenuri; obținerea permiselor, autorizațiilor, avizelor și acordurilor pentru construire; proiectare și design, coordonarea și supravegherea procesului de construire imobile (cu destinație rezidențială sau mixtă rezidențial-comercial), respectiv a infrastructurii conexe; coordonarea campaniilor de marketing, vânzarea unităților locative rezidențiale și vânzarea spațiilor cu destinație comercială din cadrul proiectelor cu destinație mixtă rezidențial-comercială; câștigurile aferente acestei activități sunt în principal generate din diferența înregistrată între costurile de dezvoltare și prețurile de vânzare a proprietăților imobiliare astfel dezvoltate;
- *activitatea de dezvoltare a spațiilor de birouri sustenabile, în locații cheie și potențiale achiziții de clădiri de birouri operaționale* – aceasta constă în achiziția terenurilor țintă ce satisfac criteriile esențiale precum accesul la metrou, o bună vizibilitate și cu parametri urbanistici adecvați; obținerea permiselor, autorizațiilor, avizelor și acordurilor pentru construire; proiectare și design, coordonarea și supravegherea procesului de construire de imobile cu destinația spații de birouri; coordonarea campaniilor de marketing destinate preînchirierii și închirierii spațiilor cu destinație de birouri; câștigurile aferente acestei activități sunt generate din activitatea de dezvoltare ca diferență între valoarea investită la cost și valoarea de piață a proiectului. Totodată, Emitentul identifică oportunități pe piață și poate achiziționa clădiri de birouri operaționale complementare portofoliului dezvoltat de Emitent;
- *activitatea de dezvoltare și închiriere a spațiilor de comerț cu amănuntul și de servicii* – aceasta constă atât în achiziția unor active (terenuri sau clădiri), cât și în achiziția unor pachete semnificative de deținere în cadrul unor societăți (închise sau deschise) specializate în domeniul comerțului cu amănuntul; câștigurile aferente acestei activități sunt generate din mai multe surse, și anume câștiguri din activitatea de dezvoltare ca diferență între valoarea investită la cost și valoarea de piață a proiectului, câștiguri din chirii, câștiguri din

evoluția pozitivă a pachetelor de acțiuni deținute de Emitent, precum și câștiguri din dividende;

- *activitatea de închiriere a proprietăților deținute de Grup* – aceasta constă în închirierea apartamentelor, a spațiilor din clădirile de birouri, a spațiilor cu destinație comercială din cadrul proiectelor cu destinație mixtă și generează venituri din chirii, cu caracter de repetitivitate. Pentru viitor, Emitentul anticipează posibilitatea de a începe dezvoltarea unor proiecte dedicate integral sau parțial închirierii, pentru a genera venituri din chirii cu caracter de repetitivitate, protejate de inflație prin mecanisme de indexare; și
- *activitatea de dezvoltare a hotelurilor* – aceasta constă în achiziția terenurilor sau construcțiilor țintă; obținerea permiselor, autorizațiilor, avizelor și acordurilor pentru construire sau modernizare; proiectare și design, coordonarea și supravegherea procesului de construire de imobile cu destinația de hotel și încheierea unor contracte ce vizează ca principiu operarea acestora de un furnizor specializat, cu reputație internațională; câștigurile aferente acestei activități sunt generate din activitatea de operare a hotelurilor ca diferență între valoarea investită la cost și valoarea de piață a proiectului, pe de o parte, respectiv din sumele obținute din operare, după reținerea sumelor datorate operatorului.

Strategia de dezvoltare a Emitentului include și două arii noi de activitate:

- *activitatea de administrare și mentenanță a imobilelor prin integrarea de noi tehnologii și susținerea politicilor de sustenabilitate ale Emitentului pe termen lung* – aceasta constă într-un set complex de servicii destinate asigurării funcționării optime și prelungirii sustenabile a duratei de viață a clădirilor rezidențiale, de birouri și mixte dezvoltate de filialele Emitentului, cu intenția de a oferi aceste servicii în viitor și în afara Grupului. Această activitate va fi prestată în cadrul Grupului prin filiala Emitentului, societatea PropCare S.R.L. – ce se estimează că va fi operațională până la finalul anului 2024. PropCare S.R.L. se va concentra pe deservirea proiectelor rezidențiale, de birouri și mixte din București și Constanța, care indică o cerere în creștere pentru servicii eficiente, sustenabile și fiabile de administrare și mentenanță. Activitatea PropCare S.R.L. va include servicii de întreținere preventivă și corectivă, efectuarea inspecțiilor regulate a echipamentelor, pentru a aplica acțiuni preventive, punerea la dispoziție a unei echipe de intervenție disponibilă 24 de ore din 24, efectuarea de operațiuni de curățenie și igienizare, executarea lucrărilor de întreținere a zonelor verzi și peisagistică, dezapezire, managementul deșeurilor, servicii de securitate și siguranță, audit energetic, certificarea clădirilor verzi (promovând practicile sustenabile ale Grupului), cât și integrarea tehnologiilor moderne în administrarea clădirilor; și
- *activitatea de suport a potențialilor cumpărători în vederea obținerii finanțării necesare achiziției de unități locale în cadrul proiectelor dezvoltate de filialele Emitentului* – această activitate constă în serviciile oferite clienților filialelor Emitentului în ceea ce privește accesarea ofertelor de finanțare destinate achiziției de unități locale. Aceste servicii vor fi oferite de filiala Emitentului, Skia Financial Services S.R.L., societatea fiind înființată în anul 2024 pentru a oferi potențialilor clienți ai Grupului o experiență completă și ușor de parcurs în vederea finanțării achiziției. Skia Financial Services S.R.L. se adresează atât clienților persoanelor fizice, cât și persoanelor juridice, filiala Emitentului încheind în acest sens o serie de parteneriate strategice cu bănci active pe piața bancară din România.

Skia Financial Services S.R.L. analizează ofertele disponibile pe piața bancară și non-bancară (IFN) pentru a identifica cele mai potrivite soluții de finanțare pentru potențialii clienți ai Emitentului, oferind un suport continuu pe întregul parcurs al procesului de contractare al finanțării, de la prezentarea ofertei și până la semnarea contractului de credit. Totodată, Skia Financial Services S.R.L. oferă suport potențialilor clienți în înțelegerea etapelor procesului de finanțare, condițiilor comerciale contractuale, asigurându-se că aceștia vor lua o decizie complet informată pe tot parcursul desfășurării procesului de finanțare. Astfel, Skia Financial Services S.R.L. facilitează un proces de finanțare clar și eficient, în vederea finalizării achiziției imobilelor dorite de către clienții potențiali ai Grupului.

Activitatea de dezvoltare și vânzare de proprietăți rezidențiale, reprezentând unități locale (în principal apartamente) din categoriile de preț „medium”, „medium-high”, „high” și „very high”, localizate în zone exclusiviste/cu interes ridicat pentru spații locale din București și Constanța (inclusiv Mamaia), a generat venituri în valoare de 703,3 milioane RON, 769,5 milioane RON și 1.130,4 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2021, 2022 și 2023, respectiv 306,4 milioane RON pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2024, clienții vizați fiind preponderent cei care achiziționează unitățile locale 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, la 31 mai 2024, Emitentul are un portofoliu de proiecte rezidențiale finalizate cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) de 643,5 milioane EUR, proiecte în fază de dezvoltare de 1,3 miliarde EUR GDV și în faza de planificare de 937,8 milioane EUR (*Sursa: Emitentul*).

În activitatea de dezvoltare a proprietăților de birouri sustenabile și amplasate în locații cheie, Emitentul dezvoltă birouri de clasă A+, amplasate în zone din București atrăgătoare pentru activitatea de afaceri. Portofoliul de birouri cuprinde atât clădirile dezvoltate de Emitent (One Tower, One Cotroceni Park Office 1, One Cotroceni Park Office 2), cât și cele achiziționate în 2017 (One North Gate, vândută în T1 2024) și 2022 (Bucur Obor, Eliade Tower, One Victoriei Plaza). Creșterile de valoare asociate cu dezvoltarea acestor proiecte au rezultat în venituri de 315,5 milioane RON în 2021, 92,2 milioane RON în 2022 și 70,8 milioane RON în 2023. Finalizarea celor 3 dezvoltări menționate anterior, precum și noile achiziții au generat de asemenea o dezvoltare semnificativă a acestui segment în perioada 2021-2023. Astfel, veniturile din chirii și din servicii către chiriași au fost în valoare de 11,8 milioane RON, 78,9 milioane RON și 128,4 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2021, 2022 și 2023.

În portofoliul Emitentului se află la data Prospectului și proiectul One Technology District pentru care acesta a încheiat în 2024 un contract de închiriere cu Infineon Technologies, după dezvoltarea unei noi clădiri de birouri în București. Contractul de închiriere, evaluat la 57 milioane EUR, privește o clădire de birouri sustenabilă, cu o suprafață închirială brută de aproximativ 20.000 de metri pătrați. Această clădire va servi drept sediu local în România pentru Infineon pentru o perioadă de 15 ani, începând din 2026. Proiectul One Technology District este situat în zona Barbu Văcărescu – Dimitrie Pompeiu din București și este proiectat să se alinieze principiilor sustenabile, încorporând tehnologii avansate, cum ar fi un sistem de geoechange și ținând certificarea LEED Platinum. Această dezvoltare marchează unul dintre cele mai mari preînchirieri de birouri pe piața românească și subliniază angajamentul ambelor companii față de inovație și sustenabilitate.

Emitentul a achiziționat, în 2017, proiectul One North Gate (ce inițial cuprindea două clădiri cu destinația de birouri) ce a făcut parte din portofoliul Emitentului până în anul 2023, când o parte a acestuia (Clădirea North Gate 2, cu o suprafață de 4.991 mp. GLA) a fost înstrăinată de Emitent pentru suma de 6 milioane EUR, pentru a doua clădire de birouri (Clădirea North Gate 1) Emitentul adoptând decizia de reconversie din clădire de birouri în imobil cu destinație rezidențială.

Emitentul a achiziționat în 2020 o participație minoritară indirectă de 20% în One Herăstrău Office, clădire închiriată integral ulterior achiziției, ce a făcut parte din portofoliul Emitentului până în anul 2023, când Emitentul a înstrăinat împreună cu ceilalți acționari participația pentru prețul total de 21 milioane EUR.

Emitentul a achiziționat în anul 2022 proiectul One Victoriei Plaza, imobil închiriat în întregime pe termen lung către First Bank S.A. pentru funcționarea sediului central al băncii. Clădirea se află și în prezent în portofoliul Emitentului.

Emitentul a achiziționat în anul 2022 proiectul Eliade Tower, o clădire de birouri amplasată în imediată vecinătate a proiectului One Floreasca City, imobil ce prezintă o bună oportunitate de dezvoltare pe termen lung. Clădirea se află și în prezent în portofoliul Emitentului.

Emitentul a achiziționat un număr semnificativ de terenuri și clădiri pentru reconstrucție în această perioadă, ce au cunoscut aprecieri de valoare. Creșterile de valoare asociate cu aceste active achiziționate în activitatea investițională a Emitentului au rezultat în venituri de 78,4 milioane RON, 75,1 milioane RON și 80,4 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2021, 2022 și 2023.

Portofoliul de terenuri în faza de planificare reprezintă o importantă sursă de proiecte de dezvoltare imobiliară pentru viitor, având o suprafață de aproximativ 240.555 mp de teren și 32.815 mp clădiri existente ce urmează a fi dezvoltate sau reconvertite (*Sursa: Emitentul*). Pentru marea majoritate a terenurilor 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 6,5 milioane RON, 62,4 milioane RON și 98,1 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2021, 2022 și 2023, respectiv 29,6 milioane RON pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2024. Segmentul de închiriere birouri a devenit o linie principală generatoare de venituri în aceste perioade (se anticipează că acest segment va înregistra o creștere semnificativă începând cu perioada 2024-2025, odată ce proiectele ajung la maturitate operațională). Prin participațiile majoritare în cele șase (6) proiecte pe segmentul de birouri (achiziționate, dezvoltate sau aflate în fază de construcție), Emitentul are la dispoziție o suprafață închirială totală de 145.167 mp (*Sursa: Emitentul*). În perioada

2020-2023, Grupul a încheiat o serie de contracte de închiriere de valoare importantă pentru clădirile sale de birouri finalizate sau în curs de finalizare, precum One Tower, One Cotroceni Park - Office Faza 1 (Clădirea A și Clădirea B), One Cotroceni Park - Office Faza 2 (Clădirea C) și One Technology District pentru o suprafață totală de peste 88.000 mp. În această perioadă Emitentul a dobândit și poziția de lider pe piața de relocări din București.

În strategia de administrare a portofoliului Emitentului, acesta procedează la reevaluări periodice, care țin cont de strategia pe termen lung, de necesitatea viitoare de lichiditate, cât și de alte oportunități investiționale care pot apărea pe piață. Emitentul poate decide să vândă active ajunse la maturitate operațională pentru a elibera capitalul investit, a obține o rată de profitabilitate maximă din investiția făcută și a reinvesti capitalul în activități ce pot genera un randament ajustat la risc superior.

Astfel cum a fost cazul pentru proiectele One North Gate și One Herăstrău Office, Emitentul identifică activele mature pentru care se poate începe procesul de vânzare, acestea fiind supuse unui proces riguros de evaluare a potențialelor randamente viitoare ajustate la riscul asumat. Randamentele de vânzare ale acestor active sunt comparate de Emitent atât cu restul activelor din portofoliul său, cât și cu potențialele oportunități de investiții, pentru a se asigura că identifică activele cu randamente ajustate la risc sub pragul acceptabil stabilit.

Emitentul a implementat un proces intern disciplinat și analitic în ceea ce privește achizițiile de terenuri, fiecare tranzacție fiind negociată în detaliu, fiind supusă unei analize minuțioase cu privire la costurile asociate și potențialele venituri generate de fiecare teren, având drept scop asigurarea faptului că pe respectivul teren se poate dezvolta un proiect care va corespunde cerințelor de profitabilitate și lichiditate conturate în strategia Grupului (i.e., având în vedere în principal o marjă brută de profit de cel puțin 30%). În mod particular, Emitentul are în vedere achiziția de terenuri bine poziționate, luând în calcul factori precum exclusivitatea zonei, infrastructura disponibilă, conexiunile la rețelele de transport, vecinătatea față de spații verzi, școli, birouri, proximitatea unor locații cu scop de recreere, care reprezintă, în viziunea Emitentului, factori semnificativi, cu rol preponderent în decizia de cumpărare adoptată de clienți atunci când aleg o locuință, respectiv un spațiu de birouri. În mod particular în ceea ce privește dezvoltarea de hoteluri, Emitentul are în vedere în prezent dezvoltarea unor locații centrale, accesibile și adecvate atât în scop turistic, cât și pentru călătoriile de afaceri. De asemenea, Emitentul are relații solide și testate în timp cu societățile care își desfășoară activitatea în domeniul construcțiilor și în domeniile conexe, în fiecare dintre locațiile în care Emitentul alege să dezvolte proiectele.

Tabelul de mai jos prezintă o situație a proiectelor aflate în faza de planificare și dezvoltare la 31 mai 2024:

	În construcție	În planificare
Proiecte rezidențiale		
GDV ²	1.295,6 milioane EUR	937,8 milioane EUR
Număr unități ³	4.347	4.710
Apartamente	4.262	4.683
Spații comerciale	85	27
Procent pre-vânzări din număr apartamente/ suprafață planificată	50% ⁴	

Proiecte de birouri

31-Mai-2024



² „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.

³ 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.

⁴ Raportat la număr apartamente, excluzând apartamentele aferente One Lake District I – F3 unde lucrările vor începe în 2025.

Valoarea de piață estimată⁵ 386,9 milioane EUR

Suprafața închiriabilă brută existentă 122.878 mp

	31-Mai-2024	Estimată 31 -Dec- 2026
Alte active comerciale (retail, hotel,etc).		
Market Value	64,1 milioane EUR	239,2 milioane EUR
GLA	28.074	51.730

Sursa: Emitentul

La 31 mai 2024 procentul din apartamente vândute și pre-vândute se ridică la 67% pentru proiectele rezidențiale finalizate sau aflate în faza de construcție (excluzând apartamentele aferente One Lake District 1 – F3).

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 sanitară COVID-19). În perioada 2013-2023, PIB-ul României pe cap de locuitor a crescut cu o rată de creștere anuală compusă (RCAC) de 4,10%, depășind în mod semnificativ creșterea PIB-ului pe cap de locuitor din Uniunea Europeană, cu o RCAC de 1,45%. (*Sursă: Eurostat*). Tendința de creștere economică este și mai pronunțată în regiunea București-Ilfov, al cărei PIB reprezintă aproximativ 28% din PIB-ul României. Astfel în 2013-2023 PIB-ul regiunii București – Ilfov (exprimat în puterea de cumpărare a banilor în economia locală) a crescut cu o rată de creștere anuală compusă de 9% vs. 8.5% la nivelul României și de 3.9% la nivelul UE (*Sursă: Eurostat, Comisia Națională de Statistică și Prognoză*).

În anul 2023, interesul pentru locuințele scoase la vânzare a înregistrat o creștere semnificativă, din perspectiva strict a situației apărute pe principalele piețe rezidențiale din țară. În total, 124.700 de potențiali cumpărători și-au căutat o locuință în București, Cluj-Napoca, Brașov, Timișoara, Iași și Constanța în ultimul trimestru din 2023, cu 28% mai mulți decât în intervalul similar din 2022. La nivelul Municipiului București, pe parcursul anului 2023 oferta totală de unități locative a cuprins 38.100 de unități (în scădere cu 30% față de anul 2022) din care 11.300 de unități noi (o scădere de numai 16% față de anul anterior) (*Sursa: Imobiliare.ro*).

Referitor la unitățile locative livrate în 2023, aproximativ 21.000 de noi locuințe au fost livrate în București și Ilfov, în scădere cu 1,3% comparativ cu anul 2022. În ansamblu, numărul locuințelor finalizate în România, în 2023, a ajuns la 71.454 de unități, în scădere cu 1.878 locuințe, comparativ cu anul 2022 (*Sursa: Institutul Național de Statistică*). De asemenea, numărul autorizațiilor de construire pentru clădiri rezidențiale din București a scăzut în 2023 cu 18,7% față de 2022 și cu 37,5% față de 2021, în timp ce suprafața utilă total autorizată în 2023 în clădiri rezidențiale din București a fost mai mică cu 54% față de nivelul din 2022 (*Sursa: Ziarul Financiar*).

În ceea ce privește puterea de cumpărare, România a înregistrat o creștere semnificativă de la momentul aderării la Uniunea Europeană (2007) până în prezent – PIB-ul a crescut de 4 ori (4,1%/an în termeni reali), salariul mediu net a crescut de 5 ori (5,2%/an în termeni reali), depășind pentru prima dată pragul de 5.000 lei la finalul anului 2023 (*Sursa: Ziarul BURSA*). Pe de altă parte prețul mediu pe mp util în Municipiul București a înregistrat o scădere de 2,8% în 2023 comparativ cu anul 2022, până la o valoare de 1.542 Euro pe mp util ceea ce relevă existența unor oportunități care pot fi fructificate cu succes în proiectele rezidențiale medii și mari (*Sursa: Imobiliare.ro*).

Cererea de spații de birouri de Clasă A și A+ din București rămâne semnificativă, fiind în 2023 de 476.000 mp, cu

⁵ Valoarea de piață este estimată de management și are în vedere finalizarea proiectului și închirierea a 100% din spații; vă rugăm să vedeți secțiunea „Estimări și alți indicatori utilizați” de mai jos.

62% mai mare față de anul 2022, această valoare reprezentând o premieră din punct de vedere al acestor tipologii de tranzacții în București. Această creștere a putut fi observată începând cu anul 2021, creștere ce s-a dovedit constantă până în anul 2023 (Sursa: CBRE). Emitentul, prin experiența sa, a reușit să fructifice această oportunitate prin închirierea a peste 88.000 mp în perioada 2020-2023.

Emitentul se preocupă să livreze proiecte care vin în întâmpinarea nevoilor chiriașilor companiilor multinaționale prin oferirea celor cinci criterii cheie care susțin poziția sa din topul jucătorilor de pe piața birourilor: locație, flexibilitate, sustenabilitate și wellness, tehnologie și livrare la cheie. Fiecare dezvoltare este ideal amplasată fie într-o locație tradițională de afaceri (precum One Victoriei Plaza din Piața Victoriei), fie într-un ansamblu mixt care oferă multiple funcțiuni și facilități (precum One Floreasca City, One Cotroceni Park și, în viitor, One Cotroceni Towers).

În ceea ce privește flexibilitatea suprafețelor ce pot fi închiriate, proiectele de birouri din portofoliul Emitentului oferă suprafețe de la 200 mp până la 8.500 mp ce pot fi amplasați pe un singur etaj, oferind astfel un avantaj de neegalat pe piață. Proiectele Emitentului sunt certificate conform standardelor LEED și WELL, urmând să atingă noi standarde de excelență prin adoptarea sistemelor geoexchange pentru încălzire și răcire, cu emisii zero, și a panourilor solare pentru eficiență suplimentară (în prezent implementate în cadrul One Technology District și planificate în viitoarele faze de dezvoltare a clădirilor de birouri din cadrul One Cotroceni Towers).

Pe lângă nivelul ridicat al specificațiilor tehnice ale clădirilor de birouri, un alt avantaj competitiv al Emitentului este faptul că Emitentul a pus la dispoziția potențialilor chiriași o platformă digitală de prezentare a spațiilor disponibile în cadrul clădirilor de birouri⁶. Începând cu anul 2023, platforma încorporează modele 3D de amenajare pentru potențialii chiriași, ca instrument de prezentare. Această nouă facilitate permite un proces de decizie rapid la nivelul potențialilor chiriași, oferind acestora acces facil către un proiect la cheie, preferat astăzi de majoritatea potențialilor chiriași, și pe care Emitentul îl poate executa cu ușurință.

Randamentele oferite de piața imobiliară de birouri premium din București sunt în prezent de aproximativ 7,255% (Sursa: Colliers). 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 5,75%, din Budapesta (Ungaria) este de 6,25% (Sursa: Colliers), în timp ce randamentul mediu pe piața imobiliară premium de birouri din Praga (Cehia) este de 5,50% (Sursa: Colliers). 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, având în prezent cea mai mică suprafață închirială de birouri premium pe cap de locuitor dintre toate capitalele CEE (de două ori mai mică față de Varșovia) (Sursa: CBRE). 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 apreciere de preț a imobilelor premium, Emitentul având o oportunitate semnificativă de a înregistra câștiguri din reevaluarea investițiilor sale imobiliare, luând în considerare reducerea dobânzii de referință și ulterior comprimarea randamentelor, împreună cu indexarea anuală a veniturilor și creșterea generalizată a chirii pe piața de birouri din București.

Emitentul deține în prezent un portofoliu de birouri constituit din active de o calitate excepțională, atât din punctul de vedere al locațiilor imobilelor, cât și din punctul de vedere al calității materialelor folosite la designul și a costurilor de operare reduse.

Istoric de excelență în execuție, o platformă perfecționată prin experiență și o bună cunoaștere a clienței

Emitentul a dezvoltat zece 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 „Leading Green Developer and Development” (în 2020) la CIJ 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” la European Property Awards (2020), „The most ambitious urban regeneration mixed-use project in Bucharest – One Cotroceni Park” la Forbes Best Office Buildings Gala - The New Way of Life & Work (2021), „Office Project of the Year – One Tower” la SEE Property Forum Awards (2021), „Investor of the Year” – ONE Cotroceni Park, 2021 Real Estate Magazine Gala (2021), „Best Co-Working Community” oferit pentru proiectul One Tower (parte a One Floreasca City) la CIJ Awards Romania (2022), „Most Important Delivery in 2021” la Forbes Best Office Buildings Gala (2022), „Exceptional contributions to the real estate sector” la Forbes 500 Business Awards Gala (2023), „Best Residential Developer of the Year” la CIJ Awards Gala

⁶ <https://office.one.ro>

(2023), „Forbes Good Life Homes” la Forbes Life Awards Gala (2023), „One of the 25 Business Champions of 2023” la BR’s Business Champions Awards Gala (2023), „Real Estate Company of the Year” la Financial Market Awards Gala (2023), „Award for the entire activity in the field of sustainability” la ROGBC Green Gala Awards (2023), „Best Company Performer” la HRCC Gala Event (2024), „Most Significant Office Development in Bucharest” pentru proiectul One Cotroceni Park la Forbes Best Office Buildings Awards (2024) și „Most Significant Office Transaction of 2023” la Forbes Best Office Buildings Awards (2024) și „Architectural Excellence” acordat filialei Emitentului, X Architecture and Engineering Consult, pentru proiectul One Cotroceni Park la German Design Awards 2024.

Proiectele Emitentului se disting și prin design-ul interior excepțional, realizat de Lemon Interior Design, entitate afiliată a 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 imobiliare 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, cunoscută pentru calitatea înaltă și distinctivitatea produselor oferite pe piață, generând astfel vânzarea unor volume mai mari de unități rezidențiale la prețuri mai mari decât cele ale principalilor concurenți. Fiind unul dintre liderii pieței rezidențiale 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, acestea fiind îndeosebi utile în cadrul proceselor sale de proiectare și planificare, precum și în cadrul strategiei de marketing și vânzări. În ciuda amplitudinii și complexității proiectelor imobiliare dezvoltate de Emitent, strategia sa privind dezvoltarea este dinamică, ceea ce îi permite să țină pasul în timp real 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.

Istoric de profitabilitate, creștere a valorii și distribuții către acționari

Grupul are o istorie a profitabilității înregistrate la nivel individual, pentru fiecare proiect în parte. Rezultatele anuale sunt influențate de caracterul neliniar al veniturilor asociate activității de dezvoltare imobiliară în segmentul comercial, de dinamica vânzărilor și recunoașterea veniturilor aferente, și de impactul veniturilor din modificarea valorii juste a investițiilor imobiliare. Astfel, profitul brut al Emitentului a fost 604.418.805 RON pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021 (fiind semnificativ influențat de venituri din reevaluare în sumă de 399,2 milioane RON), 572.908.912 RON pentru anul încheiat la 31 decembrie 2022, și 531.721.445 RON pentru anul încheiat la 31 decembrie 2023.

Valoarea activelor totale ale Grupului a crescut constant, de la 2.797.159.488 RON la 31 decembrie 2021 la 4.236.750.483 RON la 31 decembrie 2022 (reprezentând o creștere de 51% față de anul anterior) la 4.987.204.428 RON la 31 decembrie 2023 (reprezentând o creștere de 18% 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 31 martie 2024 poziția de numerar și echivalente de numerar la nivelul Grupului era de aproximativ 339.573.754 RON.

De asemenea, Emitentul are o politică de dividende ce are în vedere distribuții semestriale către acționari. Emitentul a distribuit pentru fiecare dintre anii încheiați la 31 decembrie 2023, 2022 și 2021 dividende brute în valoare de 75.066.701 RON, 43.355.315 RON și 82.071.836 RON. Pe viitor, Emitentul intenționează să continue distribuția semestrială de dividende.

Capacitatea Emitentului de a reduce proactiv riscurile pe baza unei bune capacități de pre-vânzare

În practică, Emitentul a finanțat dezvoltarea de proiecte imobiliare 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 rezidențial, 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/oferirea 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 dau atât o imagine de marcă și o reputație puternică, cât și forța de vânzări 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, uneori chiar în faze foarte incipiente de dezvoltare.

Construirea unui portofoliu unic de terenuri, capabil să genereze o valoare adăugată semnificativă, construit printr-un proces disciplinat de achiziție de terenuri

Emitentul a construit un portofoliu important de terenuri aflat în faza de planificare, care însumează 240.555 mp și 32.815 mp clădiri existente ce urmează a fi dezvoltate sau reconvertite, toate proprietățile fiind situate în locații deosebit de atractive din București și din Constanța (Mamaia), pe litoralul Mării Negre. Portofoliul unic și exclusiv de terenuri al Emitentului reprezintă un avantaj competitiv semnificativ, o sursă importantă de dezvoltări viitoare, precum și o sursă semnificativă de plusvaloare nerealizată. Datorită reputației Emitentului pe piața din România, acesta este deseori contactat în legătură cu oportunități de achiziție de terenuri, ceea ce îi permite să analizeze în fiecare an numeroase oportunități și să le selecteze pe acelea despre care crede că sunt de o calitate superioară și care se încadrează cât mai bine în strategia de dezvoltare a Emitentului.

Emitentul are o abordare disciplinată în ceea ce privește achizițiile de terenuri ce se axează pe achiziționarea fiecărui teren la prețuri care reflectă corect valoarea actuală și potențială a acestora. Procesul de analiză al Emitentului include o analiză detaliată a viitoarelor costuri de dezvoltare cât și a veniturilor aferente fiecărui potențial proiect, pentru a se asigura că terenurile ținută corespund criteriilor care stau la baza construirii portofoliului, respectiv să îndeplinească obiectivele de rentabilitate ale Emitentului.

Portofoliul Emitentului include 12 locații (reprezentând terenuri care pot fi dezvoltate în una sau mai multe faze), ceea ce îi permite să dezvolte o mare parte dintre 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 majoritatea locațiilor a fost obținută fie autorizația de construire, fie a fost obținut **certificatul de urbanism** în vederea obținerii autorizației de construire.

Conform estimării Emitentului, valoarea brută de dezvoltare (GDV) preconizată a clădirilor rezidențiale aflate în construcție la data de 31 mai 2024 este de 1,3 miliarde EUR, iar cea a ansamblurilor rezidențiale în faza de planificare este de 937.8 milioane EUR.

Valoarea de piață a clădirilor de birouri finalizate este estimată de Emitent la 386,9 milioane EUR, iar venitul anual din închiriere este estimat de Emitent la 25,8 milioane EUR. Până în 2026 portofoliul de birouri este estimat să crească la 240.347 mp cu o valoare de piață estimată la 725,8 milioane EUR. Adicional portofoliului de birouri, Emitentul înregistrează venituri din chirii aferente operării Bucur Obor S.A., controlat indirect de către Emitent. Venitul din închiriere estimat este 6,5 milioane EUR.

Capacitatea de a reduce durata și riscurile de dezvoltare prin implementarea unui proces disciplinat și profesional al Emitentului, cât și al filialelor acestuia, cu un impact pozitiv asupra modelului de afaceri

În procesul de dezvoltare a proiectelor sale, Emitentul a acumulat un know-how intern foarte solid și a dezvoltat un proces disciplinat de afaceri 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 dezvoltare ale fiecărui proiect în parte. 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 proiectele 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 proiectele dezvoltate de Emitent. Modelul de afaceri include utilizarea disciplinată și sistematizată a contractorilor externi ai Emitentului și filialelor acestuia, ceea ce oferă Emitentului o capacitate sporită de a absorbi mișcările ciclice

ale pieței imobiliare în condițiile asigurării unor mecanisme eficiente de control care îi permit acestuia să supravegheze și să monitorizeze furnizorii externi. Astfel, procesul de dezvoltare al Emitentului este încorporat organic în valorile acestuia, fiind esențial pentru a menține și perfecționa 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, ocupând întotdeauna roluri executive în cadrul Emitentului. Echipele care coordonează activitatea filialelor Emitentului au un nivel ridicat de experiență și un istoric de creștere constantă a profitabilității proiectelor de la an la an, iar aptitudinile de leadership asigură acestora perpetuarea succesului în implementarea strategiei concepute de Emitent.

STRATEGIE

Strategia Emitentului este să continue fructificarea oportunităților de dezvoltare a unor proiecte imobiliare, cu perspective de profitabilitate susținută și astfel să ocupe poziția de lider pe piața imobiliară rezidențială.

Emitentul a adoptat o strategie de diversificare, astfel că, începând cu anul 2019, s-a orientat și spre proiecte imobiliare rezidențiale dezvoltate pentru segmentul de clienți cu venituri medii. În prezent, conducerea Emitentului a decis debutul pe piața premium accesibilă, adresând astfel noi segmente de cerere. Totodată, Emitentul 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 fortifice activitatea de dezvoltare a clădirilor de birouri premium și sustenabile, activitatea investițională imobiliară, precum și activitatea de închiriere a spațiilor de birouri, anii 2021-2023 fiind primii ani în care oportunitățile demarate anterior au ajuns la maturitate prin darea în folosință a clădirilor de birouri One Tower și One Cotroceni Park – Office Faza 1 și Faza 2 (Clădirea A, Clădirea B și Clădirea C).

Din punctul de vedere al poziționării concurențiale, Emitentul a optat pentru o strategie bazată pe diferențiere clară față de alți dezvoltatori activi pe piața din România, reputația câștigată (notorietatea mărcii și gradul de recunoaștere al acesteia) reprezentând unul dintre cele mai importante puncte forte ale Emitentului împreună cu strategia de sustenabilitate adoptată de acesta. Atenția sporită la detalii, varietatea tipologiei de unități locative precum și respectarea unor standarde deosebite de calitate confirmate prin certificările și premiile obținute, coroborat cu utilizarea celor mai noi concepte de arhitectură și design, aduc proiectelor Emitentului recunoașterea publică a unicității și stimulează un apetit crescut al cumpărătorilor.

Introducerea Mondrian pe piața din București marchează debutul Emitentului pe piața ospitalității. Astfel, în data de 14 noiembrie 2023, Emitentul a anunțat semnarea unei înțelegeri cu Ennismore, unul dintre cei mai importanți operatori de hoteluri lifestyle din lume, deținut parțial de Accor, pentru deschiderea Hotelului Mondrian în București. Mondrian București va fi amplasat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, în apropierea Ateneului Român. Achiziționarea clădirii ce va găzdui Hotelul Mondrian face parte din eforturile Emitentului de regenerare a centrului orașului și protejare a patrimoniului cultural al Bucureștiului.

Strategia ce vizează oportunitățile de dezvoltare a proiectelor Emitentului și poziționarea sa concurențială, se află în strânsă legătură cu și se bazează pe strategia Emitentului de atragere de capital pentru a asigura lichiditatea necesară implementării proiectelor Emitentului. Această strategie de atragere de capital se bazează în principal pe mecanismele pieței de capital, care aduce multiple avantaje Emitentului, inclusiv în ceea ce privește promovarea Emitentului și a proiectelor sale, cât și diversificarea portofoliului de investitori.

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

(a) Menținerea poziției de lider pe piața proiectelor imobiliare premium, rezidențiale și cu funcțiuni mixte, intrare pe piața premium accesibilă 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 livrarea proiectelor 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 poziția de lider pe piața proiectelor imobiliare premium, rezidențiale și cu funcțiuni mixte, precum și în a fortifica poziția pe alte segmente de piață.

(b) Accesul pe piața hotelieră

În 2024, Emitentul a lansat divizia hotelieră, marcând astfel debutul acestuia într-un nou sector de activitate. Noua divizie are ca obiectiv conceperea unor experiențe hoteliere excepționale și dirijarea dezvoltării de proprietăți hoteliere de primă clasă pe piețe strategice, acordând prioritate unor locații unice din București. Scopul principal este acela de a maximiza valoarea imobiliară a activelor și de a crea proprietăți cu funcțiuni hoteliere având un potențial semnificativ de revânzare în locații cheie.

Pomind de la experiența consolidată a Emitentului în domeniul dezvoltării imobiliare, al sustenabilității și al inovației, divizia hotelieră este dedicată redefinirii ospitalității de lux, stimulând în același timp creșterea strategică a Emitentului în România, în special pe piața dinamică din București. În acest scop în februarie 2024, Dl. Riad Abi Haidar, un lider internațional experimentat în domeniul ospitalității, s-a alăturat Emitentului în calitate de partener și CEO al diviziei hoteliere.

Pe baza strategiei de sustenabilitate a Emitentului, divizia hotelieră va implementa în mod activ practici ecologice, cum ar fi conservarea energiei și a apei, gestionarea deșeurilor și aprovizionarea durabilă, toate acestea fiind adaptate la nevoile specifice ale Bucureștiului. De asemenea, se pune accentul pe investițiile în comunitate, în special în București, pentru a se asigura generarea de valoare comună pentru toți cei implicați, precum și obținerea unui impact pozitiv asupra mediului, oamenilor, acționariatului și comunităților din România. Elementele cheie ale activității pe care Emitentul le urmărește în strategia diviziei hoteliere sunt:

- **Asigurarea unor locații excepționale:** Emitentul deține o bună experiență în identificarea și achiziționarea de locații valoroase, ideale pentru dezvoltări hoteliere de lux. Acest know-how va oferi un trafic turistic semnificativ și se va alinia cu specificul proprietăților hoteliere dezvoltate. Amplasarea centrală a hotelurilor asigură acces facil la principalele atracții ale orașului, centrelor de afaceri și a reperelor culturale, ceea ce le sporește atractivitatea din segmentul de lux și crește potențialul de a obține rate de ocupare ridicate și performanțe financiare superioare.
- **Exploatarea oportunităților hoteliere excepționale:** Emitentul vizează dezvoltarea de hoteluri din segmentul lux, de ultimă generație, care să ofere experiențe unice și superioare pentru turiștii exigenți, folosind know-how-ul internațional dobândit prin alăturarea Dlui. Riad Abi Haidar, partener și CEO al diviziei hoteliere, care aduce echipei leadership strategic, ghidând inovația și succesul în peisajul ospitalității aflat într-o continuă evoluție. Cu peste 20 de ani de experiență internațională în domeniul ospitalității, Dl. Riad Abi Haidar îmbogățește capacitățile Emitentului, oferind o experiență de neegalat în ceea ce privește dezvoltarea și canalele de piață.
- **Parteneriate strategice cu branduri selectate:** Emitentul vizează îmbunătățirea atractivității și a încrederii acordate de turiști prin parteneriate cu branduri hoteliere de lux recunoscute în întreaga lume. Astfel, Emitentul are în vedere stabilirea de colaborări cu branduri de ospitalitate cu notorietate internațională, care oferă prin standard servicii excepționale.
- **Diferențierea prin oferte unice:** Emitentul are în vedere dezvoltarea de proprietăți hoteliere care se deosebesc pe piața competitivă de lux prin servicii personalizate și facilități inovatoare, dar și prin personalizarea elementelor de design și incorporarea unor facilități avansate care răspund în mod specific preferințelor turiștilor de lux, asigurând o experiență deosebită pentru oaspeți.
- **Practici de dezvoltare sustenabilă:** Emitentul intenționează poziționarea proprietăților hoteliere ca leader în ceea ce privește responsabilitatea față de mediu în sectorul ospitalității, prin utilizarea unor tehnologii sustenabile și a unor practici operaționale prietenoase cu mediul, fără a afecta standarde înalte de calitate în ceea ce privește experiența oaspeților.
- **Introducerea de mărci noi pe piața din România în domeniul stilului de viață, al produselor alimentare și al băuturilor:** Emitentul are în vedere îmbunătățirea experienței oaspeților prin introducerea unor mărci

culinare și de lifestyle internaționale în cadrul proprietăților hoteliere prin asocierea cu mărci cu element de noutate pe piața din România, recunoscute ca oferind experiențe culinare și un stil de viață aparte, care să potențeze vizibilitatea hotelurilor din portofoliul Emitentului.

Emitentul intenționează să se concentreze exclusiv pe dezvoltarea de hoteluri de lux, valorificând astfel capacitatea sa unică de a asigura locații deosebite, cu intenția declarată de a transforma peisajul ospitalității de lux din București de o manieră similară și cu un impact similar cu performanța Emitentului în sectorul imobiliar.

(c) 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 Europa

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 imobiliare rezidențiale premium, dedicate clienților cu venituri mari, cât și prin extinderea pe segmentul de piață imobiliară al clienților cu venituri medii. Procesele interne solide implementate de Emitent, portofoliul relativ mare de terenuri cu o bună amplasare, precum și accentul pus pe calitate îi vor permite acestuia să susțină propuneri competitive pentru segmentul de clienți cu venituri medii, acesta fiind o piață semnificativ mai mare și în creștere, cu marje bune de profit. Pe termen scurt și mediu, Emitentul intenționează să își extindă amprenta dezvoltării proiectelor imobiliare rezidențiale, mizând pe o extindere în alte zone ale Bucureștiului, dar și dezvoltând proiecte imobiliare în alte orașe importante din România și, posibil, în alte părți din Europa.

(d) Creșterea portofoliului de spații de birouri de clasă A sustenabile, nou dezvoltate în locații cheie

Emitentul va continua să creeze un echilibru între proiectele de dezvoltare imobiliară rezidențială și un portofoliu de spații de birouri clasă A sustenabile și amplasate în locații cheie, care va genera un venit anual cu caracter relativ constant, protejate prin indexarea anuală a veniturilor, inclusă în toate contractele de închiriere de lungă durată încheiate în cadrul Grupului, contracte ce urmează standardul internațional triple net. Emitentul se va concentra în continuare pe clădiri de birouri noi, bine amplasate, de clasă A+ sustenabile, deoarece tendințele recente ale chiriașilor relevă o migrație din clădirile mai vechi, mai puțin cunoscute și nu atât de bine amplasate către clădiri noi, certificate, conectate corespunzător la infrastructura de transport public, în locații bine amplasate, ceea ce va conduce pe termen mediu și lung la menținerea la cote ridicate a cererii pe acest segment. Cumulul facilităților comerciale cu mixul unic de funcțiuni reprezintă un criteriu strategic pentru toate spațiile de birouri, acestea fiind integrate în dezvoltări mixte de mare anvergură ale Emitentului (precum One Cotroceni Park și One Floreasca City). Emitentul preferă să se folosească de experiența și competențele sale semnificative pentru a dezvolta proprietăți emblematice, dar, în funcție de oportunități, poate avea în vedere și achiziționarea de clădiri existente.

Emitentul a decis ajustarea strategiei de dezvoltare a spațiilor de birouri către un model matur și cu riscuri diminuate, respectiv dezvoltarea de proiecte de spații de birouri exclusiv pe baza unor contracte de închiriere încheiate anterior deciziei de achiziție a terenului aferent proiectului. Astfel, dezvoltarea de noi proiecte de birouri are loc conform specificațiilor chiriașului, Emitentul renunțând ca principiu la dezvoltările speculative. Emitentul se concentrează în prezent pe atragerea unor chiriași premium (eng. *Triple A tenants*) în cadrul unor contracte de închiriere pe termen lung, pe baza cerințelor și nevoilor acestora dezvoltând spații de birouri personalizate, care integrează tehnologii ce oferă un înalt nivel de sustenabilitate, ce oferă mai multă vizibilitate pe termen lung și reduc riscul de reînchiriere. Această nouă strategie este ilustrată de proiectul One Technology District, închiriat integral de Infineon Technologies, un producător global de semiconductori. Emitentul estimează că livrarea acestui proiect va avea loc în primul trimestru din 2026, având un contract de închiriere fix pe 15 ani, fiind una dintre primele clădiri de birouri din Europa care se va baza exclusiv pe sistemul geoexchange pentru răcire și încălzire, devenind astfel independentă de alimentarea cu gaze naturale și având emisii zero. Având în vedere apetitul ridicat al instituțiilor financiare și al cumpărătorilor instituționali pentru acest tip de active sustenabile, Emitentul apreciază că va beneficia de randamente preferențiale la vânzare precum și de rate de dobândă mai avantajoase pentru finanțare.

(e) Vânzarea unor active selectate în vederea consolidării portofoliului de birouri și valorificării optime a altor active închiriate

Emitentul își propune o strategie de vânzare a unor active, respectiv: (a) vânzarea unor clădiri de birouri ajunse la maturitate operațională pentru a-și consolida portofoliul de spații de birouri în jurul proiectelor cu funcțiuni mixte care aduc o valoare ridicată în regenerarea urbană și (b) vânzarea unor apartamente și spații comerciale închiriate.

Drept urmare, Emitentul a demarat procesul de vânzare a unor active mature, selectate ca oferind un randament ridicat

la vânzare. În total, Emitentul a finalizat până la data Prospectului procesul de vânzare pentru patru proprietăți închiriate, pentru un preț total de 41,67 milioane EUR, conform informațiilor detaliate prezentate la pagina 85 (Secțiunea „Implementarea strategiei de vânzare a activelor Emitentului”).

(f) Menținerea unui model de afaceri bazat pe fluxuri de numerar cu risc scăzut. Menținerea unui grad de îndatorare relativ scăzut care oferă randamente investiționale bune pentru acționarii Emitentului

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 imobiliare 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 al Emitentului are o experiență semnificativă pe piețele sale principale și beneficiază de reputația mărcilor ONE pentru a oferi prețurile de vânzare optime, care susțin în mod constant marjele de profitabilitate. Emitentul a implementat și va continua să implementeze inițiative de optimizare a costurilor și de inginerie generatoare de valoare, pentru asigurarea unui control atent menit conservării profitabilității. Emitentul își propune să mențină o strategie conservatoare privind lichiditatea, cu o flexibilitate suficientă pentru a profita de oportunitățile de creștere a portofoliului atunci când acestea apar, menținând în același timp niveluri prudente ale gradului de îndatorare.

(g) Angajamentul pentru o dezvoltare verde și sustenabilă

În proiectele 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 proiectele dezvoltate își vor menține calitățile care asigură sustenabilitatea acestora pe toată durata de viață. Emitentul va continua să se concentreze pe dezvoltarea de proiecte care sunt în concordanță cu practicile ecologice și de sustenabilitate care se bucură de cea mai bună recunoaștere pe piață, intenționând să obțină certificări prestigioase în domeniul sustenabilității și a protecției mediului pentru fiecare proiect în parte.

Emitentul a aderat, în decembrie 2021, la United Nations Global Compact, cea mai importantă inițiativă de sustenabilitate corporativă din lume, angajându-se să sprijine cele Zece Principii ale Pactului Global privind drepturile omului, munca, mediul și combaterea corupției, precum și să raporteze anual progresele înregistrate.

În contextul angajamentului său pentru excelență în domeniul sustenabilității, Emitentul a încheiat, în februarie 2022, un parteneriat cu Veolia România Soluții Integrate S.A. menit implementării unor soluții de eficientizare energetică sustenabile în proiectele imobiliare rezidențiale ale Emitentului. Primele proiecte imobiliare rezidențiale care vor beneficia de acest parteneriat sunt One Lake District, One High District, One Lake Club și One Peninsula.

În noiembrie 2023, Emitentul a anunțat dezvoltarea primei clădiri de birouri One Technology District care va include un sistem de tip geo-exchange care va acoperi integral nevoile de încălzire și răcire ale chiriașului.

În ceea ce privește proiectele imobiliare rezidențiale ale Emitentului, acestea sunt certificate „Green Homes” de Consiliul Român pentru Clădiri Verzi, cel mai robust sistem internațional de certificare în sectorul rezidențial, fiind recunoscut internațional, sistem ce încurajează construirea de locuințe de calitate mai bună, mai sănătoase și cu beneficii financiare pentru ocupanți. Sistemul de valori „Green Homes” este preluat încă din etapa de proiectare, oferind Emitentului oportunitatea de a-și diferenția proiectele prin calitatea și performanța de mediu a acestora, aducând în același timp beneficii financiare și de grijă față de mediu pentru clienți.

Printre beneficiile finale pentru proprietarii unităților locative amplasate în cadrul proiectelor imobiliare rezidențiale dezvoltate de Emitent enumerăm următoarele: (a) locuințe de înaltă calitate, eficiente din punct de vedere energetic, (b) reduceri la facturile lunare prin economii semnificative de energie și apă, (c) accesul la finanțare bancară dedicată locuințelor certificate – un produs inovator care oferă dobânzi mai mici și termeni preferențiali, (d) posibilitatea obținerii unui preț mai mare la revânzare, datorită certificării independente care garantează un înalt grad de performanță din punct de vedere energetic și îndeplinirea criteriilor legate de mediu.

În ceea ce privește proiectele imobiliare de birouri ale Emitentului, acestea sunt certificate LEED⁷ (*Leadership in Energy and Environmental Design*). Standardul LEED este cel mai utilizat sistem de evaluare a clădirilor verzi din lume. Clădirile certificate LEED sunt proiectate și construite cu accent pe eficiență energetică, eficiența utilizării apei, reducerea emisiilor de carbon și îmbunătățirea calității aerului din interior. Disponibil pentru aproape toate tipurile de clădiri, LEED oferă un cadru pentru clădiri verzi care sunt axate pe sănătate, eficiență energetică și reducerea costurilor. Certificarea LEED este un simbol recunoscut la nivel global al leadership-ului și realizărilor în domeniul dezvoltării imobiliare, cu accent pe durabilitate, oferind astfel avantaje competitive, 61% dintre liderii în domeniul corporate fiind de părere că sustenabilitatea duce la diferențierea pieței și la îmbunătățirea performanței financiare. În plus, clădirile certificate LEED beneficiază de cele mai ridicate chirii, în timp ce procentul de spațiu închiriat în asemenea clădiri ajunge până la 20% peste medie; ratele de neocupare pentru clădirile verzi sunt estimate a fi cu 4% mai mici decât proprietățile non-verzi (Sursa: U.S. Green Building Council).

Certificarea WELL Health-Safety pentru operarea și managementul clădirilor este o certificare bazată pe dovezi, verificată de terți pentru toate tipurile de clădiri și unități noi și existente, axată pe politici operaționale, protocoale de întreținere, implicarea ocupanților și planuri de urgență pentru a aborda situația curentă post-COVID-19 și alte aspecte mai ample legate de sănătate și siguranță din viitor. Certificarea WELL Health-Safety include 26 de strategii care contribuie la menținerea spațiilor într-o stare curată și igienizată, oferă beneficii și servicii esențiale pentru sănătate, comunică eforturile privind promovarea sănătății și siguranței, ajută toată lumea să se pregătească pentru o situație de urgență și să evalueze calitatea aerului și a apei. Certificarea WELL Health-Safety presupune ca fiecare clădire sau spațiu să atingă 15 caracteristici prin urmărirea unei combinații de strategii, inclusiv până la trei aplicări în cadrul strategiei de Inovație. Niciuna dintre strategii nu este obligatorie. Certificarea WELL Health-Safety reprezintă un set divers de criterii bazate pe dovezi care pot fi personalizate în funcție de tipul de unitate și adaptate la nevoile unei organizații (Sursa: International WELL Building Institute).

Începând cu anul 2022, Emitentul a început să monitorizeze amprenta de carbon în cadrul Grupului. Astfel, în Raportul de Sustenabilitate al Emitentului aferent anului 2022, au fost incluse, pentru prima dată, emisiile de tip Scop 1 și 2 generate în cadrul Grupului în activitatea sa, inclusiv pe șantierele de construcție în curs de execuție, raportând și emisiile de tip Scop 1, 2 și 3 pentru clădirile sale de birouri.

(h) Îmbunătățirea continuă a comunicării cu clienții și cu potențialii clienți

Deschiderea Emitentului față de clienți sau potențialii clienți a adus acestuia un important capital de imagine. 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. În primul trimestru al anului 2022, Emitentul a pus bazele comunității ONE, ce oferă anumite beneficii (reduceri ale costurilor de achiziție pentru produse și servicii) tuturor membrilor pentru diverse servicii oferite în urma unor parteneriate cu furnizori selectați de către Emitent.

Pentru a promova relația directă dintre personalul Emitentului clienții și partenerii de afaceri ai Grupului, Emitentul a inaugurat în luna noiembrie 2021 Centrul de Vânzări (*One Sales Center*) situat în cadrul proiectului One Floreasca City, Bd. Mircea Eliade 16B, Sector 1, București. Centrul de Vânzări al Emitentului este conceput pentru a oferi o experiență unică, beneficiind de un design deosebit, asigurat de echipa Lemon Interior Design, și reprezintă o adevărată incursiune în întreg universul ONE. Spațiul găzduiește o expoziție de modele arhitecturale la scară cu ajutorul cărora vizitatorii își pot crea o perspectivă realistă a proiectelor ONE. Pentru a veni în întâmpinarea clienților cu un program încărcat, Centrul de Vânzări oferă acces vizitatorilor interesați de proiectele Emitentului pe toată durata săptămânii, inclusiv sâmbăta.

Emitentul a inaugurat pe parcursul anului 2022 Centrul de Vânzări din cadrul proiectului One Herăstrău Park Residence, un spațiu modern dedicat eficientizării întâlnirilor personalului de vânzări al Emitentului. Totodată, Emitentul deschide în mod uzual centre de vânzări în cadrul proiectelor aflate în dezvoltare, spații dedicate prezentării detaliate a fiecărui proiect și organizării de întâlniri de vânzări.

ISTORIC

Accionarii 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.

⁷ Cu excepția proiectelor One North Gate și One Herăstrău Office.

Încă de la lansarea proiectelor sub marca ONE, inovația în ceea ce privește construirea clădirilor eficiente din punct de vedere energetic și sustenabile, 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. În perioada 2017 – 2021, Emitentul a dezvoltat anumite proiecte imobilizare rezidențiale utilizând marca „NEO” ca subdivizie a mărcii „ONE”, pentru proiecte rezidențiale de dimensiuni mai mici, de cel mult 3.000 mp. După listarea Emitentului pe piața principală a Bursei de Valori București, conducerea Emitentului a luat decizia uniformizării din punct de vedere al comunicării publice sub umbrela unică a mărcii „ONE”, pentru a capitaliza într-un mod mai productiv capitalul de imagine și reputația proiectelor sale. Astfel, începând cu luna noiembrie 2021, proiectele NEO au fost convertite din punct de vedere al comunicării publice în proiecte „ONE” după cum urmează: NEO Floreasca Lake – poartă denumirea actuală de ONE Floreasca Vista, NEO Timpuri Noi – poartă denumirea actuală de ONE Timpuri Noi, NEO Mamaia - poartă denumirea actuală de ONE Mamaia Nord, iar NEO Herăstrău Park - poartă denumirea actuală de ONE Herăstrău Vista. 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”, respectiv la SEE Real Estate Awards Gala – Ediția a 17-a (2022) cu premiul „Best mixed use project”, un proiect multifuncțional reper, o expresie a viziunii contemporane, durabilității și integrării comunității, cu focus crescut pe facilitățile oferite rezidenților, dar și comunității, premiul „Best Co-Working Community” oferit pentru proiectul One Tower (parte a One Floreasca City) la CIJ Awards Romania (2022) și premiul „Most Significant Office Development in Bucharest” pentru proiectul One Cotroceni Park la Forbes Best Office Buildings Awards (2024).

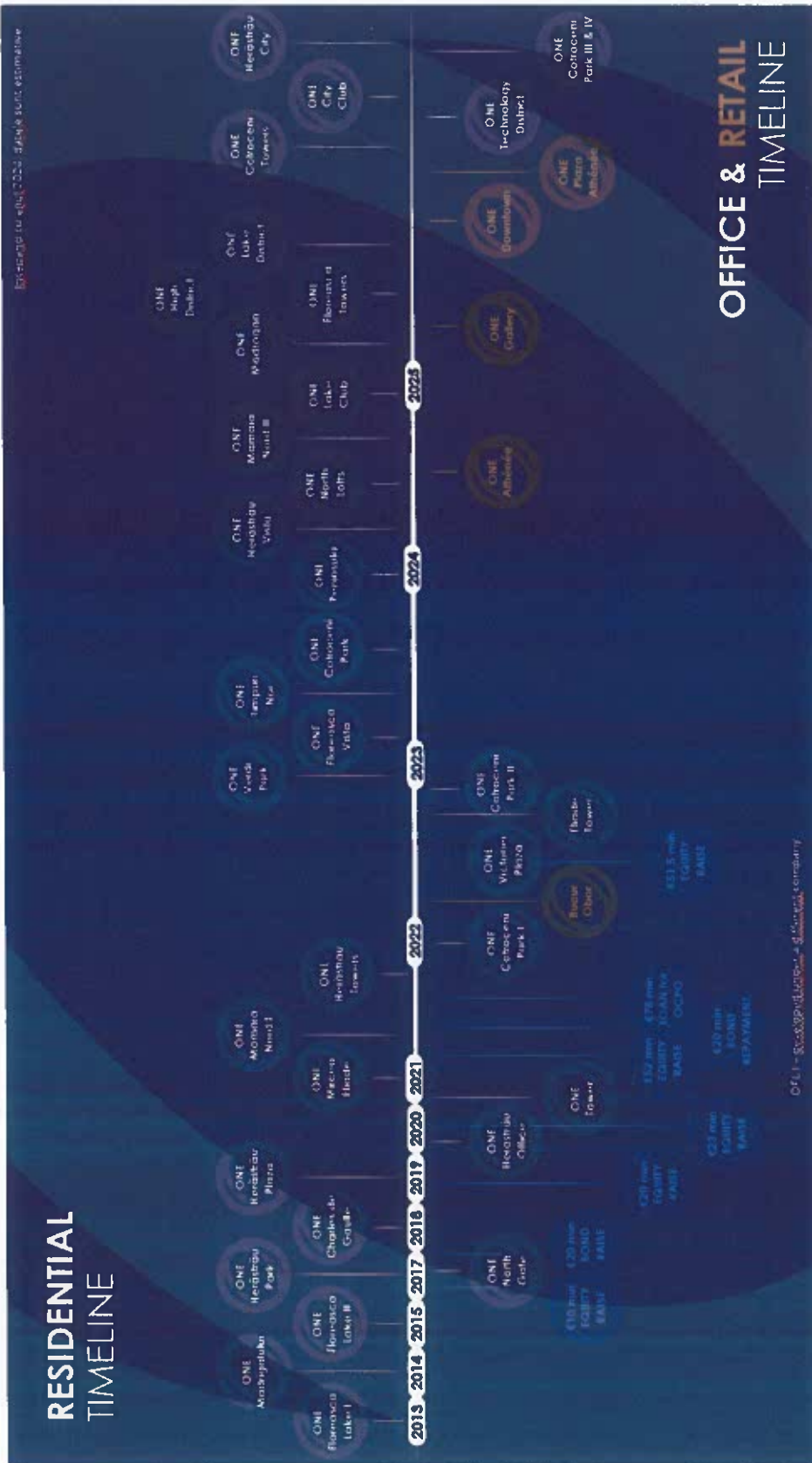
În ceea ce privește segmentul clădirilor de birouri, Emitentul și-a făcut debutul în anul 2017 prin achiziția în scop investițional a clădirilor de birouri One North Gate, urmată de o nouă achiziție în anul 2020 a clădirii de birouri One Herăstrău Office, din 2018 începând dezvoltarea proiectului One 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, poziție menținută și parcursul anilor 2021 - 2023 (Sursa: JLL, Emitentul).

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



RESIDENTIAL TIMELINE

Estimated to end 2024. Dates are estimates.



OFFICE & RETAIL TIMELINE



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, închirierea de spații comerciale 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 faza de planificare un număr de 12 terenuri, destinate activității de dezvoltare imobiliară rezidențială, având un GDV total estimat de Emitent la 1,7 miliarde EUR (conform estimărilor la data de 31 mai 2024).

Conform estimării Emitentului, valoarea brută de dezvoltare (GDV) preconizată a clădirilor rezidențiale aflate în faza de construcție la data de 31 mai 2024 este de 1,3 miliarde EUR, și cea a ansamblurilor rezidențiale în faza de planificare este de 937,8 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 2024:



Nume Proiect	Data început ⁸	Data finalizare ⁹	Total apartamente ¹⁰	Apartamente vândute/pre-vândute la 31 Decembrie 2023	Apartamente vândute/pre-vândute la 31 Mai 2024	Locuri parcare	Suprafață construită - subteran (mp)	Suprafață construită - suprațeran (mp)	Suprafață construită total (mp)	GDV ¹¹ 12 13 milioane EUR
(A) Proiecte în curs de execuție										
One Modrogan	T4'20	T1'25	48	73%	73%	90	6.155	8.648	14.803	76,5
One Peninsula	T4'20	T2'25	166	65%	66%	293	16.739	37.082	53.821	159,3
One Floreasca Towers	T4'22	T4'24	208	61%	61%	293	8.802	23.985	32.787	87,3
One Herastrau Vista	T3'22	T4'24	115	64%	77%	179	5.301	13.440	18.741	49,4
One Mamaia Nord F2	T3'22	T4'24	86	47%	56%	147	4.913	13.639	18.552	30,9
One Lake District I - F1	T4'22	T2'25	786	65%	77%	989	-	98.460	98.460	127,3
One Lake Club F1	T4'22	T3'26	586	36%	44%	786	26.822	69.038	95.860	281,3
One Lake Club F2	T2'22	T4'24	137	42%	41%	151	3.248	12.048	15.296	39,6
One High District	T3'22	T4'25	802	64%	67%	1.040	16.419	91.715	108.134	193,1
One Athenee	T3'22	T4'24	10	100%	100%	n/a	450	2.040	2.490	24,0
One North Loft	T2'23	T4'24	137	38%	42%	237	10.847	19.854	30.701	35,7
One Lake District I - F2	T3'24	T4'26	863	0%	6%	981	0	108.105	108.105	139,7
One Lake District I - F3	T1'25	T2'27	318	0%	0%	506	0	39.835	39.835	51,5
(B) Proiecte în curs de planificare¹⁴										
One City Club	Nedeterminată	T4'28	420	1%	1%	645	22.500	42.000	64.500	118,6

⁸ Data de început a unui proiect este considerată a fi data de semnare a autorizației de construcție.

⁹ Data finalizării unui proiect este considerată a fi data la care se face recepția clădirii proiectului, la terminarea lucrărilor de construcție.

¹⁰ 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.

¹¹ În milioane EUR, la 31 mai 2024.

¹² „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. Valorile sunt furnizate în moneda EUR întru realizarea prețurilor de vânzare, un important factor în determinarea acestei valori, sunt exprimate în această monedă.

¹³ Include toate tipurile de unități (apartamente, parcări, spații de depozitare, spații comerciale etc.).

¹⁴ Pentru proiectele în curs de planificare, la 31 decembrie 2023 și 31 mai 2024 este prezentat procentul din suprafața totală construită pentru care au fost încheiate contracte de pre-vânzare.

Nume Proiect	Data început ^a	Data finalizare ^e	Total apartamen- te ¹⁰	Apartamente vândute/pre- vândute la 31 Decembrie 2023	Apartamente vândute/pre- vândute la 31 Mai 2024	Locuri parcare	Suprafață construită - subteran (mp)	Suprafață construită - suprateran (mp)	Suprafață construită total (mp)	GDV ^{11 12 13} milioane EUR
One Herastrau City	Nedeterminat	T4'27	1.065	0%	0%	1.768	74.655	165.900	240.555	220.9
One Cotroceni Towers	Nedeterminat	T4'26	1.319	16%	19%	1.950	67.568	152.772	220.340	297.7
One Lake District 2	Nedeterminat	T4'28	265	0%	0%	322	-	22.917	22.917	49.0
One Park Line	Nedeterminat	T4'28	1.614	0%	0%	1.937	115.836	178.745	294.581	251.5
(C) Proiecte finalizate										
Madrigalului Residence	T4'13	T3'14	14	100%	100%	12	859	2.271	3.130	3.2
One Floreasca Lake	T3'11	T2'15	68	100%	100%	86	6.667	8.333	15.000	14.8
One Herăstrău Park	T3'15	T2'17	109	100%	100%	155	9.244	17.806	27.050	34.4
One Charles de Gaulle	T4'15	T2'18	33	100%	100%	55	3.819	5.378	9.197	22.7
One Herăstrău Plaza	T2'16	T1'19	169	100%	100%	243	14.413	18.001	32.414	33.5
One Mircea Eliade	T1'18	T2'21	244	89%	90%	546	28.601	32.134	60.735	104.2
One Mamaia Nord - faza I	T3'18	T3'21	50	98%	98%	71	2.238	6.285	8.523	16.5
One Herăstrău Towers	T4'18	T4'21	148	97%	97%	265	8.997	21.985	30.982	55.5
One Verdi Park	T4'19	T2'23	331	88%	90%	522	19.227	43.363	62.590	130.4
One Floreasca Vista	T2'20	T4'23	63	90%	92%	73	2.001	9.676	11.677	32.4
One Timpuri Noi	T2'19	T3'23	144	92%	96%	174	2.985	20.372	23.357	27.0
One Cotroceni Park	T2'21	T4'23	900	97%	96%	1.359	43.405	94.315	137.720	168.9
Total rezidențial			11.218			15.874	522.710	1.380.141	1.902.851	2.876.8



Sursa: Emitentul.

Emitentul este prezent pe piața din București și Constanța (inclusiv Mamaia), însă analizează opțiuni de extindere în alte orașe din România și din Europa, 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 imobiliare rezidențiale dezvoltate de filialele acestuia, se adresează în principal către trei segmente de clientelă, și anume: (a) clientela ce caută proiecte amplasate în zone premium din București (Herăstrău, Floreasca, Primăverii, Dorobanți și Kiseleff), proiecte cu o reputație foarte bună, construite de dezvoltatori cu expertiză semnificativă pe piața rezidențială, cu o arhitectură și design deosebit (ce pot beneficia în unele cazuri de asocieri cu mărci exclusiviste), precum și o calitate superioară a finisajelor, compusă din familii cu venituri lunare de peste 6.000-11.000 EUR, (b) clientelă ce caută proiecte cu valoare adăugată mare, 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 6.000 EUR și (c) clientelă ce caută proiecte cu valoare adăugată medie, amplasate în zone semi-centrale din București, proiecte cu o reputație bună și în unele cazuri un brand cunoscut, o experiență consistentă pe piața rezidențială, calitate bună a finisajelor, compusă din familii cu venituri lunare între 2.000 și 4.000 EUR.

În optica Emitentului, piața rezidențială este împărțită în prezent în următoarele 4 categorii: ultra-high-end, high-end, premium și premium accesibil. Emitentul operează la nivelul primelor 3 categorii și intenționează să își facă debutul pe piața premium accesibilă prin proiectul ce urmează a fi dezvoltat pe terenul fostei fabrici Rocar din București, cu un număr de aproximativ 5.000 de locuințe. Pentru a deservi toate segmentele de piață, Emitentul oferă clienților trei variante de plată pentru apartamentele aflate în dezvoltare la momentul semnării promisiunii de vânzare – plata integrală, plata în rate egale de 20% fiecare, împărțite pe întreaga construcție, sau plata a 30% la semnare urmată de 70% la finalizarea dezvoltării, în cazul proiectelor de mare anvergură, cum ar fi One Lake District sau One High District. Ultima opțiune permite clienților să acceseze credite ipotecare pentru finanțarea achizițiilor, lărgind astfel semnificativ baza de potențiali clienți, oferind în acest sens și consultanță pentru contractarea de credite, prin filiala Skia Financial Services S.R.L..

Procesul de dezvoltare imobiliară rezidențială

Identificarea oportunității de investiții

Emitentul, prin echipa de management 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 imobiliare rezidențiale ale filialelor Emitentului.

Echipa de management executiv a Emitentului a dezvoltat un proces de analiză a fiecărei potențiale oportunități de investiții, uneori și cu ajutorul unor parteneri specializați, pentru a determina din această fază incipientă cu cât mai mare precizie, parametrii reali de dezvoltare ai fiecărei locații studiate. În urma analizei, sunt acceptate doar oportunitățile care corespund criteriilor strategiei de investiții a 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 considerate 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 2-6 luni (în funcție de complexitatea analizei necesare, de la caz la caz, și a eventualelor deficiențe ce necesită adoptarea unor măsuri corective/de reducere a riscurilor).

Echipa de management executiv a Emitentului desemnează o echipă internă care efectuează analiza de fezabilitate a potențialului proiect, 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 determină și numărul de unități locative care pot fi realizate în cadrul potențialului proiect, cât și dimensionarea și compartimentarea unităților locative și eficientizarea spațiilor comune,

în vederea atingerii unei marje de profitabilitate cât mai mari.

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

Definirea conceptului arhitectural

Emitentul, prin filiala sa specializată în servicii de arhitectură și proiectare (X Architecture & Engineering Consult) organizează un proces competitiv pentru obținerea unor propuneri de concepte arhitecturale (uneori și cu participare internațională) pentru proiectul vizat, iar, în parteneriat cu echipa de management executiv a Emitentului, selectează propunerea care înglobează de o manieră coerentă și completă viziunea și identitatea de brand a Emitentului.

În urma selecției conceptului arhitectural Emitentul desemnează echipa de management de proiect care va reprezenta Emitentul și va superviza lucrările de execuție, astfel încât să se asigure realizarea acestuia în parametrii aprobați de conducerea Emitentului. În funcție de specificul, dimensiunea și complexitatea fiecărui potențial 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 acestuia. 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) sau, după caz, prin încheierea contractului de vânzare a tuturor părților sociale/acțiunilor în cadrul societății ce deține terenul, 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 de optimizare a costurilor și de creștere a profitabilității proiectului. Această etapă are în medie o durată de 1-3 luni.

Întocmirea documentației de proiectare

După achiziția terenului, Emitentul asigură (în mod uzual prin intermediul filialei sale specializate în servicii de arhitectură și proiectare – 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 medie de 6-12 luni (în funcție de complexitatea fiecărui proiect) și se finalizează odată cu eliberarea autorizației de construire de către autoritățile competente.

Executarea lucrărilor de construcție

În vederea execuției lucrărilor de construcție, filiala Emitentului încheie contracte aferente lucrărilor de construcție a proiectului (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 de management de proiect dedicată, 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, spre exemplu contractând anumite



servicii și materiale în avans (pentru a conserva un preț avantajos în piață la un anumit moment).

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 lichidității necesare achiziției și dezvoltării respectivului proiect. Vânzările realizate în fazele incipiente ale construirii sunt complementare resurselor financiare disponibile Emitentului, necesare în etapa de executare a lucrărilor de construcție. Prețurile sunt fixate în EUR, cu plata în lei la cursul de schimb aplicabil la momentul plății, pentru a evita riscurile asociate unei potențiale devalorizări a leului având în vedere că Emitentul negociază prețul lucrărilor, materialelor și serviciilor aferente proiectelor direct în EUR.

Promisiunile de vânzare încheiate de filialele Emitentului cu promitenții cumpărători prevăd, de regulă, trei variante de plată pentru apartamentele aflate în dezvoltare la momentul semnării promisiunii de vânzare: (i) plata integrală, (ii) rate egale de 20% fiecare, împărțite pe întreaga durată a construcției proiectului, sau (iii) plata a 30% la semnarea promisiunii de vânzare, urmată de 70% la recepția construcției. Ultima opțiune permite clienților să acceseze credite ipotecare pentru finanțarea achizițiilor, lărgind astfel semnificativ baza de potențiali cumpărători. 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 echipelor interne de vânzări, respectiv echipelor interne și externe de marketing și comunicare ale Emitentului. Pentru a maximiza sfera de potențiali cumpărători, campaniile de marketing încep 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 optimizarea proiectării pentru a satisface cât mai bine nevoile potențialilor cumpărători. În această fază intervine și suportul oferit clienților de filiala Emitentului, Skia Financial Services, ce asigură consultanță în vederea contractării de credite în vederea achiziției.

Procesul de vânzare înainte de etapa de execuție se bazează pe echipa de vânzări ce își desfășoară activitatea în cadrul Centrului de Vânzări (*One Sales Center*) situat în cadrul proiectului One Floreasca City, Bd. Mircea Eliade 16B, Sector 1, București, și a Centrului de Vânzări din cadrul proiectului One Herăstrău Park, Nicolae Caramfil nr. 12, Sector 1, București. Centrele de Vânzări ale Emitentului sunt concepute pentru a oferi o experiență unică, beneficiind de un design deosebit, locații în cadrul cărora Emitentul poate pune la dispoziția potențialilor cumpărători toată paleta de materiale promoționale disponibile și oferă tururi vizuale ale machetelor proiectelor cât și materiale foto-video/randări ale proiectelor dezvoltate/în curs de dezvoltare. Odată lucrările de execuție începuse, activitatea Centrelor de Vânzări se extinde prin deschiderea unui birou local de vânzări personalizat, cu design specific amplasat la locația fiecărui proiect, spațiu care este amenajat în spiritul mărcii „ONE”, beneficiind de facilități similare celor disponibile potențialilor cumpărători în cadrul Centrelor de Vânzări „ONE”.

Promovarea și vânzarea de unități locative în cadrul proiectelor imobiliare 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 cumpărători. Colaborarea eficientă și productivă a celor două echipelor 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.

Pentru a susține recurența bazei de clienți existenți, Emitentul promovează prin intermediul filialei acestuia, Skia Real Estate, o strategie de tipul „buy-back”. Astfel, un proprietar al unei unități locative din cadrul oricăruia din proiectele finalizate de una din filialele Emitentului poate apela la Emitent pentru ca acesta din urmă să evalueze respectiva unitate locativă și să procedeze la achiziția acesteia, cu condiția ca proprietarul să achiziționeze o nouă unitate locativă în cadrul unuia din proiectele Emitentului, cu o suprafață mai mare. Alternativ, în cazul în care un potențial client al Emitentului deține o unitate locativă în proximitatea oricăruia din proiectele finalizate de una din filialele Emitentului, Skia Real Estate poate oferi acestuia servicii de intermediere imobiliară în vederea vânzării respectivelor proprietăți, cu condiția ca prețul acestora să fie destinat plății prețului unei unități locative în unul din proiectele Emitentului.

Recepția și livrarea unităților locative

Odată lucrările de construcție finalizate, echipa de management dedicată 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 potențialii cumpărători în baza promisiunilor de vânzare, și, acolo unde este cazul, împrumuturi contractate de la instituții de credit.

Structura finanțării fiecărui proiect imobiliar rezidențial este definită de către echipa de management executiv a Emitentului împreună cu departamentul specializat al Emitentului în domeniul financiar-bancar, în baza proiecțiilor financiare elaborate de către departamentul financiar, pentru a asigura un bun echilibru între maximizarea marjelor de profit și riscul financiar asumat. Finanțările bancare sunt contractate în urma unui proces care are în vedere analiza surselor potențiale de finanțare în condiții avantajoase de piață, prin 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 imobiliar rezidențial de tip boutique cu 14 apartamente care beneficiază de vedere directă la lacul Băneasa 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 Emitent) a fost finalizată în luna august 2015 și cuprinde 26 de unități locative 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 One Floreasca Vista (fost Neo Floreasca Lake). Proiectul este amplasat în imediata proximitate a Parcului Regele Mihai I (fostul Parc Herăstrău) și cuprinde două corpuri de 52 m 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 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 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*).

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

One Mircea Eliade

One Mircea Eliade este componenta rezidențială (ce include și spații comerciale) a proiectului multifuncțional One Floreasca City, alături de componenta de spații de birouri, One Tower. One Mircea Eliade cuprinde 244 apartamente, peste 3.000 mp de spații comerciale și peste 546 de locuri de parcare, amplasate în 3 corpuri 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 și Lacul Floreasca, oferind în mare parte vederi panoramice spectaculoase asupra Bucureștiului. Ansamblul rezidențial, împreună cu clădirea de birouri One Tower, oferă spații verzi, un loc de joacă, cât și restaurante și cafenele, toate facilitățile fiind accesibile atât rezidenților/chiriașilor, cât și publicului larg.



Construcția ansamblului a fost finalizată în luna mai 2021.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 104,2 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2024, un procent de 90 % din apartamentele din acest proiect au fost vândute.

One Mamaia Nord (Faza I)

Proiectul One Mamaia Nord (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 aproximativ 150 de metri de malul Mării Negre, asigură o vedere neobstrucționată și spectaculoasă asupra mării și plajei. Proiectul este localizat în imediata vecinătate a numeroase restaurante, plaje private și puncte de atracție pentru orice activitate de vacanță.

Apartamentele înglobează un design interior deosebit, care prin fațadele de sticlă și detalii 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 One Mamaia Nord a fost finalizată în luna iulie 2021.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) pentru Faza I este estimată de Emitent la 16,5 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2024 un procent de 98% din apartamentele din acest proiect au fost vândute.

One Herăstrău Towers

One Herăstrău Towers este alcătuit din două corpuri, 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 dedicate serviciilor disponibile la parterul și la primul etaj al corpurilor, zone ce vor deservi 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 148 de apartamente, iar baza corpurilor 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.

One Herăstrău Towers a fost finalizat în luna decembrie 2021.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 55,5 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2024 un procent de 97% din apartamentele din acest proiect au fost vândute.

One Floreasca Vista

Pentru dezvoltarea proiectului One Floreasca Vista 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 o comunitate a proiectelor Emitentului în zona Lacului Floreasca. Locația asigură o priveliște spectaculoasă și neobstrucționată asupra Lacului Floreasca, proiectul având 63 de apartamente cu o arhitectură elegantă.

One Floreasca Vista a fost finalizat în anul 2023.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului este estimată de Emitent la 32,44 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2024 un procent de 92% din apartamentele din acest proiect au fost vândute.



One Timpuri Noi

Emitentul a decis să abordeze prin proiectul One 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 144 de apartamente și 174 de locuri de parcare, precum și o suprafață de aproximativ 1.000 mp de spații comerciale.

One Timpuri Noi a fost finalizat în anul 2023.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 27,0 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2024 un procent de 96% din apartamentele din acest proiect au fost vândute.

One Verdi Park

Proiectul One Verdi Park cuprinde atât o componentă rezidențială, respectiv 331 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 corpuri de 19 și, respectiv, de 20 de etaje, cât și o componentă comercială de peste 3.000 mp, în zona amplasată la parterul celor două corpuri. 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.

One Verdi Park a fost finalizat în anul 2023.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 130,4 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2024, un procent de 90% din apartamentele din acest proiect au fost vândute.

One Cotroceni Park

One Cotroceni Park este un proiect imobiliar multifuncțional care îmbină 8 clădiri cu destinație rezidențială cu spațiile comerciale și spațiile de birouri. Dezvoltată pe o parte din suprafață totală de teren de 5,3 hectare, componenta rezidențială a proiectului One Cotroceni Park are 900 de apartamente cărora li se adaugă o suprafață de aproximativ 18.000 mp dedicată spațiilor cu funcțiuni complementare (comerț și spații birouri).

Componenta rezidențială a proiectului One Cotroceni Park se integrează cu componenta de birouri (One Cotroceni Park – Office Faza 1 și Office 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, permițând astfel ca la nivelul solului să fie amenajate spații verzi și diverse facilități. One Cotroceni Park reprezintă cea mai mare dezvoltare de regenerare urbană din centrul Bucureștiului, destinată să găzduiască o comunitate de oameni care trăiesc și lucrează împreună, unde toți rezidenții / chiriașii vor avea acces prioritar la numeroase servicii.

One Cotroceni Park a fost finalizat în anul 2023.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 168,9 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2024, un procent de 96 % din apartamentele din acest proiect au fost vândute.



Proiecte în curs de dezvoltare/ planificate

One Lake District (fazele 1, 2 și 3)

Proiectul One Lake District (dezvoltat în trei faze) este în prezent cel mai mare proiect imobiliar rezidențial al Emitentului. Proiectul se află în execuție și 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, realizat în mai multe faze de execuție.



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. Proiectul beneficiază de un sistem de geo-exchange, care se numără printre cele mai eficiente din punct de vedere energetic și sustenabile sisteme de asigurare a agentului termic și de răcire disponibile, reducând semnificativ costurile pentru rezidenți.

Începerea lucrărilor de construcție ale proiectului One Lake District (faza 1 a proiectului) a avut loc în anul 2022 și termenul de finalizare anticipat pentru toate fazele proiectului este T2 2027.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 318,5 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2024 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 77% din total apartamente pentru prima fază a dezvoltării și 6% pentru a doua fază. Vânzările pentru faza 2 au început la sfârșitul lui mai 2024.

În anul 2021, respectiv 2024 Emitentul a achiziționat o suprafață totală de aproximativ 16.500 mp, aliniată ulterior cu terenul inițial achiziționat de Emitent, teren suplimentar ce va face parte dintr-o nouă viitoare fază a proiectului One Lake District, pentru care urmează să fie obținută autorizația de construcție.

One Lake Club

Proiectul One Lake Club este dezvoltat de Emitent pe malul Lacului Tei, pe un teren cu o suprafață totală de aproximativ 21.000 mp de teren ce a fost contractată în anul 2021. Emitentul dezvoltă un proiect imobiliar care va fi conceput ca un club rezidențial cu apartamente cu design contemporan și facilități integrate, în total fiind estimat un număr de aproximativ 586 apartamente.



Poziționarea proiectului oferă proiectului vederi panoramice directe asupra Lacului Tei, dar și un acces rapid la facilitățile din zona de nord a capitalei și acces rapid la autostrada A3.

În urmărirea strategiei de dezvoltare a unor proiecte unice din punct de vedere arhitectural și al designului, ca premieră pentru piața locală, Emitentul a ales începerea unui parteneriat cu „Armani/Casa”. Astfel, una din clădirile proiectului va purta amprenta unică a unui adevărat simbol în lumea modei internaționale și a designului interior. Stilul de viață Armani/Casa se va regăsi în cadrul unui penthouse spectaculos, a două apartamente de prezentare de la ultimul etaj și un lobby. Penthouse-ul va fi complet mobilat de Armani/Casa, iar viitorii potențiali cumpărători vor avea oportunitatea de a accesa produsele Armani/Casa, cât și, în premieră, un serviciu de consultanță dedicat, tot pentru a crea un spațiu intim care să confere starea de bine și de confort visată.

Lucrările de construcție au fost demarate în toamna anului 2022 și se anticipează că vor fi finalizate în trimestrul trei al anului 2026.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 281,3 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2024 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 44% din total apartamente.

One Lake Club (fost V-Lago)

Proiectul One Lake Club (fost V-Lago) este dezvoltat de Emitent pe o suprafață de aproximativ 3.000 mp situată de asemenea pe malul Lacului Tei. Terenul a fost achiziționat în anul 2021 de către Emitent și este utilizat pentru dezvoltarea unui proiect imobiliar cuprinzând aproximativ 137 de apartamente și 151 de locuri de parcare.

Lucrările de construcție au demarat în vara anului 2022 și se anticipează că vor fi finalizate în T4 2024.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 39,6 milioane EUR. Până la data de 31

mai 2024 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 41% din total apartamente.

One High District

Proiectul One High District se află în vecinătatea proiectului One Lake Club, fiind dezvoltat pe un teren cu o suprafață de aproximativ 27.000 mp situat pe Șoseaua Fabrica de Glucoză din București. Emitentul dezvoltă pe acest teren un proiect imobiliar rezidențial care va cuprinde atât unități rezidențiale (aproximativ 802), cât și spații comerciale, precum și o serie de facilități precum sală de fitness și piscină, restaurante, market, cafenele, spații verzi pentru relaxare. Localizat în imediata apropiere a autostrăzii A3 și a centrului de afaceri din nordul capitalei, proiectul oferă acces rapid către cartierul Floreasca, zona comercială Promenada, precum și către alte puncte de interes ale orașului.



Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 193,1 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2024 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 67% din total apartamente.

One Floreasca Towers

Proiectul One Floreasca Towers cuprinde clădiri cu o componentă preponderent rezidențială (cu un număr de 208 apartamente și 293 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 a avut loc la sfârșitul anului 2022 și termenul de finalizare estimat conform calendarului actual este T4 2024.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 87,34 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2024, au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 61% din total apartamente.

One Herăstrău Vista

Pentru dezvoltarea proiectului One Herăstrău Vista Emitentul a ales o zonă în care acesta a dezvoltat anterior și a livrat proiectul One Herăstrău Towers. One Herăstrău Vista este un proiect imobiliar 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 de 115 apartamente și 179 de locuri de parcare, precum și aproximativ 2.000 mp. de spații comerciale.



Începerea lucrărilor de construcție la complexul One Herăstrău Vista a avut loc în cursul anului 2022, iar termenul de finalizare estimat conform calendarului actual este T4 2024.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 49,4 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2024 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 77% din total apartamente.

One Mamaia Nord (Faza II)

Proiectul One Mamaia Nord (Faza II) se constituie într-o continuare a succesului înregistrat de proiectul One Mamaia Nord (Faza I). Proiectul se află în prezent în faza de construire, și cuprinde clădiri preponderent rezidențiale, cuprinzând un număr de 86 de apartamente și 147 de locuri de parcare.

Lucrările de construcție au fost demarate în anul 2022 și se anticipează ca vor dura aproximativ doi ani.



Valoarea brută de dezvoltare (GDV) a proiectului One Mamaia Nord Faza II este estimată de Emitent la 30,9 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2024 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 56% din total apartamente.

One North Lofts

Proiectul One North Lofts reprezintă prima reconversie a unei clădiri de birouri (anterior parte a proiectului One North Gate) într-un proiect rezidențial. Beneficiind de elemente de design atent realizate, înălțimi generoase ale tavanului și zone de relaxare, proiectul cuprinde 137 de apartamente, 237 de locuri de parcare și 3 spații comerciale.

Valoarea brută de dezvoltare (GDV) a proiectului One North Lofts este estimată de Emitent la 35,7 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2024 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 42% din total apartamente.



One Herăstrău City

One Herăstrău City este situat pe Bd. Poligrafiei nr. 50 și 52-54, pe un teren de 36.869 mp și va avea aproximativ 1.000 de unități locative, organizate în mai multe clădiri (în funcție de forma finală a documentației de urbanism). One Herăstrău City va integra și o zonă comercială cu numeroase facilități și servicii pentru comunitate, precum un SPA cu sală de sport, piscină semi-olimpică, restaurante, cafenele precum și mici magazine. Pozitionarea One Herăstrău City se afla în imediata apropiere a Parcului Regele Mihai I (fostul Parc Herăstrău).

La fel ca One Floreasca City (ce include dezvoltările One Mircea Eliade și One Gallery), One Cotroceni Park și One Herăstrău Towers, One Herăstrău City face parte din politica adoptată de Emitent prin care acesta promovează o continuă regenerare urbană, readucând la viață o zonă situată în centrul Bucureștiului care a fost abandonată de mulți ani. În conformitate cu strategia Emitentului de a investi în dezvoltări sustenabile, One Herăstrău City va beneficia, în plus, de un sistem de geo-exchange, care se numără printre cele mai eficiente din punct de vedere energetic și sustenabile sisteme de asigurare a agentului termic și de răcire disponibile, reducând semnificativ costurile pentru rezidenți.

Valoarea brută de dezvoltare (GDV) a proiectului One Herăstrău City este estimată de Emitent la 220,9 milioane EUR. La data de 31 mai 2024 proiectul este în fază de proiectare, cu intenția ca lansarea procesului de vânzare să aibă loc după aprobarea documentației de urbanism și emiterea autorizației de construire.

One City Club

Proiectul One City Club este localizat în Sectorul 2 al mun. București, pe o suprafață de 10.710 mp, în proximitatea Parcului Circului, cartierului Floreasca și a Bd. Barbu Văcărescu.

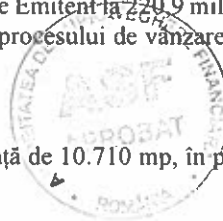
Proiectul va avea aproximativ 420 de apartamente cu o suprafață totală construită de aproximativ 64.500 mp. One City Club va integra și o zonă comercială cu dotări și servicii pentru comunitate, precum sală de sport și piscină, zone verzi și de agrement, sală de golf și diverse servicii. Pozitionarea proiectului va oferi acces rapid în zona de nord a orașului, incluzând puncte de interes precum Parcul Floreasca, One Gallery din cadrul One Floreasca City (fosta Hală Ford), centrul orașului și către Autostrada A3 (București-Ploiești).

Valoarea brută de dezvoltare (GDV) a proiectului One City Club este estimată de Emitent la 118,6 milioane EUR. La data de 31 mai 2024 proiectul este în fază de proiectare, cu intenția ca lansarea procesului de vânzare să aibă loc după emiterea autorizației de construire.

One Cotroceni Towers

Proiectul One Cotroceni Towers localizat în Sectorul 5 al mun. București, în imediata vecinătate a dezvoltării One Cotroceni Park, pe un teren de aproximativ 5 hectare, fiind un proiect mixt ce va cuprinde aproximativ 1.300 de apartamente amplasate în cele mai înalte turnuri rezidențiale din București. Comunitatea astfel creată de cele două proiecte – respectiv One Cotroceni Towers și One Cotroceni Park – va beneficia de o gamă largă de facilități și servicii, cum ar fi sală de sport cu piscină semi-olimpică, restaurante și diverse servicii specializate.

Valoarea brută de dezvoltare (GDV) a proiectului One Cotroceni Towers este estimată de Emitent la 297,7 milioane EUR. La data de 31 mai 2024 proiectul este în fază de proiectare, fiind încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 19% din suprafața totală planificată.



One Park Line

One Park Line este un proiect mixt, ce se estimează că va avea aproximativ 1.599 de unități locative, organizate în mai multe clădiri (în funcție de forma finală a documentației de urbanism) cu o suprafață totală de aproximativ 179.000 mp construiți supateran. One Park Line va integra și o zonă de birouri, dar și comercială, cu numeroase facilități și servicii pentru comunitate, precum: clinici medicale, supermarket, săli multifuncționale, piscină semi-olimpică și sală de fitness, restaurante, cafenele precum și mici magazine. Terenul aferent acestui proiect este precontractat de Emitent, tranzacția urmând a fi implementată în mai mulți pași și fiind supusă mai multor condiții suspensive, uzuale pentru tranzacții similare de această magnitudine.



Valoarea brută de dezvoltare (GDV) a proiectului One Park Line este estimată de Emitent la 251 milioane EUR. La data de 31 mai 2024 proiectul este în fază incipientă de proiectare, nefiind până la această dată încheiate contracte de pre-vânzare.

One Modrogan

Poziționat în proximitatea Parcului Kiseleff și a Bulevardului Aviatorilor, proiectul One Modrogan este conceput ca un ansamblu rezidențial de tip boutique, care prin locația aleasă și prin detaliile de proiectare definește un 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, fiind în prezent suspendate (pentru detalii, a se vedea secțiunea „Litigii și proceduri legale”). Emitentul a acordat o atenție deosebită integrării proiectului One Modrogan în specificul zonei ce include numeroase clădiri istorice și simboluri arhitecturale ale capitalei.



Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 76,5 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2024, un procent de 73% din apartamentele din acest proiect au fost pre-vândute.

One Peninsula

Proiectul One Peninsula este amplasat pe malul Lacului Floreasca, într-o zonă 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 cele trei parcuri – Floreasca, Parcul Regele Mihai I (fostul Parc Herăstrău) și promenada pietonală și pontonul amenajate de-a lungul Căii Floreasca până la intersecția cu Bd. Mircea Eliade. Proiectul cuprinde 166 de apartamente și 293 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 importanta 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 a proiectului.

Construcția proiectului One Peninsula a început în luna octombrie 2020, data de finalizare a proiectului fiind anticipată pentru T2 2025. Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 159 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2024, un procent de 66% din apartamentele din acest proiect au fost pre-vândute.

One Athénée

Proiectul One Athénée se află în centrul istoric al municipiului București, lângă Ateneul Român. Clădirea este clasificată ca monument istoric și este în curs de renovare completă, pentru a valorifica întregul său potențial arhitectural și istoric. La finalizarea procesului de restaurare, proiectul va găzdui un spațiu comercial exclusivist la parter și primul etaj, precum și zece apartamente premium la etajele superioare, cu vederi deosebite, inclusiv spre Ateneul Român. One Athénée este primul proiect al Emitentului menit protejării și regenerării patrimoniului cultural din centrul Bucureștiului, ca manifestare a strategiei de viitor a Emitentului privind sustenabilitatea și valorificarea clădirilor de patrimoniu.



Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 24 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2024 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 100% din suprafața totală planificată.

Accesul Emitentului pe piața locuințelor premium accesibile

Primul proiect ce urmează a fi dezvoltat pe terenul fostei fabrici „ROCAR” este situat la 10 minute de mers cu mașina de Piața Unirii, pe un teren de 21 de hectare. Acesta va beneficia de mai multe puncte de acces pentru o mai bună accesibilitate atât cu mașina, cât și pe jos, proximitate față de transportul public și va include toate facilitățile necesare pentru a asigura un stil de viață mai ușor și relaxat pentru locuitorii săi, inclusiv un parc și numeroase spații verzi, facilități educaționale, un centru de fitness cu piscină, piețe, facilități de retail cu operatori alimentari, un centru comunitar de sănătate, trotuare și piste de biciclete. Orientată către piața de masă, această nouă dezvoltare va păstra designul caracteristic, finisajele de calitate și comunitatea pentru care proiectele Emitentului sunt recunoscute. Fiind similar cu dezvoltările One Floreasca City, One Cotroceni Park și One Herastrău Towers, proiectul va deveni un reper al Emitentului din perspectiva regenerării urbane, prin readucerea la viață a unei locații abandonate pentru o perioadă îndelungată de timp, ridicând încă o dată standardul privind dezvoltarea viitoare a orașului.

Noua dezvoltare vizează aproximativ 5.000 de unități, planificate ca un cartier sustenabil. Prima fază a proiectului este preconizată a fi finalizată în 2028. Emitentul a semnat un acord precontractual cu privire la terenul aferent acestui proiect, tranzacția urmând a fi implementată în mai mulți pași și fiind supusă mai multor condiții suspensive, uzuale pentru tranzacții similare de această magnitudine

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 concomitent proiecte de mari dimensiuni), dezvoltatorii imobiliari ce livrează proiecte 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 proiecte imobiliare rezidențiale în diverse zone ale Bucureștiului.

Prin prisma unor indicatori cheie precum: calitatea construcției, finisajele, locația și tipologia potențialilor cumpărători, piața rezidențială poate fi privită ca fiind împărțită în următoarele 5 categorii: proiecte cu valoare adăugată mare, proiecte cu valoare adăugată medie, proiecte premium, proiecte premium accesibile și proiecte accesibile.

- a) ***Proiectele cu valoare adăugată mare*** prezintă următoarele caracteristici: sunt proiecte amplasate în zone premium din București (Herastrău, Floreasca, Primăverii, Dorobanți și Kiseleff), au o reputație foarte bună, construite de dezvoltatori cu expertiză semnificativă pe piața imobiliară rezidențială, cu o arhitectură și design deosebit precum și o calitate superioară a finisajelor, segmentul de piață țintă fiind persoanele cu venituri foarte mari care obțin lunar venituri de peste 6.500-11.000 EUR pe familie.
- b) ***Proiectele cu valoare adăugată medie*** prezintă următoarele caracteristici: sunt proiecte amplasate în zone centrale și semi-centrale din București, au o reputație bună și utilizează în unele cazuri o marcă recunoscută, o experiență consistentă pe piața imobiliară rezidențială, calitate foarte bună a finisajelor, segmentul de piață țintă fiind persoane cu venituri ridicate care obțin lunar venituri între 4.500-6.500 EUR pe familie.
- c) ***Proiectele premium*** prezintă următoarele caracteristici: sunt proiecte amplasate în zone centrale și semi-centrale din București, au o reputație bună și utilizează în unele cazuri o marcă recunoscută, o experiență consistentă pe piața imobiliară rezidențială, calitate bună a finisajelor, segmentul de piață țintă fiind persoane cu venituri ridicate care obțin lunar venituri între 3.500-4.500 EUR pe familie.
- d) ***Proiectele premium accesibile*** prezintă următoarele caracteristici: sunt proiecte amplasate în zone semi-centrale și periferice din București sau zona metropolitană, edificate de dezvoltatori cu sau fără experiență pe piața imobiliară rezidențială, cu o calitate medie a finisajelor, segmentul de piață țintă fiind persoanele cu venituri între 2.500-3.500 EUR pe familie.
- e) ***Proiectele accesibile*** prezintă următoarele caracteristici: sunt proiecte amplasate în zone periferice din București sau zona metropolitană, edificate de dezvoltatori cu sau fără experiență pe piața imobiliară rezidențială, cu o calitate moderată a finisajelor, segmentul de piață țintă fiind persoanele cu venituri pornind de la 1.500 EUR pe familie.

Oferta Emitentului constă în proiecte imobiliare rezidențiale ce acoperă primele trei categorii de proiecte (a)–(c), prin proiectul ce urmează a fi dezvoltat pe terenul fostei fabrici Rocar din București, cu un număr de aproximativ 5.000 de locuințe, urmând să acceseze cea de a patra categorie (d).

Pentru fiecare proiect imobiliar 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, ținând să ofere cel mai bun raport calitate preț pentru zona respectivă. Emitentul se diferențiază de concurența activă pe piața proiectelor pe care este activ în principal prin: (a) selecția foarte atentă a locațiilor proiectelor, (b) alegerea unor soluții de proiectare și arhitectură 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) implementarea unei strategii continue de sustenabilitate care să vizeze particularitățile fiecărui proiect în parte, (d) capitalul de imagine și reputația mărcii ONE.

Activitatea de dezvoltare/închiriere imobiliară pe segmentul de spații 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 o valoare de piață de 447 milioane EUR. Cinci dintre proiectele Emitentului sunt finalizate și operaționale, în timp ce un proiect (One Technology District) este în curs de dezvoltare.

Tabelul de mai jos conține informații cu privire la proiectele de clădiri de birouri deținute/dezvoltate/operate de filialele Emitentului, la 31 martie 2024:

Nume Proiect	Localitate	Status	Suprafață închiriabilă totală (mpGL A) ¹⁵	Valoarea de piață estimată de Emitent (m EUR) ¹⁶	Procent deținere Emitent ¹⁷	Venituri anuale din chirii (mn EUR) ¹⁸
One Tower	București	Construit și livrat	24.039	92,6	71,46%	6,5
One Cotroceni Park Office - faza 1	București	Construit și livrat	46.252	143,9	67,25%	9,4
One Cotroceni Park Office - faza 2	București	Construit și livrat	34.456	108,7	67,25%	7,2
One Victoriei Plaza	București	Achiziționat	12.000	29,9	100 %	2,1
Eliade Tower	București	Achiziționat	8.000	11,6	100 %	0,8



¹⁵ Suprafața închiriabilă 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).

¹⁶ Valoarea de piață este estimată de management și are în vedere finalizarea proiectului și închirierea a 100% din spații; vă rugăm să vedeți secțiunea „Estimări și alți indicatori utilizați” de mai jos.

¹⁷ Coloana dedicată participației 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.

¹⁸ Valoare estimată la capacitate întreagă.

Nume Proiect	Localitate	Status	Suprafață închiriabilă totală (mpGL A) ¹⁵	Valoarea de piață estimată de Emitent (m EUR) ¹⁶	Procent deținere Emitent ¹⁷	Venituri anuale din chirii (mn EUR) ¹⁸
One Technology District	București	În dezvoltare	22.289	60	100 %	
Total birouri			145.167	447		

Sursa: Emitentul.

Clienții țintă pe segmentul spațiilor de birouri

Filialele Emitentului dețin și dezvoltă clădiri de birouri sustenabile în locații cheie amplasate în subpiețele principale din București și zona de afaceri din nordul Bucureștiului, acoperind în mod substanțial cerințele principalelor categorii de chiriași din mediul de afaceri, de dimensiuni și cu caracteristici variate (spre exemplu, proiectul One Cotroceni Park – Office Faza 1 și Office 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 de locații cu spații de birouri amplasate în zona de nord a capitalei, considerată a fi premium). 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 medii spre mici, de multe ori contribuind la diversificarea portofoliului de clienți construit pentru un anumit proiect.

Procesul de dezvoltare imobiliară pe segmentul spațiilor de birouri

Procesul de dezvoltare imobiliară pe segmentul spațiilor 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 spațiilor de birouri se diferențiază printr-un ritm mai accelerat al proiectării și finalizării lucrărilor de construcție de bază, acestea fiind urmate de finalizarea finisajelor și personalizarea fiecărui spațiu închiriat (fit-out) pentru nevoile fiecărui chiriaș.

Pentru a se diferenția de concurență, Emitentul, a 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.

Având în vedere tranziția Emitentului spre modelul de dezvoltare de proiecte de spații de birouri exclusiv pe baza unor contracte de închiriere încheiate anterior deciziei de achiziție a terenului aferent proiectului, renunțând la dezvoltarea speculativă, Emitentul își va putea optimiza și previziona mult mai precis costurile de dezvoltare, veniturile, precum și termenele de livrare, ceea ce îi va permite o creștere și o scalare mai rapidă, diminuând riscurile de dezvoltare.

One Community

Comunitatea ONE („ONE Community”) reprezintă un program de beneficii creat de Emitent și oferit de acesta chiriașilor din spațiile de birouri dezvoltate sau administrate de către Grup, cât și rezidenților din cadrul proiectelor imobiliare rezidențiale ale Emitentului. Beneficiile oferite acoperă multiple categorii, de la reduceri semnificative la anumiți operatori de restaurante și cafenele, servicii de sănătate, design interior, înfrumusețare și până la servicii preferențiale și prioritare sau perioade de grație în cadrul centrelor de conferințe sau a birourilor The One, concept unic în România care oferă spații multifuncționale care pot găzdui conferințe și alte evenimente de până la 300 de participanți, spații de birouri tip executive care pot fi închiriate pe termen scurt sau mediu, oferind totodată chiriașilor săi servicii premium precum concierge, restaurant și bar cu vederi panoramice spectaculoase asupra Bucureștiului cât și un simulator de golf. ONE Community va beneficia în viitorul apropiat de o platformă digitală și de o aplicație care vor îmbunătăți vizibilitatea și accesibilitatea beneficiilor oferite de comunitate.

Evoluție pieței spațiilor de birouri

Cu aproximativ 3,4 milioane de metri pătrați de suprafețe închiriable în clădiri de birouri moderne, dezvoltatorii din Municipiul București sunt favorizați, orașul având un stoc destul de redus pe cap de locuitor comparativ cu nivelurile din Europa de Vest. Totodată, creșterea relevanței segmentului de servicii și centre IT, mult mai pregnantă în ultimii ani, împreună cu noile cerințe de sustenabilitate și automatizare la nivel european, vor putea conduce inclusiv la o creștere semnificativă a cererii de spații de birouri moderne și recent construite din partea instituțiilor de stat, care până acum nu au reprezentat un segment major în piață.

De asemenea, specialiștii au sesizat că piața se află într-un punct de cotitură: pe de o parte, se remarcă o cerere relativ diminuată bazată pe istoricul recent (perioada post-pandemică), cumulată cu efectele muncii la distanță, ce a determinat mulți dezvoltatori să întârzie demararea unor proiecte noi sau întârzierea livrării proiectelor în execuție. Pe de altă parte, se poate observa și că munca de tip hibrid va rămâne o practică comună și în viitor, astfel încât, deși nu există o abordare unitară, devine din ce în ce mai clar că spațiile de birouri sunt și vor rămâne foarte importante pentru angajați, chiar dacă aceștia lucrează de acasă câteva zile pe săptămână. Pentru a verifica această abordare, un sondaj realizat la finele anului 2023 validează pe deplin acest punct de vedere, deoarece majoritatea covârșitoare a respondenților au considerat că spațiile de birouri reprezintă o parte importantă a culturii corporative, în timp ce răspunsurile la o întrebare privind productivitatea a avut rezultate mixte. Anul 2023 a marcat, de asemenea, schimbarea abordării companiilor față de munca la distanță, majoritatea angajându-se pe deplin să aducă angajații înapoi la birou, de obicei aproximativ 3-4 zile pe săptămână (*Sursa: Colliers*).

La data Prospectului se anticipează că o singură clădire de birouri comparabilă cu cele din portofoliul Emitentului va fi livrată în anul 2024 și doar aproximativ 33.000 mp ar putea fi livrați în anul 2025, conform datelor din prezent. În acest context, orice creștere pe termen scurt a cererii de spații de birouri premium ar fi absorbită rapid de spațiile de birouri vacante ceea ce ar conduce în cele din urmă la o piață a proprietarilor, generalizată pentru cel puțin acest segment de birouri de calitate superioară. Această tendință se poate deja observa prin crearea unor subpiețe în Mun. București, unde proprietarii dictează termenii închirierii (*Sursa: Colliers*).

Descrierea proiectelor de birouri

One Cotroceni Park (Office Faza 1 și Faza 2)

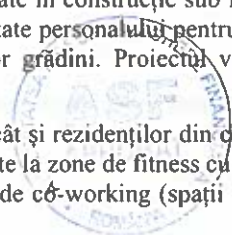
One Cotroceni Park este un proiect imobiliar multifuncțional care îmbină o componentă rezidențială cu spațiile comerciale și de birouri. Dezvoltat pe o suprafață totală de teren de 5,3 hectare, One Cotroceni Park are aproximativ 80.000 mp de birouri (dezvoltate în cadrul One Cotroceni Park – Office Faza 1 și Office Faza 2), 15.000 mp de spații comerciale și 900 de apartamente.

One Cotroceni Park – Office Faza 1 și Office Faza 2 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 4.000 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 magazine alimentare la restaurante la zone de fitness cu piscină cât 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.

Proiectul abordează un concept global de parcare subterană, cu multiple căi de acces, permițând astfel ca la nivelul solului să fie amenajate spații verzi și diverse facilități.

Proiectul One Cotroceni Park – Office Faza 1 a început în toamna anului 2019 și a fost finalizată în luna decembrie 2021, iar lucrările de construcție pentru a doua fază a proiectului au început în anul 2021, fiind finalizate în anul 2023.



Valoarea de piață a proiectului One Cotroceni Park – Office Faza 1 este evaluată, pe bază de dezvoltare finalizată și închiriere completă, la 143.975.514 EUR. La data Prospectului, aproximativ 88% din suprafața totală închiriabilă a fost contractată pentru închiriere.

Valoarea de piață a proiectului One Cotroceni Park – Office Faza 2 este evaluată, pe bază de dezvoltare finalizată și închiriere completă, la 108.785.114 EUR. Activitatea de pre-inchiriere a început în luna mai 2021 și, la data Prospectului, aproximativ 75% din suprafața totală închiriabilă a fost contractată pentru închiriere.

One Tower

Poziționat în zona premium de afaceri a Bucureștiului și în imediata vecinătate a parcului Floreasca, One Tower este componenta de birouri a proiectului One Floreasca City, format din cele trei corpuri de clădire cu destinație rezidențială, care formează proiectul One Mircea Eliade împreună cu proiectul One Gallery, dedicat segmentului comercial. Deși proiectul One Floreasca City beneficiază de parcare subterană, zone verzi și spații pietonale comune, fiecare dintre componentele acestuia 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 fără grinzi, având o suprafață totală (GLA) de 24.039 mp, respectiv aproximativ 1.400 mp pe etaj. Clădirea 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 certificat LEED Platinum v4, unul dintre cele mai prestigioase 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 evaluată, pe bază de închiriere completă, la 92.600.000 EUR. La data Prospectului, 100% din suprafața închiriabilă totală din cadrul proiectului One Tower este închiriată/pre-inchiriată.

Eliade Tower

Eliade Tower este situat pe Bd. Mircea Eliade nr. 18, în imediata vecinătate a dezvoltării One Floreasca City. Clădirea a fost achiziționată de Emitent în anul 2022, are 10 etaje și o suprafață GLA de 8.526 mp, fiind construită între anii 1960 și 1965, consolidată și reabilitată succesiv în 1977 și apoi în 2015. Eliade Tower are destinația predominantă de spații de birouri cu un parter retras față de artera principală, ce poate fi utilizat pentru spații comerciale, și dispune de 95 de locuri de parcare exterioare.

Clădirea de birouri are ca avantaj o vizibilitate foarte bună din Bulevardul Mircea Eliade și Calea Floreasca, fiind situată cu deschidere principală către bulevard, promenada pietonală și pontonul amenajate de-a lungul Căii Floreasca până la intersecția cu Bd. Mircea Eliade.

În timp ce se lucrează la documentația de urbanism care să maximizeze utilizarea optimă a terenului, cât și a proprietății, clădirea de birouri este în prezent parțial închiriată și generează un venit anual de peste 2 milioane RON.

One Victoriei Plaza

One Victoriei Plaza este o clădire de birouri situată în Piața Victoriei achiziționată de Emitent în anul 2022, fiind foarte bine conectată cu restul orașului prin acces facil la bulevardele principale și asigură accesibilitatea prin toate mijloacele de transport public, inclusiv stația de metrou Piața Victoriei, situată în imediata proximitate, cât și prin numeroase linii de autobuz și tramvai având stația în fața clădirii. Zona în care se găsește One Victoriei Plaza și vecinătatea proiectului este în curs de regenerare urbană prin deschiderea de noi spații comerciale oferind diverse servicii (cum ar fi sport, cafenele, restaurante, fashion etc.) spații de cazare tip AirBNB și hoteluri, Sala Palatului, precum și instituții de învățământ, beneficiind de o conexiune rapidă spre zona de vest a Mun. București (prin Strada

Buzești și Podul Basarab) oferind acces către Grădina Botanică, AFI Cotroceni și Plaza România din Bd. Timișoara.

One Victoriei Plaza este închiriată integral de First Bank din anul 2018, spațiul fiind folosit ca sediu central al băncii. Prezența unui singur chiriaș oferă Emitentului un flux de numerar stabil, precum și o recunoaștere remarcabilă a capacității Emitentului de a oferi condiții de calitate superioară în conformitate cu exigențele unei instituții bancare. Proiectul oferă toate specificațiile tehnice moderne pentru o clădire de birouri de clasa A, fiind certificată LEED. Avantajele specifice ale acestui proiect sunt în principal durata mare a contractului de închiriere combinată cu perspectiva pozitivă pentru vânzarea activului, dată fiind oferta actualmente limitată de spații de birouri în Mun. București, ceea ce poate duce la o creștere a chiriilor și randamentelor.

One Technology District

One Technology District reprezintă primul proiect din portofoliul Emitentului ce urmează a fi dezvoltat pentru a răspunde nevoilor specifice ale unui singur chiriaș, gigantul tehnologic german Infineon Technologies, lider în proiectarea și fabricarea semiconductori. Emitentul a achiziționat terenul aferent proiectului în anul 2023, ulterior semnării contractului de închiriere cu Infineon Technologies, materializând astfel noua strategie de dezvoltare de spații de birouri a Emitentului la cheie. One Technology District va fi o clădire de birouri de clasa A cu o suprafață închirială brută de 20.595 mp (inclusiv terase) și locuri de parcare, sustenabilă, incorporând cele mai noi tehnologii și materiale, precum un sistem geoechange și caracteristici structurale speciale, precum și certificarea LEED Platinum, ce va acoperi nevoile Infineon pe o perioadă de cel puțin 15 ani, începând cu 2026.

Compania germană este prezentă în România de peste 20 de ani cu un centru de cercetare și dezvoltare, având birouri în întreaga țară și Bucureștiul ca hub principal. Creșterea organică a companiei pe piața locală a dus la necesitatea unei dezvoltări de birouri premium, care să integreze cele mai noi tehnologii din domeniu.

Valoarea totală a contractului de închiriere se ridică la 57 de milioane EUR, reprezentând una dintre cele mai mari preînchirieri de birouri înregistrate vreodată pe piața locală.

Poziția concurențială pe piața de birouri

În anul 2023, Municipiul București a înregistrat livrarea a doar 110.000 mp de spații moderne de birouri, cel mai scăzut nivel din 2015 și, de asemenea, cu 42% mai mic decât media din ultimii 5 ani. În 2022, pe piața de spații de birouri din București au fost livrate trei proiecte majore, comparabile ca dimensiune, a doua fază a proiectului One Cotroceni Park (având o suprafață de 34.500 mp.) – dezvoltat de Emitent – fiind cea mai mare. Alte două proiecte sub 10.000 mp au fost finalizate în același an. Se poate remarca și distribuția acestora, fiecare fiind amplasat într-o subpiață distinctă.

Stocul total de birouri din București, conform unui studiu realizat de CBRE, era la finalul anului 2023 de 3.400.000 mp, din care aproximativ 2.000.000 mp se regăseau în spații de birouri Clasa A.

Emitentul, prin cele 5 clădiri de birouri din portofoliul deținut de filialele acestuia, oferă, odată cu finalizarea proiectului One Cotroceni Park – Office Faza 1 și Faza 2 aproximativ 122.878 mp de spații de birouri Clasa A, reprezentând o cotă de piață de cca. 3,5 % din totalul spațiilor de birouri din București și de cca. 6 % din birourile de Clasa A din București.

Nivelul concurențial este în prezent unul scăzut, pe piața spațiilor de birouri din București fiind prezente mai multe companii multinaționale de dezvoltare, majoritatea adoptând o politică de amânare a dezvoltărilor. Astfel, pentru anul 2024, se estimează că pe segmentul spațiilor de birouri oferta se va situa la un minim istoric, situație ce va genera o creștere a chiriilor și reducerea opțiunilor pentru chiriași. Având premise bune pentru fazele viitoare de dezvoltare ale spațiilor de birouri, Emitentul este bine poziționat pentru a valorifica oportunitățile de pe piață în acest context (*Sursa: CBRE și Colliers*).

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 tânăr pe piața de birouri prezintă o serie de avantaje concurențiale, precum:

- **Distribuția portofoliului și locațiile dezvoltărilor** – prin locația clădirilor de birouri, Emitentul acoperă cele mai importante patru zone ale pieței de spații birouri din București (Cotroceni, Floreasca, Dimitrie Pompeiu și Piața Victoriei), acoperind toate categoriile de cereri din partea chiriașilor.
- **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 chiriașilor, astfel încât atât calitatea mediului de lucru, cât și calitatea vieții personalului chiriașilor să fie la cele mai înalte standarde, strategia Emitentului fiind de a obține certificarea WELL pentru portofoliul nou dezvoltat.
- **Flexibilitate** – portofoliul Emitentului permite acomodarea întregii palete de potențiali chiriași, având o ofertă completă – pornind de la spații reduse pentru închiriere (precum cele de co-working), până la cea mai mare suprafață închirială pe etaj din România (în cazul proiectului One Cotroceni - Office Faza 1 și Faza 2). Emitentul oferă chiriașilor servicii complete ce privesc amenajarea spațiilor închiriate, găsind soluții personalizate pentru aceștia.
- **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. Începând cu anul 2023, platforma încorporează modele 3D de amenajare pentru potențialii chiriași, ca instrument de prezentare. Această nouă facilitate permite un proces de decizie rapid pentru potențialii chiriași, oferind acestora acces facil către un proiect la cheie, preferat astăzi de majoritatea potențialilor chiriași și pe care Emitentul îl poate executa cu ușurință. Platforma poate genera simulări complete de amenajare 3D, susținând astfel procesul de închiriere.
- **Timp de răspuns** – Emitentul adoptă o politică de comunicare eficientă cu chiriașii și potențialii chiriași, 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 chiriașilor.
- **Sustenabilitate și Wellness** – Clădirile de birouri dezvoltate 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 – Office Faza 1 și Office Faza 2) și vor încorpora tehnologii moderne geoechange cu intenția de a deveni independente de alimentarea cu gaze naturale (precum este cazul proiectului One Technology District).

Activitatea de închiriere a spațiilor de comerț cu amănuntul și de servicii

În prezent, activitatea de închiriere a spațiilor de comerț cu amănuntul și de servicii se desfășoară prin intermediul celor două proiecte descrise mai jos:

Bucur Obor

În primul trimestru al anului 2022, Emitentul a dobândit controlul indirect asupra unei participații de 54,4351% din capitalul social al Bucur Obor S.A., societate listată în cadrul Sistemului Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, sub simbolul BUCU, ulterior avizării favorabile a tranzacției de către Consiliul Concurenței. Decizia de a cumpăra pachetul majoritar de acțiuni al Bucur Obor S.A. este în concordanță cu strategia Emitentului de a crește ponderea profiturilor din chirii în profiturile totale ale Grupului.

Centrul comercial Bucur Obor din București și-a deschis porțile pentru locuitorii Capitalei în anul 1975. Astăzi, acesta găzduiește magazine de toate dimensiunile, de la afaceri de familie și până la branduri internaționale consacrate. Compania a fost listată la Bursa de Valori București în iulie 1997. Bucur Obor are o istorie îndelungată de rentabilitate, dar, mai presus de toate, este o locație emblematică pentru București și pentru locuitorii săi.

În prezent, Bucur Obor performează foarte bine, generând peste 5,9 milioane EUR venit anual în anul 2023 și este, de



asemenea, supus unor lucrări semnificative de modernizare pentru a îmbunătăți specificațiile tehnice și infrastructura.

One Gallery

Emitentul a finalizat achiziția proiectului în anul 2023, pentru care a încheiat anterior în primul trimestru al anului 2021 un antecontract de vânzare cu Auchan România. Imobilul situat în Calea Floreasca va face parte integrantă din proiectul One Floreasca City sub denumirea de One Gallery și va găzdui spații comerciale, cu magazine premium și restaurante cu terase generoase, ce vor fi distribuite la parter, în timp ce la etaj vor fi amplasate un teatru și spații de birouri, fiecare nivel având o înălțime de minim 5 m, cu accente de înălțime de până la 7 m.



Proiectul One Gallery beneficiază de autorizație de construire, finalizarea lui fiind preconizată în trimestrul trei al anului 2025, urmând a avea o suprafață brută închirială de aproximativ 13.500 mp și 400 de locuri de parcare construite pe 2 etaje subterane. Investiția avută în vedere de Emitent în cadrul proiectului One Gallery este de 55 milioane EUR, în timp ce valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 90 milioane EUR.

Clădirea achiziționată este fosta Fabrică Ford, prima din Europa Centrală, construită în anii 1930, iar, prin achiziționarea și restaurarea acesteia, Emitentul își întărește angajamentul de a proteja patrimoniul arhitectural al Bucureștiului. Astfel, One Floreasca City, ansamblul care găzduiește proiectul One Gallery se întregeste pentru a reconfirma ca fiind o dezvoltare ce se înscrie în linia politicii de sustenabilitate și regenerare urbană inițiată de Emitent.

One Carpathian Lodge

În ultimul trimestru al anului 2021, Emitentul a dobândit un pachet majoritar de acțiuni al One Carpathian Lodge, un hotel de tip boutique situat în județul Buzău. Proprietatea se află într-o locație unică, fiind înconjurată doar de pădure cât se vede cu ochii. One Carpathian Lodge (cu o suprafață de aproximativ 1.000 mp), precum și cele 49 ha de pădure și 7 ha de teren pentru dezvoltare, este operată în regim de închiriere pentru o perioadă de 10 ani de către Le Manoir, un grup de afaceri din domeniul gastronomiei rafinate.



Procesul de dezvoltare hotelieră

Divizia hotelieră se angajează strategic într-o serie de activități care pun accentul pe abordarea imobiliară pentru a-și materializa viziunea. De la conceptul inițial până la operare, fiecare proiect este planificat și executat metodic pentru a-i asigura succesul.

Achiziționarea de terenuri și selectarea locației

Divizia se concentrează pe identificarea unor locații excepționale pentru dezvoltarea imobiliară a hotelurilor, luând în considerare factori esențiali precum cererea de pe piață, accesibilitatea și reglementările locale. Prin achiziționarea de terenuri în locații strategice, cu potențial ridicat, în special în București, Emitentul construiește o bază solidă pentru realizarea unor proiecte viitoare care promit un randament maxim al investițiilor și crearea de valoare.

Obținerea autorizațiilor și respectarea reglementărilor

Parcursul legilor locale de urbanism, a codurilor în materie de construcții și a reglementărilor de mediu este fundamentală pentru orice proiect de dezvoltare. Divizia lucrează în strânsă colaborare cu autoritățile locale pentru a obține autorizațiile și aprobările necesare, asigurând respectarea deplină a legislației în fiecare etapă a procesului.

Proiectare și planificare

Emitentul colaborează cu arhitecți, designeri și consultanți pentru a crea concepte inovatoare adaptate la piața sa țintă. Acordând prioritate designului inteligent și principiilor de sustenabilitate, divizia se concentrează pe crearea de proprietăți cu facilități distincte centrate pe nevoile oaspeților, îmbunătățind atât experiența acestora, cât și valoarea imobiliară pe termen lung.

Procesul de construire și managementul proiectul

Divizia gestionează întregul proces de construire cu precizie și eficiență. Prin asigurarea unui management eficient al proiectelor, Emitentul respectă termene stricte, menține standardele de calitate și optimizează resursele pentru a maximiza valoarea fiecărei dezvoltări.

Selecția operatorului și negocierea contractului

Asocierea cu operatori hotelieri de renume este esențială pentru funcționarea cu succes a fiecărui proiect. Divizia selectează cu atenție operatori cu experiență dovedită, negociind contracte de management care se aliniază cu obiectivele imobiliare strategice și standardele de excelență ale Emitentului.

Experiența brandurilor de lifestyle

Emitentul consideră că brandurile de lifestyle sporesc valoarea proprietăților imobiliare prin îmbunătățirea experienței clienților și prin propuneri unice care atrag atât investitorii, cât și oaspeții. Prin integrarea în proprietățile sale a unor branduri de lifestyle atractive, divizia se asigură că proprietatea respectivă are un mare potențial de revânzare și își maximizează valoarea.

Parteneriate pentru produse alimentare și băuturi

Recunoscând impactul financiar semnificativ al mărcilor de produse alimentare și băuturi de nișă în cadrul proprietăților hoteliere, divizia încheie parteneriate cu prestigioase unități gastronomice. Aceste colaborări îmbunătățesc experiența oaspeților, generând în același timp fluxuri de venituri suplimentare prin intermediul serviciilor de restaurant și de catering, contribuind la succesul financiar și la viabilitatea pe termen lung a fiecărui proiect.

Descrierea proiectelor dezvoltate sau în curs de dezvoltare

Mondrian București

Hotelul Mondrian a fost deschis pentru prima dată în 1985 în Los Angeles sub numele de Le Mondrian de către grupul L'Ermitage Hotel, fiind ulterior achiziționat de Ian Schrager și Morgans Hotel Group, în 1996, și redenumit Mondrian Hotel Los Angeles. Din 2021, brandul Mondrian, inclusiv flagship-ul din Los Angeles, este gestionat de Ennismore, în urma unui joint venture cu Accor, care este acționarul majoritar. Mondrian este prezent în Los Angeles, New York, South Miami Beach, Doha, Cannes, Londra, Bordeaux, Singapore, Mexico City, Ibiza și Seoul, urmând să deschidă curând noi locații în Gold Coast, Australia, și Hong Kong.

Mondrian București va fi amplasat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, în apropierea Ateneului Român, acolo unde Emitentul a anunțat în decembrie 2022 achiziționarea unui imobil neterminat în centrul Bucureștiului, cu scopul de a îl reautoriza și finaliza, transformându-l într-un hotel de lux (comunicat anterior sub numele de One Plaza Athénée).

Emitentul estimează deschiderea porților în trimestrul trei al anului 2026, hotelul urmând să pună la dispoziție 103 camere și apartamente, fiecare dintre acestea fiind concepute să ofere oaspeților un confort și un lux de neegalat. Pentru a oferi o experiență completă oaspeților, hotelul va avea oferte unice de mâncare și băuturi, prin integrarea unor concepte culinare internaționale, pentru experiențe culinare deosebite. Hotelul Mondrian București va cuprinde un centru SPA de marcă, care va oferi oaspeților experiențe de întinerire și momente de relaxare pură. În plus, hotelul va dispune de săli de ședință de ultimă generație, perfecte pentru a găzdui evenimente și întâlniri cu o notă de rafinament.

Trebuie menționat că prin Hotelul Mondrian se atinge un prag de referință, fiind primul hotel marca Mondrian din Europa de Est și un simbol al ospitalității de lux. Cu designul său contemporan și dotările premium, Hotelul Mondrian este menit să stabilească noi standarde de excelență în regiune. Sub semnătura distinctivă a Lemon Interior Design, Mondrian București va beneficia de un concept de design unic și neașteptat, menit să pună în evidență elemente specifice ale tradiției locale: un design inspirat din basmul românesc „Tinerețe fără bătrânețe și viață fără de moarte”.



Implementarea strategiei de vânzare a activelor Emitentului

În anul 2023, Emitentul a demarat implementarea strategiei de vânzare de active, respectiv: (a) vânzarea unor clădiri de birouri ajunse la maturitate operațională pentru a-și consolida portofoliului de spații de birouri în jurul proiectelor cu funcțiuni mixte care aduc o valoare ridicată în regenerarea urbană și (b) vânzarea unor apartamente și spații comerciale închiriate.

Drept urmare, Emitentul a demarat procesul de vânzare a unor active mature, selectate ca oferind un randament ridicat la vânzare. În total, Emitentul a finalizat până la data Prospectului procesul de vânzare pentru patru proprietăți închiriate, pentru un preț total de 41,67 milioane EUR, generând un multiplu de 5x pentru capitalul investit, conform tabelului de mai jos:

Investiție proprietate	Categorie Activ	GLA (mp)	Deținere (%)	NOI	Preț vânzare	Randament(%)	Cost	Profit	Active investite	IRR (%)
One Herăstrău Office	Birouri	8.076	20%	1.500.000	21.000.000	7,14%	18.105.319	2.894.681	1.250.676	60%+
One North Gate (finalizat în T1 2024)	Birouri	4.991	85%	450.000	6.000.000	7,50%	4.060.127	1.939.873	1.000.000	30%+
Lidl - One Verdi Park	Retail	1.974	100%	536.898	8.800.000	6,10%	2.672.735	6.127.265	500.000	50%+
One Mircea Eliade	Rezidențial	1.083	100%	274.301	5.870.500	4,67%	1.764.616	4.105.884	500.000	50%+
Totalul activelor de închiriat vândute în 2023		16.124		2.761.199	41.670.500	6,63%		15.067.703	3.250.676	

Notă: Toate sumele sunt exprimate în euro, cu excepția cazului în care este specificat altfel.

Notă: Vânzarea One North Gate a fost semnat ca ante-contract în 2023 și încheiată în T1-2024.

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 2019/980 și Emitentul nu a publicat anterior nicio astfel de estimare sau previziune, nefiind astfel aplicabile prevederile secțiunii 7 din Anexa 1 la Regulamentul Delegat 2019/980.

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 secțiunea „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.

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, comisioane 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 afaceri 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 holistă atât strategia de marketing, cât și cea de comunicare. În mod particular aspectele de comunicare publică ce vizează activitatea Consiliului de Administrație al Emitentului și a Adunărilor Generale ale Acționarilor Emitentului sunt coordonate de Președintele Consiliului de Administrație împreună cu conducerea executivă a Emitentului.

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

- **Promovarea mărcilor** deținute de către Emitent, în special prin sporirea vizibilității mărcii ONE, ca marcă unică umbrelă utilizată de toate filialele Emitentului, și asimilarea acestora de către public cu viziunea unui dezvoltator imobiliar concentrat pe apropierea de client, crearea de comunități, regenerare urbană, sustenabilitate și protecția mediului, toate acestea constituind elemente cheie fructificate de Emitent, printr-o comunicare continuă, consecventă și permanent îmbunătățită.
- **Campanii de presă și comunicare:**
 - i. privind realizările Emitentului și filialelor acestuia, fiind vizate în mod special evenimente concrete, care marchează momente cheie în dezvoltarea Emitentului și a proiectelor construite de filialele Emitentului, dar și distincții deosebite în domeniul dezvoltării imobiliare, arhitectural, sustenabilității, protecției mediului etc. O parte din evenimentele Emitentului sunt organizate în cadrul Centrului de Vânzări (*One Sales Center*), spațiu conceput în mod special pentru a dezvolta relația directă între Emitent și clienții acestuia, cât și în spațiile special amenajate pentru evenimente din cadrul One Tower;
 - ii. 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); și
 - iii. transmiterii către piață de informații actualizate privind evoluția generală a proiectelor dezvoltate de filialele Emitentului, comunicări materializate în mod transparent prin raportările efectuate de Emitent către Bursa de Valori București

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. Pentru a îmbunătăți calitatea și cantitatea de *feedback* colectat din piață, Emitentul a dezvoltat o strategie prin care selectează parteneri cheie, din diverse domenii (precum Brand Minds, evenimente culturale și sportive, evenimente organizate de mediul de afaceri și camerele de comerț) pentru a oferi o cât mai bună vizibilitate proiectelor dezvoltate cât și pentru a culege în mod activ *feedback* cu privire la acestea.

Prin prisma canalelor de marketing utilizate de către Emitent, acesta a atins un grad ridicat de vizibilitate în zona de *social media*, în special în cadrul rețelelor LinkedIn, Facebook, Instagram, YouTube și TikTok. 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 urmărite, cât și pentru a colecta și prelucra eficient *feedback*-ul primit de la clienți.

Procese de vânzare rezidențială sunt susținute de un marketing realizat prin intermediul Centrelor de Vânzări, al 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, vânzarea și închirierea imobilelor rezidențiale dezvoltate de către Emitent. Activitatea Skia Real Estate este coordonată de Dna. Beatrice Georgeta Dumitrașcu, CEO Residential Division, un profesionist cu o experiență deosebită, axată în principal pe dezvoltările rezidențiale pe segmentele ultra-high-end, high-end și premium. Informațiile culese de Skia Real Estate în procesul de vânzare în proiectele aflate în fază de dezvoltare sunt utilizate de Emitent și în proiectele viitoare încă din faza de concept, astfel încât fiecare nou proiect dezvoltat de filialele Emitentului se adaptează în mod dinamic și constant la cele mai noi cerințe din piață, ținând să ofere cel mai bun raport calitate preț pentru zona respectivă.

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

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

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 Rahminov (care, anterior intrării în portofoliul de administrare și vânzări a Grupului, purta denumirea de Rahminov Residence).

Procese 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 Armand Păduroiu, cât și de o echipă experimentată în închirierea de spații de birouri. Pentru a spori atractivitatea și a facilita accesul potențialilor chiriași la specificațiile clădirilor de birouri (One Cotroceni Park – Office Faza 1, Office Faza 2 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.

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 cu reputație internațională, 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 și de Dna. Mariana Turcu – absolventă a Universității de Construcții Civile Industriale și Agricole din București cu o experiență de peste 15 ani în domeniul proiectării fațadelor speciale realizate cu tehnologii noi. Lucrările la care aceasta a participat au fost recunoscute constant pentru calitatea lor în presa de specialitate din România și Belgia cu ocazia manifestărilor expoziționale și premiilor. 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 Oficiul de Stat pentru Invenții și Mărci un număr de 121 de mărci comerciale, în timp ce alte 26 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 în activitatea 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 tehnologice stabile și sigure, urmărind totodată identificarea facilă a factorilor de cost, dar și a oportunităților de maximizare a rezultatelor.

Gestionarea închirierii spațiilor 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 clădiri 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 generarea unei cantități semnificative de date analitice, utile procesului de conturare a strategiilor de închiriere.

Emitentul utilizează soluții informatice de tip ERP (Enterprise Resource Planning), prin implementarea platformei Microsoft Dynamics NAV (Navision), 365 Business Central. Această soluție informatică a fost integrată la nivelul Emitentului în scopul creșterii performanței operaționale, prin intermediul unor module care sunt utilizate pentru gestionarea tranzacțiilor financiar-contabile, managementul operațional al achizițiilor și proiectelor, respectiv al vânzărilor și închirierilor.

Emitentul utilizează platforma Microsoft SharePoint, ce oferă numeroase avantaje prin facilitarea colaborării și optimizarea gestionării conținutului. Utilizarea SharePoint permite Emitentului accesul ușor și securizat (inclusiv prin Multi Factor Authentication) la documente și resurse, indiferent de locația geografică a utilizatorilor, ceea ce este esențial pentru dinamica activității Emitentului. Platforma SharePoint reduce costurile IT prin eliminarea necesității de a întreține servere fizice și alte infrastructuri hardware, oferind în același timp Emitentului scalabilitatea necesară și flexibilitate în gestionarea resurselor. Securitatea datelor este îmbunătățită prin măsuri avansate de protecție a datelor și conformitate, inclusiv backup-uri automate și capacitatea de a configura politici de securitate detaliate.

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 din vicii ale titlului de proprietate.

Valorile polițelor de asigurare structurate după tipul de imobil:

Tip imobil	Suma Asigurată (EUR)
Birou	365.172.302,00

Tip imobil	Suma Asigurată (EUR)
Rezidențial	619.953.704,50
Mixt/Holding	9.000.000,00
Comercial	61.488.652,00

Tip poliță de asigurare	Suma Asigurată (EUR)
1140 PAD (Asigurare obligatorie locuință)	30.720.000,00
CAR (Toate riscurile în construcții)	437.438.261,50
PD (Property damage)	515.538.747,00
RCT (Răspundere civilă față de terți)	15.700.000,00
TP (Terorism policy)	56.217.650,00

Sursa: Emitentul.

ANGAJAȚI

La data de 8 iulie 2024, Grupul avea un număr de 116 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 de ani (32% sub 30 de ani, 66% între 30 și 50 de ani și 2% peste 50 de ani). Fluctuația de personal se menține în zona nivelului de 12%, dinamica numărului de angajați este una pozitivă, înregistrându-se o creștere de aproximativ 18% față de anul anterior.

Politica 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.

Politica de remunerare a membrilor Consiliului de Administrație și a directorilor Emitentului este definită de către Comitetul de Nominalizare și Remunerare, constituit la nivelul Consiliului de Administrație și revizuită periodic în conformitate cu prevederile Legii 24/2017, fiind aprobată prin decizia adoptată în data de 25 aprilie 2024 de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor a Emitentului.

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

Emitentul apreciază că activitatea sa și a filialelor sale nu are în general un impact major asupra mediului înconjurător, ca urmare a abordării integrate de proiectare, optimizând continuu procesul de design și construcție, reușind să reducă semnificativ impactul, efect observat în special în cadrul proiectelor mixte de regenerare urbană, realizate pe foste platforme industriale.

Din dorința de a se adapta rapid și de a deveni un pionier în domeniul sustenabilității, Emitentul se pregătește deja pentru implementarea legislației cu privire la Taxonomia UE, ce are ca scop transformarea economiei europene pentru

a îndeplini obiectivele Tranziției Verzi, inclusiv obiectivul de neutralitate climatică din 2050. Totodată, Emitentul are în plan proiecte de transformare ce țin de toate cele 6 obiective europene, și anume:

- Atenuarea schimbărilor climatice;
- Adaptarea la schimbările climatice;
- Utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă și marine;
- Tranziția către o economie circulară;
- Prevenirea și controlul poluării; și
- Protecția și restaurarea biodiversității și a ecosistemelor.

De asemenea, Emitentul, ca urmare a aderării la UN Global Compact, s-a obligat să respecte în principal următoarele principii de mediu, și anume:

- să sprijine o abordare preventivă a provocărilor de mediu;
- să întreprindă inițiative pentru a promova o mai mare responsabilitate față de mediu; și
- să încurajeze dezvoltarea și distribuția de tehnologii ecologice.

Pentru a asigura cea mai înaltă performanță și pentru un minim impact negativ posibil asupra mediului, Emitentul a decis voluntar ca toate clădirile de birouri nou dezvoltate să fie certificate LEED/WELL și GREEN HOMES pentru segmentul rezidențial, LEED fiind cea mai exigentă certificare de sustenabilitate din lume.

În continuarea strategiei de sustenabilitate implementate de Emitent, acesta a încheiat un parteneriat cu Veolia România Soluții Integrate S.A. menit implementării unor soluții inovatoare de eficientizare energetică și creștere a gradului de sustenabilitate în proiectele imobiliare rezidențiale ale Emitentului.

Dovada poziționării avansate a Emitentul în zona de mediu este certificarea LEED v4 Platinum Building Design and Construction obținută de Emitent pentru proiectul One Tower.

Impactul pozitiv al Emitentului în domeniul protecției mediului și dorința de a crește nivelul de calitate și sustenabilitate al pieței imobiliare se manifestă și prin acțiunile desfășurate împreună cu furnizorii Emitentului și chiriașii acestuia, respectiv Emitentul încurajează producătorii de materiale de construcții și echipamente să obțină Declarații de Mediu pentru Produse, toate proiectele Emitentului fiind evaluate independent din punct de vedere al emisiilor de dioxid de carbon încorporat în materiale de construcții pe toată durata de viață a clădirilor (LCA).

Emitentul asigură în cadrul ansamblurilor rezidențiale infrastructură necesară pentru colectarea separată a cel puțin 5 tipuri de deșeuri și realizează programe de educație prin broșuri și webinarii destinate proprietarilor de unități rezidențiale pentru a-i ajuta să adopte un comportament mai responsabil. Din perspectiva relației cu comunitatea, Emitentul susține o serie de organizații non-profit și a contribuit la realizarea de parcuri și locuri de joacă în mun. București.

Printre acțiunile suplimentare pe care Grupul le realizează pentru a se asigura că oferă un înalt grad de sustenabilitate, mult dincolo de cerințele legale, Emitentul folosește materiale recuperate din șantier pentru realizarea unor zone comune de relaxare și urban-farming cum este cazul proiectului One Cotroceni Park, instalează stații de încărcat mașini electrice, oferă spații de închiriat biciclete și investește în rețeaua de piste de biciclete. În ceea ce privește performanța șantierelor, există 24 de măsuri pentru reducerea poluării, colectarea fiind realizată separat, reciclându-se minim 70% din deșeurile din construcții și demolări.

Totodată, Emitentul folosește materiale de construcție cu un conținut cât mai mic de compuși organici volatili, prioritizează utilizarea de plante locale cu o nevoie mică de irigație. Pentru a reduce efectul de insulă de căldură Emitentul folosește o combinație de spații verzi și pietriș/membrane albe/gri deschis.

COMBATAREA SPĂLĂRII BANILOR ȘI FINANȚĂRII TERORISMULUI

Emitentul a implementat politici și proceduri de conformare în domeniul combaterii spălării banilor și finanțării

terorismului, aliniate cu cerințele prevăzute de Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative. Astfel, Emitentul procedează la identificarea și verificarea identității clienților săi, inclusiv a beneficiarilor finali, prin colectarea și analiza adecvată a documentelor de identitate și a altor informații relevante, procedând apoi la (a) evaluarea scopului și naturii tranzacțiilor planificate sau a relației de afaceri cu clienții, pentru a identifica și preveni utilizarea proprietăților imobiliare în scopuri ilegale și (b) monitorizează constant datele relevante ce provin de la clienți, pentru detectarea și raportarea oricăror suspiciuni de spălare de bani sau finanțare a terorismului.

Emitentul folosește în activitatea sa soluții software dedicate precum Refinitiv World-Check – o soluție de verificare a riscului și de conformitate cu normele KYC (Know Your Customer) recunoscută la nivel global, utilizată de organizații din diverse sectoare pentru identificarea și evaluarea riscurilor asociate clienților și partenerilor lor de afaceri. Cu o bază de date cuprinzătoare ce include informații despre entități și persoane expuse la riscuri de spălare de bani, finanțare a terorismului și alte activități ilegale, World-Check oferă acces rapid la date esențiale de calitate pentru luarea deciziilor informate în domeniul conformității și gestionării riscurilor. Fiind o resursă de încredere pentru instituții financiare, companii multinaționale și entități guvernamentale, World-Check reprezintă un instrument vital în eforturile de combatere a criminalității financiare și a riscurilor asociate. Ca urmare a implementării mecanismelor de control descrise mai sus Emitentul a efectuat raportări ale tranzacțiilor suspecte către Oficiul Național de Prevenire și Spălare a Banilor, conform dispozițiilor legale.

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 detaliilor de mai jos.

I. Litigii 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 agreate în contractele agreate între părți. Deși, în teorie, riscurile menționate anterior sunt inerente activității normale a Grupului, în concret, implicațiile acestor dispute sunt distincte de la caz la caz.

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. A mai existat un litigiu având ca obiect anularea și suspendarea PUZ și AC1, precum și demolarea clădirilor, însă și acesta a fost soluționat definitiv în favoarea membrilor Grupului, prin respingerea definitivă a cererilor privind demolarea clădirilor și anularea PUZ și AC1. Împotriva soluției definitive pronunțate în acest dosar, una dintre reclamante a formulat o cale extraordinară de atac – contestație în anulare, care și aceasta a fost soluționată definitiv în favoarea membrilor Grupului, recent, în iunie 2024. De asemenea, în aprilie 2022, a fost soluționat definitiv în recurs un alt litigiu în care s-a verificat legalitatea AM. În iunie 2022 s-a luat act de renunțarea la judecată a reclamantei într-un litigiu având ca obiect cererea de anulare a AC1, iar soluția a rămas definitivă. Ca urmare a respingerii acestor litigii s-a confirmat în mod definitiv valabilitatea PUZ, AM și AC1, iar hotărârea definitivă se bucură de autoritate/putere de lucru judecat, ce va fi folosită pentru soluționarea favorabilă și a unicului litigiu încă nesoluționat definitiv:

- litigiul în cadrul căruia se verifică legalitatea AC2. Cererea de anulare și suspendare a AC2 a fost respinsă în totalitate în faza de fond în luna iunie 2022, iar în prezent se află în faza de recurs, cu următorul termen stabilit pentru luna octombrie 2024.

În total, prejudiciile pe care le-ar putea suferi membrii Grupului din pierderea acestui litigiu 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 diferența dintre veniturile preconizate și costul proiectului. Pentru acoperirea acestor eventuale prejudicii, care s-ar putea activa numai în cazul în care litigiul ar fi pierdut în mod definitiv de către membrii Grupului, se poate solicita chemarea în garanție a autorităților emitente și a Municipiului București.

3. Litigiile inițiate 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.

a) Litigiul privind anularea PUZ

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. În cadrul dosarului de recurs, Curtea de Apel București a decis sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție cu dezlegarea de principiu a unei chestiuni de drept privind calitatea procesuală activă a partidelor politice în litigii de contencios administrativ. Ulterior respingerii de către Înalta Curte de Casație și Justiție a sesizării privind dezlegarea unei chestiuni de drept, ca inadmisibile, Curtea de Apel București a respins ca nefondat recursul formulat de USR în septembrie 2023, soluția din fond devenind definitivă.

b) Litigiul privind suspendarea PUZ și AC

În noiembrie 2021, Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural, a formulat o cerere privind suspendarea PUZ-ului și autorizației de construire (AC) în baza cărora se dezvoltă proiectul imobiliar.

La data de 1 martie 2022, fondul litigiului a fost soluționat favorabil membrului Grupului, prin respingerea în totalitate a cererii reclamantei de către Tribunalul București. Împotriva acestei soluții a formulat recurs reclamanta, iar membrul Grupului a formulat recurs incident cu privire la modul în care a fost soluționată o excepție în faza de fond și cu privire

la anumite considerente. La data de 8 iulie 2022, Curtea de Apel București a făcut publică soluția pronunțată în recursul dosarului 32458/3/2021, prin care instanța de recurs a respins ca nefondate recursurile incidente formulate de societatea One Modrogan S.R.L. și intervenienta accesorie în sprijinul părții, Asociația Lexcivica, și a admis recursul principal formulat de reclamanta Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural. Prin această hotărâre definitivă, instanța de recurs a casat soluția pronunțată în faza de fond și, în rejudecare, a dispus suspendarea executării Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 707 din 18 decembrie 2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Aleea Modrogan nr. 1A” și autorizației de construire nr. 529/1838607 din 21 septembrie 2020 emisă de Primarul General al Municipiului București, până la pronunțarea instanței de fond.

Pronunțarea instanței de fond va avea loc în cadrul dosarului 11527/3/2022, înregistrat pe rolul Tribunalului București. Judecata în dosarul 11527/3/2022 a fost la rândul ei suspendată până la soluționarea definitivă a dosarului 34956/3/2021 în cadrul căruia se verifică legalitatea PUZ Zone Construite Protejate – Zona 48 – parcelarea Filipescu. One Modrogan consideră că această documentație încadrează în mod nelegal terenul pe care se dezvoltă proiectul ca fiind spațiu verde amenajat. Din 8 iulie 2022, în vederea executării deciziei Curții de Apel București din dosarul 32458/3/2021, One Modrogan S.R.L. a procedat la luarea măsurilor necesare pentru punerea în siguranță a șantierului, în conformitate cu prevederile legale aplicabile.

c) Litigiul privind anularea PUZ și AC

În mai 2022, Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural, a formulat și o cerere privind anularea și suspendarea PUZ-ului și autorizației de construire (AC) în baza cărora se dezvoltă proiectul imobiliar, precum și emiterea unei autorizații de desființare în baza căreia părții să desființeze lucrările deja executate. Motivele invocate în cadrul acestei cereri de chemare în judecată sunt identice cu cele invocate în cadrul dosarului privind suspendarea PUZ și AC, deja respins în faza de fond la data de 1 martie 2022. Judecata în cadrul acestui dosar a fost suspendată până la soluționarea definitivă a dosarului 34956/3/2021 în cadrul căruia se verifică legalitatea PUZ Zone Construite Protejate – Zona 48 – parcelarea Filipescu. One Modrogan consideră că această documentație încadrează în mod nelegal terenul pe care se dezvoltă proiectul ca fiind spațiu verde amenajat.

În total, prejudiciile pe care le-ar putea suferi One Modrogan în urma invalidării actelor atacate 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 puse în mod definitiv de către One Modrogan, s-a înregistrat cerere de chemare în garanție împotriva autorităților emitoare și a Municipiului București.

4. Litigiile inițiate 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, avizul de defrișare, actele de mediu și documentațiile de urbanism) 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 reclamanților 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 reclamanților reducându-se la 10. Reclamanții au pretins 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. Ulterior, împotriva actelor în baza cărora se construiește proiectul au fost formulate mai multe litigii și de către două asociații: Asociația SOS Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural.

a) Litigiul privind anularea actelor formulat de persoanele fizice

În acest litigiu s-a solicitat anularea mai multor documentații de urbanism, mai multor certificate de urbanism, deciziei etapei de încadrare la mediu, a autorizației de construire și avizului de defrișare aferente proiectului. Prin admiterea excepțiilor invocate de membrul Grupului, la data de 21 aprilie 2022, cererea privind anularea certificatelor de urbanism și a avizului de defrișare a fost respinsă ca inadmisibilă. La termenul din 26 mai 2022, instanța a admis în

principiu și cererea de chemare în garanție formulată de membrul Grupului împotriva Municipiului București și a autorităților emitente, pentru repararea prejudiciului eventual care ar apărea exclusiv în situația anulării definitive a actelor atacate. În iunie 2023, cererea reclamantilor a fost respinsă în totalitate ca neîntemeiată. Deși reclamantii au depus la dosar declarații notariale din care rezultă faptul că au renunțat la exercitarea oricăror căi de atac împotriva soluției pronunțate în fond, au formulat recurs Primarul General al Municipiului București și Municipiul București. Primul termen în recurs este stabilit pentru luna noiembrie 2024.

b) Litigiul privind suspendarea actelor formulat de asociații

Cele două asociații au solicitat suspendarea hotărârilor Consiliului General în baza cărora s-a emis PUZ Închidere Inel Median, precum și suspendarea a două autorizații de construire emise pentru proiectul One Peninsula, până la pronunțarea unei soluții în fondul dosarului care vizează anularea acestor acte. Inițial PUZ-ul și autorizațiile fuseseră atacate în dosare diferite, însă acestea au fost conexe într-un singur dosar. În aprilie 2024, instanța a respins capătul de cerere privind suspendarea autorizațiilor de construire ca fiind tardiv. În mai 2024, instanța a respins ca inadmisibil și capătul de cerere privind suspendarea PUZ. Astfel, cererea de suspendare a autorizațiilor de construire și a PUZ a fost respinsă în totalitate în faza de fond. Soluția nu este definitivă și a fost deja atacată cu recurs de către asociațiile reclamante. Recursul se va judeca la Curtea de Apel București, dar a devenit irelevant având în vedere soluția favorabilă obținută în fondul litigiului privind anularea actelor, descris mai jos.

c) Litigiul privind anularea actelor formulat de asociații

Cele două asociații au solicitat anularea hotărârilor Consiliului General în baza cărora s-a emis PUZ Închidere Inel Median, precum și anularea a două autorizații de construire emise pentru proiectul One Peninsula. Inițial PUZ-ul și autorizațiile fuseseră atacate în dosare diferite, însă acestea au fost conexe într-un singur dosar. Recent, în iulie 2024, instanța a respins în totalitate, în faza de fond, cererea asociațiilor reclamante, respingând cererea de anulare a PUZ ca prescrisă și cererea de anulare a autorizațiilor de construire ca tardivă. Soluția nu este definitivă și poate fi atacată cu recurs, însă paralizează în totalitate litigiul privind suspendarea actelor, care în prezent se află în faza de recurs, așa cum am menționat mai sus, întrucât chiar dacă prin absurd s-ar admite recursul, acțiunea în sine a devenit inadmisibilă, întrucât actele nu mai pot fi suspendate "până la pronunțarea instanței de fond", întrucât aceasta s-a pronunțat deja în sensul respingerii cererii de anulare.

În total, prejudiciile pe care le-ar putea suferi One Peninsula în urma invalidării autorizațiilor 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 necesare, 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 emitente și a Municipiului București.

5. Litigii care vizează proiectele Grupului din Sectorul 2 al Municipiului București

a) Litigiile care vizează PUZ Coordonator Sector 2 și toate autorizațiile de construire emise de Primarul Sectorului 2 în baza acestei documentații de urbanism

PUZ Coordonator Sector 2 a fost atacat în două litigii, unul inițiat de Asociația Centrul pentru Politici Durabile Ecopolis, iar celălalt inițiat de partidul politic Uniunea Salvați România. Litigiul pornit de Ecopolis a fost respins în fond în februarie 2023, iar în prezent se află în faza recursului, cu următorul termen stabilit pentru luna septembrie 2024. În cadrul litigiului pornit de Uniunea Salvați România a fost admisă o cerere de intervenție principală în iunie 2023, dispunându-se în fond anularea și suspendarea PUZ Coordonator Sector 2. În prezent dosarul se află în faza de recurs, iar următorul termen este stabilit pentru luna noiembrie 2024.

Ulterior suspendării din iunie 2023, Primarul General al Municipiului București și Municipiul București au formulat plângeri prealabile împotriva tuturor autorizațiilor de construire emise de Primarul Sectorului 2 în baza PUZ Coordonator Sector 2 (peste 450 de autorizații de construire). Împotriva unora dintre aceste autorizații, Primarul General și Municipiul au inițiat și litigii în fața instanțelor de judecată, dintre care 4 vizează proiecte desfășurate de societățile Grupului.

b) Litigiul care vizează autorizația One Floreasca Towers

În iunie 2023 a fost atacată autorizația nr. 437/13.10.2022 aferentă proiectului One Floreasca Towers. În februarie 2024, cererea de anulare și suspendare a autorizației a fost respinsă în totalitate ca urmare a admiterii excepției lipsei calității procesuale active pentru ambii reclamanți. Împotriva acestei soluții reclamanții Municipiul București și Primarul General au formulat recurs. În prezent dosarul este în faza de recurs, iar primul termen în recurs a fost stabilit în luna noiembrie 2024.

c) Litigiul care vizează autorizația One Lake Club

În iunie 2023 a fost atacată autorizația nr. 454/21.10.2022 aferentă proiectului One Lake Club. În ianuarie 2024, cererea de anulare și suspendare a autorizației a fost respinsă în totalitate ca urmare a admiterii excepției lipsei calității procesuale active pentru ambii reclamanți. Împotriva acestei soluții reclamanții Municipiul București și Primarul General au formulat recurs. În prezent dosarul este în faza de recurs, iar primul termen în recurs încă nu a fost stabilit.

d) Litigiul care vizează autorizația One Lake District

În octombrie 2023 a fost atacată autorizația nr. 548/06.12.2022 aferentă proiectului One Lake District. În aprilie 2024, cererea de anulare și suspendare a autorizației a fost respinsă în totalitate ca urmare a admiterii excepției lipsei calității procesuale active pentru ambii reclamanți. Împotriva acestei soluții reclamanții Municipiul București și Primarul General au formulat recurs. În prezent dosarul este în faza de recurs, iar primul termen în recurs încă nu a fost stabilit.

e) Litigiul care vizează autorizația One High District

În iunie 2023 a fost atacată autorizația nr. 406/30.09.2022 aferentă proiectului One High District. În aprilie 2024, cererea de anulare și suspendare a autorizației a fost respinsă în totalitate ca urmare a admiterii excepției lipsei calității procesuale active pentru ambii reclamanți. Hotărârea din fond nu a fost încă motivată.

Până în prezent, la nivelul Tribunalului București s-a format o practică covârșitoare majoritară în sensul că Primarul General al Municipiului București și Municipiul București nu au calitatea procesuală activă pentru a ataca autorizațiile de construire emise de Primarul Sectorului 2. Soluțiile nu sunt definitive și ar putea fi schimbate de Curtea de Apel București în etapa recursului. Primarul General și Municipiul București au încercat și strămutarea cauzelor la alte instanțe din țară, însă cererile de strămutare au fost respinse fără excepție.

II. Alte tipuri de litigii specifice activităților membrilor Grupului

I. 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.

Ulterior, în februarie 2023, a fost încheiată o tranzacție cu societatea Calor S.R.L. și, ca urmare acestei tranzacții, toate litigiile în care fusese atrasă societatea One Cotroceni Park au fost închise definitiv.



PARTEA A 5-A RAPORTĂRI CONFORM CADRULUI DE REGLEMENTARE

În ultimele 12 luni anterioare datei acestui Prospect, Emitentul a publicat informații conform prevederilor Regulamentului (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 („MAR”), respectiv un număr total de 120 raportări curente în conformitate cu Regulamentul 5/2018, disponibile pe website-ul Emitentului la adresa www.one.ro, secțiunea cu informații de interes specific pentru investitori (secțiunea „Investor Relations”). A se avea în vedere faptul că informațiile care se regăsesc pe website-ul Emitentului nu fac parte din Prospect.

Cele mai importante raportări curente ale Emitentului publicate în ultimele 12 luni anterioare datei acestui Prospect sunt prezentate succint mai jos, grupate în funcție de categoria de interes:

Guvernanță corporativă. Informații financiare. Capital social și dividende.

Crit.	Raport curent	Rezumat
1.	Raportul curent nr. 64/2024 din data de 10 iulie 2024	Emitentul a informat investitorii cu privire la disponibilitatea Raportului de Sustenabilitate al Emitentului aferent anului 2023.
2.	Raportul curent nr. 55/2024 din data de 10 iunie 2024	Emitentul a informat investitorii cu privire la tranzacțiile efectuate pe simbolul ONE în perioada 03-07.06.2024, în cadrul programului de răscumpărare a acțiunilor proprii, aprobat prin Hotărârea AGEA nr. 68/09.10.2023. Numărul total de acțiuni răscumpărate în perioada 03-07.06.2024 a fost de 1.230.000 acțiuni, iar valoarea totală a tranzacțiilor în perioada de raportare 03-07.06.2024 a fost de 1.092.038,98 RON.
3.	Raportul curent nr. 52/2024 din data de 3 iunie 2024	Emitentul a informat investitorii cu privire la tranzacțiile efectuate pe simbolul ONE în perioada 27-31.05.2024, în cadrul programului de răscumpărare a acțiunilor proprii, aprobat prin Hotărârea AGEA nr. 68/09.10.2023. Numărul total de acțiuni răscumpărate în perioada 27-31.05.2024 a fost de 913.060 acțiuni, iar valoarea totală a tranzacțiilor în perioada de raportare 27-31.05.2024 a fost de 799.037,76 RON.
4.	Raportul curent nr. 47/2024 din data de 27 mai 2024	Emitentul a informat investitorii cu privire la tranzacțiile efectuate pe simbolul ONE în perioada 20-24.05.2024, în cadrul programului de răscumpărare a acțiunilor proprii, aprobat prin Hotărârea AGEA nr. 68/09.10.2023. Numărul total de acțiuni răscumpărate în perioada 20-24.05.2024 a fost de 1.203.258 acțiuni, iar valoarea totală a tranzacțiilor în perioada de raportare 20-24.05.2024 a fost de 1.066.609,42 RON.
5.	Raportul curent nr. 43/2024 din data de 13 mai 2024	Emitentul a informat investitorii cu privire la tranzacțiile efectuate pe simbolul ONE în perioada 06-10.05.2024, în cadrul programului de răscumpărare a acțiunilor proprii, aprobat prin Hotărârea AGEA nr. 68/09.10.2023. Numărul total de acțiuni răscumpărate în perioada 06-10.05.2024 a fost de 482.513 acțiuni, iar valoarea totală a tranzacțiilor în perioada de raportare 06-10.05.2024 a fost de 426.631,45 RON.
6.	Raport curent nr. 42/2024 din data de 13 mai 2024	Emitentul a informat investitorii cu privire la rezultatele financiare pentru T1 2024.
7.	Raportul curent nr. 39/2024 din data de 26 aprilie 2024	Emitentul a informat investitorii cu privire la numirea președintelui Consiliului de Administrație, a directorilor Societății și a membrilor comitetelor Societății.
8.	Raportul curent nr. 38/2024 din data de 26 aprilie 2024	Emitentul a informat investitorii în legătură cu publicarea situațiilor financiare individuale și consolidate auditate aferente anului 2023, în formatul european electronic unic (ESEF) conform Directivei Transparenței 2004/109/CE (TD).
9.	Raportul curent nr. 37/2024 din data de 26 aprilie 2024	Emitentul a informat investitorii cu privire la disponibilitatea Raportului Anual care conține situațiile financiare auditate pentru anul 2023, aprobat de AGOA din data de 25 aprilie 2024.
10.	Raportul curent nr. 33/2024 din data de 22	Emitentul a informat investitorii cu privire la faptul că, în urma ședinței din data de 19 aprilie 2024, Consiliul de Administrație a decis majorarea capitalului social al Societății, în conformitate cu Hotărârea AGEA nr. 68 din 9 octombrie 2024, cu suma de 6.240.640,4 RON,

Crit.	Raport curent	Rezumat
	aprilie 2024	prin emiterea a 31.203.202 acțiuni noi, având o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune și o valoare nominală totală de 6.240.640,4 RON, realizată în vederea compensării creanțelor certe, lichide și exigibile deținute împotriva Emitentului de către beneficiarii planurilor de alocare de acțiuni aprobate la nivelul Emitentului.
11.	Raportul curent nr. 16/2024 din data de 1 aprilie 2024	Emitentul a informat investitorii cu privire la demararea programului de răscumpărare acțiuni proprii, în conformitate cu prevederile Hotărârii AGEA nr. 68/09.10.2023, pe o perioadă de 18 luni, pentru un număr maxim de 10.000.000 de acțiuni.
12.	Raportul curent nr. 14/2024 din data de 25 martie 2024	Emitentul a informat investitorii despre disponibilitatea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul fiscal 2024, după cum urmează: • Cifra de afaceri: 1.749.493.444 RON; • Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale: 1.424.997.629 RON; • Venituri din chirii și servicii către chiriași: 176.424.851 RON; • Rezultat din exploatare: 687.646.578 RON; • Profit brut: 617.512.781 RON; • Profit net: 525.210.736 RON.
13.	Raportul curent nr. 02/2024 din data de 5 ianuarie 2024	Emitentul a informat investitorii că în urma hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 67 din data de 09.10.2023, Emitentul va efectua plata dividendelor prin intermediul Depozitarul Central S.A. și Banca Transilvania S.A. – agentul de plată selectat – începând cu data de 31 ianuarie 2024, către acționarii Emitentului înscrși în Registrul Acționarilor deținut de către Depozitarul Central la data de înregistrare 16 ianuarie 2024.
14.	Raportul curent nr. 01/2024 din data de 3 ianuarie 2024	Emitentul a informat investitorii despre calendarul financiar pentru anul 2024 al acestuia, după cum urmează: • Trading Update T4 2023: 6 februarie 2024; • Rezultate financiare preliminare 2023: 27 februarie 2024; • Teleconferința pentru analiști și investitori: 4 martie 2024; • Capital Markets Day: 4 aprilie 2024; • Trading Update T1 2024: 22 aprilie 2024; • Adunarea Generală Anuală a Acționarilor: 25 aprilie 2024; • Raport anual pentru 2023: 26 aprilie 2024; • Raport financiar T1 2024: 13 mai 2024; • Teleconferința pentru analiști și investitori: 14 mai 2024; • Trading Update S1 2024: 7 august 2024; • Raport financiar S1 2024: 28 august 2024; • Teleconferința pentru analiști și investitori: 29 august 2024; • Adunarea Generală a Acționarilor: 10 octombrie 2024; • Trading Update T3 2024: 21 octombrie 2024; • Raport financiar T3 2024: 11 noiembrie 2024; • Teleconferința pentru analiști și investitori: 12 noiembrie 2024.
15.	Raportul curent nr. 68/2023 din data de 14 noiembrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la rezultatele financiare pentru T3 2023.
16.	Raportul curent nr.	Emitentul a informat investitorii cu privire la evaluarea riscului de mediu, social și



Crit.	Raport curent	Rezumat
	63/2023 din data de 2 noiembrie 2023	guvernanță (ESG) emisă de Morningstar Sustainalytics; în octombrie 2023, Sustainalytics a evaluat Emitentul cu un scor de 18,4, care este încadrat ca risc scăzut.
17.	Raportul curent nr. 46/2023 din data de 18 septembrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la demararea programului de răscumpărare acțiuni proprii, în conformitate cu prevederile Hotărârii AGEA nr. 62/26.04.2022, pe o perioadă de 18 luni, pentru un număr maxim de 10.000.000 de acțiuni.
18.	Raportul curent nr. 39/2023 din data de 29 august 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la rezultatele financiare pentru S1 2023.
19.	Raportul curent nr. 37/2023 din data de 7 august 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la disponibilitatea Raportului de Sustenabilitate al Emitentului aferent anului 2022

Tranzacții raportabile

Crit	Raport curent	Rezumat
1.	Raportul curent nr. 58/2024 din data de 13 iunie 2024	Emitentul a informat investitorii despre tranzacțiile efectuate pe Piața Regular a Bursei de Valori București de către Altius S.A. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Diaconu Marius Mihail – membru ne-executiv al Consiliului de Administrație), respectiv în data de 11 iunie 2024, a cumpărat un număr agregat de 460.000 de acțiuni ale Emitentului la un preț agregat de 0,8850 RON/acțiune.
2.	Raportul curent nr. 56/2024 din data de 10 iunie 2024	Emitentul a informat investitorii despre tranzacțiile efectuate pe Piața Regular a Bursei de Valori București de către Altius S.A. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Diaconu Marius Mihail – membru ne-executiv al Consiliului de Administrație), după cum urmează: i. în data de 6 iunie 2024, a cumpărat un număr agregat de 140.000 de acțiuni ale Emitentului la un preț agregat de 0,8841 RON/acțiune; și ii. în data de 7 iunie 2024, a cumpărat un număr agregat de 877.579 de acțiuni ale Emitentului la un preț agregat de 0,8882 RON/acțiune.
3.	Raportul curent nr. 54/2024 din data de 6 iunie 2024	Emitentul a informat investitorii despre tranzacțiile efectuate pe Piața Regular a Bursei de Valori București de către Altius S.A. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Diaconu Marius Mihail – membru ne-executiv al Consiliului de Administrație), după cum urmează: i. în data de 4 iunie 2024, a cumpărat un număr agregat de 1.000.000 de acțiuni ale Emitentului la un preț agregat de 0,8900 RON/acțiune; și ii. în data de 5 iunie 2024, a cumpărat un număr agregat de 82.421 de acțiuni ale Emitentului la un preț agregat de 0,8800 RON/acțiune.
4.	Raportul curent nr. 53/2024 din data de 4 iunie 2024	Emitentul a informat investitorii cu privire la următoarele tranzacții care intră sub incidența art. 19 din Regulamentul privind Abuzul de Piață: i. în data de 30 mai 2024, Vinci Ver Holding S.R.L. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Victor Căpitanu - membru executiv al Consiliului de Administrație) a cumpărat prin tranzacții pe Piața Regular a Bursei de Valori București un număr agregat de 560.000 de acțiuni ale Emitentului un preț agregat de 0,8851 RON/acțiune; ii. în data de 30 mai 2024, OA Liviu Holding Invest S.R.L. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Andrei Diaconescu - membru executiv al Consiliului de Administrație) a cumpărat prin tranzacții pe Piața Regular a Bursei de Valori București un număr agregat de 560.000 de acțiuni ale Emitentului un preț agregat de 0,8851 RON/acțiune; iii. în data de 31 mai 2024, Vinci Ver Holding S.R.L. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Victor Căpitanu - membru executiv al Consiliului de Administrație) a cumpărat prin tranzacții pe Piața Regular a Bursei de Valori

Crit	Raport curent	Rezumat
		București un număr agregat de 559.000 de acțiuni ale Emitentului un preț agregat de 0,8912 RON/acțiune;
		iv. în data de 31 mai 2024, OA Liviu Holding Invest S.R.L. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Andrei Diaconescu - membru executiv al Consiliului de Administrație) a cumpărat prin tranzacții pe Piața Regular a Bursei de Valori București un număr agregat de 559.000 de acțiuni ale Emitentului un preț agregat de 0,8912 RON/acțiune;
		v. în data de 3 iunie 2024, Vinci Ver Holding S.R.L. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Victor Căpitanu - membru executiv al Consiliului de Administrație) a cumpărat prin tranzacții pe Piața Regular a Bursei de Valori București un număr agregat de 653.000 de acțiuni ale Emitentului un preț agregat de 0,8879 RON/acțiune;
		vi. în data de 3 iunie 2024, OA Liviu Holding Invest S.R.L. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Andrei Diaconescu - membru executiv al Consiliului de Administrație) a cumpărat prin tranzacții pe Piața Regular a Bursei de Valori București un număr agregat de 653.000 de acțiuni ale Emitentului un preț agregat de 0,8879 RON/acțiune.
5.	Raportul curent nr. 51/2024 din data de 30 mai 2024	Emitentul a informat investitorii cu privire la următoarele tranzacții care intră sub incidența art. 19 din Regulamentul privind Abuzul de Piață: i. în data de 27 mai 2024, Vinci Ver Holding S.R.L. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Victor Căpitanu - membru executiv al Consiliului de Administrație) a cumpărat prin tranzacții pe Piața Regular a Bursei de Valori București un număr agregat de 290.000 de acțiuni ale Emitentului un preț agregat de 0,859136 RON/acțiune; ii. în data de 27 mai 2024, OA Liviu Holding Invest S.R.L. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Andrei Diaconescu - membru executiv al Consiliului de Administrație) a cumpărat prin tranzacții pe Piața Regular a Bursei de Valori București un număr agregat de 290.000 de acțiuni ale Emitentului un preț agregat de 0,859136 RON/acțiune; iii. în data de 28 mai 2024, Vinci Ver Holding S.R.L. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Victor Căpitanu - membru executiv al Consiliului de Administrație) a cumpărat prin tranzacții pe Piața Regular a Bursei de Valori București un număr agregat de 337.500 de acțiuni ale Emitentului un preț agregat de 0,8799 RON/acțiune; iv. în data de 28 mai 2024, OA Liviu Holding Invest S.R.L. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Andrei Diaconescu - membru executiv al Consiliului de Administrație) a cumpărat prin tranzacții pe Piața Regular a Bursei de Valori București un număr agregat de 337.500 de acțiuni ale Emitentului un preț agregat de 0,8799 RON/acțiune; v. în data de 29 mai 2024, Vinci Ver Holding S.R.L. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Victor Căpitanu - membru executiv al Consiliului de Administrație) a cumpărat prin tranzacții pe Piața Regular a Bursei de Valori București un număr agregat de 425.000 de acțiuni ale Emitentului un preț agregat de 0,8782 RON/acțiune; vi. în data de 29 mai 2024, OA Liviu Holding Invest S.R.L. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Andrei Diaconescu - membru executiv al Consiliului de Administrație) a cumpărat prin tranzacții pe Piața Regular a Bursei de Valori București un număr agregat de 425.000 de acțiuni ale Emitentului un preț agregat de 0,8782 RON/acțiune.
6.	Raportul curent nr. 47/2024 din data de 23 mai 2024	Emitentul a informat investitorii despre tranzacțiile efectuate pe Piața Regular a Bursei de Valori București de către Dragoș-Horia Manda, membru neexecutiv al Consiliului de Administrație, după cum urmează: i. în data de 20 mai 2024, a cumpărat un număr agregat de 789.524 de acțiuni ale Emitentului la un preț agregat de 696.049,70 (0,8816 RON/acțiune); și ii. în data de 21 mai 2024, a cumpărat un număr agregat de 23.374 de acțiuni ale

Crit	Raport curent	Rezumat
		Emitentului la un preț agregat de 20.756,11 RON (0,8880 RON/acțiune).
7.	Raportul curent nr. 29/2024 din data de 17 aprilie 2024	Emitentul a informat investitorii cu privire la următoarele tranzacții care intră sub incidența art. 19 din Regulamentul privind Abuzul de Piață: i. Vinci Ver Holding S.R.L. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Victor Căpitanu - membru executiv al Consiliului de Administrație) a vândut prin intermediul unui plasament privat 63.776.076 de acțiuni ale Emitentului la un preț de 0,9 RON/acțiune, respectiv a vândut prin tranzacții pe Piața Deal 31.406.160 de acțiuni ale Emitentului un preț de 0,985 RON/acțiune și 7.380.000 de acțiuni ale Emitentului la un preț de 0,9 RON/acțiune; ii. OA Liviu Holding Invest S.R.L. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Andrei Diaconescu - membru executiv al Consiliului de Administrație) a vândut prin intermediul unui plasament privat 63.776.076 de acțiuni ale Emitentului la un preț de 0,9 RON/acțiune, respectiv a vândut prin tranzacții pe Piața Deal 31.406.160 de acțiuni ale Emitentului un preț de 0,985 RON/acțiune și 7.380.000 de acțiuni ale Emitentului la un preț de 0,9 RON/acțiune; iii. CC Trust Group (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Claudio Cisullo - președinte și membru neexecutiv al Consiliului de Administrație) a vândut prin intermediul unui plasament privat 12.645.708 de acțiuni ale Emitentului la un preț de 0,9 RON/acțiune, respectiv a vândut prin tranzacții pe Piața Deal 6.227.345 de acțiuni ale Emitentului la un preț de 0,985 RON/acțiune; și iv. Altius S.A. (persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul prin Diaconu Marius Mihail - membru ne-executiv al Consiliului de Administrație) a vândut prin intermediul unui plasament privat 6.839.625 de acțiuni ale Emitentului la un preț de 0,9 RON/acțiune, respectiv a vândut prin tranzacții pe Piața Deal 3.368.135 de acțiuni ale Emitentului la un preț de 0,985 RON/acțiune.
8.	Raportul curent nr. 25/2024 din data de 12 aprilie 2024	Emitentul a informat investitorii cu privire la exercitarea opțiunilor acordate în cadrul programului „stock option plan” aprobat prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Emitentului din data de 19 aprilie 2021, de către Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu, membri executivi ai Consiliului de Administrație, după cum urmează: (i) Victor Căpitanu și-a exercitat opțiunea cu privire la dobândirea unui număr de 15.601.601 acțiuni în capitalul social al Emitentului; (ii) Andrei-Liviu Diaconescu și-a exercitat opțiunea cu privire la dobândirea unui număr de 15.601.601 acțiuni în capitalul social al Emitentului.
9.	Raportul curent nr. 21/2024 din data de 11 aprilie 2024	Emitentul a informat investitorii cu privire la situația tranzacțiilor semnificative, respectiv a creanțelor reciproce cu părți afiliate, aferente anului 2022 (perioada de referință fiind: ianuarie 2022 – 31 decembrie 2022).
10.	Raportul curent nr. 15/2024 din data de 25 martie 2024	Emitentul a informat investitorii cu privire la tranzacțiile efectuate de către CC Trust Group AG, persoană juridică aflată în strânsă legătură cu Emitentul, prin Claudio Cisullo, președinte și membru neexecutiv al Consiliului de Administrație, respectiv vânzarea printr-o tranzacție pe Piața DEAL a unui număr de 10.000.000 de acțiuni ale Emitentului la un preț de 0,95 RON/acțiune.
11.	Raportul curent nr. 75/2023 din data de 7 decembrie 2023	Emitentul a informat investitorii despre tranzacțiile efectuate pe Piața DEAL de către Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu, membri executivi ai Consiliului de Administrație, după cum urmează: (i) Victor Căpitanu a vândut 23.926.462 acțiuni ale Emitentului la un preț de 0,904 RON/acțiune; (ii) Andrei-Liviu Diaconescu a vândut 23.926.462 acțiuni ale Emitentului la un preț de 0,904 RON/acțiune.
12.	Raportul curent nr. 71/2023 din data de 21 noiembrie 2023	Emitentul a informat investitorii despre tranzacțiile efectuate de către Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu, membri executivi ai Consiliului de Administrație, reprezentând contribuția în natură a acțiunilor Emitentului, dobândite în cadrul programului „stock option plan”, după cum urmează: (i) Victor Căpitanu contribuie în natură un număr de 46.804.803 de acțiuni dobândite de acesta la capitalul social al societății VINCI VER HOLDING S.R.L., persoană juridică deținută în proporție de 100% de Victor Căpitanu;

Crit	Raport curent	Rezumat
		(ii) Andrei-Liviu Diaconescu contribuie în natură un număr de 46.804.803 de acțiuni dobândite de acesta la capitalul social al societății OA LIVIU HOLDING INVEST S.R.L., persoană juridică deținută în proporție de 100% de Andrei-Liviu Diaconescu.
13.	Raportul curent nr. 40/2023 din data de 30 august 2023	Emitentul a informat investitorii despre tranzacțiile efectuate de către Cosmin Samoilă, director financiar al Emitentului, pe Piața Regular a Bursei de Valori București, respectiv achiziția unui număr de 320.000 acțiuni ale Emitentului la un preț de 0,9420 RON/acțiune.

Achiziții și contracte semnificative

Crit	Raport curent	Rezumat
1.	Raportul curent nr. 63/2024 din data de 5 iulie 2024	Emitentul a informat investitorii cu privire la semnarea de către ONE Gallery Floreasca S.A., filiala Emitentului, a unui contract semnificativ a cărui valoare depășește 10% din venitul total, aferent ultimelor situații financiare anuale, având ca obiect închiriere spațiu retail cu o suprafață închirială brută de 3.600 mp (plus terase și depozitări) la parterul ONE Gallery, pentru o perioadă de 17 ani începând cu septembrie 2025.
2.	Raportul curent nr. 61/2024 din data de 19 iunie 2024	Emitentul a informat investitorii cu privire la contractarea de către filiala One United Tower S.R.L. a unei finanțări bancare în valoare de 47 milioane EUR de la Banca Transilvania, în scopul dezvoltării clădirii sustenabile de birouri One Tower, precum și pentru a asigura rambursarea parțială a creditelor existente de la acționari și a altor costuri aferente.
3.	Raportul curent nr. 77/2023 din data de 18 decembrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la încheierea unui contract de facilitare de credit cu Alpha Bank Group, în valoare totală de până la 30,5 milioane EUR în scopul finanțării/refinanțării parțiale a costurilor de dezvoltare, precum și a unei facilități de credit TVA de până la 4,6 milioane EUR în scopul finanțării/refinanțării TVA-ului recuperabil, aferente dezvoltării One Gallery.
4.	Raportul curent nr. 76/2023 din data de 15 decembrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la finalizarea achiziției fostei Fabrici Ford, monument istoric care va fi transformat de Companie într-o dezvoltare comercială, One Gallery, tranzacție încheiată cu Auchan România S.A..
5.	Raportul curent nr. 64/2023 din data de 6 noiembrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la o actualizare privind încheierea unui contract semnificativ, care a fost raportat anterior, prin intermediul Raportului Curent nr. 44/2023 din data de 13 septembrie 2023; contractul, care a fost încheiat cu Infineon Technologies, lider german în proiectarea și producția de semiconductori, este destinat dezvoltării unei clădiri de birouri durabile, la cheie, care să acopere nevoile Infineon pe o perioadă de 15 ani, începând cu anul 2026. Conform contractului, Emitentul va dezvolta și închiria ulterior o clădire de birouri, ONE Technology District, cu suprafața totală închirială de 20.000 mp (cu terase), inclusiv 2.000 mp de laboratoare și 280 de locuri de parcare. De asemenea, dezvoltarea va include un sistem geoexchange care va acoperi integral nevoile de încălzire și răcire ale chiriașului.
6.	Raportul curent nr. 57/2023 din data de 16 octombrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la încheierea de către One Proiect 16 S.R.L. (o filială deținută în totalitate de Emitent) a unei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare având ca obiect dobândirea dreptului de proprietate asupra mai multor loturi de teren situate în București, pentru un preț total de 17 milioane EUR.
7.	Raportul curent nr. 44/2023 din data de 13 septembrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la semnarea de către ONE Proiect 17 S.R.L., filiala Emitentului, a unui contract semnificativ a cărui valoare depășește 10% din venitul total, aferent ultimelor situații financiare anuale, având ca obiect închiriere spațiu de birouri cu o suprafață închirială brută de 20.000 mp (inclusiv terase) și locuri de parcare, pentru o perioadă de 15 ani începând cu 2026.

Litigii¹⁹

¹⁹ Pentru o situație actualizată a litigiilor Emitentului, vă rugăm să consultați Partea a 4-a din prezentul Prospect, secțiunea „Litigii și proceduri legale”.

Crit	Raport curent	Rezumat
1.	Raportul curent nr. 65/2024 din data de 12 iulie 2024	Emitentul a informat investitorii că în data de 11 iulie 2024, Tribunalul Municipiului București a respins cererea de chemare în judecată formulată de Asociația S.O.S. Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural referitoare la anularea planului urbanistic zonal și a autorizațiilor de construire aferente dezvoltării „One Peninsula” (obiect al dosarului nr. 21715/3/2023, conexat cu dosarul nr. 30413/3/2023). Hotărârea nu este definitivă și poate fi atacată cu recurs.
2.	Raportul curent nr. 62/2024 din data de 19 iunie 2024	Emitentul a informat investitorii că în data de 18 iunie 2024, Curtea de Apel București a respins definitiv cererea de anulare formulată de Asociația S.O.S. Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural în legătură cu soluționarea favorabilă a dosarului nr. 4858/3/2019, unde solicitarea reclamanților de anulare a planului urbanistic zonal și a autorizației de construire pentru dezvoltarea „One Floreasca City” a fost respinsă.
3.	Raportul curent nr. 60/2024 din data de 17 iunie 2024	Emitentul a informat investitorii că a fost citată în legătură cu un recurs formulat de reclamantele Asociația S.O.S. Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural împotriva încheierii din 11 aprilie 2024 prin care Tribunalul București a respins cererea de chemare în judecată formulată de reclamante referitoare la suspendarea autorizațiilor de construire aferente dezvoltării „One Peninsula”.
4.	Raportul curent nr. 46/2024 din data de 23 mai 2024	Emitentul a informat investitorii că în data de 23 mai 2024, Tribunalul București a respins integral cererile formulate de Asociația S.O.S. Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural în cadrul dosarelor ce vizează suspendarea autorizațiilor de construire, respectiv suspendarea documentațiilor de urbanism aferente dezvoltării „One Peninsula”.
5.	Raportul curent nr. 24/2024 din data de 12 aprilie 2024	Emitentul a informat investitorii că în data de 11 aprilie 2024 Tribunalul București a respins cererea de chemare în judecată formulată de Asociația S.O.S. Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural referitoare la suspendarea autorizațiilor de construire aferente dezvoltării „One Peninsula”.
6.	Raportul curent nr. 20/2024 din data de 10 aprilie 2024	Emitentul a informat investitorii că în data de 8 aprilie 2024, Tribunalul București a respins în totalitate cererea de chemare în judecată formulată de Municipiul București și de Primarul General al Municipiului București referitoare la anularea și suspendarea autorizației de construire aferentă dezvoltării „One Lake District”.
7.	Raportul curent nr. 08/2024 din data de 8 februarie 2024	Emitentul a informat investitorii că în data de 7 februarie 2024, Tribunalul București a respins în totalitate cererea de chemare în judecată formulată de Municipiul București și de Primarul General al Municipiului București referitoare la anularea și suspendarea autorizației de construire aferentă dezvoltării „One Floreasca Towers”.
8.	Raportul curent nr. 03/2024 din data de 18 ianuarie 2024	Emitentul a informat investitorii că în data de 17 ianuarie 2024 Tribunalul București a respins în totalitate cererea de chemare în judecată formulată de Municipiul București și de Primarul General al Municipiului București referitoare la anularea și suspendarea autorizației de construire aferentă dezvoltării „One Lake Club”.
9.	Raportul curent nr. 74/2023 din data de 5 decembrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la o actualizare în litigiul în care este implicată subsidiara sa, One Peninsula S.R.L., cu privire la care Emitentul a informat piața prin intermediul raportului curent nr. 47 din data de 19 septembrie 2023 (dosarul 21715/3/2023). Astfel, la termenul din 29 noiembrie 2023, instanța a anulat în parte acțiunea, cu privire la cele două capete de cerere ce privesc suspendarea HCGMB 294/2013 și HCGMB 292/2014 în baza cărora a fost aprobat și, respectiv modificat PUZ Închidere Inel Median (care include și dezvoltarea One Peninsula). La data de 5 decembrie 2023, la sediul One Peninsula S.R.L., a fost primită o citație privind un nou dosar (34852/3/2023) inițiat de aceleași reclamante (Asociația S.O.S. Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural), care are ca obiect tot suspendarea HCGMB 294/2013 și HCGMB 292/2014, cu termen stabilit la data de 11 decembrie 2023 (cererea fiind similară celei formulate în cadrul dosarului 21715/3/2023).

Crit	Raport curent	Rezumat
10.	Raportul curent nr. 72/2023 din data de 29 noiembrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la o cerere de chemare în judecată, depusă la Tribunalul București cu privire la dezvoltarea One Peninsula, vizând anularea Planului Urbanistic Zonal pentru inelul median, zona situată între Lacul Colentina și Lacul Morii, documentație de urbanism aplicabilă și dezvoltării One Peninsula.
11.	Raportul curent nr. 59/2023 din data de 19 octombrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la o cerere de chemare în judecată, depusă la Tribunalul București cu privire la dezvoltarea One Peninsula. Cererea a fost formulată de Asociația S.O.S. Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural (Dosar nr. 21714/3/2023) și se referă la anularea celor două autorizații de construire emise pentru dezvoltarea One Peninsula.
12.	Raportul curent nr. 49/2023 din data de 22 septembrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la faptul că în data de 21 septembrie 2023 Curtea de Apel București a respins recursul promovat de partidul politic Uniunea Salvați România în cadrul Dosarului nr. 20661/3/2020, ce a avut ca obiect anularea și suspendarea documentației de urbanism aferenta dezvoltării One Modrogan.
13.	Raportul curent nr. 47/2023 din data de 19 septembrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la două cereri de chemare în judecată, depuse la Tribunalul București, cu privire la dezvoltările One Floreasca Towers și One Peninsula, după cum urmează: (i) o cerere în legătură cu anularea și suspendarea autorizației de construire emisă în beneficiul One Floreasca Towers S.R.L. pentru dezvoltarea One Floreasca Towers, și (ii) o cerere în legătură cu suspendarea celor două autorizații de construire acordate pentru dezvoltarea One Peninsula, precum și a Planului Urbanistic Zonal pentru inelul median, zona situată între Lacul Colentina și Lacul Morii (care include și dezvoltarea One Peninsula).
14.	Raportul curent nr. 43/2023 din data de 11 septembrie 2023	Emitentul a informat investitorii că Primarul General al Municipiului București a depus la Tribunalul București (dosar nr. 18043/3/2023) o cerere de chemare în judecată în legătură cu anularea autorizației de construire emisă în beneficiul One Lake Club S.R.L. pentru dezvoltarea One Lake Club.
15.	Raportul curent nr. 33/2023 din data de 3 iulie 2023	Emitentul a informat investitorii că Tribunalul București a respins cererea formulată de reclamantul din dosarul având nr. 34643/3/2020, în cadrul căreia autorizația de construire eliberată pentru realizarea proiectului One Peninsula (împreună cu decizia etapei de încadrare, certificatele de urbanism, avizul de defrișare și mai multe planuri urbanistice zonale) au fost contestate de mai multe persoane fizice care locuiesc în împrejurimi, solicitând anularea acestora. Tribunalul București a respins cererea ca fiind neîntemeiată și a dispus obligarea reclamantilor la plata cheltuielilor judiciare suportate de One Peninsula S.R.L. în cadrul acestui dosar. Hotărârea instanței nu este definitivă, putând fi atacată cu recurs.

În ultimele 12 luni până la data acestui prospect, au avut loc câte două AGOA și AGEA, care au fost raportate în conformitate cu MAR, după cum urmează:

AGOA din 28 mai 2024

La data de 28 mai 2024 a avut loc AGOA, în cadrul căreia acționarii Emitentului au aprobat, printre altele, suplimentarea valorii totale brute a dividendelor aferente anului financiar 2023 cu suma de 286.908,47 RON, valoarea totală brută a dividendelor aferente anului financiar 2023 devenind astfel 76.167.891,89 RON, distribuită după cum urmează: (i) suma de 37.940.491,71 RON (dividend brut) a fost distribuită anticipat ca urmare a Hotărârii AGOA nr. 67 din 9 octombrie 2023, respectiv (ii) suma de 38.227.400,18 RON (dividend brut), reprezentând un dividend brut per acțiune de 0,01 RON, urmează a fi distribuită, sub condiția implementării majorării capitalului social al Emitentului cu suma de 6.240.640,4 RON (valoare nominală), prin emisiunea unui număr de 31.203.202 acțiuni noi cu o valoare nominală de 0,2 RON per acțiune și o valoare nominală totală de 6.240.640,4 RON, aprobată prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 55 din data de 19 aprilie 2024 și efectuării plății noilor acțiuni până la data de 28 iunie 2024.

AGEA din 28 mai 2024

La data de 28 mai 2024 a avut loc AGOA, în cadrul căreia acționarii Emitentului au aprobat, printre altele, majorarea capitalului social cu suma de până la 350.000.000 RON (valoare nominală), prin emisiunea unui număr de până la 1.750.000.000 acțiuni noi cu o valoare nominală de 0,2 RON per acțiune și o valoare nominală totală de 350.000.000 RON.

AGOA din 25 aprilie 2024

La data de 25 aprilie 2024 a avut loc AGOA, în cadrul căreia acționarii Emitentului au aprobat, printre altele, următoarele:

- situațiile financiare individuale și consolidate întocmite pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, Emitentul înregistrând (a) la nivel consolidat, profit net în valoare de 449.618.530 RON respectiv (b) la nivel individual, profit net în valoare de 149.509.955 RON din care s-a constitui rezerva legală de 7.575.453 RON, rezultând un profit net distribuibil de 141.934.502 RON;
- distribuirea de dividende în valoare de 75.880.983,42 RON (dividend brut) aferent anului financiar 2023, după cum urmează: (i) suma de 37.940.491,71 RON (dividend brut) a fost distribuită anticipat ca urmare a Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 67 din 9 octombrie 2023, respectiv (ii) suma de 37.940.491,71 RON (dividend brut), reprezentând un dividend brut per acțiune de 0,01 RON, urmează a fi distribuită potrivit Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 69 din 25 aprilie 2024;
- programul de alocare a acțiunilor (de tip stock option plan) către membrii neexecutivi ai Consiliului de Administrație și angajații Emitentului;
- numirea membrilor Consiliului de Administrație, astfel cum aceștia sunt prezentați în Partea a 11-a a prezentului Prospect;
- modificarea politicii de remunerare la nivelul Emitentului; și
- numirea Deloitte Audit S.R.L. pentru un mandat de 3 (trei) ani pentru auditarea și revizuirea situațiilor financiare individuale și consolidate ale Emitentului începând cu exercițiul financiar ce se va încheia la 31 decembrie 2024.

AGEA din 25 aprilie 2024

La data de 25 aprilie 2024 a avut loc AGEA, în cadrul căreia acționarii Emitentului au aprobat, printre altele, următoarele:

- delegarea atribuțiilor AGEA privind hotărârea de majorare a capitalului social al Emitentului către Consiliul de Administrație, cu puterea de a ridica sau restrânge dreptul de preferință al acționarilor, pentru o perioadă de trei (3) ani, printr-una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală care să nu depășească 20% din capitalul social subscris, existent în momentul hotărârii și autorizării, respectiv cu până la 151.906.173 RON;
- programul de emisiuni de obligațiuni corporative și/sau a uneia sau mai multor emisiuni individuale de obligațiuni nominative, în formă dematerializată și neconvertibile, garantate sau negarantate, după caz, cu sau fără discount, cu o valoare totală de maximum 300.000.000 EUR sau echivalentul acestei sume în orice altă monedă, denumite în euro și/sau lei și/sau în orice altă monedă, cu o rată a dobânzii fixă sau variabilă, după caz și cu o scadență care nu va depăși 10 ani (prin raportare la fiecare emisiune), derulate pe o perioadă de maximum 3 ani de la data aprobării de către AGEA, Consiliul de Administrație având competență deplină privind stabilirea termenilor și condițiilor programului de emisiune și/sau a oricărei emisiuni din cadrul programului și/sau a oricărei emisiuni individuale;
- aprobarea unor facilități de credit și a constituirii garanțiilor aferente acestora în legătură cu proiectele dezvoltate de filialele Emitentului, respectiv One Technology District S.R.L., One United Tower S.A., One Cotroceni Park Office S.A. și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.; și
- modificări ale Actului Constitutiv al Emitentului.

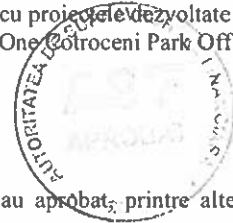
AGOA din 9 octombrie 2023

La data de 9 octombrie 2023 a avut loc AGOA, în cadrul căreia acționarii Emitentului au aprobat, printre altele, următoarele:

- situațiile financiare individuale și consolidate semestriale întocmite pentru primele șase luni din exercițiul financiar care se va încheia la 31 decembrie 2023; distribuirea de dividende interimare din primele șase luni din exercițiul financiar care se va încheia la 31 decembrie 2023, în valoare de 37.976.491,71 RON (brut), adică un dividend de 0,01 RON/acțiune (brut, prin raportare la numărul total de acțiuni emise de Societate la data convocării AGOA) din profitul net distribuibil în valoare de 64.960.806 RON (din care 16.899.806 RON reprezintă profitul net distribuibil aferent primei jumătăți a exercițiului financiar care se va încheia la 31 decembrie 2023).

AGEA din 9 octombrie 2023

La data de 9 octombrie 2023 a avut loc AGEA, în cadrul căreia acționarii Emitentului au aprobat, printre altele, următoarele:



- delegarea atribuțiilor AGEA privind hotărârea de majorare a capitalului social al Emitentului către Consiliul de Administrație, cu puterea de a ridica sau restrânge dreptul de preferință al acționarilor, pentru o perioadă de trei (3) ani, printr-una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală care să nu depășească 25% din capitalul social subscris, existent în momentul hotărârii și autorizării, respectiv cu până la 12.481.281 RON, cu scopul de a duce la îndeplinire și implementare a prevederilor oricărui program de alocare a acțiunilor (de tip „stock option plan”);
- răscumpărarea de către Emitent a propriilor acțiuni, în cadrul pieței unde acțiunile sunt listate sau prin desfășurarea de oferte publice de cumpărare, în conformitate cu prevederile legale aplicabile, programul de răscumpărare urmând a se desfășura la prețul minim de 0,2 RON per acțiune și un preț maxim egal cu 1,50 RON per acțiune, valoarea agregată a programului de răscumpărare fiind de până la 15.000.000 RON și vizând răscumpărarea a maximum 10.000.000 acțiuni; și
- modificări ale Actului Constitutiv al Emitentului.

Hotărârile AGOA și AGEA ale Emitentului sunt disponibile pe website-ul Emitentului la adresa www.one.ro, secțiunea cu informații de interes specific pentru investitori (secțiunea <https://www.one.ro/en/investor-relations/>). A se avea în vedere că informațiile care se regăsesc pe website-ul Emitentului nu fac parte din Prospect.



PARTEA A 6-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 2021, 2022 și 2023 („Situațiile Financiare Anuale”), cât și din situațiile financiare consolidate interimare simplificate pentru perioada încheiată la 31 martie 2024 („Situațiile Financiare Interimare”). Situațiile Financiare Anuale 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 2023, 2022 și 2021, însoțite de raportul auditorului independent, 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.

Situațiile Financiare Interimare au fost întocmite în conformitate cu Standardul Internațional de Contabilitate 34 „Raportarea financiară interimară” adoptat de către Uniunea Europeană. Acestea nu includ toate informațiile necesare pentru un set complet de situații financiare în conformitate cu IFRS adoptate de Uniunea Europeană și ar trebui consultate împreună cu Situațiile Financiare Anuale. Cu toate acestea, anumite note explicative sunt incluse pentru a explica evenimentele și tranzacțiile care sunt semnificative pentru înțelegerea modificărilor survenite în poziția financiară și performanța Grupului de la ultimele situații financiare anuale consolidate la data de și pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023. Situațiile Financiare Interimare au fost autorizate pentru a fi emise în data de 8 mai 2024.

Auditorul independent nu a auditat sau revizuit Situațiile Financiare Interimare din Prospect și, drept urmare, nu și-a exprimat o opinie sau o concluzie asupra acestora.

Informațiile financiare incluse în acest Prospect trebuie citite împreună cu Situațiile Financiare Anuale și Situațiile Financiare Interimare amintite mai sus și, acolo unde este cazul, împreună cu notele explicative la acestea.

Moneda funcțională și de prezentare

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

EXTRAS DIN INFORMAȚIILE FINANCIARE ANUALE CONSOLIDATE

Situația consolidată a poziției financiare a Grupului

	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
	(auditate)	(auditate)	(auditate)
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	16.967.132	15.259.605	597.608
Imobilizări corporale	52.595.794	51.131.523	17.040.010
Active aferente dreptului de utilizare	1.868.857	2.687.154	3.505.452
Investiții imobiliare	2.710.669.855	2.251.984.947	1.449.465.190

	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Investiții în entități asociate	8.666.072	3.369.877	2.967.158
Alte active imobilizate	26.955.436	16.917.499	0
Total active imobilizate	2.836.979.222	2.360.606.681	1.492.831.494
Active circulante			
Stocuri	1.002.664.774	662.994.340	343.977.627
Avansuri acordate furnizorilor	129.869.872	116.316.909	93.266.448
Creanțe comerciale	489.466.746	392.002.622	201.369.543
Alte creanțe	92.833.787	112.944.944	128.441.029
Cheltuieli în avans	14.650.932	24.924.944	19.517.269
Alte active financiare	-	-	9.408.917
Numerar și echivalente de numerar	420.739.095	566.960.043	508.347.161
Total active circulante	2.150.225.206	1.876.143.802	1.304.327.994
TOTAL ACTIVE	4.987.204.428	4.236.750.483	2.797.159.488
	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
	(auditate)	(auditate)	(auditate)

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitaluri proprii

Capital social	759.530.863	740.563.717	514.828.059
Prime de capital	91.530.821	27.981.399	4.307.781
Acțiuni proprii	(3.468.115)	1.029	-
Alte rezerve de capital	21.140.590	51.848.900	1.390.179
Rezerve legale	25.713.307	17.452.635	11.437.359
Rezultat reportat	1.496.291.804	1.184.656.306	791.788.303

	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului	2.390.739.270	2.022.503.986	1.323.751.681
Interese care nu controlează	472.189.276	508.822.702	323.205.535
Total capitaluri proprii	2.862.928.546	2.531.326.688	1.646.957.216
	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	827.819.156	654.206.589	390.342.321
Împrumuturi de la acționarii minoritari	82.609.273	3.528.882	7.472.207
Datorii comerciale și de altă natură	1.944.934	23.442.273	564.912
Datorii din contractele de leasing	2.646.947	2.646.947	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	321.771.977	272.828.037	179.974.080
Total datorii pe termen lung	1.236.792.287	956.652.728	581.000.467
Datorii curente			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	117.201.920	172.421.627	34.260.754
Împrumuturi de la acționarii minoritari	38.651	47.528	87.028
Datorii de leasing	274.592	778.490	1.282.387
Datorii comerciale și alte datorii	354.378.291	271.065.556	124.138.768
Venituri în avans	20.734.382	11.099.273	1.145.855
Datorii privind impozitul pe profitul curent	5.247.540	717.144	2.023.447
Avansuri încasate de la clienți	389.608.219	292.641.449	406.263.566
Total datorii curente	887.483.595	748.771.067	569.201.805
Total datorii	2.124.275.882	1.705.423.795	1.150.202.272
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	4.987.204.428	4.236.750.483	2.797.159.488

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate).

Situația consolidată a profitului sau pierderii la nivel de Grup

	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	1.130.393.968	769.518.382	703.317.672
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	(802.740.979)	(445.459.287)	(451.583.531)
Alte cheltuieli de exploatare – imobile rezidențiale	(12.124.094)	(5.133.247)	(5.046.897)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale	315.528.895	318.925.848	246.687.244
Câștiguri din activitatea de dezvoltare de investiții imobiliare	20.444.086	54.883.687	298.636.043
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	180.211.310	88.485.173	44.364.366
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	59.976.400	75.097.712	56.187.770
Câștiguri din investiții imobiliare	260.631.796	218.466.572	399.188.179
Câștiguri din achiziție la preț avantajos	-	94.079.969	-
Venituri din chirii	98.073.783	62.377.460	6.544.367
Venituri din servicii către chiriași	30.280.868	16.532.162	5.277.520
Costuri cu servicii către chiriași	(30.280.868)	(16.532.162)	(5.277.520)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	(11.452.425)	(8.171.409)	(5.345.444)
Venituri nete din închirieri	86.621.358	54.206.051	1.198.923
Cheltuieli de intermediere vânzări	(14.977.030)	(9.255.427)	(4.641.595)
Cheltuieli generale de administrație	(82.020.505)	(90.436.029)	(27.936.859)
Alte cheltuieli de exploatare	(14.665.945)	(15.308.340)	(8.065.542)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	5.888.494	304.746	536.526

	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Alte venituri din exploatare	4.686.698	5.141.316	5.688.365
Rezultat din activități curente	561.693.761	576.124.706	612.655.241
Venituri financiare	26.840.583	18.348.129	2.381.231
Cheltuieli financiare	(62.109.094)	(21.966.642)	(12.145.485)
Rezultat financiar net	(35.268.511)	(3.618.513)	(9.764.254)
Cota-parte din profitul asociaților	5.296.195	402.719	1.527.818
Rezultat înainte de impozitare	531.721.445	572.908.912	604.418.805
Impozit pe profit	(82.102.915)	(70.431.447)	(94.731.652)
Rezultatul net al perioadei	449.618.530	502.477.465	509.687.153
Total rezultat global aferent perioadei	449.618.530	502.477.465	509.687.153
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului	415.960.172	442.014.509	391.330.530
Intereselor care nu controlează	33.658.358	60.462.956	118.356.623

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate)

Situația fluxurilor de trezorerie la nivel de Grup

	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare			
Rezultat net al exercițiului financiar	449.618.530	502.477.465	509.687.153

Ajustări pentru:

	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Cheltuieli cu amortizarea	4.124.133	2.519.971	2.223.680
Alte venituri financiare	(4.339.995)	(4.861.828)	(24.585)
Cota-parte în profitul asociaților	(5.296.195)	(402.719)	(1.527.818)
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante – creanțe și alte provizioane	(1.281.899)	5.258.735	(105.620)
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(260.631.796)	(218.466.572)	(399.188.179)
Câștiguri din achiziție la preț avantajos	-	(94.079.969)	-
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(5.888.494)	(304.746)	(536.526)
Plăți pe bază de acțiuni	25.124.118	46.150.940	926.786
(Câștiguri)/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale	(22.521)	19.449	(204.091)
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb	5.242.140	1.363.740	5.725.044
Cheltuieli cu dobânzile	56.907.656	21.966.642	9.639.353
Venituri din dobânzi	(22.500.588)	(13.393.219)	(2.356.646)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	82.102.915	70.431.447	94.731.652
Modificări în capitalul circulant			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale si de altă natură	(149.004.196)	(210.660.668)	(240.334.281)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor în categoria imobilizărilor corporale	(339.959.363)	(89.760.315)	148.434.095
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale si altor datorii	(34.412.620)	60.888.357	(7.401.109)
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți	96.966.770	(113.623.117)	112.408.364
Impozitul pe profit plătit	(8.282.955)	(6.605.466)	(15.602.881)
Capital circulat din achiziție de noi filiale	-	11.656.689	-
Numerar net din activități de exploatare	(111.534.360)	(29.425.176)	216.494.391
Achiziții de imobilizări corporale	(5.210.921)	(7.759.799)	(3.033.324)



	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Achiziții de imobilizări necorporale	(2.145.841)	(422.438)	(692.838)
Achiziții de investiții imobiliare	(183.402.166)	(285.031.660)	(49.965.795)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(14.389.524)	(111.294.812)	(184.200.745)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate	(60.851.707)	(78.333.026)	(25.770.292)
Căștiguri din vânzarea imobilizărilor corporale	261.508	5.043	338.050
Căștiguri din vânzarea investițiilor imobiliare	86.278.938	8.436.741	9.824.041
Plăți pentru tranzacții cu interese care nu controlează	(14.884.945)	(10.041.238)	(9.779.075)
Achiziția de filiale	-	-	(11.200.555)
Avansuri plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	44.513.870	-	-
Dobânzi încasate	21.212.594	13.393.219	2.356.646
Plăți nete pentru împrumuturi acordate	(2.206.147)	-	-
Alte venituri financiare	4.339.995	4.861.828	-
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	(126.484.346)	(466.186.142)	(272.123.887)
Încasări din împrumuturi	406.344.378	438.871.492	373.217.603
Rambursări de împrumuturi	(214.253.838)	(38.600.730)	(207.964.880)
Dividende plătite	(39.378.782)	(77.771.559)	(54.762.517)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune	-	253.717.057	259.112.478
Achiziția de acțiuni proprii	(3.469.144)	-	-
Încasări în numerar din vânzarea de acțiuni proprii	-	-	36.035.213
Dobânzi plătite	(56.912.939)	(21.460.144)	(11.693.437)
Elementele principale ale plăților de leasing	(531.917)	(531.916)	(939.449)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	91.797.758	554.224.200	393.005.011
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(146.220.948)	58.612.882	337.375.515

	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului	566.960.043	508.347.161	170.971.646
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	420.739.095	566.960.043	508.347.161

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate).

Situația modificărilor capitalurilor proprii la nivelul Grupului

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023	740.563.717	27.981.399	17.452.635	51.848.900	1.029	1.184.656.306	508.822.702	2.531.326.688
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	415.960.172	33.658.358	449.618.530
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(73.130.616)	(1.936.085)	(75.066.701)
Emisiunea de acțiuni ordinare	18.967.146	63.549.422	-	-	-	-	-	82.516.568
Transfer rezerva legală la/de la rezultat reportat	-	-	8.260.672	-	-	(8.260.672)	-	-
Transfer alte rezerve de capital la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	3.750.754	(68.841.699)	(65.090.945)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	(3.469.144)	-	-	(3.469.144)
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	-	-	-	(30.708.310)	-	(26.684.140)	-	(57.392.450)



	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Interese care nu controlează la achiziția filialei sau schimbarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	486.000	486.000
Sold la 31 decembrie 2023	759.530.863	91.530.821	25.713.307	21.140.590	(3.468.115)	1.496.291.804	472.189.276	2.862.928.546

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2022	514.828.059	4.307.781	11.437.359	1.390.179	0	791.788.303	323.205.535	1.646.957.216
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	442.014.509	60.462.956	502.477.465
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(42.473.315)	(882.000)	(43.355.315)
Emisiunea de acțiuni ordinare	40.594.729	213.122.328	-	-	-	-	-	253.717.057
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	185.140.929	(185.140.929)	-	-	-	-	-	-
Costuri IPO	-	-	-	-	-	(1.514.709)	-	(1.514.709)
Transfer din prima de emisiune în alte rezerve	-	(4.307.781)	-	4.307.781	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	6.015.276	-	-	(6.015.276)	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	856.794	(10.898.032)	(10.041.238)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	1.029	-	-	1.029



	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	-	-	-	46.150.940	-	-	-	46.150.940
Interese care nu controlează la achiziția filialei sau schimbarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	136.934.243	136.934.243
Sold la 31 decembrie 2022	740.563.717	27.981.399	17.452.635	51.848.900	1.029	1.184.656.306	508.822.702	2.531.326.688

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2021	259.824.598	9.192	-	463.393	(26.765.560)	498.235.187	92.264.592	824.031.402
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	391.330.530	118.356.623	509.687.153
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(81.743.000)	(328.836)	(82.071.836)
Emisiunea de acțiuni ordinare	26.001.417	233.111.060	-	-	-	-	-	259.112.477
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	228.812.471	(228.812.471)	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve	189.573	-	-	-	-	(189.573)	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	-	-	-	926.786	-	-	-	926.786
Costuri IPO	-	-	-	-	-	(6.096.360)	-	(6.096.360)



	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Transfer rezerva legală la/de la rezultat reportat	-	-	11.437.359	-	-	(11.437.359)	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	(2.603.992)	(7.175.084)	(9.779.076)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Vânzarea de acțiuni proprii	-	-	-	-	26.765.560	9.269.654	-	36.035.214
Interese care nu controlează fără schimbarea controlului	-	-	-	-	-	(4.976.784)	120.088.240	115.111.456
Sold la 31 decembrie 2021	514.828.059	4.307.781	11.437.359	1.390.179	0	791.788.303	323.205.535	1.646.957.216

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate).

EXTRAS DIN INFORMAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE CONSOLIDATE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

	31-Mar-24	31-Mar-23
	(neauditat, nerevizuit)	(neauditat, nerevizuit)
ACTIVE		
Active imobilizate		
Fond comercial	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	16.859.575	15.224.342
Imobilizări corporale	51.857.282	53.188.008
Active aferente dreptului de utilizare	1.664.283	2.482.580
Investiții imobiliare	2.851.470.355	2.360.391.759



	31-Mar-24	31-Mar-23
Investiții în entități asociate	8.803.709	8.019.461
Alte active imobilizate	27.476.440	0
Total active imobilizate	2.977.387.720	2.458.562.226
Active circulante		
Stocuri	955.204.141	842.287.250
Avansuri acordate furnizorilor	133.472.746	127.226.994
Creanțe comerciale	582.225.532	459.575.959
Alte creanțe	100.286.189	156.500.049
Cheltuieli în avans	27.513.743	34.181.233
Numerar și echivalente de numerar	339.573.754	462.401.302
Total active circulante	2.138.276.105	2.082.172.787
TOTAL ACTIVE	5.115.663.825	4.540.735.013

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitaluri proprii

Capital social	759.530.863	740.563.717
Prime de capital	91.530.821	27.981.399
Acțiuni proprii	(3.468.115)	1029
Alte rezerve de capital	22.646.369	58.129.930
Rezerve legale	25.713.307	17.452.635



	31-Mar-24	31-Mar-23
Rezultat reportat	1.641.992.564	1.332.539.754
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului	2.537.945.809	2.176.668.464
Interese care nu controlează	483.777.393	508.869.222
Total capitaluri proprii	3.021.723.202	2.685.537.686

Datorii pe termen lung

Împrumuturi de la bănci și alte entități	881.197.251	757.714.107
Împrumuturi de la acționarii minoritari	109.928.837	2.578.624

	31-Mar-24 (neauditat, nerevizuit)	31-Mar-23 (neauditat, nerevizuit)
Datorii comerciale și de altă natură	1.936.695	14.269.954
Datorii din contractele de leasing	2.646.947	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	345.130.997	295.111.034
Total datorii pe termen lung	1.340.840.727	1.072.320.666

Datorii curente

Împrumuturi de la bănci și alte entități	123.022.382	151.757.105
Împrumuturi de la acționarii minoritari	38.623	55.648
Datorii de leasing	148.618	652.515
Datorii comerciale și alte datorii	236.618.510	184.119.078
Venituri în avans	23.286.708	29.142.760
Datorii privind impozitul pe profitul curent	8.422.499	4.382.944
Avansuri încasate de la clienți	361.562.556	412.766.611
Total datorii curente	753.099.896	782.876.661



	31-Mar-24	31-Mar-23
Total datorii	2.093.940.623	1.855.197.327
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	5.115.663.825	4.540.735.013

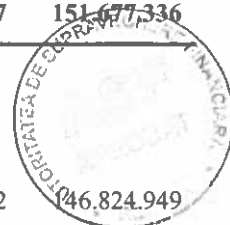
Sursa: Situațiile Financiare Interimare (neauditat, nerevizuite).

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL

	31-Mar-24	31-Mar-23
	(neauditat, nerevizuit)	(neauditat, nerevizuit)
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	306.375.995	329.036.313
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	(184.070.216)	(224.416.147)
Alte cheltuieli de exploatare – imobile rezidențiale	(2.802.162)	(3.166.577)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale	119.503.617	101.453.589
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	49.228.121	78.231.751
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	23.285.178	-
Câștiguri din investiții imobiliare	72.513.299	78.231.751
	31-Mar-24	31-Mar-23
	(neauditat, nerevizuit)	(neauditat, nerevizuit)
Venituri din chirii	29.635.124	24.080.045
Venituri din servicii către chiriași	8903968	7.384.036
Costuri cu servicii către chiriași	(8.903.968)	(7.384.036)



	31-Mar-24	31-Mar-23
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	(2.670.140)	(2.295.368)
Venituri nete din închirieri	26.964.984	21.784.677
Cheltuieli de intermediere vânzări	(3.609.773)	(1.753.993)
Cheltuieli generale de administrație	(17.373.892)	(18.536.727)
Alte cheltuieli de exploatare	(3.809.597)	(3.454.551)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(820.993)	(76.009)
Alte venituri din exploatare	1.605.054	771.554
Rezultat din activități curente	194.972.699	178.420.291
Venituri financiare	3.902.180	5.815.879
Cheltuieli financiare	(15.198.270)	(11.031.134)
Rezultat financiar net	(11.296.090)	(5.215.255)
Cota-parte din profitul asociaților	137.237	4.649.584
Rezultat înainte de impozitare	183.813.846	177.854.620
Impozit pe profit	(26.533.969)	(26.177.284)
Rezultatul net al perioadei	157.279.877	151.677.336
Total rezultat global aferent perioadei	157.279.877	151.677.336
Rezultat net atribuibil:		
Proprietarilor Grupului	145.841.872	146.824.949
Intereselor care nu controlează	11.438.005	4.852.387



	31-Mar-24	31-Mar-23
Câștiguri pe acțiune de bază/diluată atribuibile acționarilor	0,04	0,05



SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2024

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024	759.530.863	91.530.821	25.713.307	21.140.590	(3.468.115)	1.496.291.804	472.189.276	2.862.928.546
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	145.841.872	11.438.005	157.279.877
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Costuri IPO	-	-	-	-	-	-	-	-
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	1.505.779	-	-	-	1.505.779
Transfer din prime de emisiune în alte rezerve	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	(141.112)	150.112	9.000
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Interese care nu controlează la achiziția filialei sau modificarea capitalului social al	-	-	-	-	-	-	-	-



Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital		Acțiuni proprii	Interese care nu controlează		Total capitaluri proprii
			Rezerve legale	rezerve de capital		Rezultat reportat	controlează	

filialei

Sold la 31 martie 2024

759.530.863 91.530.821 25.713.307 22.646.369 (3.468.115) 1.641.992.564 483.777.393 3.021.723.202

Sursa: Situațiile Financiare Interimare (neauditare, nerevizuite).



SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2023

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023	740.563.717	27.981.399	17.452.635	51.848.900	1.029	1.184.656.306	508.822.702	2.531.326.688
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	146.824.949	4.852.387	151.677.336
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Costuri IPO	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer din prime de emisiune în alte rezerve	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	1.058.499	(4.805.867)	(3.747.368)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	6.281.030	-	-	-	6.281.030



	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Interese care nu controlează la achiziția filialei sau modificarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 martie 2023	740.563.717	27.981.399	17.452.635	58.129.930	1.029	1.332.539.754	508.869.222	2.685.537.686

Sursa: Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).



SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE

	31 martie 2024	31 martie 2023
	(neauditat, nerevizuit)	(neauditat, nerevizuit)
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare		
Rezultat net al perioadei	157.279.877	151.677.336
Ajustări pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	1.307.485	1.565.094
Cota-parte în profitul asociaților	(137.237)	(4.649.584)
Alte venituri financiare	-	(90.113)
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante – creanțe și alte provizioane	74.003	274.404
Câștig/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale	18.787	(22.521)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	820.993	76.009
Cheltuieli cu dobânzile	15.198.271	11.031.134
Venituri din dobânzi	(3.486.540)	(6.724.610)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	26.533.969	26.177.284
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul de schimb valutar	(1.131.046)	482.006
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(72.513.299)	(78.231.751)
Câștiguri din achiziție la preț avantajos	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	1.505.779	1.505.779
Modificări în capitalul circulant		
(Creșterea)/Descrșterea creanțelor comerciale și de altă natură	(116.723.816)	(114.599.205)
(Creșterea)/Descrșterea stocurilor	16.825.069	(158.675.045)
Creșterea/(Descrșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	(73.023.585)	(100.425.251)
Creșterea/(Descrșterea) plăților în avans de la clienți	(28.045.663)	120.125.162



	31 martie 2024	31 martie 2023
Impozitul pe profit plătit	-	(78.461)
Capitalul circulant din achiziția de noi subsidiare	-	-
Numerar net din activități de exploatare	(75.496.953)	(145.807.082)
Achiziții de imobilizări corporale	(315.224)	(3.592.789)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	336	912.678
Achiziții de imobilizări necorporale	(113.357)	(749.906)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(21,582,590)	(5.621.038)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate	(12,665,588)	(4.048.765)
Achiziții de investiții imobiliare	(38.128.961)	(50.825.057)
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare	29.836.010	31.844.116
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	9.000	(3.747.368)
Încasări din tranzacții cu interese care nu controlează	2.980.500	-
Achiziția de noi subsidiare	(400)	-
Alte venituri financiare	-	90.413
Împrumuturi acordate	(200.000)	-
Dobânzi încasate	3.103.976	6.724.610
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	(37.076.298)	(29.013.406)
Încasări din împrumuturi	160.222.557	116.344.941
Rambursări de împrumuturi	(75.845.648)	(37.871.721)
Dividende plătite	(40.943.250)	-
Dobânzi plătite	(11.892.770)	(8.078.493)
	31 martie 2024	31 martie 2023
	(neauditat, nerevizuit)	(neauditat, nerevizuit)



	31 martie 2024	31 martie 2023
Elementele principale ale plăților de leasing	(132.979)	(132.980)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	31.407.910	70.261.747
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(81.165.341)	(104.558.741)
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	420.739.095	566.960.043
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	339.573.754	462.401.302

Sursa: Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

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 18.1.7 din Anexa 1 din Regulamentul Delegat 2019/980)

Bilanțul ultimului exercițiu financiar pentru care informațiile financiare au fost auditate s-a încheiat la data de 31 decembrie 2023.

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 părțile afiliate, așa cum sunt acestea definite în Situațiile Financiare Anuale, vă rugăm să consultați Nota 26 la Situațiile Financiare Anuale.



Tipologia principalelor tranzacții cu părți afiliate este de natura vânzărilor de unități rezidențiale, închirierea de spații de birouri, achiziții de mobilier, amenajări spații și servicii design interior, achiziții de servicii de intermediere imobiliară și brokeraj, achiziții servicii consultanță și management, achiziții lucrări de construcții montaj și achiziții servicii de administrare proprietăți.

Entitățile afiliate ale Emitentului la data 31 martie 2024 - conform situațiilor financiare la 31 martie 2024 sunt:

Nume	Țara	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Căpitanu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest S.R.L.	Romania	Alte entități afiliate
Liviu Investments S.R.L.	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design S.R.L.	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Office Design S.R.L.	Romania	Alte entități afiliate
Element Investments S.R.L.	Romania	Alte entități afiliate
Element Invest Partners S.R.L.	Romania	Alte entități afiliate
Reinvent Energy S.R.L.	Romania	Entitate asociată
One Property Support Services S.R.L.	Romania	Entitate asociată
One Herăstrău Office Properties S.A.	Romania	Entitate asociată
Glass Rom Invest S.R.L.	Romania	Entitate asociată
CCT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată
CC Trust Group AG	Elveția	Aționar și alte entități afiliate
CCT & One Properties SA	Luxemburg	Entitate asociată
Vinci Ver Holding S.R.L.	Romania	Aționar și alte entități afiliate
OA Liviu Holding S.R.L.	Romania	Aționar și alte entități afiliate
Dragoș-Horia Manda	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Valentin-Cosmin Samoila	Romania	Membru cheie din conducere



Nume	Țara	Tip de afiliere
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Augusta Valeria Dragic	România	Membru cheie din conducere
Magdalena Souckova	Republica Cehă	Membru cheie din conducere

Sursa: Emitentul.

Situația tranzacțiilor cu părțile afiliate înregistrate pe bază consolidată pentru perioada de la 1 ianuarie 2021 până la 31 martie 2024 este prezentată în tabelul de mai jos:

Situația poziției financiare (sume datorate către/de la)	Categorii de entități afiliate	31-Mar-24 (neauditat, nerevizuit)	31-Dec-23 (auditate)	31-Dec-22 (auditate)	31-Dec-21 (auditate)
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	14.464	2.482	2.482	2.482
	Asociați	8.844.774	4.442.733	4.744.972	4.135.900
	Alte entități afiliate	10.025.202	19.309.734	12.050.587	11.171.879
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-	-	-
	Asociați	11.835.889	12.621.057	10.869.424	12.266.422
	Alte entități afiliate	21.979.936	21.117.942	21.883.513	24.677.386
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.755	3.305	3.305	3.305
	Asociați	31.082.510	21.961.612	10.270.577	6.681.849
	Alte entități afiliate	1.456.388	12.828.459	8.850.374	4.042.747
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	1.991.858	1.988.914	4.309.192	35.064.786
	Alte entități afiliate	23.063.149	22.439.070	48.473.059	2.841.692
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	11.228.258	18.724.925	10.999.262	15.950.589
	Entități asociate	50.467.427	57.345.740	102.004.454	161.854.758

Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	Categorii de entități afiliate	31-Mar-24 (neauditat, nerevizuit)	31-Dec-23 (auditate)	31-Dec-22 (auditate)	31-Dec-21 (auditate)
Vânzări de bunuri și servicii	Asociați	8.252.641	32.283.671	29.405.151	27.702.217
	Alte entități afiliate	2.664.394	20.866.186	8.126.879	45.374.992
Venituri din dividende	Asociați	-	4.048.000	-	-
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Asociați	11.756.719	72.523.670	80.244.759	65.098.966
	Alte entități afiliate	1.810.191	37.163.084	45.450.524	8.719.948

Împrumuturi de la entitățile afiliate	Categorii de entități afiliate	31-Mar-24 (neauditat, nerevizuit)	31-Dec-23 (auditate)	31-Dec-22 (auditate)	31-Dec-21 (auditate)
Cheltuieli cu dobânzile	Alte entități afiliate	-	-	-	99.014
Sume datorate entităților afiliate	Alte entități afiliate	29.358.350	34.363.079	20.465.473	11.610.787

Împrumuturi acordate entităților afiliate	Categorii de entități afiliate	31-Mar-24 (neauditat, nerevizuit)	31-Dec-23 (auditate)	31-Dec-22 (auditate)	31-Dec-21 (auditate)
Venituri din dobânzi	Entități asociate	-	32.548	178.566	177.124
Sume acordate entităților afiliate	Entități asociate	680.685	681.383	7.060.180	11.453.361

Sursa: Emitentul, Situațiile Financiare Anuale (auditate) și Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

Emitentul confirmă că de la data de 31 martie 2024 și până la data prezentului Prospect, cu excepția celor în legătură cu care Emitentul a publicat rapoarte curente pe pagina sa web, nu au fost încheiate alte tranzacții semnificative cu părți afiliate în sensul prevederilor art. 108 din Legea 24/2017.



PARTEA A 7-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 și Situațiile Financiare Interimare, împreună cu notele aferente și incluse în „Partea 6 – Informații Financiare Selectate” din acest Prospect. Termenii utilizați în cadrul acestei secțiuni au înțelesul prevăzut în Situațiile Financiare Anuale și Situațiile Financiare Interimare. Următoarea prezentare include declarații prospective bazate pe ipoteze privind activitatea viitoare a Grupului. Rezultatele 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 investitori și dezvoltatori pe piața imobiliară din România pe segmentul rezidențial (cu prezență în București, Constanța, inclusiv Mamaia, precum și Buzău), 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, închiriere de spații de comerț cu amănuntul și servicii, dezvoltare de hoteluri precum și alte activități conexe.

Activitatea Emitentului este organizată în șase direcții generatoare de venit, prezentate în Partea a 4-a din acest Prospect (*Descrierea Activității*).

Activitatea de dezvoltare și vânzare de proprietăți rezidențiale, reprezentând unități 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), a generat venituri în valoare de 703,3 milioane RON, 769,5 milioane RON și 1.130,4 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2021, 2022 și 2023, respectiv 306,4 milioane RON pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2024, 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, la 31 mai 2024, Emitentul are un portofoliu de proiecte rezidențiale finalizate cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) de 643,5 milioane EUR, proiecte în fază de dezvoltare de 1,3 miliarde EUR GDV și în fază de planificare de 937,8 milioane EUR (*Sursa: Emitentul*).

În activitatea de dezvoltare a proprietăților de birouri sustenabile și amplasate în locații cheie, Emitentul dezvoltă birouri de clasă A+, amplasate în zone din București atrăgătoare pentru activitatea de afaceri. Portofoliul de birouri cuprinde atât clădirile dezvoltate de Emitent (One Tower, One Cotroceni Park Office 1, One Cotroceni Park Office 2), cât și cele achiziționate în 2017 (One North Gate) și 2022 (Bucur Obor, Eliade Tower, One Victoriei Plaza). Creșterile de valoare asociate cu dezvoltarea acestor proiecte au rezultat în venituri de 315,5 milioane RON în 2021, 92,2 milioane RON în 2022 și 70,8 milioane RON în 2023. Finalizarea celor 3 dezvoltări menționate anterior, precum și noile achiziții au generat de asemenea o dezvoltare semnificativă a acestui segment în perioada 2021-2023. Astfel, veniturile din chirii și din servicii către chiriași au fost în valoare de 11,8 milioane RON, 78,9 milioane RON și 128,4 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2021, 2022 și 2023.

Emitentul a achiziționat un număr semnificativ de terenuri și clădiri pentru reconstrucție în această perioadă, ce au cunoscut aprecieri de valoare. Creșterile de valoare asociate cu aceste active achiziționate în activitatea investițională a Emitentului au rezultat în venituri de 78,4 milioane RON, 75,1 milioane RON și 80,4 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2021, 2022 și 2023.

La data de 31 martie 2024 poziția de numerar și echivalente de numerar la nivelul Grupului era de aproximativ 339.573.754 RON.

EVOLUȚII RECENTE

În 25 martie 2024, Societatea a publicat bugetul de venituri și cheltuieli pentru 2024, care a fost adoptat de Consiliul de Administrație la 22 martie 2024 și care a fost aprobat de acționari în Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din data de 25 aprilie 2024.

În data de 25 aprilie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 75.880.983,42 RON (suma brută a dividendului), aferent exercițiului financiar anului 2023, după cum urmează: (i) suma în valoare de 37.940.491,71 RON (suma brută a dividendelor) a fost plătită în avans, respectiv (ii) suma în valoare de 37.940.491,71 RON (suma brută a dividendului), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei, va fi distribuit conform prezentei hotărâri.

Prin hotărârea Consiliului de Administrație din data de 19 aprilie 2024, s-a aprobat majorarea capitalului social cu suma de 6.240.640,4 RON (valoare nominală), prin emisiunea unui număr de 31.203.202 acțiuni ordinare noi cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune și o valoare nominală totală de 6.240.640,4 RON. Majorarea capitalului social are ca scop implementarea planului de alocare a acțiunilor deja aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din 19 aprilie 2021 pct. 6, cu modificările, completările și actualizările ulterioare („SOP”). Noile acțiuni vor fi utilizate pentru conversia creanțelor certe, lichide și exigibile deținute față de Societate de către beneficiarii SOP în valoare totală de 29,5 milioane RON.

BAZA PREZENTĂRII FINANCIARE

Grupul și-a întocmit Situațiile Financiare Anuale pentru anii ce s-au încheiat la data de 31 decembrie 2021, 2022 și 2023 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 („IFRS”) adoptate de Uniunea Europeană (emise de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate). Situațiile Financiare Interimare au fost întocmite în conformitate cu Standardul Internațional de Contabilitate 34 „Raportarea financiară interimară” adoptat de către Uniunea Europeană. 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 corporat. 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 „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 modificarea valorii de piață a 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.

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.

Produsul Intern Brut estimat pentru anul 2023 a fost de 159,86 miliarde lei, în creștere - în termeni reali - cu 2,1% față de anul 2022.

Construcțiile și tranzacțiile imobiliare au continuat să aibă o influență pozitivă și în 2023. Astfel construcțiile au avut o contribuție de 8.1% la formarea PIB, în creștere cu 0.8% vs 2022, pe un volum de activitate majorat cu 11.0%. Tranzacțiile imobiliare în creștere cu 0.1% în formarea PIB pentru o pondere de 7.3%, au cunoscut un volum de activitate majorat cu 1.6%.

	Realizări – preturi curente -milioane lei	Indici de volum în % față de 2022	Indici de pret în % față de 2022
Construcții	128717.4	111.0	113.6
Tranzacții imobiliare	116912.3	101.6	110.0
Produs Intern Brut – PIB	1598576.5	102.1	111.7

Sursa: Institutul Național de Statistică.

În proiectul de buget pentru anul 2024, Guvernul României a estimat o creștere economică de 3.4%, la un PIB previzionat de 1.734 miliarde RON. Planificarea bugetară pe anul 2024 și estimările pentru perioada 2025-2027 stabilesc deficitul bugetar în anul 2024 la 5% din PIB. Guvernul României mizează pentru anul 2025 pe o creștere mult mai accelerată a sectorului de construcții (7,1%), comparativ cu industria (1,2%) și serviciile (3,5%). Pentru perioada 2025-2027 se estimează lucrările de construcții să avanseze cu un ritm mediu anual de 8% pe fondul atragerii fondurilor europene

Dintre cele mai importante modificări ale reglementărilor privind acordarea facilităților fiscale în sectorul construcțiilor menționăm următoarele:

- începând cu veniturile aferente lunii ianuarie 2023, scutirea de impozit pentru veniturile din salarii și venituri asimilate salariilor este aplicabilă atât timp cât acestea nu depășesc 10.000 de RON brute pe lună, spre deosebire de plafonul aplicabil în anul 2022 de 30.000 RON brut. Pentru aplicarea facilităților fiscale, este necesar ca cifra de afaceri în domeniul construcțiilor să reprezinte cel puțin 80% din cifra de afaceri totală;
- începând cu ianuarie 2024, s-au eliminat excepțiile de la plată a contribuțiilor de asigurări sociale de sănătate datorate de persoanele fizice pentru veniturile din salarii și asimilate salariilor realizate în baza contractelor individuale de muncă încheiate cu angajatori care desfășoară activități în sectorul construcții;
- în programul de guvernare se prevede și revizuirea Codului Fiscal în sensul reducerii graduale a stimulentele fiscale pentru personalul angajat în domeniul construcțiilor.

Cu privire la sectorul rezidențial, dinamica ascendentă a prețurilor este susținută de scăderea ofertei și de creșterea costurilor de construcție. Prețul proprietăților rezidențiale a avansat în termeni anuali cu 3,7 % în trimestrul al patrulea

al anului 2023, ritmul de creștere a prețurilor încetinind însă vizibil pe parcursul anului 2023. Prețurile locuințelor nou construite au continuat să se majoreze, deși într-un ritm mai lent (+10 % în T4 2023 față de +13% în T4 2022), în timp ce prețurile locuințelor deja existente au înregistrat o evoluție mult mai modestă (+0,5 % în T4 2023 față de +3,9 % în T4 2022). Costurile ridicate în construcții continuă să pună presiune pe prețurile locuințelor noi, acestea crescând cu aproximativ 8% între februarie 2023 și ianuarie 2024, comparativ cu perioada anterioară corespundentă. Trendul ascendent al costurilor în construcții este de așteptat să continue în perioada următoare, pe fondul lipsei acute de forță de muncă și a măsurilor fiscale implementate începând cu anul 2024. De asemenea, creșterea cotei de TVA redus de la 5% la 9% pentru locuințele noi (aplicabilă de la 1 ianuarie 2024) este de natură să genereze noi creșteri ale prețurilor proprietăților imobiliare rezidențiale. (Sursa: BNR).

Potrivit sondajului Cushman & Wakefield Echinex, derulat la sfârșitul anului 2023, cele mai importante 3 riscuri identificate de investitorii pe piața imobiliară comercială din România se refera la ratele dobânzii, rata inflației și situația geopolitică.

Volumul investițiilor comerciale la nivel național a scăzut cu 60 % în 2023 față de anul 2022, inclusiv pe fondul unui context macroeconomic și geopolitic incert, consemnând totuși o revenire la începutul anului 2024 (+69 % la T1 2024, prin comparație cu T1 2023). Majoritatea investițiilor din 2023 au fost direcționate către spații comerciale, urmate de spații de birouri și industriale. În profil teritorial, investițiile făcute în capitală și în împrejurimile sale imediate au reprezentat 30% din volumul investițiilor din 2023. (Sursa: BNR)

Activitatea de construcții pe piața imobiliară comercială din România s-a intensificat ușor, în pofida majorării costurilor de construcție. Volumul lucrărilor de construcții nerezidențiale s-a majorat între aprilie 2023 - martie 2024, cu 4%, comparativ cu aceeași perioadă corespundentă anterioară. Perspectivele sunt de menținere a acestei dinamici, în contextul în care suprafața utilă autorizată pentru construcții nerezidențiale a înregistrat o creștere de 8% între aprilie 2023 - martie 2024 față de perioada corespundentă a anului precedent. Totuși, costul construcțiilor și-a menținut tendința ascendentă, cu un avans mediu de 6,7 % între aprilie 2023 - martie 2024 față de perioada corespundentă din anul precedent, în ciuda unei ușoare descreșteri a costurilor totale cu materialele (-2%).

În pofida majorării costurilor de construcție, expunerea sectorului bancar față de piața imobiliară comercială se situează la un nivel semnificativ, iar calitatea portofoliului de astfel de credite este inferioară celei consemnate la nivelul întregului portofoliu de credite acordate companiilor nefinanciare. Totuși, rata creditelor neperformante a cunoscut o tendință de îmbunătățire în ultima perioadă și în cazul acestui segment de creditare. La nivel de sector, construcțiile înregistrează cea mai ridicată rată a creditelor neperformante, însă aceasta a evoluat favorabil în ultimul an (8% în martie 2024, în scădere cu 3,5% față de aceeași perioadă a anului 2023). (Sursa: BNR)

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 închiriabile și prețuri

Numărul total de unități rezidențiale construite depinde de numărul de dezvoltări active. În timp ce aceste variații 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 numerarul 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.

Până la 31 martie 2024, Emitentul a finalizat 2.451 unități (2.273 apartamente și 178 spații comerciale) cu o valoare

total brută de dezvoltare (GDV) de 643,5 milioane EUR. De asemenea, la 31 martie 2024, 4.347 de unități (4.262 apartamente și 85 spații comerciale) cu o valoare brută de dezvoltare de 1,3 miliarde EUR sunt în curs de dezvoltare, iar 4.710 unități (din care 4.683 apartamente) cu o valoare brută de dezvoltare de 937,8 milioane EUR sunt în faza de planificare (Sursa: Emitentul).

Prețurile de vânzare ale Emitentului raportate la metru pătrat construit, la nivel de proiect se situează între 1.200 EUR și 9.000 EUR. În anul 2023 prețul mediu de vânzare la nivelul tuturor unităților vândute a fost de aproximativ 2.300 EUR pe metru pătrat construit.

În ceea ce privește segmentul de birouri, la 31 martie 2024 portofoliul total de birouri însumează 122.878 mp suprafață închirială cu o valoare de piață de 386,9 milioane EUR și până în 2026 este estimat să crească la 240.347 mp cu o valoare de piață estimată la 725,8 milioane EUR.

Additional spațiilor de birouri, investițiile imobiliare includ alte active comerciale (retail, hotel etc.). La 31 martie 2024, acestea însumează o suprafață închirială de 28.074 mp cu o valoare de piață de 64.1 milioane EUR. Până în 2026 Emitentul estimează o creștere a acestor spații până la 51.730 mp la o valoare de piață de 239,2 milioane EUR.

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 faza de vânzare sau pentru care sunt deja achiziționate terenuri să fie de peste 35% din total venituri. Pentru clădirile de birouri în portofoliu, randamentele acestora se situează între 6% și 9%.

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.

Tabelul de jos prezintă informații cu privire la portofoliul de terenuri pentru dezvoltare ulterioară în București la 31 martie 2024 aflate în proprietatea sau pentru care a fost semnat antecontract de vânzare.

Terenuri pentru dezvoltare ulterioară la 31.03.2024	Status achiziție	Destinație	Suprafață teren
One Lake District 2	Proprietate	Rezidențial	49.674
One Lake District 3	Proprietate	Rezidențial	10.730
One Technology District	Proprietate	Comercial	9.351
One Cotroceni Park 3	Proprietate	Comercial	5.245
One Cotroceni Park Office Faza 4	Proprietate	Comercial	12.315
One Cotroceni Towers	Proprietate	Rezidențial	32.548
One City Club	Antecontract de vânzare	Rezidențial	10.710
One Herăstrău City	Antecontract de vânzare	Rezidențial	36.869
One Park Line – residential	Antecontract de vânzare	Rezidențial/Comercial	48.846



Terenuri pentru dezvoltare ulterioară la 31.03.2024	Status achiziție	Destinație	Suprafață teren
One Park Line (- - office	Antecontract de vânzare	Comercial	8.374
One Lake District 4	Antecontract de vânzare	Rezidențial	7.217
One Mamaia Nord (fazele 3-6)	Antecontract de vânzare	Rezidențial	8.676
TOTAL			240.555

Sursa: Emitentul.

De asemenea Emitentul deține un portofoliu de clădiri pentru reconstrucție, așa cum este prezentat mai jos: Clădiri pentru reconstrucție la 31.03.2024	Status achiziție	Suprafață teren
One M Hotel (Mondrian)	Proprietate	1.354
One Downtown	Proprietate	1.313
One Gallery Floreasca	Proprietate	10.880
One Baneasa Airpark	Proprietate	14.724
One Athenec	Proprietate	521
Eliade Tower	Proprietate	4.023
TOTAL		32.815

Sursa: Emitentul.

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, bransamentele 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 la 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 2023 și 31 decembrie 2022 de Colliers Valuation and Advisory, 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 total de 260.631.796 RON (dintre care 20.444.086 RON reprezentând câștiguri din activitatea de dezvoltare de investiții imobiliare, 180.211.310 RON reprezentând câștiguri din investiții imobiliare finalizate și 59.976.400 RON reprezentând câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare) și în valoare totală de 218.466.572 RON (dintre care 54.883.687 RON reprezentând câștiguri din activitatea de dezvoltare de investiții imobiliare, 88.485.173 RON reprezentând câștiguri din investiții imobiliare finalizate și 75.097.712 RON reprezentând câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare).

Emitentul va colabora în continuare cu evaluatori externi independenți pentru stabilirea valorii juste a 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 neliniar 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 de ianuarie-martie 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/încasări și a gradului de evoluție a construcției acestora 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 neliniar 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 2021, 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2023, respectiv la 31 martie 2024.

ACTIVE

	31-Mar-24	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Sume exprimate în RON	(neauditat, nerevizuit)	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Active imobilizate				
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	16.859.575	16.967.132	15.259.605	597.608
Imobilizări corporale	51.857.282	52.595.794	51.131.523	17.040.010
Active aferente dreptului de utilizare	1.664.283	1.868.857	2.687.154	3.505.452
Investiții imobiliare	2.851.470.355	2.710.669.855	2.251.984.947	1.449.465.190
Investiții în entități asociate	8.803.709	8.666.072	3.369.877	2.967.158
Alte active imobilizate	27.476.440	26.955.436	16.917.499	-
Total active imobilizate	2.977.387.720	2.836.979.222	2.360.606.681	1.492.831.494

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate) și din Situațiile Financiare Trimestriale (neauditate, nerevizuite).

Fondul comercial

În anul financiar 2023, Emitentul nu a înregistrat nicio schimbare în fondul comercial, valoarea acestuia fiind de 19,3 milioane RON, aceeași valoare fiind înregistrată și la sfârșitul anilor financiari 2022 și 2021. Emitentul nu a înregistrat nicio schimbare în fondul comercial în primele trei luni ale anului 2024.

Imobilizări necorporale

Activele necorporale ale Emitentului au crescut în anul 2022 comparativ cu anul 2021 cu 14,7 mil. RON datorită, în principal, recunoașterii ca imobilizare necorporală a mărcii Bucur Obor, la o valoare justă de 14,4 mil. RON. Marca „Bucur Obor” a fost înregistrată oficial de Bucur Obor S.A. în 2011, prima mențiune datând din 1975 când s-a deschis magazinul Bucur Obor. Sintagma „Bucur Obor” este asociată cu locul în care este situat magazinul comercial Bucur Obor, care este un reper comercial al Bucureștiului. O parte din veniturile generate de închirierea spațiului comercial din complex sunt atribuite direct mărcii „Bucur Obor”. Ca urmare, la 31 decembrie 2022, valoarea imobilizărilor necorporale a ajuns la valoarea de 15.259.605 RON de la 597.608 RON la 31 decembrie 2021. La 31 decembrie 2023, respectiv în primele trei luni ale anului 2024, imobilizările necorporale au înregistrat variații nesemnificative comparativ cu perioada precedentă, variația fiind determinată de achizițiile efectuate în cursul normal al activității și de recunoașterea amortizării.

Imobilizări corporale

Valoarea activelor corporale a crescut de 3 ori în anul 2022 comparativ cu anul 2021, de la 17 milioane RON la 31 decembrie 2021 la 51,1 milioane RON la 31 decembrie 2022, în special ca urmare a recunoașterii în această categorie a noului spațiu de birouri închiriat de Emitent în clădirea One Tower. La 31 decembrie 2023, imobilizările corporale au înregistrat o ușoară creștere de 3%, valoarea acestora ajungând la 52,6 milioane RON. La 31 martie 2024 imobilizările corporale au scăzut ușor datorită recunoașterii deprecierei și amortizării, valoarea acestora la finalul perioadei fiind de 51,9 milioane RON.

Active aferente dreptului de utilizare

La 31 decembrie 2023, Emitentul a raportat active aferente dreptului de utilizare în valoare de 1,9 milioane RON în scădere cu 47% față de 31 decembrie 2021, evoluție determinată de recunoașterea amortizării. În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a raportat active aferente dreptului de utilizare în valoare de 1.664.283 RON, reprezentând o scădere cu 11% față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2023, datorită recunoașterii amortizării în perioadă.

Investițiile imobiliare

În perioada 2021-2023, Emitentul a înregistrat o creștere de 87%, ajungând la o valoare a investițiilor imobiliare de 2,7 miliarde la 31 decembrie 2023 de la 1,4 miliarde la 31 decembrie 2021. Principalele proprietăți incluse la sfârșitul anului 2023 în această categorie sunt One Cotroceni Park Office 1&2 (1 miliard RON), One United Tower (418,6 milioane RON), Bucur Obor (313,6 milioane RON – achiziționat în 2022), apartamente destinate închirierii (170,2 milioane RON – Emitentul a început activitățile în vederea închirierii unui număr de apartamente deținute și, prin urmare, a schimbat prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare recunoscute ca stocuri în apartamente disponibile pentru închiriere recunoscute ca investiții imobiliare), One North Gate (161,2 milioane RON), One Victoriei Plaza (138,5 milioane RON – clădire de birouri achiziționată în 2022), One Gallery (124,9 milioane RON – fosta fabrică Ford achiziționată în 2023), One Cotroceni Park Office Faza 4 (80 milioane RON – achiziționat în 2023), One M Hotel (fosta One Proiect 12, reprezintă un proiect hotelier în curs de dezvoltare – 71,5 milioane RON – achiziționat în 2023), One Downtown (fosta One Proiect 10 – 42,5 milioane RON, achiziționat în 2023), One Proiect 11 (67 milioane RON, achiziționat în 2023), One Băneasa Airpark (fosta One Proiect 23 – 21,6 milioane RON, achiziționat în 2023). În primele trei luni ale anului 2024, valoarea investițiilor imobiliare ale Emitentului a crescut cu 5% față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2023 (la 2,9 miliarde RON), determinată în principal de faptul că Emitentul a început activitățile în vederea închirierii a 21 apartamente deținute de filiala One Verdi Park S.R.L. (49,5 milioane RON, din care câștig din ajustarea valorii juste de 28,5 milioane RON) și a 6 apartamente deținute de filiala Neo Floreasca Lake S.R.L. (30,5 milioane RON, din care câștig din ajustarea valorii juste de 20,7 milioane RON) prin urmare, a schimbat prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. De asemenea, în T1 2024, Emitentul a obținut dreptul de proprietate asupra unui teren în suprafață de 9.351 mp deținut de filiala One Technology District S.R.L. (fosta One Proiect 17 S.R.L.) pentru care a fost înregistrată o ajustare la valoarea justă de 23,3 milioane RON în T1 2024, valoarea totală a investiției imobiliare fiind de 57,1 milioane RON. În T1 2024, una dintre cele două clădiri deținute de filiala One North Lofts S.R.L. a fost vândută la prețul de 29,8 milioane RON. Restul variației este determinată de costurile de dezvoltare efectuate în T1 2024 la proiectele imobiliare în curs de execuție.

Investiții în entități asociate

Valoarea investițiilor în entități asociate a crescut cu 5,3 milioane RON la 31 decembrie 2023 comparativ cu anul anterior, până la 8.666.072 RON. Aceasta evoluție a fost generată în special de aprecierea acțiunilor deținute de Emitent la One Herăstrău Office Properties S.A. (plus de 4,9 milioane RON comparativ cu anul anterior), diferența fiind reprezentată de aprecierea valorii acțiunilor deținute în alte entități. La 31 decembrie 2022 comparativ cu anul anterior, aceasta categorie a crescut cu 14% ca urmare a aprecierii valorii deținerilor în afiliați. În primele 3 luni ale anului 2024, Emitentul a raportat investiții în entități asociate de 8.803.709 RON, cu 2% mai mari comparativ cu finele anului 2023.

Alte active imobilizate

Alte active imobilizate includ creditul acordat de filiala One Long Term Investments S.R.L. către Agro-Mixt Avero Prod S.R.L.. Perioada de rambursare depinde de fluxurile de numerar disponibile ale debitorului. Soldul creditului la 31 decembrie 2023 este de 25,3 mil. RON (31 decembrie 2022: 16,6 mil. RON) și dobânda aferentă de 1,6 mil RON (31 decembrie 2022: 303.958 RON). În 2022, soldul împrumutului a fost inclus pe rândul *Alte creanțe*, iar în 2023 a fost reclasificat pe rândul *Alte active imobilizate*, conform perioadei de rambursare. La 31 martie 2024, din totalul de 27,5 milioane RON, soldul creditului este 25,5 milioane RON, iar dobânda este de 2 milioane RON.

Active imobilizate

Valoarea activelor totale imobilizate a Emitentului a înregistrat o creștere de 20% la 31 decembrie 2023 față de 31 decembrie 2022, de la 2,4 miliarde RON la 2,8 miliarde RON, precum o creștere de 58% la 31 decembrie 2022 față de 31 decembrie 2021, de la 1,5 miliarde RON la 2,4 miliarde RON, iar în primele trei luni ale anului 2024, valoarea activelor totale imobilizate a Emitentului a înregistrat o creștere de 5% față de 31 decembrie 2023, de la 2,8 miliarde RON la 3 miliarde RON, creșterea fiind în mare măsură datorată creșterii investițiilor imobiliare, în dezvoltări precum One United Tower, One Cotroceni Park Office, a noilor achiziții din 2022 și 2023 (Bucur Obor, Eliade Tower, One Victoriei Plaza, One Gallery, One Proiect 11, One Cotroceni Park Office Faza 4, One M Hotel, One Downtown, One Technology District, One Băneasa Airpark), precum și a reclasificării apartamentelor destinate închirierii din stocuri în investiții imobiliare.

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. Segmentul rezidențial include apartamentele destinate închirierii reclasificate din stocuri în investiții imobiliare și evaluate la valoarea justă. Astfel variația activelor imobilizate aferente segmentului rezidențial de la o perioadă la alta este determinată de variația numărului de unități disponibile pentru închiriere (în 2023, 14 noi unități au fost reclasificate din active circulante în active imobilizate aferente proiectelor One Mircea Eliade și One Herăstrău Towers).

Active imobilizate

	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Sume exprimate în RON	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Rezidențial	177.944.509	109.554.222	25.044.206
Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară	2.577.284.050	2.185.747.953	1.451.031.592
Corporativ	81.750.663	65.304.506	16.755.696
Total	2.836.979.222	2.360.606.681	1.492.831.494

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate).

	31-Mar-24	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Sume exprimate în RON	(neauditat, nerevizuit)	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Active circulante				
Stocuri	955.204.141	1.002.664.774	662.994.340	343.977.627
Avansuri acordate furnizorilor	133.472.746	129.869.872	116.316.909	93.266.448
Creanțe comerciale	582.225.532	489.466.746	392.002.622	201.369.543
Alte creanțe	100.286.189	92.833.787	112.944.944	128.441.029
Cheltuieli în avans	27.513.743	14.650.932	24.924.944	19.517.269

Alte active financiare	-	-	-	9.408.917
Numerar și echivalente de numerar	339.573.754	420.739.095	566.960.043	508.347.161
Total active circulante	2.138.276.105	2.150.225.206	1.876.143.802	1.304.327.994
TOTAL ACTIVE	5.115.663.825	4.987.204.428	4.236.750.483	2.797.159.488

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate) și din Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

Stocurile și proprietățile rezidențiale

Exercițiul financiar aferent anului 2023 a însemnat pentru Emitent o majorare a stocurilor de aproximativ 51,2%, ajungând astfel la o valoare raportată de 1 miliard RON de la 663 milioane RON la 31 decembrie 2022, cuprinzând proiecte precum One Lake District (175 milioane RON – început în 2022), One Lake Club (186,5 milioane RON – început în 2022), One Cotroceni Towers (127 milioane RON – început în 2023), One High District (111,5 milioane RON – început în 2022), One Peninsula (81,6 milioane RON), One Cotroceni Park – rezidențial (71,6 milioane RON), One Verdi Park (57,4 milioane RON), One Floreasca Towers (60,7 milioane RON – început în 2022). Variația semnificativă este determinată de un nou proiect derulat în 2023, One Cotroceni Towers (127 milioane RON), de creșterea gradului de realizare al proiectelor în curs de execuție, cu precădere soldul stocurilor a crescut la One High District cu 107,2 milioane RON, One Lake Club cu 68,5 milioane RON, One Cotroceni Park cu 31,8 milioane RON.

Emitentul a înregistrat o majorare a stocurilor de aproximativ 92,7%, de la valoarea raportată la 31 decembrie 2021 de 344 milioane RON la valoarea de 663 milioane RON la 31 decembrie 2022. Creșterea semnificativă este determinată în principal de noi proiecte demarate în cursul anului 2022 pentru care Emitentul a primit autorizațiile de construire: One Lake District (189 milioane RON), One Lake Club (118 milioane RON), One Floreasca Towers (45,5 milioane RON) și One High District (4,4 milioane RON). Totodată stocurile aferente proiectului One Mircea Eliade au scăzut cu 29,7 milioane RON la 31 decembrie 2022 comparativ cu 31 decembrie 2021 întrucât proiectul a fost finalizat și unitățile au fost vandute.

În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a înregistrat o scădere cu 4,7% a stocurilor, ajungând la 955,2 milioane RON datorită vânzărilor semnificative înregistrate de la începutul anului, în special în cadrul proiectelor care au grad de realizare de aproape 100% sau 100%: One Cotroceni Park, One Verdi Park și Neo Floreasca Lake. 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 2023, Emitentul a raportat avansuri acordate furnizorilor în valoare de 129,9 milioane RON, reprezentând o creștere de 11,7% față de 31 decembrie 2022. La 31 decembrie 2022, Emitentul a raportat avansuri acordate furnizorilor în valoare de 116,3 milioane RON, reprezentând o creștere de 24,7% în termeni relativi față de 31 decembrie 2021. În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a înregistrat avansuri acordate furnizorilor în valoare de 133,5 milioane RON, reprezentând o creștere de 2,8% față de avansurile acordate furnizorilor înregistrate la 31 decembrie 2023. Avansurile acordate furnizorilor sunt în legătură cu achiziția de terenuri și cu derularea proiectelor imobiliare și variază în funcție de numărul de dezvoltări care sunt în curs la data raportării, a stadiului de execuție, astfel ca odată cu apropierea termenului de finalizare a dezvoltărilor imobiliare, avansurile scad întrucât lucrările sunt executate.

Creanțele comerciale

Creșterea accelerată a volumului de operațiuni și vânzări ale Emitentului au condus la o creștere a creanțelor comerciale de 94,7% la 31 decembrie 2022 comparativ cu 31 decembrie 2021 (de la 201,4 milioane RON la 392 milioane RON) și de 24,9% la 31 decembrie 2023 comparativ cu anul anterior, la 489,5 milioane RON. În primele trei luni ale anului 2024, creanțele comerciale ale Emitentului aveau o valoare de 582,2 milioane RON, reprezentând o creștere de 19% față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2023, determinată de creșterea activelor contractuale de la 333,2 milioane RON la 31 decembrie 2023 la 422,5 milioane RON la 31 martie 2024. Activele contractuale reprezintă sumele estimate de conducerea Grupului pe baza aplicării IFRS 15 Venituri din contractele cu clienții.

Pentru contractele de vânzare de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul a concluzionat în general că criteriile de-a lungul timpului sunt îndeplinite și prin urmare recunoaște veniturile în timp în funcție de stadiul de finalizare a activității contractuale la data bilanțului. Activele contractuale cresc odată cu creșterea gradului de execuție al dezvoltării imobiliare și al volumului de ante contracte de vânzări semnate și nefacturate. Odată ce contractele finale de vânzări sunt semnate și facturate, activele contractuale se diminuează în consecință.

Alte creanțe

La 31 decembrie 2023, Emitentul a raportat alte creanțe în valoare de 92,8 milioane RON, în scădere cu 17,8% față de 31 decembrie 2022, când valoarea raportată a fost de 112,9 milioane RON. Scăderea la 2023 comparativ cu 2022 a fost determinată în special de reducerea soldului TVA de recuperat (42 milioane RON la 31 decembrie 2023 comparativ cu 63,7 milioane RON la 31 decembrie 2022).

La 31 decembrie 2022 comparativ cu anul anterior, Emitentul a raportat o scădere în alte creanțe de 12,1%, de la 128,4 milioane RON la 112,9 milioane RON. În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a raportat alte creanțe în valoare de 100,3 milioane RON, înregistrând astfel o creștere de 8% față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2023, determinată în special de majorarea soldului TVA de recuperat de la 42,3 milioane RON la 48,7 milioane RON. Emitentul acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA constituit.

Cheltuieli în avans

La 31 decembrie 2023, Emitentul a raportat cheltuieli în avans de 14,7 milioane RON, însemnând o scădere de 41,2% față de data similară din anul 2022, această scădere fiind generată de diminuarea cheltuielilor în avans efectuate pentru One Gallery, odată cu obținerea autorizației de construire. La 31 decembrie 2022, Emitentul a raportat cheltuieli în avans de 24,9 milioane RON, însemnând o creștere de 27,7% față de data similară din anul 2021, generată de cheltuielile în avans efectuate pentru One Gallery. În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a raportat cheltuieli în avans în valoare de 27,5 milioane RON, înregistrând astfel o creștere de 87,8% față de nivelul înregistrat la 31 decembrie 2023 ca urmare a recunoașterii plății în avans a taxelor locale aferente perioadei 1 aprilie – 31 decembrie 2024 (8,7 milioane RON).

Numerar și echivalente de numerar

La data de 31 decembrie 2022, Emitentul a raportat numerar și echivalente în numerar în valoare de 566 milioane RON, în creștere cu 11,5% față de 31 decembrie 2021 pe fondul creșterii volumului de vânzări, atragerea de capitaluri proprii de la acționari ca urmare a emisiunii de capital social și prime de emisiune și a atragerii de noi surse de finanțare. La 31 decembrie 2023, numerarul Emitentului la final de exercițiu financiar a înregistrat valoarea de 420,7 milioane RON în scădere cu 25,8% față de 31 decembrie 2022 predominant de la faptul ca nu s-au mai atras noi capitaluri proprii de la acționari, necesarul de lichiditate fiind susținut din vânzări curente și din sursele de finanțare bancare existente. La data de 31 martie 2024, Emitentul a raportat numerar și echivalente în numerar în valoare de 339,6 milioane RON, în scădere cu 19,3% față de 31 decembrie 2023, ca urmare a diminuării numerarului net din activități de finanțare de la 91,8 milioane RON în 2023 la 31,4 milioane RON în T1 2024, predominant din variația în activitatea de finanțare bancară.

Proporția în totalul activelor curente la data de 31 decembrie 2023 a scăzut la 19,6% de la 30,2% la 31 decembrie 2022 și de la 39% la 31 decembrie 2021. La 31 martie 2024, proporția numerarului în totalul activelor curente este de 15,9%.

Valoarea depozitelor și structura valutară a numerarului și echivalentelor de numerar este prezentată mai jos:

	31-Mar-24	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
	(neauditat, nerevizuit)	(auditat)	(auditat)	(auditat)
Sume exprimate în RON				
Depozite bancare – EUR	111.705.030	161.181.574	194.593.878	235.613.850
Depozite bancare – RON	117.850.471	116.588.090	287.986.090	51.138.976

	31-Mar-24	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Conturi la bănci – EUR	60.948.865	59.150.838	59.569.684	204.701.288
Conturi la bănci – USD	8.371	7.241	2.557	647.998
Conturi la bănci – RON	49.038.590	83.763.795	24.603.987	16.061.810
Casă – RON	22.348	22.692	203.709	183.239
Alte elemente monetare	79	24.865	138	-
Total	339.573.754	420.739.095	566.960.043	508.347.161

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate) și din Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

Active circulante

Valoarea activelor circulante ale Emitentului la 31 decembrie 2023 a crescut cu 14,6%, până la 2,2 miliarde RON de la 1,9 miliarde RON la 31 decembrie 2022, în creștere cu 43,8% comparativ cu 31 decembrie 2021, datorită în principal a creșterii stocurilor de proprietăți rezidențiale și creanțelor comerciale. În primele trei luni ale anului 2024, valoarea activelor circulante ale Emitentului a scăzut marginal, cu 0,6% comparativ cu 31 decembrie 2023.

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.

Active circulante

	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Sume exprimate în RON	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Rezidențial	1.799.621.978	1.429.639.801	860.983.221
Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară	216.801.632	219.632.627	197.133.711
Corporativ	133.801.596	226.871.374	246.211.062
Total	2.150.225.206	1.876.143.802	1.304.327.994

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate).

Active totale

Pe fondul evoluțiilor prezentate mai sus, valoarea activelor totale ale Emitentului la 31 decembrie 2023 a crescut cu aproximativ 17,7% față de data de 31 decembrie 2022 de la 4,2 miliarde RON la 5 miliarde RON. De asemenea, la 31 decembrie 2022 totalul activelor a crescut cu aproximativ 51,5% față de data de 31 decembrie 2021, de la 2,8 miliarde RON la 4,2 miliarde RON. În primele trei luni ale anului 2024, activele totale au crescut cu 2,6% față de data de 31 decembrie 2023, ajungând la 5,1 miliarde de RON.

	31-Mar-24	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Sume exprimate în RON	(neauditat, nerevizuit)	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Capitaluri proprii				
Capital social	759.530.863	759.530.863	740.563.717	514.828.059
Prime de capital	91.530.821	91.530.821	27.981.399	4.307.781
Acțiuni proprii	(3.468.115)	(3.468.115)	1.029	-
Alte rezerve de capital	22.646.369	21.140.590	51.848.900	1.390.179
Rezerve legale	25.713.307	25.713.307	17.452.635	11.437.359
Rezultat reportat	1.641.992.564	1.496.291.804	1.184.656.306	791.788.303
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului	2.537.945.809	2.390.739.270	2.022.503.986	1.323.751.681
Interese care nu controlează	483.777.393	472.189.276	508.822.702	323.205.535
Total capitaluri proprii	3.021.723.202	2.862.928.546	2.531.326.688	1.646.957.216

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate) și din Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

Capitalul social

La 19 aprilie 2021, adunarea generală extraordinară a acționarilor a aprobat listarea Emitentului pe piața reglementată a Bursei de Valori București.

La data de 31 decembrie 2022, Emitentul a raportat o valoare a capitalului social de 740,6 milioane RON, reprezentând o creștere cu 43,8% față de valoarea de 514,8 milioane RON, raportată la data de 31 decembrie 2021, ca urmare a creșterilor de capital social succesive, astfel: a) la data de 3 august 2022, Consiliul de Administrație a aprobat rezultatele majorării capitalului social, respectiv subscrierea unui număr de 202.973.646 acțiuni noi oferite la prețul de 1,25 RON/acțiune reprezentând o majorare totală brută de capital de 253.717.057,50 RON cu o valoare nominală de 40.594.729,2 RON, respectiv 0,2 RON pe acțiune și o primă de emisiune de 213.122.328,30 RON. Capitalul social al Emitentului se majorează astfel de la valoarea nominală de 514.828.058,80 RON la valoarea nominală de 555.422.788 RON; b) Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 34 din 1 noiembrie 2022 a aprobat, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 64 din 28 septembrie 2022, majorarea capitalului social cu suma de 185.140.929,20 RON prin emisiunea unui număr de 925.704.646 acțiuni ordinare noi, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune, prin încorporarea a aproximativ 87% din prima de emisiune rezultată din operațiunea de majorare a capitalului social efectuată în perioada 27 iunie 2022 – 3 august 2022. În urma majorării capitalului social, capitalul social al Emitentului a fost de 740.563.717,2 RON, integral subscris și vărsat de acționari, împărțit în 3.702.818.586 acțiuni nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune.

La data de 31 decembrie 2023, Emitentul a raportat o valoare a capitalului social de 759,5 milioane RON, reprezentând o creștere de 2,6% față de valoarea raportată la 31 decembrie 2022 (740,6 milioane RON).

În urma hotărârii Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 s-a aprobat majorarea capitalul social al Societății cu suma de 18.967.145,8 RON (valoarea nominală), prin emisiunea unui număr de 94.835.729 acțiuni ordinare noi cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune, prin conversia unor creanțe certe, lichide și exigibile deținute față de Emitent de către beneficiarii planului pe bază de acțiuni, care au fost aprobate la data Adunării

Generale Extraordinară ale Acționarilor nr. 50 din 18 mai 2020, respectiv la data Adunării Generale Ordinară ale Acționarilor din 19 aprilie 2021, cu modificările și completările corespunzătoare.

Majorarea capitalului social a fost înregistrată la Oficiului Registrului Comerțului București în temeiul încheierii nr. 70931 din 17 mai 2023, Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 fiind publicată în Monitorul Oficial Partea a IV-a nr. 2378 din 26 mai 2023. Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-5334-5 la data de 3 august 2023. Înregistrarea noilor acțiuni la Depozitarul Central a fost efectuată la data de 4 august 2023. Societatea a înregistrat majorarea de capital social în luna august, după finalizarea tuturor procedurilor legale. În urma acestei tranzacții, capitalul social al Emitentului a fost de 759.530.863 lei împărțit în 3.797.654.315 acțiuni nominale cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune.

Emitentul nu a înregistrat nicio schimbare în capitalul social în primele trei luni ale anului 2024, însă în data de 19 aprilie 2024, Consiliul de Administrație, în temeiul autorizării din partea adunării generale extraordinare a acționarilor Emitentului, a hotărât majorarea capitalului social cu suma de 6.240.640,4 RON (valoare nominală), prin emisiunea unui număr de 31.203.202 acțiuni noi, cu o valoare nominală de 0,2 RON per acțiune și o valoare nominală totală de 6.240.640,4 RON, în vederea compensării creanțelor certe, lichide și exigibile ale beneficiarilor programelor de alocare a acțiunilor (de tip stock option plan) deja aprobate de Emitent prin Hotărârea Adunării Generale Ordinară a Acționarilor din data de 19 aprilie 2021. Astfel, capitalul social al Emitentului are valoarea de 765.771.503,4 RON, împărțit într-un număr de 3.828.857.517 acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 RON.

Prime de capital

La data de 31 decembrie 2023, Emitentul a raportat prime de capital în valoare de 91,5 milioane RON, în creștere de 2,3 ori față de data de 31 decembrie 2022, ca urmare a emisiunii de noi acțiuni ordinare. La data de 31 decembrie 2022, Emitentul a raportat prime de capital în valoare de 28 milioane RON, în creștere de la 4,3 milioane RON la data de 31 decembrie 2021, creșterea fiind generată de creșterea de capital social prin emisiune de acțiuni ordinare în august și noiembrie 2022. Emitentul nu a înregistrat nicio schimbare în nivelul primelor de capital în primele trei luni ale anului 2024.

Acțiuni proprii

La data de 31 decembrie 2023, Emitentul detine acțiuni proprii în sumă de 3,47 milioane RON ca urmare a răscumpărării de acțiuni din piață, în conformitate cu programul de răscumpărare de acțiuni inițiat, aceeași sumă fiind și la data de 31 martie 2024, iar la data de 31 mai 2024, Emitentul avea acțiuni proprii în sumă de 9,26 milioane RON.

Alte rezerve

La 31 decembrie 2023, Emitentul a raportat alte rezerve în valoare de 21,1 milioane RON, în scădere cu 59,2% față de anul anterior când au avut o valoare de 51,8 milioane RON. Diminuarea acestora a fost generată de exercitarea de către beneficiari a drepturilor din planul de beneficii pe bază de acțiuni (stock option plan) ca urmare a îndeplinirii criteriilor stabilite de acest program de beneficii pe bază de acțiuni pentru primele 3 etape (pașii 1,2,3 din SOP). La 31 decembrie 2022, Emitentul a raportat o valoare de 51,8 milioane RON față de 1,4 milioane RON la 31 decembrie 2021. Creșterea a fost generată de recunoașterea cheltuielii și, în corespondență, rezerva de capital aferentă (46 milioane RON) în legătura cu planul de beneficii pe bază de acțiuni (stock option plan). În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a înregistrat alte rezerve în valoare de 22,6 milioane RON, cu 7,1% mai mari comparativ cu 31 decembrie 2023 ca urmare a recunoașterii cheltuielii și, în corespondență, a rezervei de capital aferentă (1,5 milioane RON) în legătura cu planul de beneficii pe bază de acțiuni neexercitat la 31 martie 2024 (pașii 4 și 5 din SOP).

Rezerve legale

În perioada 2021-2023, rezervele legale au crescut constant, Emitentul constituind anual rezerve legale din profiturile anuale obținute. Ca urmare acestea au avut o valoare de 25,7 milioane RON la 31 decembrie 2023, 17,5 milioane la 31 decembrie 2022 și 11,4 milioane RON la 31 decembrie 2021.

Rezultatul reportat

La 31 decembrie 2023, Emitentul a înregistrat o valoare a rezultatului reportat de 1,5 miliarde RON, în creștere cu 26,3% față de data de 31 decembrie 2022. La 31 decembrie 2022, Emitentul a înregistrat o valoare a rezultatului reportat de 1,2 miliarde RON, în creștere cu 49,6% față de data de 31 decembrie 2021, atunci când Emitentul a înregistrat o valoare a rezultatului reportat de 792 milioane RON. Creșterile se datorează acumulării profitului curent rămas nedistribuit în perioada respectivă, dar și a diminuării rezultatului aferent investitorilor minoritari ca urmare a majorării participațiilor Emitentului la nivelul filialelor sale. În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a înregistrat

un rezultat reportat de 1,6 miliarde RON, reprezentând o creștere de 9,7% față de data de 31 decembrie 2023.

Capitalurile proprii atribuibile grupului

La 31 decembrie 2023, Emitentul a raportat o valoare a capitalurilor proprii atribuibile grupului de 2,4 miliarde RON, în creștere cu 18,2% față de anul anterior. La 31 decembrie 2022, Emitentul a raportat o valoare a capitalurilor proprii atribuibile grupului de 2 miliarde RON, în creștere cu 52,8% față de 31 decembrie 2021, atunci când valoarea capitalurilor proprii atribuibile grupului a fost de 1,3 miliarde RON. În primele trei luni ale anului 2024, capitalurile proprii atribuibile grupului au fost în valoare de 2,5 miliarde RON, reprezentând o creștere de 6,2% față de 31 decembrie 2023.

Interesele care nu controlează

La 31 decembrie 2023, Emitentul a raportat o valoare a intereselor care nu controlează de 472,2 milioane RON, însemnând o scădere de 7,2% față de anul anterior datorită faptului ca procentul minoritarilor s-a diminuat în filialele One North Gate cu 17,53%, One Cotroceni Park Office cu 10%, One Cotroceni Park Office Faza 2 cu 10%, One United Tower cu 1,22%, One Lake District cu 2%. În primele trei luni ale anului 2024, valoarea intereselor care nu controlează a fost de 483,8 milioane RON, reprezentând o creștere de 2,5% față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2023, ca urmare a rezultatului net atribuibil intereselor care nu controlează înregistrat în T1 2024. La 31 decembrie 2022, Emitentul a raportat o valoare a intereselor care nu controlează de 508,8 milioane RON, însemnând o creștere de 57,4% față de 31 decembrie 2021, atunci când Emitentul a raportat o valoare de 323,2 milioane RON. Creșterea este determinată în principal de achiziția Bucur Obor unde procentul de interes al minoritarilor este de 45,5% (138 milioane RON).

Total capitaluri proprii

La 31 decembrie 2023 valoarea totală a capitalurilor proprii a fost de 2,9 miliarde RON, în creștere cu 13,1% față de anul anterior, în special datorită evoluției pozitive a rezultatului reportat care s-a majorat în 2023 cu 311,6 milioane RON, dar și a majorării de capital social cu impact de 19 milioane RON în capital social și 63,5 milioane RON în prime de emisiune. La 31 decembrie 2022 valoarea capitalurilor proprii a fost de 2,5 miliarde RON, cu 53,7% mai mare comparativ cu 31 decembrie 2021 când a înregistrat o valoare de 1,6 miliarde RON. Evoluția a fost determinată în special de creșterea capitalului social cu 225,7 milioane RON, a primelor de emisiune cu 23,7 milioane RON, a rezervelor de capital cu 50,5 milioane RON, creșterea rezultatului reportat cu 392,9 milioane RON și creșterea intereselor care nu controlează cu 185,6 milioane RON. În primele trei luni ale anului 2024, capitalurile proprii au crescut cu 5,5% față de 31 decembrie 2023, ajungând la 3 miliarde RON. Creșterea a fost determinată în principal de majorarea rezultatului reportat cu 145,7 milioane RON și a intereselor care nu controlează cu 11,6 milioane RON.

Rata capitalurilor proprii în total active, un indicator important în evaluare solidității financiare a fost de 57% la 31 decembrie 2023, 60% la 31 decembrie 2022 și 59% la 31 decembrie 2021. La 31 martie 2024 rata capitalurilor proprii în total active a fost de 59%.

	31-Mar-24	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Sume exprimate în RON	(neauditat, nerevizuit)	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Datorii pe termen lung				
Împrumuturi de la bănci și alte entități	881.197.251	827.819.156	654.206.589	390.342.321
Împrumuturi de la acționarii minoritari	109.928.837	82.609.273	3.528.882	7.472.207
Datorii comerciale și de altă natură	1.936.695	1.944.934	23.442.273	564.912
Datorii din contractele de leasing	2.646.947	2.646.947	2.646.947	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	345.130.997	321.771.977	272.828.037	179.974.080

	31-Mar-24	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Sume exprimate în RON	(neauditat, nerevizuit)	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Total datorii pe termen lung	1.340.840.727	1.236.792.287	956.652.728	581.000.467

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate) și din Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

Împrumuturi de la bănci și alte entități

Referitor la împrumuturile pe termen lung de la bănci și alte entități, la 31 decembrie 2023, Emitentul a raportat o valoare de 827,8 milioane RON, ceea ce înseamnă o creștere cu 26,5% față de exercițiul 31 decembrie 2022, atunci când a raportat o valoare a împrumuturilor pe termen lung de la bănci și alte entități de 654,2 milioane RON, variația fiind generată de contractarea a noi împrumuturi bancare, noi trageri efectuate din liniile de credit existente, dar și de rambursările efectuate conform graficului de plăți stabilit. Astfel, în 2023 au fost contractate noi împrumuturi bancare în societățile afiliate Emitentului: One M Hotel, Eliade Tower, One Cotroceni Park, One Herăstrău Towers și One Verdi Park, și au fost efectuate utilizări din împrumuturile deja contractate de One Cotroceni Park Office Faza 2. La 31 decembrie 2022, Emitentul a raportat o valoare de 654,2 milioane RON, cu 67,6% mai mare comparativ cu 31 decembrie 2021, când a înregistrat o valoare de 390,3 milioane RON. Majorarea soldului a fost determinată de sumele utilizate din împrumuturile bancare încheiate de One Cotroceni Park Office și One Cotroceni Park Office Faza 2, precum și de noile facilități de credit contractate de filialele One Mircea Eliade Properties și One Victoriei Plaza. Creșterea nivelului împrumuturilor de la bănci și alte entități este în linie cu dezvoltarea activității Emitentului în perioada analizată. În primele trei luni ale anului 2024, împrumuturile pe termen lung de la bănci și alte entități ale Emitentului erau în valoare de 881,2 milioane RON, ceea ce înseamnă o creștere de 6,4% față de 31 decembrie 2023, determinată în principal de contractarea unor noi împrumuturi bancare în societățile afiliate. Emitentul One Floreasca Towers, One Mamaia Nord, One Mircea Eliade Properties și de tragerile efectuate de One Gallery Floreasca din facilitatea de credit aprobată în decembrie 2023.

Împrumuturi de la acționarii minoritari

Referitor la împrumuturile pe termen lung de la acționarii minoritari, la 31 decembrie 2023, Emitentul a raportat o valoare de 82,6 milioane RON, în creștere față de 31 decembrie 2022, când Emitentul a raportat o valoare de 3,5 milioane RON ca urmare a contractării de noi împrumuturi de către One Gallery Floreasca și One Băneasa Airpark. La 31 decembrie 2022, soldul împrumuturilor de la acționarii minoritari a fost de 3,5 milioane RON, în scădere cu 52,8% față de 31 decembrie 2021 când a avut o valoare de 7,5 milioane RON. În primele trei luni ale anului 2024, împrumuturile pe termen lung de la acționarii minoritari au fost în valoare de 109,9 milioane RON, reprezentând o creștere de 33,1% față de 31 decembrie 2023 ca urmare a noilor contracte de împrumut semnate pentru filiala One Technology District.

Datorii comerciale și de altă natură

La 31 decembrie 2023, Emitentul a raportat datorii comerciale și de altă natură în valoare de 1,9 milioane RON, cu 91,7% mai mici comparativ cu 31 decembrie 2022. La 31 decembrie 2022 soldul datoriilor comerciale și de altă natură a inclus 18,5 milioane RON reprezentând porțiunea pe termen lung a sumelor de plată pentru achiziția de teren de către societatea afiliată Emitentului, One Proiect 11, la 31 decembrie 2023, această sumă fiind reclasificată pe termen scurt. La 31 decembrie 2022, Emitentul a avut datorii comerciale și de altă natură de 23,4 milioane RON, față de 0,6 milioane RON la 31 decembrie 2021, majorarea fiind generată în special de sumele de plată pentru achiziția de terenuri de One Proiect 11 (18,5 milioane RON). În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a raportat o valoare a datoriilor comerciale și de altă natură de 1,9 milioane RON, similar cu 31 decembrie 2023.

Datorii privind impozitul pe profit amânat

La 31 decembrie 2023, Emitentul a raportat datorii privind impozitul pe profit amânat în valoare de 321,8 milioane RON, ceea ce înseamnă o creștere de 17,9% față de data de 31 decembrie 2022. La 31 decembrie 2022, Emitentul a raportat datorii privind impozitul pe profit amânat în valoare de 272,8 milioane RON, ceea ce înseamnă o creștere de 51,6% față de data de 31 decembrie 2021, atunci când Emitentul a raportat datorii privind impozitul pe profit amânat în valoare de 180 milioane RON. La 31 martie 2024, Emitentul a raportat datorii privind impozitul pe profit amânat

în valoare de 345,1 milioane RON, reprezentând o creștere de 7,3% față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2023. Creșterile sunt generate de creșterea valorilor investițiilor imobiliare și recunoașterii respectivului câștig din modificarea valorii de piață a investițiilor imobiliare, dar și a impactului din recunoașterea veniturilor conform IFRS15.

	31-Mar-24	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Sume exprimate în RON	(neauditat, nerevizuit)	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Datorii curente				
Împrumuturi de la bănci și alte entități	123.022.382	117.201.920	172.421.627	34.260.754
Împrumuturi de la acționarii minoritari	38.623	38.651	47.528	87.028
Datorii de leasing	148.618	274.592	778.490	1.282.387
Datorii comerciale și alte datorii	236.618.510	354.378.291	271.065.556	124.138.768
Venituri în avans	23.286.708	20.734.382	11.099.273	1.145.855
Datorii privind impozitul pe profitul curent	8.422.499	5.247.540	717.144	2.023.447
Avansuri încasate de la clienți	361.562.556	389.608.219	292.641.449	406.263.566
Total datorii curente	753.099.896	887.483.595	748.771.067	569.201.805

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate) și din Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

Împrumuturi de la bănci și alte entități

La 31 decembrie 2023, Emitentul a înregistrat împrumuturi curente de la bănci și alte entități în valoare de 117,2 milioane RON, ceea ce înseamnă o scădere de 32% față de data de 31 decembrie 2022. Scăderea a fost generată de rambursarea în întregime în T3 2023 a împrumutului bancar contractat de filiala One Verdi Park de la CEC Bank. La 31 decembrie 2022, Emitentul a raportat împrumuturi curente de la bănci și alte entități de 172,4 milioane RON față de 34,3 milioane RON la 31 decembrie 2021, creșterea semnificativă fiind generată de contractul de finanțare aferent One Verdi Park, care la 31 decembrie 2021 era pe termen lung și la 31 decembrie 2022 a fost inclus în categoria împrumuturilor pe termen scurt (98 milioane RON). La 31 martie 2024, Emitentul a înregistrat împrumuturi curente de la bănci și alte entități în valoare de 123 milioane RON, în creștere cu 5% față de 31 decembrie 2023 ca urmare a datoriei pe termen scurt (4,7 milioane RON) înregistrată pentru noul împrumut bancar contractat aferent societății afiliate Emitentului, One M Hotel.

Împrumuturi de la acționarii minoritari

La 31 decembrie 2023, Emitentul a înregistrat împrumuturi curente de la acționarii minoritari în valoare de 39 mii RON, în scădere cu 18,7% față de anul anterior. La 31 decembrie 2022, Emitentul a înregistrat împrumuturi curente de la acționarii minoritari în valoare de 48 mii RON, în scădere cu 45,4% față de valoarea raportată la 31 decembrie 2021, respectiv 87 mii RON. La 31 martie 2024, Emitentul a înregistrat împrumuturi curente de la acționarii minoritari în valoare de 38.623 RON, în scădere cu 0,1% față de 31 decembrie 2023.

Datorii de leasing

La data încheierii exercițiului financiar aferent anului 2023, Emitentul a raportat o valoare a datoriilor de leasing de

274,6 mii RON, în scădere cu 64,7% față de 31 decembrie 2022, când Emitentul a raportat o valoare a datoriilor de leasing de 778,5 mii RON. La 31 decembrie 2022, valoarea datoriilor de leasing a scăzut cu 39,3% comparativ cu 31 decembrie 2021, de la 1,3 milioane RON la 778,5 mii RON. La 31 martie 2024, Emitentul a înregistrat datorii de leasing în valoare de 148,6 mii RON, în scădere cu 45,9% față de 31 decembrie 2023.

Datorii comerciale și alte datorii pe termen scurt

La 31 decembrie 2023, Emitentul a raportat datorii comerciale în valoare de 354,4 milioane RON, ceea ce înseamnă o creștere de 30,7% față de 31 decembrie 2022, pe fondul creșterii rulajelor cu furnizorii ca efect al creșterii volumului de operațiuni. La 31 decembrie 2022, Emitentul a raportat datorii comerciale în valoare de 271,1 milioane RON, o creștere de 118,4% față de 31 decembrie 2021, atunci când Emitentul a raportat datorii comerciale în valoare de 124,1 milioane RON. Variațiile reflectă în principal creșterea dimensiunii activității Grupului. La 31 martie 2024, Emitentul a raportat datorii comerciale în valoare de 236,6 milioane RON, în scădere cu 33,2% față de 31 decembrie 2023, determinată de plata în prima lună a anului 2024 a facturilor sosite la sfârșitul anului 2023, concomitent cu plata dividendelor interimare aferente exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023.

Venituri în avans

La 31 decembrie 2023, Emitentul a raportat venituri în avans în valoare de 20,7 milioane RON, acestea fiind legate predominant de operarea clădirilor de birouri One United Tower, One Cotroceni Park Office și One Victoriei Plaza, dar și de începerea operării clădirii de birouri One Cotroceni Park Office Faza 2. În această categorie se recunosc chiriile gratuite și chiriile facturate în avans. La 31 decembrie 2022, Emitentul a raportat venituri în avans în valoare de 11,1 milioane RON, reprezentând o creștere de 10 milioane RON față de 31 decembrie 2021, determinată de începerea operării clădirii de birouri One United Tower și One Cotroceni Park Office Faza 2.

În primele trei luni ale anului 2024, veniturile în avans au avut o valoare de 23,3 milioane RON, în creștere cu 12,3% față de 31 decembrie 2023 ca urmare a creșterii volumului de activitate în zona de office.

Datorii privind impozitul pe profitul curent

Emitentul a înregistrat datorii privind impozitul pe profit în valoare de 5 milioane RON la data de 31 decembrie 2023 în creștere semnificativă comparativ cu 31 decembrie 2022, când Emitentul a raportat o datorie cu impozitul pe profit de 717 mii RON. La 31 decembrie 2022, datoria cu impozitul pe profit a scăzut cu 64,6% comparativ cu 31 decembrie 2021, de la 2 milioane RON la 717 mii 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 există diferențe între recunoașterea profitului conform respectivelor standarde și standardul IFRS, fiind aplicate metode de recunoaștere a veniturilor diferite. La 31 martie 2024, Emitentul a înregistrat datorii privind impozitul pe profitul curent în valoare de 8,4 milioane RON, reprezentând o creștere de 60,5% față de 31 decembrie 2023, determinată de dimensiunea mai mare a afacerii și dezvoltărilor care se apropie de stadiul de finalizare.

Avansuri încasate de la clienți

La data de 31 decembrie 2023, Emitentul a raportat avansuri încasate de la clienți în valoare de 389,4 milioane RON, în principal fiind avansuri încasate în dezvoltările One Cotroceni Towers (139,8 milioane RON), One Lake District (65,8 milioane), One Lake Club (36,3 milioane), One High District (31,3 milioane) și One Plaza Athenee (29,7 milioane RON), în creștere cu 33,1% față de valoarea de la data de 31 decembrie 2022, ca urmare a creșterii volumului vanzarilor și a avansurilor facturate clienților.

La data de 31 decembrie 2022, Emitentul a raportat avansuri încasate de la clienți în valoare de 292,6 milioane RON, în principal fiind avansuri încasate în proiectele One Lake District (88,6 milioane RON), One Lake Club (58,4 milioane RON) și One Plaza Athenee (39,6 milioane RON), reprezentând o scădere de 28% față de valoarea de la data de 31 decembrie 2021, de 406,3 milioane RON.

La 31 martie 2024, Emitentul a înregistrat avansuri încasate de la clienți în valoare de 361,6 milioane RON, reprezentând o scădere de 7,2% față de 31 decembrie 2023. Variațiile de la o perioadă la alta în avansurile încasate de la clienți este determinată de stadiul de execuție al proiectului și de perioada de facturare, în sold la sfârșitul perioadei rămânând facturile emise conform antecontractelor de vânzare semnate, dar care nu au fost materializate în vânzări efective conform IFRS15.

	31-Mar-24	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Sume exprimate în RON	(neauditat, nerevizuit)	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Total datorii pe termen lung	1.340.840.727	1.236.792.287	956.652.728	581.000.467
Total datorii curente	753.099.896	887.483.595	748.771.067	569.201.805
Total datorii	2.093.940.623	2.124.275.882	1.705.423.795	1.150.202.272
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	5.115.663.825	4.987.204.428	4.236.750.483	2.797.159.488

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate) și din Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

Pe fondul evoluțiilor prezentate mai sus, datoriile pe termen lung ale Emitentului au crescut cu 64,7%, de la 581 milioane RON la 31 decembrie 2021 la 956,7 milioane RON la 31 decembrie 2022, respectiv cu 29,3%, de la 956,7 milioane RON la 31 decembrie 2022 la 1,2 miliarde RON la 31 decembrie 2023. La 31 martie 2024, datoriile pe termen lung ale Emitentului au crescut cu 8,4% față de 31 decembrie 2023, la 1,3 miliarde RON. 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).

Datorii pe termen lung

	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Sume exprimate în RON	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Rezidențial	236.415.874	154.810.906	129.015.603
Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară	1.003.808.800	787.472.936	452.846.723
Corporativ	(3.432.387)	14.368.886	(861.859)
Total	1.236.792.287	956.652.728	581.000.467

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate).

Datoriile curente ale Emitentului au crescut 31,5%, de la 569,2 milioane RON la 31 decembrie 2021 la 748,8 milioane RON la 31 decembrie 2022, respectiv au crescut cu 18,5%, de la 748,8 milioane RON la 31 decembrie 2022 la 887,5 milioane RON la 31 decembrie 2023. La 31 martie 2024, datoriile curente ale Emitentului au scăzut cu 15,1% față de 31 decembrie 2023, la 753,1 milioane RON. 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 (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).

Total datorii curente

Sume exprimate în RON	31-Dec-23 (auditate)	31-Dec-22 (auditate)	31-Dec-21 (auditate)
Rezidențial	596.234.687	465.719.773	316.438.614
Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară	185.089.920	258.598.183	249.429.244
Corporativ	106.158.988	24.453.111	3.333.947
Total	887.483.595	748.771.067	569.201.805

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate).

Ca rezultat, la 31 decembrie 2023 datoriile totale ale Emitentului au crescut la 2,1 miliarde RON, cu 24,6% de la 1,7 miliarde RON la 31 decembrie 2022. La 31 decembrie 2022, datoriile totale au crescut cu 48,3% comparativ cu 31 decembrie 2021, de la 1,2 miliarde RON la 1,7 miliarde RON. La 31 martie 2024, datoriile totale ale Emitentului au fost de 2,1 miliarde RON, reprezentând o scădere de 1,4% față de 31 decembrie 2023.

VENITURI ȘI CHELTUIELI

Această secțiune include o analiză a evoluției unora dintre datele aferente rezultatelor operațiunilor Emitentului pentru anii financiari 2021, 2022 și 2023, respectiv pentru primele trei luni ale anului 2024.

Sume exprimate în RON	31-Mar-24 (neauditat, nerevizuit)	31-Dec-23 (auditate)	31-Dec-22 (auditate)	31-Dec-21 (auditate)
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	306.375.995	1.130.393.968	769.518.382	703.317.672
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	(184.070.216)	(802.740.979)	(445.459.283)	(451.583.331)
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale	(2.802.162)	(12.124.094)	(5.133.244)	(5.046.897)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale	119.503.617	315.528.895	318.925.848	246.687.244

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate) și din Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

Venituri din vânzarea proprietăților

În decursul exercițiului financiar aferent anului 2023, Emitentul a înregistrat venituri din vânzarea proprietăților în valoare 1,1 miliarde RON, în principal generate de proiectele: One Cotroceni Park (285,1 milioane RON), One High District (175,6 milioane RON), One Lake Club (122,9 milioane RON), One Lake District (113 milioane RON), One Plaza Athenae (89,2 milioane RON), însemnând o creștere de 46,9% față de exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022. În exercițiul financiar aferent anului 2022, Emitentul a înregistrat venituri din vânzarea proprietăților în valoare de 769,5 milioane RON, în principal generate de proiectele One Verdi Park (253 milioane RON), One Cotroceni Park (180,3 milioane RON), One Peninsula (104,8 milioane RON), însemnând o creștere de 9,4% față de exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2021, atunci când Emitentul a înregistrat venituri din vânzarea proprietăților în valoare de 703,3 milioane RON. În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a înregistrat venituri din vânzarea proprietăților în valoare de 306,4 milioane RON, din care aferente proiectelor: One Cotroceni Park (58,2 milioane RON), One High District (54,3 milioane RON), One Verdi Park (32 milioane RON), One Floreasca Towers

(35 milioane RON), One Lake Club (28,3 milioane RON).

Costul proprietăților vândute

Pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, Emitentul a raportat costul proprietăților vândute ca fiind de 802,7 milioane RON, în principal generate de proiectele One Cotroceni Park (211,8 milioane RON), One High District (150,3 milioane RON), One Lake District (93,8 milioane RON), One Lake Club (76,2 milioane RON) și One Plaza Athenae (57,6 milioane RON), o creștere de 80,2% față de anul financiar 2022. În exercițiul financiar 2022, Emitentul a raportat costul proprietăților vândute ca fiind de 445,5 milioane RON, în principal generate de proiectele One Verdi Park (122,5 milioane RON), One Cotroceni Park (121 milioane RON) și One Peninsula (48,2 milioane RON), o scădere de 1,4% față de anul financiar 2021, când Emitentul a raportat costul proprietăților vândute ca fiind de 451,6 milioane RON. În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a raportat costul proprietăților vândute ca fiind în valoare de 184,1 milioane RON, din care aferente proiectelor: One Cotroceni Park (38 milioane RON), One High District (36,2 milioane RON), One Verdi Park (14,7 milioane RON), One Floreasca Towers (17 milioane RON), One Lake Club (16 milioane RON).

Alte cheltuieli de exploatare – imobile rezidențiale

Categoria *Alte cheltuieli de exploatare – imobile rezidențiale* include cheltuielile cu proprietățile pentru dezvoltările rezidențiale finalizate și nelivrate integral clienților. Pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, Emitentul a raportat alte cheltuieli de exploatare – imobile rezidențiale de 12,1 milioane RON, cu 136,2% mai mari comparativ cu 31 decembrie 2022, cheltuielile fiind generate de proiectele finalizate One Verdi Park, One Herăstrău Towers, One Mamaia Nord Faza 1 și One Mircea Eliade. Pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2022, Emitentul a raportat alte cheltuieli de exploatare – imobile rezidențiale de 5,1 milioane RON, nivel similar cu cel înregistrat în 2021 (creștere marginală de 1,7% a cheltuielilor în 2022 comparativ cu 2021). În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a raportat alte cheltuieli de exploatare – imobile rezidențiale în valoare de 2,8 milioane RON, cheltuielile fiind generate de dezvoltările imobiliare finalizate la acea dată.

Venituri nete din proprietăți rezidențiale

Ca urmare a evoluțiilor analizate mai sus, Emitentul a raportat un venit net din vânzarea proprietăților de 315,5 milioane RON pentru anul financiar 2023, în principal generat de proiectele: One Cotroceni Park (73,3 milioane RON), One Lake Club (46,7 milioane RON), One Peninsula (39,2 milioane RON) și One Plaza Athenae (31,5 milioane RON), în scădere cu 1,1% față de anul financiar 2022. Pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2022, Emitentul a înregistrat un venit net de 318,9 milioane RON în principal generat de proiectele One Verdi Park (130,5 milioane RON), One Cotroceni Park (59,3 milioane RON) și One Peninsula (56,5 milioane RON), în creștere cu 29,3% față de venitul net de 246,7 milioane RON raportat pentru anul financiar 2021. În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a raportat un venit net din vânzarea proprietăților de 119,5 milioane RON, în principal generat de proiectele: One Cotroceni Park (20,3 milioane RON), One High District (18,2 milioane RON), One Verdi Park (17,3 milioane RON), One Floreasca Towers (17,9 milioane RON).

Marja netă din vânzarea proprietăților rezidențiale

Variația marjei nete din vânzarea proprietăților de la o perioadă la alta este influențată de evoluția stadiului de execuție al dezvoltărilor aflate în portofoliu în perioada analizată. Conform metodologiei de recunoaștere IFRS 15 („Venituri din Contractele cu Clienții”), dezvoltările aflate în stadii inițiale generează marje mai reduse. În plus, prețurile de vânzare cresc pe măsură ce construcția avansează.

În anul financiar 2023, Emitentul a raportat o marjă netă din vânzări de 27,9% comparativ cu 41,4% în anul financiar 2022, scădere explicată prin faptul că în perioada T4 2022 – T3 2023 au fost incluse în portofoliul de vânzări trei noi dezvoltări aflate în stadiu incipient de execuție. În anul financiar 2022, Emitentul a raportat o marjă netă de vânzări de 41,4%, cu 6 puncte procentuale mai mare decât cea din anul precedent, creșterea fiind generată de dezvoltările aflate aproape de finalizare.

Marja netă din vânzarea proprietăților în primele trei luni ale anului 2024 a fost de 39%, mai mare decât cea din anul 2023 deoarece stadiului de execuție al dezvoltărilor a avansat la proiectele One High District, One Floreasca Towers, One Lake Club și One Lake District.

Sume exprimate în RON

31-Mar-24

31-Dec-23

31-Dec-22

31-Dec-21

	(neauditat, nerevizuit)	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Venituri din chirii	29.635.124	98.073.783	62.377.460	6.544.367
Venituri din servicii către chiriași	8.903.968	30.280.868	16.532.162	5.277.520
Costuri cu servicii către chiriași	(8.903.968)	(30.280.868)	(16.532.162)	(5.277.520)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	(2.670.140)	(11.452.425)	(8.171.409)	(5.345.444)
Venituri nete din închirieri	26.964.984	86.621.358	54.206.051	1.198.923

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate) și din Situațiile Financiare Interimare (neauditare, nerevizuite).

Venituri din chirii

Veniturile din chirii au avut un trend ascendent în perioada 2021 – 2023, de la 6,5 milioane RON în 2021 la 62,4 milioane RON în 2022 (+853,1%), respectiv 98,1 milioane RON în 2023 (+57,2%). Evoluția a fost generată în special de începerea operării și încasării de chirii în dezvoltările One United Tower (finalizată în trimestrul 4 2020), One Cotroceni Park Office 1 (operabilă din 2022) și One Cotroceni Park Office 2 (finalizată în trimestrul 1 2023), a achiziției în cursul anului 2022 a clădirilor de birouri One Victoriei Plaza (închiriată către First Bank), Eliade Tower și a veniturilor generate de Bucur Obor, controlat indirect de Emitent din anul 2022. În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a raportat venituri din chirii de 29,6 milioane RON.

Venituri din servicii către chiriași

Direct proporțional cu evoluția veniturilor din chirii, Emitentul a înregistrat venituri din servicii către chiriași în valoare de 5,3 milioane RON în anul financiar 2021, 16,5 milioane RON în anul financiar 2022 (+ 213,3% comparativ cu 2021) și 30,3 milioane RON în anul financiar 2023 (+ 83,2% comparativ cu 2022). Pentru primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a raportat venituri din servicii către chiriași în valoare 8,9 milioane RON.

Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri

Ca urmare a dezvoltării activității de închiriere, în perioada 2021-2023, alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri au crescut de la 5,3 milioane RON în anul financiar 2021 la 8,2 milioane RON în anul financiar 2022 (+52,9% comparativ cu 2021), respectiv 11,5 milioane RON în anul financiar 2023 (+40,2% comparativ cu anul anterior). În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a raportat cheltuieli de 2,7 milioane RON.

Venituri nete din închirieri

Ca rezultat al celor descrise mai sus, veniturile nete din închirieri ale Emitentului au crescut de la 1,2 milioane RON în anul financiar 2021 la 54,2 milioane RON în anul financiar 2022, respectiv la 86,6 milioane RON în anul financiar 2023 (+59,8% comparativ cu 2022). Pentru primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a raportat venituri nete din închirieri de 27 milioane RON.

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

	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Sume exprimate în RON	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Rezidențial	315.528.895	318.925.848	246.687.244

Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară	86.621.358	54.206.051	1.198.923
Corporativ	-	-	-
Total	402.150.253	373.131.899	247.886.167

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate).

	31-Mar-24	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Sume exprimate în RON	(neauditat, nerevizuit)	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Câștiguri din activitatea de dezvoltare de investiții imobiliare	-	20.444.086	54.883.687	298.636.043
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	49.228.121	180.211.310	88.485.173	44.364.366
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	23.285.178	59.976.400	75.097.712	56.187.770
Câștiguri din investiții imobiliare	72.513.299	260.631.796	218.466.572	399.188.179

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate) și din Situațiile Financiare Intermedii (neauditate, nerevizuite).

Câștiguri din investiții imobiliare finalizate

În anul financiar 2021, Emitentul a raportat câștiguri din investiții imobiliare finalizate de 44,3 milioane RON. Pentru anul 2022, Emitentul a raportat o sumă de 88,5 milioane RON. În T1 2022, Emitentul a început activitatea în vederea închirierii mai multor apartamente și locuri de parcare aferente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties S.R.L. și, prin urmare, a modificat prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. Emitentul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers România, și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 45,2 milioane RON.

În anul financiar 2023, Emitentul a raportat câștiguri din investiții imobiliare finalizate de 180,2 milioane RON, în creștere cu 91,7 milioane RON comparativ cu 31 decembrie 2022. Spațiul comercial în suprafață de 1.974 mp și 85 de locuri de parcare aferente deținut de filiala One Verdi Park S.R.L. a început să fie închiriat către Lidl în 2023, astfel că Emitentul l-a reclasificat de la stocuri la investiții imobiliare și a efectuat evaluarea activului, recunoscând o ajustare a valorii juste în valoare de 29,3 milioane RON. Activul a fost vândut în T3 2023 la prețul de 43.458.800 RON, care a aproximat valoarea sa justă. La 31 decembrie 2023, Emitentul a început activitățile în vederea închirierii a unui număr de apartamente deținute de filialele One Herăstrău Towers S.R.L. și One Mircea Eliade Properties S.R.L., și, prin urmare, a schimbat înregistrarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. Emitentul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers România, și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 71 milioane RON.

În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a raportat câștiguri din investiții imobiliare finalizate de 49,2 milioane RON. La 31 martie 2024, Emitentul a început activitățile în vederea închirierii a unui număr de apartamente deținute de filialele One Verdi Park S.R.L. și Neo Floreasca Lake S.R.L., și, prin urmare, a schimbat înregistrarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. Emitentul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers România, și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 49,2 milioane RON;

Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare

În anul 2022, Emitentul a raportat câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare de 75,1

milioane RON, în creștere față de anul 2021 cu 33,7%, când a raportat câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare de 56,2 milioane RON, generate în principal de aprecierea proiectelor One Lake District și One Floreasca Towers urmare a obținerii autorizației de construire.

În anul 2023, Emitentul a raportat câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare de 60 milioane RON, în scădere față de anul 2022 cu 20,1% întrucât proiectele One Lake District și One Floreasca Towers au fost transferate la stocuri la 31 decembrie 2022, în urma eliberării autorizației de construire, astfel nu au mai fost evaluate în anul 2023. Variația a fost generată, de asemenea, și de noile active achiziționate în cursul anului 2023, care au fost evaluate, din care se identifică în principal: cel trei imobile situate în București, Sector 1, pe str. Academiei nr. 19, 21 și 23, lângă Teatrul Odeon și Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu, deținute de filiala One Downtown S.R.L. (fosta One Proiect 10 S.R.L.). În urma renovării, cele trei imobile vor reprezenta o nouă clădire a Societății – One Downtown. Suprafața totală a terenului este de aproximativ 1.300 mp, iar suprafața construibilă desfășurată este de 7.100 mp. La 31 decembrie 2023, proprietatea a raportat un câștig de 23,4 milioane RON. Totodată, a fost achiziționat în T1 2023 un teren în suprafață de 12.318 mp, deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 4, care a raportat un câștig din evaluare de 21,3 milioane RON. Pentru primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a înregistrat câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare de 23,3 milioane RON, referitoare la un nou teren care a intrat în proprietatea Emitentului în suprafață de 9.351 mp, deținut de filiala One Technology District S.R.L. (fosta One Proiect 17 S.R.L.).

Câștiguri din activitatea de dezvoltare de investiții imobiliare

În exercițiul financiar al anului 2022, Emitentul a înregistrat câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri de 54,9 milioane RON, în timp ce la 31 decembrie 2021 a raportat o valoare de 298,6 milioane RON. Câștigurile semnificative recunoscute în anul 2021 sunt aferente aprecierii semnificative a valorii investițiilor imobiliare urmare a finalizării sau progresului construcției acestora. Astfel emitentul a recunoscut un câștig de 191 milioane RON pentru dezvoltarea One Cotroceni Park Office Faza 1, finalizată în trimestrul 4 al anului 2021 eliminând astfel riscul de dezvoltare, și 83 milioane RON pentru dezvoltarea One Cotroceni Park Office Faza 2 prin finalizarea structurii acesteia și diminuând astfel riscul de dezvoltare.

În anul 2023, Emitentul a raportat câștiguri din activitatea de dezvoltare de investiții imobiliare de 20,4 milioane RON, în scădere față de anul 2022 cu 62,8%, întrucât la 31 decembrie 2023 doar un activ mai era inclus în această categorie: One Gallery Floreasca, fosta Fabrică Ford, un reper istoric care va fi convertit de Emitent într-un centru comercial, One Gallery. Autorizația de construire a fost obținută în T3 2023. Pentru primele trei luni ale anului 2024, Emitentul nu a înregistrat câștiguri din investiții imobiliare în curs de dezvoltare, deoarece activele din această categorie nu au fost evaluate la data raportării. Evaluările externe sunt efectuate în fiecare an la 31 decembrie, precum și în timpul anului dacă există indicii că valoarea justă s-a schimbat substanțial.

Câștigurile din investiții imobiliare pe segmente sunt prezentate mai jos:

Câștiguri din investiții imobiliare

	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Rezidențial	110.495.935	45.133.983	23.905.756
Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară	150.135.861	173.332.589	375.282.423
Corporativ	-	-	-
Total	260.631.796	218.466.572	399.188.179

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate).

Câștig din achiziția negociată a unei noi companii



În anul financiar 2022, Emitentul a înregistrat venituri din achizițiile în condiții avantajoase în valoare totală de 94.079.969 RON, ceea ce reprezintă câștigul din achiziționarea pachetului majoritar de acțiuni al Bucur Obor, la un preț redus față de valoarea imobilelor evaluate. Emitentul nu a raportat venituri similare în celelalte perioade analizate (2021, 2023 și primele 3 luni ale anului 2024).

	31-Mar-24	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Sume exprimate în RON	(neauditat, nerevizuit)	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Cheltuieli de intermediere vânzări	(3.609.773)	(14.977.030)	(9.255.427)	(4.641.595)
Cheltuieli generale de administrație	(17.373.892)	(82.020.505)	(90.436.029)	(27.936.859)
Alte cheltuieli de exploatare	(3.809.597)	(14.665.945)	(15.308.340)	(8.065.542)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(820.993)	5.888.494	304.746	536.526
Alte venituri din exploatare	1.605.054	4.686.698	5.141.316	5.688.365
Rezultat din activități curente	194.972.699	561.693.761	576.124.706	612.655.241

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate) și din Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

Cheltuieli de intermediere vânzări

Cheltuielile de intermediere a vânzărilor au crescut cu 99,4% în anul financiar 2022, ajungând la valoarea de 9,3 milioane RON, de la 4,6 milioane RON în anul 2021, creșterea fiind generată de finalizarea și livrarea unei dezvoltări rezidențiale în 2022, și anume One Herăstrău Towers, dar și de proiectele imobiliare finalizate în anul precedent (One Mircea Eliade și One Mamaia Nord). În anul 2023 cheltuielile de intermediere a vânzărilor au crescut cu aproximativ 61,8%, ajungând la valoarea de 15 milioane RON comparativ cu anul precedent, creșterea fiind generată de finalizarea și livrarea a trei dezvoltări rezidențiale în 2023 (One Verdi Park, Neo Floreasca Lake, One Timpano Y&G). În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a înregistrat cheltuieli de intermediere vânzări în valoare de 3,6 milioane RON, reprezentând comisioane din intermedieri de vânzări înregistrate și plătite în principal pentru semnarea de contracte de vânzare de proprietăți inventariate.

Cheltuieli generale de administrație

În anul financiar 2022, Emitentul a raportat o valoare totală a cheltuielilor generale de administrație de 90,4 milioane RON, de trei ori mai mari comparativ cu anul anterior, când valoarea acestora a fost de 27,9 milioane RON. Creșterea semnificativă a fost generată atât de recunoașterea în 2022 a majorității cheltuielilor aferente Planului de beneficii pe bază de acțiuni (SOP) acordate membrilor executivi ai Consiliului de Administrație (46,2 milioane RON), cât și dezvoltarea generală a activității. În anul financiar 2023, cheltuielile generale de administrație raportate au fost de 82 milioane RON, cu 9,3% mai mici comparativ cu 2022, scădere determinată de un nivel mai mic al cheltuielilor aferente SOP recunoscute în cursul anului (25,1 milioane RON în 2023 comparativ cu 42,2 milioane RON în 2022). Excluzând impactul SOP, cheltuielile generale de administrație au crescut cu 64% în 2022 comparativ cu 2021 (de la 27 milioane RON la 44,3 milioane RON) și 28% în 2023, când au înregistrat o valoare de 56,9 milioane RON. Creșterile sunt determinate de cheltuieli mai mari cu marketing, reclamă și publicitate ca urmare a strategiei Emitentului de promovare a activității după listarea pe BVB, creșterea comisioanelor aferente consultanței juridice ca urmare a creșterii numărului de achiziții de active, creșterea serviciilor de consultanță și a salariilor ca urmare a creșterii considerabile a activității Emitentului. În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a raportat cheltuieli generale de administrație de 17 milioane RON, din care 1,5 milioane RON cheltuieli aferente SOP.

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, penalități contractuale dar și alte cheltuieli de exploatare.

În anul 2022, Emitentul a înregistrat alte cheltuieli de exploatare în valoare de 15,3 milioane RON, în creștere cu 90% față de valoarea raportată în anul anterior, de 8,1 milioane RON. Creșterea a fost determinată în principal de cheltuielile suplimentare cu provizioanele și ajustările pentru depreciere aferente activelor curente.

În anul 2023, Emitentul a înregistrat alte cheltuieli de exploatare în valoare de 14,7 milioane RON, în scădere cu 4% față de anul 2022 când Emitentul a înregistrat alte cheltuieli de exploatare în valoare de 15,3 milioane RON, variație nesemnificativă.

La 31 martie 2024, Emitentul a înregistrat alte cheltuieli de exploatare de 3,8 milioane RON (din care 2,6 milioane RON sunt sponsorizări legate de activități din domeniul responsabilității sociale corporative a Grupului).

Profit/(pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare

În anul 2023, Emitentul a înregistrat un profit din cedarea investițiilor imobiliare de 5,9 milioane RON, semnificativ mai mare comparativ cu 2022, când a avut o valoare de 0,3 milioane RON. Creșterea a fost generată de faptul că, în anul 2023, Emitentul a vândut un număr de apartamente deținute ca investiții imobiliare. În anul financiar 2022, Emitentul a raportat un profit din cedarea investițiilor imobiliare cu 43,2% mai mic față de anul anterior (0,3 milioane RON în 2022 comparativ cu 0,5 milioane RON în anul 2021). Pentru primele trei luni ale anului 2024, Emitentul înregistrat o pierdere din cedarea investițiilor imobiliare de 0,8 milioane RON.

Alte venituri din exploatare

În anul 2023, Emitentul a raportat alte venituri din exploatare în valoare de 4,7 milioane RON, în principal din prestarea de servicii de intermediere a vânzărilor de proprietăți. În anul 2022, Emitentul a raportat alte venituri din exploatare în valoare de 5,1 milioane RON, în principal din despăgubiri în urma producerii unor evenimente asigurate și din prestarea de servicii de intermediere a vânzărilor de proprietăți. Pentru primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a raportat alte venituri din exploatare în valoare de 1,6 milioane RON.

Rezultat din activități curente

Ca urmare a celor descrise mai sus, Emitentul a raportat un rezultat din activitatea de exploatare de 561,7 milioane RON în anul 2023, însemnând o scădere de 2,5% față de anul 2022, atunci când Emitentul a raportat un rezultat din activitatea de exploatare de 576 milioane RON. Scăderea s-a datorat recunoașterii câștigurilor mici în 2022 (94,1 milioane RON) atribuite achiziției negociate a Bucur Obor. Excluzând evenimentul extraordinar al achiziției negociate a Bucur Obor, rezultatul din activitatea de exploatare a crescut cu 16,5% în 2023 față de 2022, respectiv cu 80 milioane RON în sumă absolută.

Rezultatul din anul 2022 reprezintă o scădere cu 6% față de anul 2021, când Emitentul a raportat un rezultat din activitatea de exploatare de 612,7 milioane RON. Scăderea se datorează unor câștiguri din investiții imobiliare mai mici în 2022 comparativ cu 2021 (218,5 milioane RON în 2022 comparativ cu 399,2 milioane RON în 2021), compensat parțial de câștigul la preț avantajos înregistrat în legătură cu achiziția Bucur Obor (94,1 milioane RON).

În primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a raportat un rezultat din activități curente de 195 milioane RON.

	31-Mar-24	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Sume exprimate în RON	(neauditat, nerevizuit)	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Venituri financiare	3.902.180	26.840.583	18.348.129	2.381.231
Cheltuieli financiare	(15.198.270)	(62.109.094)	(21.966.642)	(12.145.485)
Cota-parte din profitul asociaților	137.237	5.296.195	402.719	1.527.818
Rezultat înainte de impozitare	183.813.846	531.721.445	572.908.912	604.418.805

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate) și din Situațiile Financiare Interimare

(neauditat, nerevizuite).

Venituri financiare

În 2023, Emitentul a raportat venituri financiare de 26,8 milioane RON, cu 46,3% mai mari comparativ cu anul anterior, din care 22,5 milioane RON venituri din dobânzi. În 2022, veniturile financiare au fost de 18,3 milioane RON (din care 13,4 milioane RON venituri din dobânzi), semnificativ mai mari comparativ cu 2021, când Emitentul a raportat venituri financiare de 2,4 milioane RON (reprezentând integral venituri din dobânzi).

Pentru primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a raportat venituri financiare în valoare de 3,9 milioane RON, din care venituri din dobânzi de 3,5 milioane RON. Veniturile din dobânzi sunt legate în principal de dobânzile generate de depozitele bancare efectuate de Emitent la nivel consolidat.

Cheltuieli financiare

În anul 2023, Emitentul a raportat cheltuieli financiare de 62,1 milioane RON (56,9 milioane RON cheltuieli cu dobânzi și 5 milioane RON pierdere cu diferențele de curs valutar), în creștere cu 182,7% față de anul anterior, când au înregistrat o valoare de 22 milioane (integral cheltuielile din dobânzi). În 2022, cheltuielile financiare au fost cu 80,9% mai mari comparativ cu 2021, când au înregistrat o valoare de 12,1 milioane RON (9,6 milioane RON cheltuieli din dobânzi și 2,5 milioane RON pierdere cu diferențele de curs valutar). Pentru primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a raportat cheltuieli financiare de 15,2 milioane RON, reprezentând cheltuieli cu dobânzile. Creșterea nivelului de dobânzi este corelată cu creșterea activității de finanțare ca urmare a creșterii dezvoltărilor imobiliare.

Cota-parte din profitul asociaților

Cota-parte din profitul asociaților este reprezentată de partea câștigurilor societăților în care Emitentul deține participații, dar pe care nu le consolidează.

În anul 2023, Emitentul a înregistrat o cotă-parte din profitul asociaților de 5,3 milioane RON comparativ cu 0,4 milioane RON în 2022, creșterea semnificativă fiind determinată de participația în One Herăstru Office Properties. În anul 2022, cota-parte din profitul asociaților a fost cu 73,6% mai mică față de anul anterior (0,4 milioane în 2022 vs 1,5 milioane RON în 2021). Pentru primele trei luni ale anului 2024, Emitentul a înregistrat o cotă-parte din profitul asociaților de 0,1 milioane RON.

Rezultatul înainte de impozitare

Profitul aferent exercițiului financiar încheiat la data de 31 decembrie 2023 a fost de 531,7 milioane RON, în scădere cu 7,2% față de rezultatul înainte de impozitare aferent exercițiului financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022, care a fost de 572,9 milioane RON, o contribuție semnificativă având atât segmentul rezidențial (venit net din proprietăți imobiliare 315,5 milioane RON), cât și câștigurile din investiții imobiliare (260,7 milioane RON). Excluzând câștigul unic din achiziția Bucur Obor recunoscut în 2022 (94,1 milioane RON), rezultatul înainte de impozitare în 2023 vs 2022 înregistrează o creștere de 11%. În 2022 vs 2021 profitul brut a scăzut cu 5,2% (de la 604,4 milioane RON la 572,9 milioane RON), scădere generată în principal de un nivel mai mic al câștigurilor din investiții imobiliare (218,5 milioane RON în 2022 vs 399,2 milioane RON în 2021). De asemenea, în 2021-2023 segmentul de închiriere și-a majorat semnificativ contribuția la profitabilitatea Emitentului, venitul net din chirii crescând de la 1,2 milioane RON în 2021 la 86,6 milioane RON la 2023.

Pentru primele trei luni ale anului 2024, rezultatul înainte de impozitare înregistrat de Emitent a fost de 183,8 milioane RON.

	31-Mar-24	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Sume exprimate în RON				
	(neauditat, nerevizuit)	(auditat)	(auditat)	(auditat)
Impozit pe profit	(26.533.969)	(82.102.915)	(70.431.447)	(94.731.652)
Rezultatul net al perioadei	157.279.877	449.618.530	502.477.465	509.687.153

	31-Mar-24	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Sume exprimate în RON	(neauditat, nerevizuit)	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Total rezultat global aferent perioadei	157.279.877	449.618.530	502.477.465	509.687.153
Rezultat net atribuibil:				
Proprietarilor Grupului	145.841.872	415.960.172	442.014.509	391.330.530
Intereselor care nu controlează	11.438.005	33.658.358	60.462.956	118.356.623
Rezultat global atribuibil				
Proprietarilor Grupului	145.841.872	415.960.172	442.014.509	391.330.530
Intereselor care nu controlează	11.438.005	33.658.358	60.462.956	118.356.623

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate) și din Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

Impozitul pe profit

În anul financiar 2023, Emitentul a raportat o cheltuială cu impozitul pe profit de 82,1 milioane RON (33,2 milioane RON cheltuiala efectivă a anului, 48,9 milioane RON cheltuiala cu impozitul pe profit amânat), cu 16,6% mai mare comparativ cu 2022, când a înregistrat o valoare de 70,4 milioane RON (10,1 milioane RON cheltuiala efectivă a anului, 59,4 milioane RON cheltuiala cu impozitul pe profit amânat). Cheltuiala cu impozitul pe profit raportată în 2022 a fost cu 25,7% mai mică față de anul anterior 2021 și Emitentul a înregistrat o cheltuială cu impozitul pe profit de 94,7 milioane RON. Valoarea la care se ridică impozitul pe profit pentru primele trei luni ale anului 2024 este de 26,5 milioane RON (3,2 milioane RON cheltuiala efectivă a anului, 23,4 milioane RON cheltuiala cu impozitul pe profit amânat). Impozitul amânat pe profit este generat în principal de câștigurile din evaluarea proprietăților, care vor deveni impozabile doar în cazul vânzărilor acestora, dar și a impactului din recunoașterea veniturilor conform IFRS 15.

Rezultatul net al perioadei

Pe fondul evoluțiilor de mai sus, profitul net aferent exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023 a scăzut cu 10,5% față de exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022 (449,6 milioane RON în 2023 vs 502,5 milioane RON în 2022) și cu 1,4% în 2022 comparativ cu 2021 (502,5 milioane RON în 2022 vs 509,7 milioane RON în 2021). Profitul net aferent primelor trei luni ale anului 2024 s-a ridicat la 157,3 milioane RON.

Rezultat net atribuibil

Rezultatul net atribuibil se împarte pe două categorii. Astfel, rezultatul net atribuibil proprietarilor Grupului în anul 2023 a fost de 416 milioane RON, în scădere cu 5,9% față de anul financiar 2022, iar rezultatul net atribuibil intereselor care nu controlează a fost de 33,6 milioane RON, în scădere cu 44,3% față de anul financiar 2022. În anul 2022, rezultatul net atribuibil proprietarilor Grupului a fost de 442 milioane RON, în creștere cu 13% față de anul financiar 2021, iar rezultatul net atribuibil intereselor care nu controlează a fost de 60,5 milioane RON, în scădere cu 48,9% față de anul financiar 2021. În anul financiar 2021, rezultatul net atribuibil proprietarilor Grupului a fost de 391,3 milioane RON, iar rezultatul net atribuibil intereselor care nu controlează a fost de 118,4 milioane RON. La 31 martie 2024, rezultatul net atribuibil proprietarilor Grupului a fost de 145,8 milioane RON, iar rezultatul net atribuibil intereselor care nu controlează a fost de 11,5 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.

lichiditate și fluxuri de numerar

Lichiditate

Necesarul de 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), din împrumuturi de la acționari sau instituții financiare și majorări de capital.

Fluxuri de numerar

Secțiunea care urmează discută principalele evoluții asociate fluxurilor de numerar ale Emitentului pentru anii financiari 2023, 2022 și 2021, respectiv pentru primele trei luni ale anului 2024.

	31-Mar-24	31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Sume exprimate în RON	(neauditat, nerevizuit)	(auditate)	(auditate)	(auditate)
Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare	(75.496.953)	(111.534.360)	(29.425.176)	216.494.391
Fluxuri de numerar net utilizat în activități de investiții	(37.076.298)	(126.484.346)	(466.186.142)	(272.123.887)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	31.407.910	91.797.758	554.224.200	393.005.011
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(81.165.341)	(146.220.948)	58.612.882	337.375.515
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	420.739.095	566.960.043	508.347.161	170.971.646
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	339.573.754	420.739.095	566.960.043	508.347.161

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale (auditate) și din Situațiile Financiare Intermedii (neauditate, nerevizuite).

Fluxuri de numerar din activitate de exploatare

Emitentul a raportat la 31 decembrie 2022 un flux de numerar negativ din activitatea de exploatare în valoare de 29,4 milioane RON, în scădere față de valoarea raportată la 31 decembrie 2021, de 216 milioane RON. Această scădere a fost generată de investițiile masive în dezvoltarea proprietăților rezidențiale. Emitentul a raportat la 31 decembrie 2023 un flux de numerar negativ din activitatea de exploatare în valoare de 111,5 milioane RON, în scădere față de valoarea raportată la 31 decembrie 2022, de 29,6 milioane RON ca urmare a investițiilor semnificative în dezvoltarea proprietăților rezidențiale care au crescut ca număr de la o perioadă la alta. La 31 martie 2024, poziția de numerar a Emitentului a înregistrat flux de numerar negativ din activitatea de exploatare în valoare de 75,5 milioane RON.

Fluxuri de numerar net utilizat în activități de investiții

Emitentul a avut în cursul anului financiar 2022 un flux de numerar net utilizat în activități de investiții în valoare de 466,2 milioane RON, comparativ cu valoarea pentru anul 2021 de 272,2 milioane RON. În anul 2023, fluxul de numerar net utilizat în activități de investiții a fost de 126,5 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. La 31 martie 2024, Emitentul a raportat un flux de numerar net utilizat în activități de investiții în

valoare 37,1 milioane RON.

Flux de numerar net generat din activități de finanțare

Emitentul a raportat la 31 decembrie 2022 un flux de numerar net generat din activități de finanțare în valoare de 554,2 milioane RON, în creștere față de valoarea raportată la 31 decembrie 2021 de 393 milioane RON. Creșterea a fost generată în principal de procesul de ofertă publică derulată de către Emitent pe BVB în anul 2022, proces în urma căruia Emitentul a încasat sume totale brute în valoare de 253,7 milioane RON. Totodată, Emitentul a raportat la 31 decembrie 2023 un flux de numerar net generat din activități de finanțare în valoare de 91,8 milioane RON, în scădere față de valoarea raportată la 31 decembrie 2022 deoarece în anul 2023 nu a mai fost inițiat procesul de ofertă publică pe BVB ca în anul precedent. La 31 martie 2024, Emitentul a raportat un flux de numerar net generat din activități de finanțare în valoare 31,4 milioane RON.

Variația în fluxurile de trezorerie este determinată de nivelul investițiilor imobiliare, volumul dezvoltărilor imobiliare, volumul încasărilor din vânzarea de proprietăți imobiliare și de sumele trase din împrumuturi bancare, minoritari, părți legate și de sumele încasate de pe BVB ca urmare a proceselor de ofertare publică.

CERINȚE 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

Tabelul de mai jos prezintă principalele obligații financiare ale Emitentului la data de 31 martie 2024.

Nr. crt.	Descriere	Companie	Banca Finantatoare	Sumă aprobată (mii EUR)	Soldul financiar ²⁰ (mii EUR)	Suma disponibilă (mii EUR)	Data semnării	Data maturității	Dobândă
1	Birouri	One United Tower S.A.	Black Sea Trade & Development Bank	50.000	38.475	-	19/1/2021	31/12/2031	EURIBOR 6M + marja
2	Birouri	One Cotroceni Park Office S.R.L.	BRD, BCR, Erste Bank	40.000	34.388	-	23/7/2021	30/6/2029	EURIBOR 3M + marja
3	Birouri	One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L.	BRD, BCR, Erste Bank	29.000	27.682	-	23/7/2021	30/6/2029	EURIBOR 3M + marja
4	Birouri	One North Lofts S.R.L. (former One North Gate S.A.)	CEC Bank	12.000	6.166	-	23/1/2018	31/12/2026	EURIBOR 6M + marja

²⁰ Reprezintă suma utilizată din finanțare minus suma deja rambursată.

Nr. crt.	Descriere	Companie	Banca Finantatoare	Suma aprobată (mii EUR)	Soldul finanțării ²⁰ (mii EUR)	Suma disponibilă (mii EUR)	Data semnării	Data maturității	Dobândă
5	Birouri	One Victoriei Plaza S.R.L.	Garanti Bank	18.427	16.744	-	27/7/2022	30/6/2037	EURIBOR 6M + marja
6	Birouri	Eliade Tower S.R.L.	Garanti Bank	5.000	3.942	-	19/1/2023	31/1/2028	EURIBOR 3M + marja
TOTAL Birouri				154.427	127.397	-			
1	Rezidențial	One Peninsula S.R.L.	First Bank	12.000	12.000	-	30/9/2021	29/9/2024	EURIBOR 3M + marja
2	Rezidențial	One Mircea Eliade Properties S.R.L.	Garanti Bank	9.000	7.283	-	15/2/2022	31/3/2032	EURIBOR 3M + marja
3	Rezidențial	One Cotroceni Park S.R.L.	Banca Transilvania	20.000	5.584	-	2/3/2023	30/8/2026	EURIBOR 3M + marja
4	Rezidențial	One Herăstrău Towers S.R.L.	Garanti Bank	4.900	4.900	-	21/8/2023	30/8/2026	EURIBOR 3M + marja
5	Rezidențial	One Verdi Park S.R.L.	Patria Bank	9.500	9.500	-	12/9/2023	1/9/2026	EURIBOR 3M + marja
6	Rezidențial	One Floreasca Towers S.R.L.	First Bank	11.000	7.000	4.000	8/2/2024	8/2/2027	EURIBOR 3M + marja
7	Rezidențial	One Mircea Eliade Properties S.R.L.	Garanti	5.725	5.725	-	20/3/2024	30/5/2028	
8	Rezidențial	One Verdi Park S.R.L.	Garanti	4.275	4.275	-	26/3/2024	30/5/2028	
TOTAL Rezidențial				76.400	56.267	4.000			
1	Comercial	One M Hotel S.R.L.	First Bank	6.750	6.637	-	2/2/2023	2/2/2029	EURIBOR 3M + marja
2	Comercial	One Gallery Floreasca SA (fost One Proiect 15 S.R.L.)	Alpha Bank	30.500	2.065	28.435	15/12/2023	15/3/2031	EURIBOR 3M + marja
			Alpha Bank	4.600	339	4.261	15/12/2023	30/3/2026	ROBOR 3M + marja

Sursa: Emitentul.

La 19 ianuarie 2021, filiala One United Towers S.A. a semnat contractul de împrumut cu Banca de Comerț și

Dezvoltare a Mării Negre pentru o sumă de maximum 50.000.000 EUR. La 31 martie 2024, filiala a tras suma de 43,6 milioane EUR. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari precum: raportul dintre datoria financiară minus numerarul restricționat și valoarea creditului, gradul de acoperire prospectivă a serviciului datoriei, gradul de acoperire a serviciului datoriei, raportul dintre valoarea creditului și valoarea activului. Grupul a respectat indicatorii financiari aferenți facilității de credit la 31 martie 2024. Soldul creditului la 31 martie 2024 este de 191,2 milioane RON (31 decembrie 2023: 191,4 milioane RON), din care 14,5 milioane RON cu scadență pe termen scurt și dobânda aferentă de 3,45 milioane RON.

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office SA) și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA) au semnat un contract de credit cu Banca Comercială Română S.A., BRD Groupe Societe Generale S.A. și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari.

Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe din contracte de leasing, polițe de asigurare și împrumut acționar, conturi bancare și 100% din capitalul social al debitorilor. Emitentul garantează fiecărei părți finanțatoare performanța punctuală care va acoperi diferențele de cost sau deficitul de numerar aferent.

La 31 martie 2024, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office S.R.L. este de 170,89 milioane RON (31 decembrie 2023: 184,22 milioane RON), din care pe termen scurt suma de 11,77 milioane RON.

La 31 martie 2024, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. este de 137,57 milioane RON (31 decembrie 2023: 139,84 milioane RON), din care pe termen scurt suma de 8,5 milioane RON.

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula S.R.L. a semnat un contract de credit cu First Bank S.A. în valoare maximă de 15.000.000 EUR. Durata creditului este de 36 de luni începând cu 1 octombrie 2021. Soldul creditului la 31 martie 2024 este de 59,63 milioane RON (31 decembrie 2023: 59,69 milioane RON) și are scadența pe termen scurt. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și asupra creanțelor de la clienți și conturilor bancare. De asemenea, împrumutul are atașată o garanție corporativă emisă de Emitent care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul de fluxuri de numerar aferent finalizării proiectului pentru 15% din totalul costurilor de dezvoltare (7,47 milioane RON).

La 15 februarie 2022, Emitentul, prin filiala One Mircea Eliade Properties S.R.L., a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 44,5 milioane RON (echivalentul a 9 milioane EUR) și a utilizat integral această sumă. Creditul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține gajuri reprezentate de peste 21 de apartamente și 34 de locuri de parcare, precum și conturi bancare și o garanție corporativă emisă de Emitent. Soldul creditului la 31 martie 2024 este de 36,2 milioane RON (31 decembrie 2023: 37,27 milioane RON), din care pe termen scurt 5 milioane RON.

La 27 iulie 2022, Emitentul, prin filiala One Victoria Plaza S.R.L. (fosta MAM Imob Business Center S.R.L.), a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 18,43 milioane EUR și a utilizat integral această sumă, deci soldul creditului la 31 martie 2024 este de 83,2 milioane RON (31 decembrie 2023: 84,57 milioane RON), din care scadent pe termen scurt 5 milioane RON. Împrumutul va fi rambursat integral până în iunie 2037. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului de birouri din Șos. Nicolae Titulescu nr. 29-31.

Filialele One United Tower S.A., One Cotroceni Park Office S.A., One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A. și One Cotroceni Park S.R.L. au contractat împrumuturi de la Element Invest Partners, parte afiliată. Împrumutul este acordat pentru o perioadă nedeterminată de timp, în funcție de resursele de numerar ale debitorului. Soldul împrumutului Grupului, inclusiv dobânda la Element Invest Partners este de 29,36 milioane RON (31 decembrie 2023: 34,36 milioane RON) din care 35.358 RON scadent pe termen scurt. De asemenea, în T1 2024, filiala One Technology District S.R.L. a contractat sub formă de împrumut suma de 6,46 milioane RON de la Element Dmnd Birouri S.R.L..

În T1 2023, Grupul, prin filiala sa One M Hotel S.R.L. (fosta One Proiect 12 S.R.L.), a contractat un împrumut bancar de la First Bank în valoare totală de 6,8 milioane EUR. Împrumutul are o scadență de 6 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra clădirii și a terenului deținut de societate pe str. Georges Clemenceau nr. 8-10 și asupra clădirii și a terenului deținut de One Downtown (fosta One Proiect 10 S.R.L.) pe str. Academiei nr. 21, precum și asupra conturilor bancare, dar și o garanție corporativă emisă de Emitent. Soldul împrumutului la 31 martie 2024 este de 32,99 milioane RON (la 31 decembrie 2023: 33,57 milioane RON), din care 6,7 milioane RON cu scadență pe termen scurt.

În T1 2023, Grupul, prin filiala Eliade Tower S.R.L., a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală

de 5 milioane EUR și a fost integral tras în ianuarie 2023. Creditul are o scadență de 5 ani. Contractul de împrumut bancar conține gajuri asupra clădirii de birouri „Eliade Tower”, localizată în Bd. Mircea Eliade, nr. 18, București și asupra creanțelor. Data scadență pentru rambursarea integrală este 19 ianuarie 2028. Soldul creditului la 31 martie 2024 este de 19,6 milioane RON (31 decembrie 2023: 20,8 milioane RON), din care pe termen scurt 4,7 milioane RON.

În 2 martie 2023, filiala One Cotroceni Park S.R.L. a contractat un credit bancar de la Banca Transilvania în valoare totală de 20 milioane EUR pe o perioadă de 42 de luni. Data scadență pentru rambursarea integrală este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar conține gajuri pe parcela de teren identificată cu număr cadastral 239866 și asupra construcției, precum și pe conturile bancare și creanțele viitoare din antecontracte, 100% din capitalul social și o garanție corporativă emisă de Emitent. Soldul creditului la 31 martie 2024 este de 27,75 milioane RON (la 31 decembrie 2023 este 78,2 mil. RON) și este scadent integral pe termen lung.

În data de 21 august 2023, filiala One Herăstrău Towers S.R.L. a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 4.900.000 EUR pe o perioadă de 3 ani. Scadența împrumutului este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 5 apartamente și 12 locuri de parcare, precum și asupra conturilor bancare și a creanțelor viitoare. Soldul împrumutului la 31 martie 2024 este de 24,35 milioane RON (la 31 decembrie 2023: 24,37 mil. RON), scadent integral pe termen lung.

În data de 12 septembrie 2023, filiala One Verdi Park S.R.L. a semnat un contract de împrumut cu Patria Bank pentru pragul maxim de 9.500.000 EUR. Scadența împrumutului este 11 septembrie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 15 unități rezidențiale, precum și a conturilor bancare și a creanțelor viitoare. De asemenea, la 26 martie 2024, filiala One Verdi Park S.R.L. a semnat un contract de împrumut cu Garanti Bank pentru o sumă maximă de 4.275.000 EUR. Scadența împrumutului este 30 mai 2028. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 15 unități rezidențiale, precum și a conturilor bancare și a creanțelor viitoare și o garanție corporativă emisă de Emitent. Soldul împrumuturilor la 31 martie 2024 este de 68,4 milioane RON (31 decembrie 2023: 24,9 milioane RON) și dobânda aferentă în sold este de 265.872 RON.

În data de 15 decembrie 2023, filiala One Gallery Floreasca S.A. (fosta One Proiect 15), a contractat un împrumut bancar de la Alpha Bank S.A. în valoare totală de 35,1 milioane EUR (o facilitare de împrumut de 30,5 milioane EUR și a doua facilitare de împrumut de 4,6 milioane EUR). Prima facilitare de împrumut are o scadență până la 30 martie 2034 și a doua facilitare până la 30 martie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra clădirilor deținute de filială, precum și asupra conturilor bancare și o garanție corporativă emisă de Emitent. Soldul împrumutului la 31 martie 2024 este de 11,95 milioane RON și este scadent integral pe termen lung.

În data de 8 februarie 2024, filiala One Floreasca Towers S.R.L. a semnat un contract de împrumut cu First Bank pentru pragul maxim de 11.000.000 EUR. Creditul are o maturitate de 3 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținute de filială, de asemenea asupra a 6 unități rezidențiale din dezvoltarea One Floreasca Vista (construită de Neo Floreasca Lake S.R.L.) evaluate la 7 milioane EUR, asupra creanțelor din contractele de vânzare ale filialei și din polița de asigurare, precum și asupra conturilor bancare, contul de rezervă pentru serviciul datoriei și o garanție corporativă emisă de Emitent. Soldul împrumutului și dobânda aferentă la 31 martie 2024 este de 34,79 milioane RON și este scadent integral pe termen lung și dobânda aferentă în sold este de 103.824 RON.

În data de 1 martie 2024, filiala One Mamaia Nord S.R.L. a contractat un împrumut bancar de la Libra Internet Bank S.A. în valoare totală de 11.500.000 EUR. Creditul are o maturitate de 4 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținute de filială, pe strada Aleea Lamia nr. 8, din Mamaia, Constanța, asupra apartamentelor și a locurilor de parcare deținute de One Timpuri Noi S.R.L. pe strada Ion Minulescu, nr. 13, bl. OTN, Sector 3, București, precum și asupra conturilor bancare și o garanție corporativă emisă de Emitent. Soldul împrumutului la 31 martie 2024 este de 13,37 milioane RON și este scadent integral pe termen lung.

În data de 20 martie 2024, filiala One Mircea Eliade Properties S.R.L. a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank S.A. în valoare totală de 5.725.000 EUR. Creditul are o maturitate de 4 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilelor deținute de societate, pe bulevardul Mircea Eliade nr. 16B, Sector 1, București, precum și asupra conturilor bancare și o garanție corporativă emisă de Emitent. Soldul împrumutului la 31 martie 2024 este de 28,45 milioane RON și este scadent integral pe termen lung.

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 1,5% la 3,5%.

Unele dintre împrumuturile Grupului au, printre altele, indicatori privind raportul dintre valoarea activului și valoarea creditului și rata de acoperire a serviciului datoriei. Grupul a respectat indicatorii financiari aferenți facilităților de împrumut în anii 2024 și 2023.

OBLIGAȚII CONTINGENTE

Grupul, în desfășurarea normală a activității, acordă cumpărătorilor garanțiile reglementate de dispozițiile legale din România în calitate de vânzător. Grupul evaluează în mod constant toate pretențiile legale cunoscute și 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”.

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 2023.

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 2023.

ASPECTE FISCALE ALE EMITENTULUI ȘI GRUPULUI DE COMPANII

Referitor la aspecte ce țin de consolidarea fiscală, începând cu septembrie 2015, companiile eligibile afiliate Emitentului formează un grup fiscal în scopuri de TVA, reprezentantul fiscal al acestui grup fiind însăși Emitentul. De asemenea, începând cu anul fiscal 2022, de la 1 ianuarie 2022, companiile eligibile afiliate Emitentului formează un grup fiscal în scopuri de impozit pe profit.



PARTEA 8-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 2023 și ajustate pentru efectul majorării de capital în care sunt emise acțiunile vândute în Ofertă.

Acest tabel trebuie citit împreună cu Partea a 6-a „Informații financiare selectate” și Partea a 7-a „Examinarea rezultatelor activității și a situației financiare” din acest Prospect.

	31 Decembrie 2023	Ajustat pentru a reflecta efectul majorării de capital
	(RON auditate)	(RON, neauditate)
Capital social	759.530.863	1.109.530.863 ²¹
Prime de capital	91.530.821	91.530.821 ²²
Acțiuni proprii	(3.468.115)	(3.468.115)
Alte rezerve de capital	21.140.590	21.140.590
Rezerve legale	25.713.307	25.713.307
Rezultat reportat	1.496.291.804	1.496.291.804
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului	2.390.739.270	2.740.739.270²³
Interese care nu controlează	472.189.276	472.189.276
Total capitaluri proprii	2.862.928.546	3.212.928.546
<u>Datorii pe termen lung²⁴</u>		
Împrumuturi de la bănci și alte entități	827.819.156	827.819.156
Împrumuturi de la acționarii minoritari	82.609.273	82.609.273
Datorii comerciale și de altă natură	1.944.934	1.944.934

²¹ Are în vedere subscrierea integrală în cadrul Majorării de Capital.

²² Presupunând că Prețul Final de Subscriere este Prețul Maxim de Subscriere.

²³ Are în vedere (i) subscrierea integrală în cadrul Majorării de Capital și (ii) presupunând că Prețul Final de Subscriere este Prețul Maxim de Subscriere.

²⁴ Include datoriile pe termen lung conform contractelor de împrumut bancar (astfel cum aceste contracte sunt descrise în Partea a 7-a – „Examinarea rezultatelor activității și a situației financiare”).

	31 Decembrie 2023	Ajustat pentru a reflecta efectul majorării de capital
Datorii din contractele de leasing	2.646.947	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	321.771.977	321.771.977
Total datorii pe termen lung	1.236.792.287	1.236.792.287
- din care garantate	793.491.471	793.491.471
- din care negarantate ²⁵	443.300.816	443.300.816
Datorii curente		
Împrumuturi de la bănci și alte entități	117.201.920	117.201.920
Împrumuturi de la acționarii minoritari	38.651	38.651
Datorii de leasing	274.592	274.592
Datorii comerciale și alte datorii	354.378.291	354.378.291
Venituri în avans	20.734.382	20.734.382
Datorii privind impozitul pe profitul curent	5.247.540	5.247.540
Avansuri încasate de la clienți	389.608.219	389.608.219
Total datorii curente	887.483.595	887.483.595
- din care garantate	117.166.526	117.166.526
- din care negarantate ²⁶	770.317.069	770.317.069
Total datorii	2.124.275.882	2.124.275.882
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII²⁷	4.987.204.428	5.337.204.428

Următoarele evenimente (cu impact asupra capitalizării și nivelului de îndatorare a Grupului) au avut loc ulterior datei de 31 decembrie 2023:

- în data de 18 iunie 2024, filiala One United Tower S.R.L. a contractat un împrumut bancar de la Banca Transilvania S.A în valoare totală de 47 milioane EUR, care a fost integral tras până la data curentă; această finanțare a fost utilizată pentru rambursarea în integralitate a finanțării existente a creditului contractat de

²⁵ Sursa: Emitentul.

²⁶ Sursa: Emitentul.

²⁷ Sursa: Emitentul.

One United Tower S.R.L. (38,5 milioane EUR), în 2021 de la Black Sea Trade and Development Bank, pentru dezvoltarea clădirii sustenabile de birouri One Tower; totodată, această nouă finanțare asigură rambursarea parțială a creditelor existente de la acționari și a altor costuri aferente;

- în data de 8 februarie 2024, filiala One Floreasca Towers SRL a semnat un contract de împrumut cu First Bank pentru pragul maxim de 11.000.000 EUR, din care s-a tras suma de 9,97 milioane EUR până la 30 iunie 2024;
- în data de 15 decembrie 2023, filiala One Gallery Floreasca SA a contractat un împrumut bancar de la Alpha Bank SA în valoare totală de 35,1 mil. EUR (o facilitate de împrumut de 30,5 mil. EUR și a doua facilitate de împrumut de 4,6 mil. EUR), din care a tras suma de 4,4 milioane EUR de la începutul anului 2024 până la 30 iunie 2024;
- în data de 1 martie 2024, filiala One Mamaia Nord SRL a contractat un împrumut bancar de la Libra Internet Bank S.A. în valoare totală de 11.500.000 EUR, din care s-a tras suma de 6,15 milioane EUR până la 30 iunie 2024;
- în data de 12 septembrie 2023, filiala One Verdi Park SRL a semnat un contract de împrumut cu Patria Bank pentru pragul maxim de 9.500.000 EUR pentru care a tras suma de 4,5 milioane EUR în cursul anului 2024 și a rambursat totodată suma de 2,5 milioane EUR. De asemenea, la 26 martie 2024, filiala One Verdi Park SRL a semnat un contract de împrumut cu Garanti Bank pentru o sumă maximă de 4.275.000 EUR. One Verdi Park SRL a tras integral suma până la 30 iunie 2024 și a rambursat totodată suma de 489.000 EUR;ă
- în data de 14 mai 2024, filiala One Cotroceni Park S.R.L. a contractat un împrumut bancar de la Intensa Sanpaolo Romania S.A. în valoare totală de 13,25 milioane EUR. Suma a fost trasa în cursul anului 2024; totodată a fost rambursată suma de 15,7 milioane EUR din împrumutul deja existent încheiat cu Banca Transilvania S.A.;
- în data de 20 martie 2024, filiala One Mircea Eliade Properties SRL a semnat un contract de împrumut cu Garanti Bank S.A. pentru pragul maxim de 5,7 milioane EUR, care a fost integral tras până la data de 30 iunie 2024;
- în data de 26 aprilie 2024, filiala One Lake District S.R.L. a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank S.A. în valoare totală de 20 milioane EUR din care nu au fost făcute trageri până la 30 iunie 2024;
- One Peninsula SRL a făcut rambursări din împrumutul existent de 4,68 milioane EUR de la începutul anului 2024 până la 30 iunie 2024;
- One Cotroceni Park Office SRL și One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL a făcut rambursări din împrumuturile existente de 4,1 milioane EUR de la începutul anului 2024 până la 30 iunie 2024.

La data de 30 iunie 2024, poziția de numerar și echivalente de numerar la nivelul Grupului era de aproximativ 336.070.329 RON.

Cu excepția celor arătate mai sus, nu au existat alte modificări semnificative în capitalizarea Emitentului de la data de 31 decembrie 2023.



PARTEA 9-A POLITICA PRIVIND DIVIDENDELE

Dividendele Emitentului sunt distribuite din profitul anual net distribuibil pe baza situațiilor financiare anuale sau interimare individuale auditate, încheiate la 30 iunie, după aprobarea acestora de către 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).

Acționarii 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 distribuirea 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, respectiv în cursul celui de-al treilea trimestru al anului cu privire la orice distribuții de dividende interimare sau distribuții din profit nedistribuit.

Consiliul de Administrație va avea în vedere în formularea propunerii către AGOA Emitentului principiul distribuirii a până la 35% din profitul net distribuibil consolidat, obținut la nivel Grupului, 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. Emitentul intenționează să reinvestească restul profitului net consolidat înregistrat la nivel de Grup în vederea finanțării activității sale investiționale și de dezvoltare, astfel cum acestea sunt prezentate în „Partea 4 – Descrierea Activității” din acest Prospect.

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, mai ales, oportunitățile investiționale ale Emitentului;
- eventualele contribuții ale elementelor nemonetare la raportarea profitului net; și
- disponibilitățile financiare pentru plata dividendelor, precum și gradul de îndatorare al Emitentului.

Emitentul a aprobat distribuirea pentru fiecare dintre anii încheiați la 31 decembrie 2023, 2022 și 2021 de dividende brute în valoare de 76.167.891,89 RON, 73.130.615,64 RON și 42.473.314,85 RON. Pe viitor, Emitentul intenționează să continue distribuția semestrială de dividende conform celor prezentate în politica sa de dividende.



PARTEA A 10-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 2023 incluse în studii 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

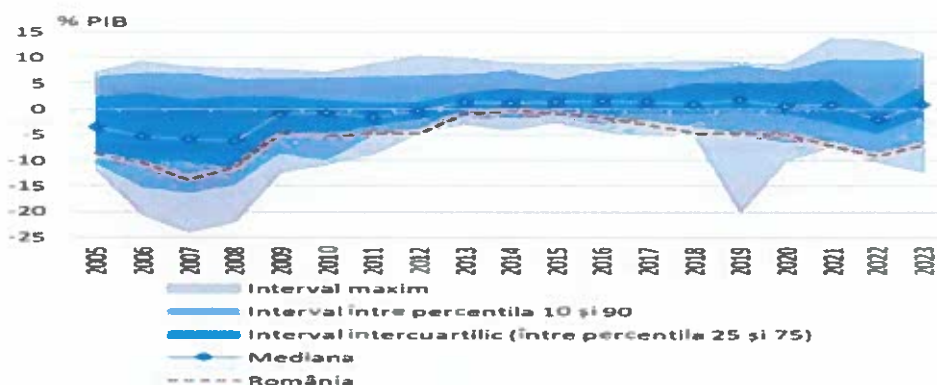
România este situată în Europa de Sud-Est și se învecinează cu Ungaria, Republica Serbia, Republica Moldova, Ucraina și Bulgaria. La data de 1 ianuarie 2023, avea o populație de aproximativ 19,05 milioane de locuitori (Sursa: Eurostat, INS).

În 2023, Produsul Intern Brut (“PIB”) a fost în valoare de 323.173,25 milioane EUR, dinamica anuală a PIB coborând la 2,1%, în termeni reali, de la 4,1 % în anul 2022. În context european, România a înregistrat însă una dintre cele mai mari creșteri economice, superioară mediei UE și zonei euro (care au înregistrat creșteri de 0,4% fiecare), dar și economiilor din regiune, conform BNR. Încetinirea a reflectat decelerarea ritmului de creștere a cererii interne, impactul inflației ridicate asupra veniturilor reale disponibile ale populației și al condițiilor monetare și financiare mai restrictive.

Pe partea resurselor, deși înregistrează a doua cea mai importantă contribuție la formarea PIB (19,6%), industria a contribuit în sens negativ la creșterea PIB (-0,5%) ca urmare a scăderii volumului de activitate cu 2,3%. Aportul construcțiilor s-a majorat comparativ cu anul 2022, atât la formarea PIB (8,1% vs. 7,3% în 2022), cât și la creșterea acestuia (0,8% vs. 0,2% în 2022), tranzacțiile imobiliare au stagnat (+0,1%), cu o pondere de 7,3% la formarea PIB, deși volumul de activitate s-a majorat cu 1,6, în timp ce serviciile au încetinit semnificativ (+1,1% contribuție la creșterea PIB vs. 5,4% în 2022).

În anul 2023, deficitul de cont curent a fost de 7% din PIB, România menținându-se în apropierea valorilor maxime ale distribuției la nivel european reprezentând o îmbunătățire moderată comparativ cu anul anterior (9,2% din PIB), dar situându-se pe a doua poziție în UE după Cipru (12 % din PIB) și în apropierea valorii înregistrate de Grecia (6,3% din PIB).

Deficitul de cont curent în statele UE



Sursa: Eurostat

Pentru 2024, Comisia Națională de Statistică și Prognoză estimează o creștere economică de 3,4% și un PIB de 1.738,9 miliarde lei. Comisia estimează în 2024 o scădere a ratei medii a inflației cu 4,8 pp, la 5,6% (vs. 10,4% în anul anterior)



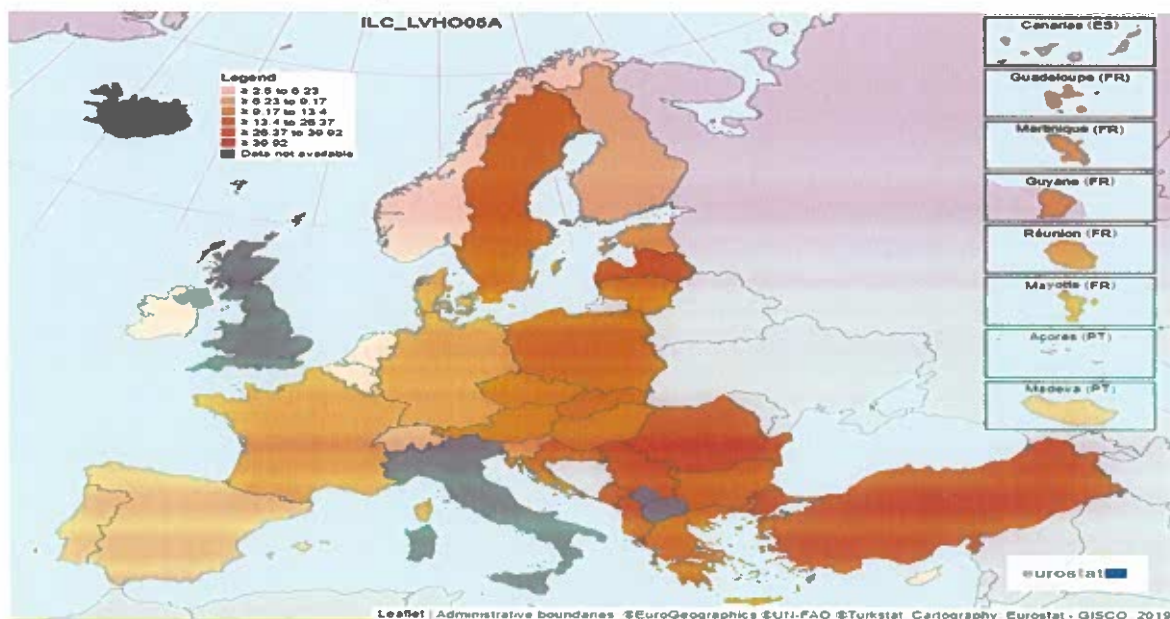
și o rată a inflației la sfârșitul anului 2024 de 4,6%.

Un studiu realizat de către Comisia Europeană arată că implementarea investițiilor din PNRR în România poate aduce creștere economică suplimentară de până la 3,7% până în 2026. În plus, conform estimărilor Comisiei Europene, politica de coeziune ar putea conduce cumulativ la creșterea cu 3% a PIB în România până în anul 2029.

Cursul mediu de schimb valutar RON/EUR pentru 2024 este estimat să atingă valoarea de 5 RON/1 EUR, i.e., cu 1% mai mare comparativ cu anul 2023.

Condițiile locative și rata de aglomerație

România are o rată a supraaglomerării de 40,5% (a doua cea mai ridicată rată din Uniunea Europeană, după Letonia 41,7%). Prin comparație, rata de supraaglomerare la nivelul UE este de aproximativ 16,8% (înregistrând un minim de 2,2% în Cipru, 2,8% în Malta și 2,9% în Țările de Jos. (Sursa: Eurostat).



Sursa: Eurostat.

Conform INSSE, fondul de locuințe a înregistrat 9,72 milioane locuințe, la sfârșitul anului 2023, în creștere cu 66,5 mii locuințe (+0,7%), față de sfârșitul anului 2022.

	2022	2023	An/ An %
Numărul locuințelor – mii	9.655,7	9.722,2	100,7
Numărul camerelor de locuit – mii	26.719,3	26.921,2	100,8
Suprafața locuibilă – mil m2	470,2	474,5	100,9
Numărul mediu de camere pe o locuință	2,8	2,8	100,0
Suprafața locuibilă (m2) pe:			
- O locuință	48,7	48,8	100,2
- O camera	17,6	17,6	100,0

Structura fondului de locuințe, camere de locuit, suprafața locuibilă și principalii indicatori derivați

La sfârșitul anului 2023, prin raportare la locuințele din fondul locativ existent se înregistrează în medie, 2,8 camere/locuință, peste această medie situându-se următoarele regiuni de dezvoltare: Sud - Muntenia și Sud - Vest Oltenia (3,0 camere/locuință, fiecare), Sud - Est (2,9), Nord - Est (2,8) la egalitate cu media, restul regiunilor de

dezvoltare situându-se sub această medie. Mărimea locuințelor, exprimată prin suprafața medie locuibilă ce revine pe o locuință, a crescut în toate regiunile de dezvoltare. Cea mai mare suprafață medie locuibilă pe o locuință s-a înregistrat în regiunile București – Ilfov (53,2 m²) și Vest (51,5 m²), iar cea mai mică în regiunea Sud - Vest Oltenia (45,5 m²).

În 2023, au fost eliberate 34.646 de autorizații de construire pentru locuințe, cu 20,6% mai puține decât în 2022. Scăderi au fost înregistrate în toate regiunile de dezvoltare: București-Ilfov (-1.648 autorizații), Sud-Muntenia (-1.575 autorizații), Nord-Vest (-1.499 autorizații), Vest (-1.062 autorizații), Sud-Est (-1.018 autorizații), Nord-Est (-1.014 autorizații), Sud-Vest Oltenia (-746 autorizații) și Centru (-452 autorizații). Majoritatea autorizațiilor de construire pentru case unifamiliale au fost eliberate în mediul rural, adică 23.030 de autorizații, în timp ce restul de 92.445 autorizații au fost eliberate în mediul urban. Au fost emise 32 de autorizații de construire pentru locuințe colective. (Sursa: FIEC EU).

În anul 2023, au fost date în folosință 70.957 locuințe, în scădere față de anul 2022 cu 2.381 locuințe. Situația pe loc de reședință în 2023 față de 2022 arată o scădere a ponderii locuințelor finalizate în mediul rural (de la 45,3% în 2022 la 39,7% în 2023) și o creștere în zonele urbane (de la 54,7% în 2022 la 61,0% în 2023). Cele mai multe locuințe au fost construite în județele: București (13.834 locuințe), Ilfov (6.732), Constanța (5.540), Timiș (5.069), Cluj (5.025), Brașov (4.198), și Iași (2.800). În următoarele județe au fost construite cele mai puține locuințe: Caraș - Severin (117 locuințe), Teleorman (128), Tulcea (180), Covasna (206) și Hunedoara (260). (Sursa: INSSE)

Distribuția regională în 2023 față de 2022 arată o scădere a numărului de locuințe finalizate în următoarele regiuni de dezvoltare: Nord-Vest (-1.357 locuințe), Vest (-945), București-Ilfov (-280), Centru (-159) și Sud-Muntenia (-158). Creșterea a fost înregistrată în următoarele regiuni de dezvoltare: Sud-Est (+761 locuințe), Nord-Est (+246) și Sud-Vest Oltenia (+14) (Sursa: FIEC EU).

Repartizarea locuințelor terminate, în anul 2023 față de anul 2022, după numărul de camere se prezintă astfel: creșterea cea mai mare au avut-o locuințele cu două camere (725 locuințe), apoi cele cu o cameră (353). Scăderi au fost înregistrate în privința celor cu patru camere (-1.865), celor cu cinci sau mai multe camere (-333) și celor cu trei camere (-261 locuințe).

	Locuințe terminate	
	2022	2023
Total	73.338	70.957
Cu o cameră	7.045	7.398
Cu 2 camere	22.120	22.845
Cu 3 camere	18.860	18.599
Cu 4 camere	15.306	13.441
Cu 5 camere sau mai multe	10.007	8.674

Evoluția dobânzii la creditele ipotecare

Piața imobiliară rezidențială este caracterizată în prezent de un dezechilibru între cerere și ofertă. Pe partea ofertei, s-a consemnat o scădere semnificativă a numărului autorizațiilor de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale (-55% între aprilie 2023 – martie 2024), a lucrărilor de construcții rezidențiale (-9% între aprilie 2023 – martie 2024), a locuințelor nou terminate (-3% în anul 2023) și a celor disponibile la vânzare (-17% în primul trimestru al anului 2024 față de aceeași perioadă a anului 2023). În ceea ce privește cererea, aceasta a crescut pe fondul revenirii economice, al diminuării presiunilor inflaționiste și al majorării veniturilor salariale. Astfel, cererea pentru proprietăți imobiliare de vânzare a fost cu 14% mai ridicată la nivel național în primul trimestru al anului 2024 în termeni anuali, cu precădere în ceea ce privește locuințele noi (+22%). (Sursa: BNR)

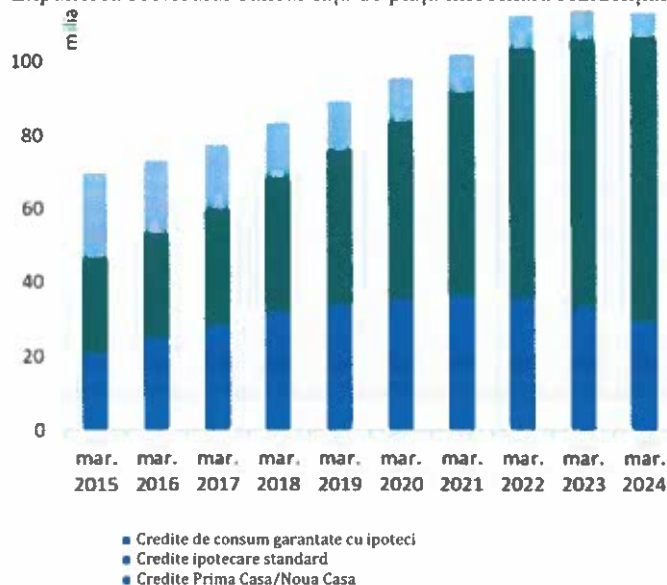
Ecarterul dintre cerere și ofertă a condus la diminuarea marginală a numărului de tranzacții imobiliare la nivel național cu 0,4 % între aprilie 2023 - martie 2024 față de aceeași perioadă a anului anterior, în București scăderea fiind chiar mai accentuată (-8%). Dinamica ascendentă a prețurilor este susținută de scăderea ofertei și de creșterea costurilor de construcție. Prețul proprietăților rezidențiale a avansat în termeni anuali cu 3,7% în al patrulea trimestru al anului 2023, ritmul de creștere a prețurilor încetinind însă vizibil pe parcursul anului 2023. Prețurile locuințelor nou construite au continuat să se majoreze, deși într-un ritm mai lent (+10% anual în al patrulea trimestru al anului 2023 vs. 13% în al patrulea trimestru al anului 2022), în timp ce prețurile locuințelor deja existente au înregistrat o evoluție mai modestă (+0,5% vs. 3,9% în al patrulea trimestru al anului 2022). Costurile ridicate în construcții continuă să pună presiune pe

prețurile locuințelor noi, acestea crescând cu circa 8% între februarie 2023 și ianuarie 2024, comparativ cu perioada anterioară corespondentă. Trendul ascendent al costurilor în construcții este de așteptat să continue în perioada următoare, pe fondul lipsei acute de forță de muncă și a măsurilor fiscale implementate în 2024. (Sursa: BNR)

Evoluțiile la nivel național au fost contrastante celor consemnate în economiile similare din regiune, precum Bulgaria, Polonia și Croația, unde s-au consemnat cele mai ridicate creșteri ale prețurilor proprietăților imobiliare din UE. România a înregistrat o creștere moderată a prețurilor proprietăților rezidențiale la nivelul UE (a unsprezecea cea mai mare creștere), în contextul în care o serie de state membre înregistrează dinamici negative ale prețurilor locuințelor. Luxemburg și Germania au cele mai abrupte scăderi anuale de preț în trimestrul al patrulea al anului 2023, în timp ce la nivelul agregat al Uniunii Europene și zonei euro ajustările au fost marginale (+0,2%, respectiv -1,1%). În România se păstrează disparitățile în ceea ce privește prețul locuințelor și gradul de accesibilitate al populației. Valoarea proprietăților imobiliare rezidențiale a crescut sau s-a menținut la niveluri relativ constante în majoritatea județelor pe parcursul anului 2023. Aceasta a variat între minimul de 823 euro/mp în Giurgiu (în scădere cu 5,8% în termeni anuali) și maximum de 2.398 euro/mp înregistrat în Cluj. (Sursa: BNR)

Expunerea sectorului bancar față de piața imobiliară rezidențială se găsea la 112,6 mld. lei în martie 2024, în scădere marginală în termeni anuali. Aceasta reprezintă circa 66% din totalul împrumuturilor acordate populației. Evoluția descendentă a fost consemnată atât pe fondul contracției creditelor de consum garantate cu ipotecă (-16% în martie 2024 în termeni anuali), dar mai ales a creditelor acordate prin programul guvernamental de finanțare „Prima casă”/„Noua casă”. Cele din urmă și-au continuat tendința descrescătoare, diminuându-se cu 12% în termeni anuali în martie 2024 și cu 20% față de maximum atins în august 2021. Creditele „Prima casă”/„Noua casă” însumează circa 29,6 mld. lei și reprezintă 28% din creditul ipotecar, de la circa 38% în august 2021 și de la aproape jumătate din creditele ipotecare în anul 2016. În ultimii ani s-a înregistrat un declin semnificativ al volumului de credite noi „Prima casă”/„Noua casă” (-75% între aprilie 2023 – martie 2024 față de perioada corespondentă din anul anterior, fluxuri anualizate), atât pe fondul reducerii treptate a plafonului, de la 2,5 miliarde lei în 2017 la 1 miliard lei în 2024 și, în consecință, diminuării treptate a intervenției statului, cât și datorită dezvoltării pieței creditului ipotecar standard și creșterii accesibilității populației la produsele ipotecare standard ale băncilor. În contrast, creditele ipotecare standard au înregistrat o dinamică pozitivă (+6% în martie 2024 vs. martie 2023).

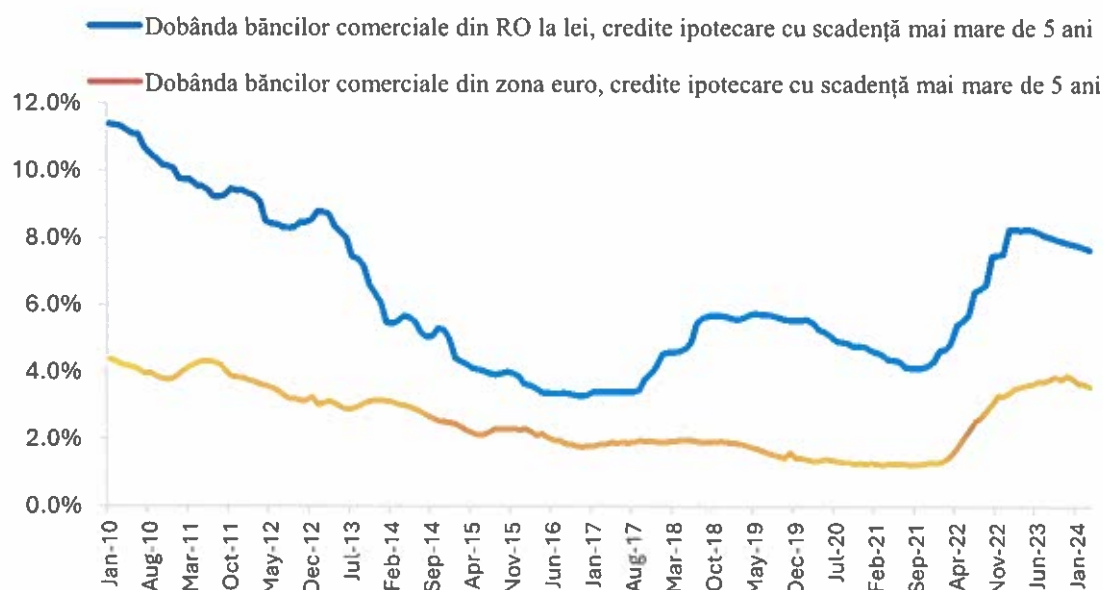
Expunerea sectorului bancar față de piața imobiliară rezidențială



Dacă în anul 2022 au fost înregistrate cele mai accentuate și bruște creșteri de dobânzi din sistemul bancar mondial înregistrate după criza financiară din 2008, corelate și cu o fulminantă creștere a inflației, anul 2023 s-a făcut remarcant printr-o stabilizare a creșterii dobânzii de politică monetară, implicit a celei Lombard privind politica de creditare, și totodată o scădere semnificativă a nivelului inflației, aceasta ajungând la 6,6% la finalul ultimului trimestru din 2023. (Sursa: SVR)

În ciuda faptului că nivelul dobânzilor percepute de către bănci la începutul anului 2023 era unul destul de ridicat, semestrul doi a adus o scădere semnificativă, care a creat un climat mai atractiv pentru obținerea unei finanțări ipotecare.

În cazul creditelor noi acordate populației pentru consum, date majoritar cu dobândă fixă, rata medie a dobânzii s-a ajustat la rândul ei pe parcursul anului 2023 și al primului trimestru din anul 2024 (-2,3 pp anual, până la 11,3 % în martie 2024), dar continuă să fie peste valoarea din martie 2020 (cu 0,9 pp). Transmisia modificărilor ratelor de dobândă în cazul creditelor ipotecare este mai lentă, dată fiind ajustarea cu întârziere a indicelui de referință pentru creditele consumatorilor (IRCC) trimestrial care stă la baza calculului ratei dobânzii pentru creditele ipotecare. Astfel, rata medie de dobândă s-a situat la 8% în martie 2024 (-0,4 pp peste valoarea aferentă lunii martie 2023 și + 2,2 pp peste cea din martie 2020). (Sursa: BNR)



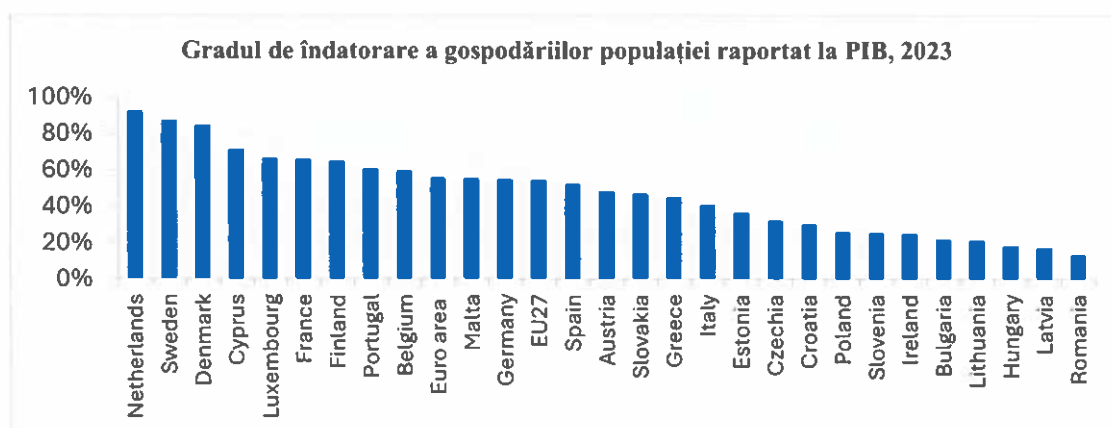
Gradul de îndatorare al populației

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-ul 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 viitoare.

Gradul median de îndatorare a debitorilor care au accesat credite ipotecare standard în anul 2023 a fost de 35% și 36% în martie 2024, mult sub valorile înregistrate înaintea ultimei modificări privind gradul de îndatorare din anul 2019 (44% în anul 2019). (Sursa: BNR)

Graficul de mai jos surprinde gradul de îndatorare a gospodăriilor populației raportat la PIB în țările EU27.





Sursa: Eurostat.

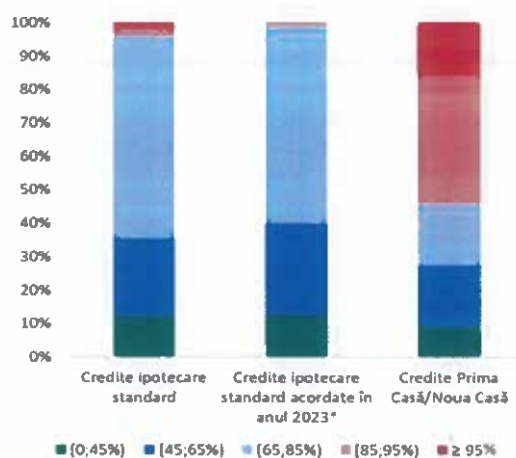
În context internațional, îndatorarea sectorului populației din România se situează la niveluri reduse comparativ cu statele din zona euro (12,5 % din PIB vs. 47,1 % media din zona euro, în trimestrul al patrulea din 2023), fiind înregistrată totodată și cea mai mică valoare din Uniunea Europeană. Sursa: BNR)

La nivel național, indicatorul preț pe venit (price-to-income) arată că perioada medie necesară pentru achiziția unei locuințe tipice este la nivel național de circa 8,5 ani (decembrie 2023). (Sursa: BNR)

Accesul la piața creditului ipotecar se menține relativ facil, indicele de accesibilitate evidențiind faptul că venitul mediu salarial net este aproximativ egal cu venitul necesar pentru achiziționarea unui apartament cu 2 camere în București (decembrie 2023) prin finanțare de la bănci. Situația este în ușoară îmbunătățire față de anul 2022, pe fondul creșterii mai accentuate a veniturilor față de prețurile imobiliare. În martie 2024, împrumuturile acordate în București și Ilfov reprezentau 35% din totalul creditelor, iar următoarele 5 județe (Cluj, Timiș, Constanța, Iași și Brașov) reprezentau 26%.

Rata creditelor neperformante aferentă creditelor ipotecare se regăsește la niveluri reduse, indiferent de tipul creditului (1,4% în cazul creditelor „Prima casă”/„Noua casă” și 1,7% în cazul creditelor ipotecare standard), în plan regional aceasta variind între 1% în județul Neamț și 2,5% în județul Sălaj.

Distribuția creditelor ipotecare după gradul de acoperire a creditelor prin garanții (LTV), în funcție de tipul creditului (martie 2024)



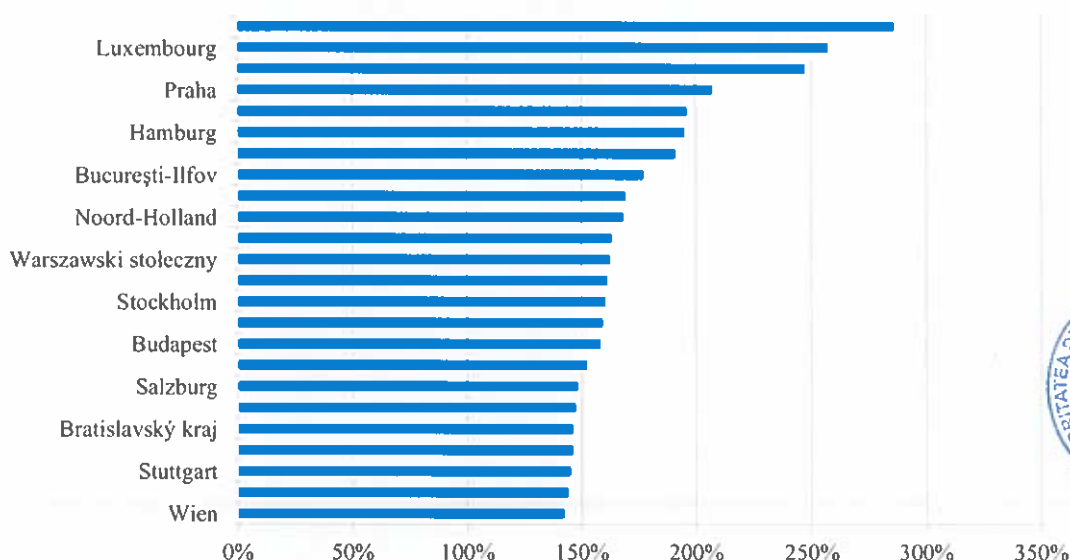
Indicele de accesibilitate măsoară venitul mediu net în raport cu veniturile necesare pentru achiziționarea unei locuințe cu un avans de 15 între, grad de îndatorare de 45% și o maturitate de 25 de ani.

Pe fondul îngrijorărilor legate de corecțiile prețurilor proprietăților imobiliare rezidențiale, nivelul gradului de acoperire a creditelor prin garanții (loan-to value, LTV) capătă o importanță sporită. În funcție de tipul creditului imobiliar, peste jumătate dintre creditele „Prima casă”/„Noua casă” au cu grad de acoperire prin garanții de peste 85%, dat fiind nivelul preferențial al avansului minim ce trebuie deținut de debitor în cazul acestei categorii de credite (5% vs. 15% în cazul creditelor ipotecare standard în lei acordate pentru achiziționarea primei locuințe). În contrast, pe fondul măsurilor macroprudențiale implementate de Banca Națională a României privind gradul de acoperire a creditelor prin garanții (în noiembrie 2011 și aprilie 2022), creditele ipotecare standard au asociat în proporție de 96% un nivel al indicatorului LTV ce nu depășește 85%. Astfel, gradul median de acoperire a creditelor prin garanții pentru împrumuturile noi (exclusiv creditele „Prima casă”/„Noua casă”) se situează la de 73%, în timp ce la nivelul întregului portofoliu de credite imobiliare în stoc, valoarea LTV mediană este de 69% (martie 2024). (Sursa: BNR)

Regiunea de dezvoltare București-Ilfov

Conform Agenției pentru Dezvoltare Regională București-Ilfov (ADRBI), regiunea București-Ilfov care este compusă din municipiul București și județul Ilfov, are o populație de 2.315.173 de locuitori (iulie 2021) și o suprafață de 1.804 km². Această regiune este cea mai dezvoltată din România, având un PIB pe cap de locuitor de 80.000 EUR (exprimat în puterea de cumpărare a banilor în economia locală) reprezentând 177% din media UE (EU27) calculată de Eurostat la final de 2022, depășind astfel regiuni precum Budapesta (153%), Viena (142%), Berlin 122%), Roma (109%) sau Lisabona (102%). Evoluția acestui indicator a fost în continuă ascensiune în ultima decadă, în anul 2009 reprezentând 116% din media UE. 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. *ursa: Eurostat.*

PIB per capita exprimat în PPS pe regiuni de dezvoltare EU27, 2022



Regiunea București-Ilfov reprezintă cea mai mare aglomerare 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 aproximativ 28.2% din totalul economiei naționale, conform raportărilor aferente anului 2023 (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. Cu toate acestea, activitatea de producție este una importantă aici, Regiunea București-Ilfov deținând cea mai mare pondere în exportul României, de 25.51% (Sursa: INSSE).

Din punct de vedere al infrastructurii, Municipiul București este cel mai important nod de transport rutier-feroviar-aerian național și internațional al țării și se caracterizează printr-un înalt grad de accesibilitate, fiind situat 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

Potrivit Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în 2023, în România au fost vândute 158.448 de unități rezidențiale, cu 10% mai puține decât în 2022. Potrivit agenției SVN Romania, în 2023 au fost vândute aproximativ 56.200 de locuințe în București și Ilfov, în scădere cu 13,2% față de anul precedent; 2022, însă, a fost un an cu recorduri absolute în materie de vânzări de unități rezidențiale. (*Source: SVN*).

Anunțarea unui nou prag de TVA pentru achiziționarea locuințelor noi cu un preț mai redus de 600.000 de lei (circa 120.000 de euro), care a crescut de la 5% la 9% de la 1 ianuarie 2024, a determinat un număr ridicat de cumpărători să realizeze o achiziție pe finalul anului anterior.

Efectele suspendării planurilor zonale de cartier inițiate în 2021 au început să se facă simțite pe piață, deoarece oferta rezidențială a continuat tendința descendentă în 2023. În ansamblu, numărul total de locuințe noi livrate în București și Ilfov în cursul anului 2023 a fost de aproximativ 20.566 unități . Este de remarcat faptul că în T4 2023 aproximativ 4.000 de unități au avut livrarea amânată pentru 2024.

Din punct de vedere al prețurilor, la nivel național, prețurile proprietăților au înregistrat o creștere anuală de 1,9% în 2023 față de anul anterior, conform indicelui imobiliar calculat de SVN în parteneriat cu Ziarul Financiar.

Conform calculelor SVN, era nevoie de 6,9 ani (sau aproximativ 83 de salarii medii) pentru ca un român să achiziționeze un apartament de 50 mp, cu un dormitor, în București, în noiembrie 2023, față de 32,8 ani necesari în ianuarie 2008, ceea ce face de aproape 5 ori mai ușor procesul de achiziție a unei locuințe noi în București, acest indicator scăzând pentru prima dată în istorie sub pragul de 7 ani.

Descriere sintetică a pieței închirierilor la final de an 2023

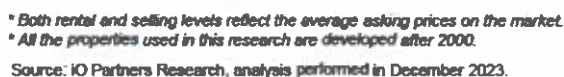
România are cel mai ridicat procent de proprietari de locuințe, în condițiile în care aproape 95% dintre oameni trăiesc într-un imobil, proprietate personală. La nivel european, 69% din populația UE trăia, în anul 2022, într-o locuință proprie. (Eurostat)

Cererea pentru închirierea de proprietăți imobiliare rezidențiale a consemnat o scădere de 19 % în T1 2024 față de T1 2023, în timp ce oferta a crescut cu 2,5 % în aceeași perioadă de referință.

Conform site-ului Storia, în ianuarie 2024 prețurile medii pentru chirii au crescut cel mai mult (+24%) la categoria apartamentelor cu trei camere, unde prețul mediu a ajuns la 798 de euro. De asemenea, prețul mediu pentru închirierea apartamentelor cu două camere a fost de 563 de euro în luna ianuarie 2024, cu 17% mai mare față de cel din ianuarie 2023. Totodată, prețul mediu pentru închirierea garsonierelor din Capitală a crescut cu 11% de la un an la altul, ajungând la o valoare medie de 337 euro.

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 2023.





		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Produsul Intern Brut/Capita - Total	- euro	15.012	16.820	18.280	19.663	21.056	22.400
Numar Mediu De Salariați	- nr. - mii pers. - București	1.155	1.167	1.188	1.216	1.247	1.274
	- nr. - mii pers. - total	5.210	5.259	5.342	5.445	5.554	5.646
	- % din total	22,2	22,2	22,2	22,3	22,4	22,6
	- % variație vs an anterior -	2,4	1,0	1,8	2,4	2,5	2,2
	- % variație vs an anterior -	2,3	0,9	1,6	1,9	2,0	1,7
Căștigul salarial mediu net lunar	- lei/luna	5.110	5.827	6.382	6.904	7.414	7.897
	- % variație vs an anterior -	11,7	14,0	9,5	8,2	7,4	6,5

*Total reprezintă valoarea la nivelul României.

Sursa: Prognoza 2023-2027 în profil teritorial aferentă Prognozei de toamnă 2023 elaborată de Comisia Națională de Strategie și Prognoză

Anul 2023 a marcat cel mai scăzut nivel al livrărilor din 2015 și, de asemenea, o scădere cu 42% față de media ultimilor 5 ani. Perspectivele pe termen scurt rămân însă favorabile pentru anumite zone ale pieței, iar consultanții Colliers estimează că, în cazul clădirilor de birouri de bună calitate în ceea ce privește eficiența energetică și destul de bine conectate la infrastructura orașului, rata de ocupare ar continua să se îmbunătățească. Conform Colliers, acest lucru va înclina și mai mult balanța în favoarea proprietarilor în anumite subpiețe, crescând decalajul dintre birourile bine poziționate care respectă standardele ESG și cele mai vechi.

Conform Agenției imobiliare Cushman & Wakefield, stocul de birouri din București este de 3,42 milioane mp, depășind Bratislava, dar rămânând sub Varșovia, Budapesta și Praga, dar cu un pipeline foarte scăzut, doar 2 proiecte fiind în prezent în construcție (42.500 mp), ca o consecință directă a problemelor de urbanism/permise aflate în desfășurare. În plus, oferta totală nouă pentru 2023 a fost de doar 110.500 mp, cu 11,6% sub 2022 (124.500 m²), cel mai scăzut nivel din 2015. Cea mai mare dezvoltare de birouri livrată în 2023 a fost One Cotroceni Park Phase 2, cu 34 mii mp Suprafață Închirială Brută (GLA).

În ceea ce privește cererea, totalul pentru 2023 a depășit 463.000 mp (+43% de la un an la altul) în București, stabilind astfel un record istoric de absorbție anuală în oraș, o creștere de 19% comparativ cu recordul anterior de ~390.000 mp stabilit în 2019, anul anterior pandemiei Covid-19. O rată de neocupare de 14,7% a fost înregistrată în București la sfârșitul anului.

Cea mai importantă tranzacție cu clădiri de birouri 2023 a fost vânzarea One Herastrau Office pentru 1 milioane EUR de către One United Properties către un investitor privat. Alte tranzacții notabile care implică clădiri de birouri includ vânzarea Olympia Tower de către Bluehouse către Yellow Tree (15ME), vânzarea clădirii de birouri Avrig și a Centrului Quest către Universitatea de Medicină "Carol Davila" pentru 10ME, și, respectiv, 7 milioane EUR. În plus, Construdava a fost vândută Ministerului Afacerilor Interne pentru 12 milioane EU. (Sursa: Avis Young)

Nivelul chiriilor în clădirile de birouri din București

Chiriile din București au crescut cu până la 16% în 2023, una dintre cele mai mari rate de creștere din Europa în 2023, chiria principală în zona ajungând la 22,00 €/ mp/lună.

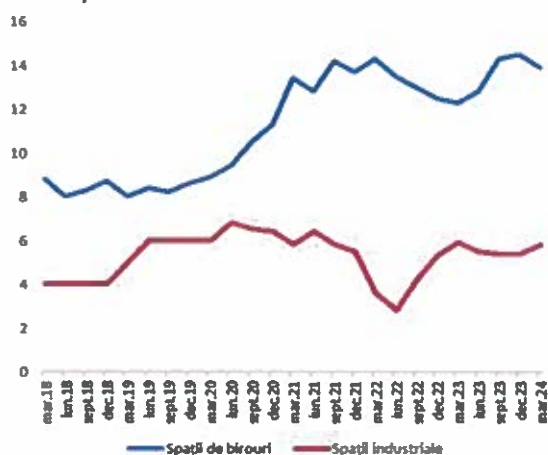
Comparație la nivel de Europa de Est:

Oraș	Stoc (mp)	Randament brut (%)	Chirie lunară (EUR/mp)
București	3,423,000	7.25	22.0
Budapesta	4,370,000	6.00	25.0
Praga	3,914,000	5.50	28.5
Varșovia	6,230,000	5.75	24.5

Conform unui sondaj derulat la sfârșitul anului 2023 de agenția imobiliară Cushman & Wakefield Echinex, majoritatea respondenților (75% față de 55% în 2022) previzionează o creștere a chiriilor aferente spațiilor industriale, 56% anticipează o creștere a nivelului chiriilor spațiilor de birouri (constant față de anul 2022), în timp ce în cazul spațiilor comerciale aproximativ jumătate dintre investitori anticipează o evoluție constantă. În ceea ce privește cererea, jumătate dintre respondenți au indicat o evoluție stabilă pe termen mediu a cererii pentru toate tipurile de spații, 30%

dintre aceștia estimând o scădere a cererii de ocupare a spațiilor de birouri. (Sursa: BNR)

București



Evoluția ratelor de neocupare pentru spațiile de birouri și spațiile industriale din București

Ratele de neocupare din București sunt mai ridicate în cazul spațiilor de birouri comparativ cu cele industriale și au înregistrat o creștere accelerată după declanșarea pandemiei COVID-19. Deși pe parcursul anului 2022 ratele de neocupare pentru spațiile de birouri se încadraseră pe o tendință descendentă în anul 2023 și-au reluat trendul ascendent, atingând maximum ultimilor 5 ani (14,% la T4 2023 conform *iO Partners*).



PARTEA A 11-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 încheierea Ofertei și la momentul Aditerii:

<u>Nume</u>	<u>Vârsta</u>	<u>Funcție</u>	<u>Data expirării mandatului</u>	<u>Acțiuni ale Emitentului deținute în nume propriu</u>
Claudio Cisullo	60	Administrator Neexecutiv, Președintele Consiliului de Administrație	25.04.2025	0 ²⁸
Victor Căpitanu	45	Administrator Executiv (Director)	25.04.2025	15.601.601 ²⁹
Andrei-Liviu Diaconescu	49	Administrator Executiv (Director General)	25.04.2025	15.601.601 ³⁰
Dirk Pahlke	55	Administrator Neexecutiv	25.04.2025	0
Dragoș-Horia Manda	64	Administrator Neexecutiv	25.04.2025	29.299.945
Dragic Valeria - Augusta	57	Administrator Neexecutiv	25.04.2025	0 ³¹
Marius-Mihail Diaconu	51	Administrator Neexecutiv	25.04.2025	187.331.906

Adresa oficială de corespondență a membrilor Consiliului de Administrație este punctul de lucru al Emitentului, situat în ONE Tower, Calea Floreasca 165, Sector 1, 014459, București, România.

Victor Căpitanu (Acționar Co-Fondator, Director)

Dl. Căpitanu este unul dintre cei doi Acționari Fondatori. Este absolvent al Facultății de Finanțe - Bănci din cadrul Academiei de Studii Economice din București și deține o diplomă CFA® Institute³³ din 2005. A urmat un Executive Private Equity Program la Universitatea Harvard și un Executive Program în cadrul Universității Singularity din

²⁸ CC Trust Group AG, persoană aflată în strânsă legătură (în sensul MAR) cu dl. Claudio Cisullo, deține un număr de 189.830.425 Acțiuni.

²⁹ Dl. Victor Căpitanu deține în mod indirect, prin intermediul VINCI Ver Holding SRL, un număr de 952.816.110 Acțiuni.

³⁰ Dl. Andrei-Liviu Diaconescu deține în mod indirect, prin intermediul OA Liviu Holding Invest SRL, un număr de 952.816.110 Acțiuni.

³¹ D Craig Holding S.A. persoană aflată în strânsă legătură (în sensul MAR) cu dna. Dragic Valeria-Augusta, deține un număr de 2.490.666 Acțiuni.

³² Altius S.A., persoană aflată în strânsă legătură (în sensul MAR) cu dl. Marius-Mihail Diaconu, deține un număr de 960.000 Acțiuni.

³³ <https://www.cfainstitute.org/en/>

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, anul când a fondat împreună cu Dl. Diaconescu societatea Capital Partners (companie independentă de investment-banking, achiziționată integral de Banca Transilvania în 2016).

Andrei-Liviu Diaconescu (Acționar Co-Fondator, Director General)

Dl. Diaconescu este unul dintre cei doi Acționari Fondatori. Deține o diplomă de Executive MBA de la ASEBUSS³⁴ și o diplomă în Drept Internațional de la Universitatea Macedonia din Thessaloniki.

Domnul Diaconescu și-a început cariera în 1997 la Alpha Bank și a ocupat mai multe poziții de conducere în cadrul băncii, până în anul 2003, când a preluat funcția de Large Corporates Division Manager în cadrul Bancpost. În anul 2005 a fondat, împreună cu Dl. Victor Căpitanu, societatea Capital Partners (companie independentă de investment-banking, achiziționată integral de Banca Transilvania în 2016).

Claudio Cisullo (Președinte al Consiliului de Administrație, Administrator Neexecutiv independent)

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, imobiliare și în sectoare tehnologice. Dl. Cisullo are peste 30 de ani de experiență, fiind unul dintre cei mai de succes antreprenori elvețieni, fiind fondatorul și președintele executiv al Chain IQ Group AG, președintele ACC One Holding AG, membru al consiliului de administrație al Ringier AG, membru al consiliului de administrație al Fundației Elvețiene pentru Antreprenori, fondator și președinte al rețelei globale the Circle. Deține o diplomă în Managementul Afacerilor de la Universitatea din St. Gallen, Elveția.

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 pentru prima dată pe data de 20 mai 2021.

Dragoș-Horia Manda (Administrator Neexecutiv independent)

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 membru al consiliului de administrație în companii din portofoliile celor trei fonduri de investiții administrate de 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 EUR, 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 Master Științific în Fizică teoretică de la Universitatea din București (1984).

Dl. Manda s-a alăturat Consiliului de Administrație al Emitentului în aprilie 2019.

Dirk Pahlke (Administrator Neexecutiv independent)

Dl. Pahlke a acumulat o experiență de aproape 30 de ani în cadrul Rothschild & Co, activând la Frankfurt, iar în prima parte a carierei la Londra. Printre alte funcții de conducere, a coordonat Divizia de fuziuni și achiziții în țările vorbitoare de limbă germană și a îndeplinit funcția de Global Partner până la finalul anului 2023. Astfel a dobândit în jur de 30 de ani de experiență în domeniul finanțărilor corporative și al fuziunilor și achizițiilor la nivel european. De-a lungul timpului, a consiliat în peste 150 de tranzacții de succes și a fost recunoscut drept unul dintre principalii negociatori de tranzacții M&A în regiunea EMEA în 2019 și 2022 (MergerLinks).

În ceea ce privește sectorul imobiliar, Dl. Pahlke a oferit consultanță în peste 25 de tranzacții de succes în domeniul rezidențial, locativ, comercial, logistic și industrial. A consiliat investitori corporativi și financiari, inclusiv dezvoltatori imobiliari, deținători de portofolii, precum și administratori de active și administratori de proprietăți.

Dl. Pahlke a studiat Economia afacerilor în cadrul Universității din Durham, Anglia, și a urmat cursuri de

³⁴ <https://www.asebuss.ro>



managementul afacerilor industriale la BASF AG, Ludwigshafen, Germania.

Dl. Pahlke s-a alăturat Consiliului de Administrație al Emitentului în aprilie 2024.

Augusta Valeria Dragic (Administrator Neexecutiv independent)

Dna. Dragic este unul dintre fondatorii Grupului Superbet, unul dintre liderii de piață din România. Dna. Dragic a ocupat funcția de Chief Human Resources Officer al Grupului Superbet, iar în prezent activează în calitate de Președinte al Consiliului Director al Fundației Superbet.

De-a lungul carierei sale, a deținut poziția de Country Manager în cadrul Mozzart Servicii, cât și HR și Director Juridic în cadrul Woodex S.A.

Deține o diplomă eliberată de Universitatea de Medicină și Farmacie Carol Davila, București.

Dna. Dragic s-a alăturat Consiliului de Administrație al Emitentului în aprilie 2022.

Marius-Mihail Diaconu (Administrator Neexecutiv independent)

Dl. Diaconu este un investitor cu o experiență de peste 20 de ani, având investiții în domenii precum sănătatea animalelor, imobiliare, IT, agricultură, divertisment, servicii industriale, dezvoltate în Europa, Asia și SUA. Dl. Diaconu a fondat Altius S.A. în anul 1999, fiind totodată și Director General al societății, lider de piață pentru produse de sănătate animală și cel mai mare importator din România în acest domeniu, 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	45	Membu Executiv al Consiliului de Administrație/Director	25.04.2025
Andrei-Liviu Diaconescu	49	Membu Executiv al Consiliului de Administrație/Director General	25.04.2025

Adresa la care Consiliul de Administrație își desfășoară în mod obișnuit activitatea este punctul de lucru al Emitentului, situat în clădirea ONE Tower, Calea Floreasca 165, Sector 1, 014459, București, România.

De asemenea, mai jos sunt incluse detaliile biografice ale persoanelor cu funcții importante la nivelul Grupului, anume cele ale Dlui. Valentin-Cosmin Samoilă (CFO / Director Financiar), Dnei. Beatrice-Georgeta Dumitrașcu (CEO al Diviziei de Vânzări Rezidențiale), Dlui. Mihai-Armand Păduroiu (CEO al Diviziei de Închirieri Spații de Birouri) și ale Dlui. Alexandru Victor Savi-Nims (Chief Legal Officer).

Detalii biografice ale altor persoane cu funcții importante la nivel de Grup

Valentin Cosmin Samoilă (Director Financiar)

Dl. 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 în industria imobiliară, unde, în calitate de coordonator al Departamentului de Control și Administrator, a coordonat toate aspectele financiare pentru 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 ale Adama Holding Group.

Dl. Samoilă și-a început cariera profesională la Ernst & Young, unde a ocupat poziția de auditor senior. El a absolvit Academia de Studii Economice din București, este expert contabil în România și membru al ACCA (Marea Britanie).

Beatrice-Georgeta Dumitrașcu (CEO al Diviziei de Vânzări Rezidențiale)

Dna. Dumitrașcu s-a alăturat Grupului în 2013, ca Manager de Vânzări, fiind responsabilă de coordonarea proceselor de vânzare pentru întregul portofoliu rezidențial al Grupului, generând venituri importante pentru Grup și menținând servicii de calitate atât pentru cumpărători, cât și pentru proprietari.

Dna. Dumitrașcu deține o diplomă emisă de Facultatea de Jurnalism din București. Are o carieră de 20 de ani în vânzări și marketing și și-a dedicat ultimii 17 ani industriei imobiliare, colaborând cu majoritatea companiilor importante de pe piață, precum Forum Invest România, Anchor Group, Eurisko Consulting, Tiriac Imobiliare, Coldwell Banker. Dna. Dumitrașcu și-a clădit abilitățile profesionale de-a lungul anilor în proiecte care implică vânzări, marketing, comunicare, management de proiect, evenimente și vânzări imobiliare.

Mihai-Armand Păduroiu (CEO al Diviziei de Închirieri Spații de Birouri)

Dl. Păduroiu s-a alăturat Grupului începând cu noiembrie 2019. Dl. 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 pe piața din România, atât pentru companii multinaționale, cât și locale, tranzacționând peste 500.000 mp. de spații de birouri în toată această perioadă.

În poziția actuală, Dl. Păduroiu coordonează toate procesele de închiriere aferente tuturor proiectelor de birouri deținute sau administrate de Emitent, precum și consolidarea relației cu chiriașii, în scopul maximizării satisfacției tuturor chiriașilor din cadrul dezvoltărilor sub brandul ONE.

Dl. 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.

Alexandru-Victor Savi-Nims (Chief Legal Officer)

Dl. Alexandru-Victor Savi-Nims este Chief Legal Officer al Grupului începând din decembrie 2019. Dl. Savi-Nims este un avocat cu o bogată experiență în domeniul dreptului afacerilor, câștigată prin coordonarea de servicii legale integrate în domeniul dezvoltărilor imobiliare și construcțiilor, fuziuni și achiziții, 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 fuziuni și achiziții, iar apoi 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 niciunul dintre membrii Consiliului de Administrație și/sau Directorii acesteia.

Detalii privind litigiile în legătură cu Administratorii și Directorii

În perioada de cinci ani anteriori datei acestui document, niciunul dintre Administratori și/sau Directori:

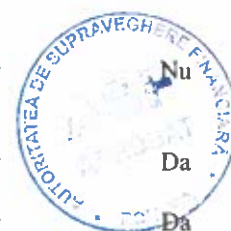
- (i) nu a fost condamnat pentru infracțiuni de fraudă;
- (ii) nu a fost membru al organelor administrative, de conducere sau de supraveghere sau administrator sau membru al conducerii al oricărei societăți la data la care acestea au intrat în faliment, administrare judiciară sau lichidare; sau
- (iii) 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 membrii Consiliului 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 Investments S.R.L.	Administrator	Da
	One Energy Division S.R.L.	Administrator	Da
	Blue Capital S.A.	Administrator	Nu
	OA Liviu Holdings Invest S.R.L.	Administrator	Da
Victor Căpitanu	Vinci Ver Holding S.R.L.	Administrator	Da
	OLTV SAS (Franța)	Președinte	Da
	One Holding Investments S.R.L.	Administrator	Da
	AV Holding S.R.L. (denumire anterioară One Holding VER S.R.L.)	Administrator	Nu
	CCT & ONE AG (Elveția)	Vicepreședintele consiliului de administrație	Da
	One Long Term Investments S.R.L.	Administrator	Nu
	Bellevue 35 SASU	Administrator	Da
	Galtier 54 SASU	Administrator	Da
Claudio Cisullo	CCT & ONE AG (Elveția)	Președintele consiliului de administrație	Da
	CCT&ONE Properties S.A. (Luxemburg)	Președintele consiliului de administrație	Da
	ACC One Holding AG (Elveția)	Președintele consiliului de administrație	Da



Nume	Entitate	Funcție	Funcție deținută în prezent (da/nu)
	Swiss Entrepreneurs Foundation, Switzerland	Membru al consiliului fiduciarilor	Nu
	ACC Investments S.R.L.	Președintele consiliului de administrație	Nu
	Admeira AG (Elveția)	Membru al consiliului de administrație	Nu
	Ringier Axel Springer Schweiz AG, (Elveția)	Membru al consiliului de administrație	Nu
	Law and Economics Foundation, University St. Gallen (Elveția)	Membru al consiliului fiduciarilor	Nu
	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
	ACC One Residences Green S.R.L.	Administrator	Da
	ACC One Residences Lux Proximus S.R.L.	Administrator	Da
	ACC One Residences Lux Prime S.R.L.	Administrator	Da
	ACC One Residences S.R.L.	Administrator	Da
	Chain IQ Services S.R.L.	Administrator	Da

Nume	Entitate	Funcție	Funcție deținută în prezent (da/nu)
Dragoș-Horia Manda	CC Trust Private Equity Group S.R.L.	Administrator	Da
	Chain IQ Asia Pte. Ltd.	Membru al consiliului de administrație	Da
	Chain IQ Japan K.K. (Japonia)	Membru al consiliului de administrație	Da
	ARTEX AG	Membru al consiliului de administrație	Da
	CC Trust FZCO (Dubai)	Președintele consiliului de administrație	Da
	CC Air One Ltd. (Insulele Virgine Britanice)	Președintele consiliului de administrație	Da
	CC Air Two Ltd. (Insulele Virgine Britanice)	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
	Seacorn LLP, UK	Managing Partner	Da
	South - Eastern Europe Capital Partener LLP	Managing Partner	Da
Marius-Mihail Diaconu	ROPEA (Romanian Private Equity Association)	Președinte Director	Da
	Altius Group S.R.L.	Administrator	Da
	Altius S.A.	Administrator	Da
	Petmart Online S.R.L.	Administrator	Da

Nume	Entitate	Funcție	Funcție deținută în prezent (da/nu)
Augusta – Valeria Dragic	Praxis Trading S.R.L.	Administrator	Da
	Fortius Vet Alliance S.R.L.	Administrator	Da
	Aditi Trading GmbH	Administrator	Da
	Advanced Biz Solutions S.R.L.	Administrator	Da
	Anima Proprietati S.R.L.	Administrator	Da
	Asa Best Investments S.R.L.	Administrator	Da
	Asa Imobiliare 1 S.R.L.	Administrator	Da
	Asa Imobiliare First S.R.L.	Administrator	Da
	Asa Proprietati S.R.L.	Administrator	Da
	Cyclical Pictures S.R.L.	Administrator	Da
	D Craig Entertainement S.A.	Administrator	Da
	D Craig Finance S.A.	Administrator	Da
	D Craig Holding S.A.	Administrator	Da
	D Craig Real Estate S.A.	Administrator	Da
	DCE Ventures 1 S.A.	Administrator	Da
	DCF Ventures 1 S.R.L.	Administrator	Da
	DCF Ventures 3 S.R.L.	Administrator	Da
	DCRE Ventures 3 S.R.L.	Administrator	Da
	Snapdragon Pictures S.R.L.	Administrator	Da
Dirk Pahlke	Schneider & Geiwitz		
	SGP Principal Solutions GmbH, Frankfurt, Germany	Administrator Executiv	Da
	Rothschild & Co Germany GmbH	Administrator Executiv	Nu



Nume	Entitate	Funcție	Funcție deținută în prezent (da/nu)
	Rothschild & Co Global Advisory Switzerland AG, Zurich, Switzerland	Președinte al Consiliului de Administrație	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) și (x) definirea și emiterea comunicărilor publice în legătură cu toate aspectele care intră în competența Consiliului de Administrație, toate aceste comunicări urmând să fie coordonate și semnate de Președintele Consiliului de Administrație.

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 desfășurării în general a activităților Emitentului, oferind 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. Consiliul de Administrație este compus din șapte (7) membri, dintre care doi (2) membri sunt Administratori Executivi și cinci (5) membri sunt Administratori Neexecutivi. Un număr de cinci (5) Administratori Neexecutivi sunt independenți, în sensul Codului de Guvernare 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 în care un post devine vacant în cadrul Consiliului 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.

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 neexecutivi ai Consiliului de Administrație nu prevăd, în caz de încetare a mandatului înainte de termen, plăți compensatorii.

Funcționarea Consiliului de Administrație

Adunările Consiliului de Administrație

Consiliul de Administrație se va întruni (i) 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 cinci (5) zile calendaristice înainte de data propusă pentru ședința periodică; și (ii) în o (1) ședință de strategie desfășurată pe parcursul a mai multor zile, convocată anual de Președintele Consiliului de Administrație la o dată și într-un loc propuse de Președintele Consiliului de Administrație.

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 Emitentului, în fiecare caz cu o convocare scrisă transmisă fiecărui membru al Consiliului de Administrație cu cel puțin cinci (5) zile calendaristice înainte de data ședinței.

Convocările pentru ședințele Consiliului de Administrație vor 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. Convocările, precum și toate materialele suport pot fi puse la dispoziția membrilor Consiliului de Administrație prin intermediul unei platforme/soluții informatice securizate cu acces digital electronic.

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 cu prezența fizică a membrilor săi, prin conferință telefonică sau video sau prin corespondență (inclusiv prin intermediul unei platforme electronice digitale cu acces securizat/unei soluții software care să permită examinarea documentației ședinței, a materialelor de sprijin, a proiectelor de decizii și a proceselor-verbale etc.). 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 are dreptul de a participa, cu titlu de invitat permanent, Dl. Daniel Dines, fondator și CEO UiPath, sau o persoană desemnată de Dl. Daniel Dines, acceptată anterior de Consiliul de Administrație.

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 în acest caz 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, mandatați printr-o procură specială. Un membru al Consiliului de Administrație poate reprezenta la o ședință numai un singur alt membru al Consiliului de Administrație.

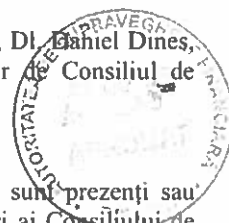
Directorii Emitentului

Directorii Emitentului sunt numiți de Consiliul de Administrație pentru un mandat de un (1) an, 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 Directorul General 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 trei (3) comitete ale Consiliului de Administrație: comitetul de risc și audit („Comitetul de Risc și Audit”), comitetul de nominalizare și remunerare („Comitetul de Nominalizare și Remunerare”) și comitetul de guvernanță de mediu, socială și corporativă („Comitetul de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă”). 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 format din cel puțin doi (2) Administratori Neexecutivi, fiind în prezent compus din trei (3) Administratori Neexecutivi și un membru extern. Membrii Comitetului de Risc și Audit sunt Horia-Dragoș Manda, Dirk Pahlke, Eduard Pavel și Marius-Mihail Diaconu. Domnul Horia-Dragoș 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 Audit și Risc are ca scop:

- (a) să supravegheze toate aspectele referitoare la audit și riscuri la nivelul Societății;
- (b) să verifice și să controleze gradul de adecvare, independența și eficiența departamentului de audit intern;
- (c) să analizeze și să verifice corectitudinea situațiilor financiare ale Societății, precum și a altor raportări importante;
- (d) să monitorizeze și să verifice independența, obiectivitatea și eficiența auditorului extern;
- (e) să verifice și să controleze gradul de adecvare, independența și eficiența departamentului de gestiune a riscurilor;
- (f) să monitorizeze îndeaproape profilul de risc al Societății și principalele expuneri și să transmită informații relevante Consiliului de Administrație, în mod periodic.

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, informațiile financiare semestriale și a rapoartelor financiare curente 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 conducției 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, de cel puțin patru (4) ori pe an, astfel încât datele ședințelor să coincidă cu datele cheie din ciclul de raportare financiară și de audit.

Comitetul de Nominalizare și Remunerare

Comitetul de Nominalizare și Remunerare este format din cel puțin doi (2) Administratori Neexecutivi, fiind în prezent format din trei (3) membri. Membrii Comitetului de Nominalizare și Remunerare sunt Claudio Cisullo (Președintele Consiliului de Administrație), Victor Căpitanu, și Dragic Augusta - Valeria. 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;

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;

- (g) elaborarea raportului privind remunerarea;
- (h) 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
- (i) gestionarea tuturor aspectelor aferente oricărui program de subscriere de acțiuni operat de Emitent sau care va fi stabilit de Emitent, destinat persoanelor cu funcții de conducere.

Comitetul de Nominalizare și Remunerare se va întruni de cel puțin două (2) ori pe an la datele care pot fi convenite de membrii săi sau stabilite de președintele Comitetului.



Comitetul de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă

Comitetul de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă este compus din trei (3) membri. Membrii Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă sunt Victor Căpitanu, Andrei – Liviu Diaconescu și Zuzanna Kurek. Dl. Andrei – Liviu Diaconescu este președintele Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă.

Scopul Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă este de a asista Consiliul de Administrație în definirea strategiei Emitentului referitoare la aspectele de guvernanță de mediu, socială și corporativă prin înțelegerea modului în care capacitatea Emitentului de a crea valoare este influențată de aceste aspecte, monitorizarea tendințelor externe privind guvernanța de mediu, socială și corporativă și înțelegerea riscurilor și oportunităților asociate, precum și înțelegerea așteptărilor principalilor acționari.

Termeni de Referință ai Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă

Mai jos este prezentat un rezumat al termenilor de referință ai Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă.

Atribuțiile Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă sunt:

- (a) să recomande Consiliului de Administrație al Emitentului o strategie generală cu privire la aspectele de guvernanță de mediu, socială și corporativă;
- (b) să supravegheze politicile, practicile și performanța Emitentului cu privire la aspectele de guvernanță de mediu, socială și corporativă;
- (c) să supravegheze standardele de raportare ale Emitentului (raportul anual de sustenabilitate) în legătură cu aspectele de guvernanță de mediu, socială și corporativă;
- (d) să raporteze Consiliului de Administrație subiecte curente și emergente legate de aspectele de guvernanță de mediu, socială și corporativă care pot afecta afacerile, operațiunile, performanța sau imaginea publică a Emitentului sau care sunt relevante pentru Emitent și acționari și, dacă este cazul, să detalieze acțiunile luate în raport cu acestea;
- (e) să monitorizeze și să revizuiască, după caz, orice examinare sau operațiune de audit realizată de către auditori externi, autorități de reglementare sau agenți cheie de clasificare (rating) privind aspectele de guvernanță de mediu, socială și corporativă cu privire la aceste aspecte;
- (f) să asiste Consiliul de Administrație cu privire la propunerile acționarilor și alte preocupări semnificative ale altor părți interesate legate de aspectele de guvernanță de mediu, socială și corporativă;
- (g) să monitorizeze acțiunile sau inițiativele întreprinse pentru a preveni, atenua și gestiona riscurile legate de aspectele de guvernanță de mediu, socială și corporativă care pot avea un impact negativ semnificativ asupra Emitentului sau care sunt relevante în alt mod pentru acționari și să ofere îndrumări în acest sens; și
- (h) să se coordoneze cu celelalte comitete ale Consiliului de Administrație pentru chestiuni specifice guvernanței de mediu, sociale și corporative care se suprapun, de exemplu raportarea riscurilor legate de aceste aspecte împreună cu Comitetul de Risc și Audit sau țintele privind aceste aspecte în planurile de guvernanță ale conducerii și personalului Emitentului, împreună cu Comitetul de Nominalizare și Remunerare.

Comitetul de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă se va întruni de cel puțin două ori pe an

Conflicte de interes

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 interes între obligațiile acestora față de Emitent și interesele lor private și alte obligații.

În cazul apariției unei situații de conflict de interes, 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 interes.

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 Principali și acționarul IceVulcan Properties Ltd. (controlat de Dl. Daniel Dines, fondator și CEO UiPath), la ședințele Consiliului de Administrație poate participa, cu titlu de invitat permanent, Dl. Daniel Dines, fondator și CEO UiPath sau un reprezentant al respectivului acționar, acceptat de Consiliul de Administrație. AGOA din data de 10 septembrie 2021 a aprobat participarea invitatului permanent la ședințele Consiliului de Administrație. Până la data prezentului Prospect, acest drept nu a fost exercitat.

Detalii privind orice restricție acceptată de oricare dintre membrii Consiliului de Administrație sau Directorii privind vânzarea, într-o anumită perioadă de timp, a valorilor mobiliare ale Emitentului deținute de aceștia.

Nu este cazul.

REMUNERAȚII ȘI BENEFICII

Cuantumul remunerației nete plătite de către Emitent membrilor Consiliului de Administrație și Directorilor Emitentului pentru anul încheiat la 31 decembrie 2023 a fost egal cu 83.723.620 RON, comparativ cu anul încheiat la 31 decembrie 2022, când acest cuantum a fost egal cu 787.722 RON. Diferența înregistrată în anul financiar 2023 prin comparație cu anul financiar 2022 a fost generată de faptul că în anul financiar 2023 fiecare dintre Administratorii Executivi a beneficiat de o remunerație în cuantum de 40.724.859,09 RON, reprezentând echivalentul unui număr de 46.804.803 acțiuni ordinare ale Societății acordate în mod gratuit în temeiul planului de alocare acțiuni (de tip „stock option plan”), aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății din data de 19 aprilie 2021, cu modificările și completările ulterioare. Acțiunile acordate în anul financiar 2023 corespund opțiunilor de a dobândi acțiuni aferente anilor financiari 2021, 2022 și 2023, reprezentând singura remunerație acordată Administratorilor Executivi în cursul acestor ani.

La data de 25 aprilie 2024, AGOA Emitentului a aprobat remunerația membrilor neexecutivi ai Consiliului de Administrație în cuantum net de 1.500 EUR pe lună, la care se va adăuga, după caz, suma netă de 500 EUR pe lună, plătită pentru ocuparea funcției de Președinte de Comitet constituit la nivelul Consiliului de Administrație. Suplimentar remunerației fixe acordate conform celor de mai sus, AGOA Emitentului a aprobat la data de 25 aprilie 2024 (i) acordarea dlui. Dirk Pahlke, Administrator Neexecutiv, a unei remunerații variabile, sub forma opțiunilor acordate în conformitate cu programul de alocare a acțiunilor (de tip „stock option plan”) vizând un număr de 330.000 de acțiuni ale Emitentului, sub condiția îndeplinirii condiției de performanță, precum și (ii) posibilitatea de acordare către Administratorii Neexecutivi de remunerație suplimentară sub forma oricăror bonusuri de performanță ale căror cuantum și acordare vor putea fi stabilite prin hotărâri viitoare ale AGOA.

PARTICIPAȚIILE ȘI OPȚIUNILE PE ACȚIUNI

Prin hotărârea AGOA nr. 54 din data de 19 aprilie 2021, Emitentul a aprobat instituirea unui program de alocare a acțiunilor (de tip „stock option plan”) către membrii executivi ai Consiliului de Administrație, domnii Victor Capitanu și Andrei-Liviu Diaconescu, cu modificările și completările ulterioare („SOP”).

SOP-ul privește acordarea de acțiuni în următoarele condiții:

- data acordării în ceea ce privește opțiunile de dobândire acțiuni în capitalul social al Emitentului („Opțiunile”), ținând cont de actualizarea SOP-ului, este 26 aprilie 2022;
- nicio sumă nu va fi plătită de beneficiari pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni; în cazul exercitării Opțiunilor, se vor aloca 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 Nominalizare și Remunerare 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 aferent fiecărui an pentru care au fost îndeplinite Condițiile de Performanță este de 15.601.601 acțiuni ordinare. În conformitate cu SOP, opțiunile Administratorilor Executivi au fost exercitate în mod anticipat în legătură cu anii financiari 2021, 2022, 2023 și 2024, acțiunile aferente opțiunilor în legătură cu anii 2021, 2022 și 2023 fiind acordate în anul financiar 2023, iar acțiunile aferente opțiunilor în legătură cu anul 2024 fiind acordate în anul financiar 2024.

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 330.000 de opțiuni pentru acțiuni ordinare Dlui. Dirk Pahlke, Administrator Neexecutiv. Opțiunile Dlui. Pahlke devin exercitabile (cu titlu gratuit) la data de 26 aprilie, sub condiția deținerii de către acesta a calității de Administrator Neexecutiv pentru o perioadă de 12 luni.

GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Respectarea Codului de Guvernanță Corporativă al BVB, astfel cum acesta se aplică societăților listate pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București, este realizată de Emitent cu următoarea diferență:

Comitetul de Nominalizare și Remunerare are în componența sa un membru executiv, pe domnul Victor Căpitanu. Buna guvernanță corporativă urmărită de Codul de Guvernanță Corporativă al BVB este realizată prin faptul că domnul Victor Căpitanu, 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 remunerare a acestora pentru funcțiile lor, raportat la situația financiară și strategia Emitentului. Beneficiile aduse de prezența acestuia în cadrul Comitetului de Nominalizare și Remunerare sunt, așadar, compatibile cu misiunea Comitetului.

Codul de Guvernanță 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 Guvernanță Corporativă al BVB. Orice nerespectare a prevederilor Codului de Guvernanță Corporativă al BVB trebuie declarată într-un raport curent deșus la Bursa de Valori București, principiul aplicat fiind „aplici sau explici”.

Codul de Guvernanță 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 12-A ACŢIONARII PRINCIPALI

Emitentul este controlat de către Dl. Andrei-Liviu Diaconescu, care deţine acţiuni în mod direct (în nume propriu) şi indirect (prin intermediul societăţii OA Liviu Holding Invest S.R.L.) şi Dl. Victor Căpitanu, care deţine acţiuni în mod direct (în nume propriu) şi indirect (prin intermediul societăţii Vinci Ver Holding S.R.L.).

Tabelul de mai jos indică participaţiile fiecăruia dintre Dl. Andrei-Liviu Diaconescu (directe sau prin intermediul OA Liviu Holding Invest S.R.L.) şi Dl. Victor Căpitanu (directe sau prin intermediul Vinci VER Holding S.R.L.) înainte de Ofertă şi după Ofertă.

Acţionar	Participaţie imediat anterior Ofertei	Participaţie imediat după Ofertă ¹
Andrei-Liviu Diaconescu		
(în mod direct şi prin intermediul OA Liviu Holding Invest S.R.L.)	25,2926%	25,2926%
Victor Căpitanu		
(în mod direct şi prin intermediul Vinci VER Holding S.R.L.)	25,2926%	25,2926%

¹ În ipoteza în care toate Acţiunile Noi vor fi subscrise în cadrul Ofertei şi fiecare dintre Andrei-Liviu Diaconescu (direct şi prin intermediul OA Liviu Holding Invest S.R.L.) şi Victor Căpitanu (direct şi prin intermediul Vinci VER Holding S.R.L.) vor subscrie numărul maxim de Acţiuni Noi la care ar fi îndreptăţiţi în temeiul Drepturilor de Preferinţă. Intenţia Acţionarilor Fondatori este de a subscrie numărul maxim de Acţiuni Noi la care ar fi îndreptăţiţi în temeiul Drepturilor de Preferinţă.

La data Prospectului, fiecare dintre Andrei-Liviu Diaconescu (direct şi prin intermediul OA Liviu Holding Invest S.R.L.) şi Victor Căpitanu (direct şi prin intermediul Vinci Ver Holding S.R.L.), deţine 968.417.711 Acţiuni, reprezentând 25,2926% din capitalul social al Emitentului. Andrei-Liviu Diaconescu (direct şi prin intermediul OA Liviu Holding Invest S.R.L.) şi Victor Căpitanu (direct şi prin intermediul Vinci Ver Holding S.R.L.) deţin astfel împreună, în mod direct şi indirect, un număr de 1.936.835.422 acţiuni ordinare, reprezentând 50,5852% din capitalul social al Emitentului, deţinând controlul majoritar asupra Emitentului.

ACORDURI CU ACŢIONARII PRINCIPALI

La data acestui Prospect, nu există acorduri încheiate de Acţionarii Principali a căror aplicare poate genera la o dată ulterioară, o schimbare a controlului asupra Emitentului.

DILUAREA

În cazul în care sunt subscrise toate Acţiunile Noi, capitalul social al Emitentului va fi mărit cu un număr de 1.750.000.000 acţiuni ordinare, cu o valoare nominală de 0,2 RON fiecare şi o valoare nominală totală de 350.000.000 RON, reprezentând o majorare de aproximativ 45% faţă de nivelul capitalului social al Emitentului la data prezentului Prospect. Oferta se desfăşoară în conformitate cu exercitarea drepturilor de preferinţă a Deţinătorilor de Drepturi de Preferinţă ai Emitentului înregistraţi în registrul acţionarilor Emitentului la Data de Înregistrare. Prin urmare, dacă toţi acţionarii înregistraţi în registrul acţionarilor la Data de Înregistrare şi-ar exercita drepturile de preferinţă, nicio participaţie a vreunui acţionar înregistrat în registrul acţionarilor la Data de Înregistrare nu ar fi diluată.



PARTEA A 13-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 imobilele 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;
- iii. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții („Legea Construcțiilor”) și normativele de aplicare ale acestei legi ce reglementează 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 ale contractului de vânzare și de înregistrare în evidențele registrului de Carte Funciară reprezintă aproximativ 1,1% din valoarea 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 cadastrală 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. Cadru 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 emitere 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.

Cadrul legal general ce reglementează regimul urbanismului și a construcțiilor este în curs de modificare în contextul promovării proiectului privind codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, care se află în procedură legislativă de aprobare în Parlamentul României. Adoptarea codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor este de natură să aducă o serie de modificări față de actualul cadru de reglementare privind autorizarea lucrărilor de construcții, acesta înlocuind întreaga legislație actuală în materie de urbanism construcții. De asemenea, perioada de tranziție necesară implementării noului cadru de reglementare după adoptarea codului poate genera anumite întârzieri în procesul de autorizare al proiectelor de dezvoltare imobiliară și/sau costuri suplimentare, cu precădere în cazul proiectelor de dezvoltare imobiliară care vor fi promovate spre dezvoltare după aprobarea codului sau în perioada de tranziție corespunzătoare intrării în vigoare a efectelor acestuia.

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, la 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 Inspecția de Stat pentru Controlul Cazanelor, Recipientelor sub Presiune și Instalațiilor de Ridicat - 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 14-A
MOTIVELE OFERTEI ȘI UTILIZAREA FONDURILOR

Prin vânzarea Acțiunilor Noi în conformitate cu Oferta, se preconizează că Emitentul va încasa, în total, o valoare netă de aproximativ 350 milioane RON (presupunând că toate Acțiunile Noi vor fi subscrise) 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 1,1 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, precum și finanțarea extinderii activității Grupului, prin participatii sau dezvoltare directă. La data prezentului Prospect, Emitentul nu a realizat o defalcare pe utilizări (fondurile obținute urmând să fie utilizate în cursul normal al activităților).



PARTEA A 15-A
CALENDARUL PRECONIZAT AL PRINCIPALELOR EVENIMENTE

Eveniment	Ora și data¹
Deschiderea etapei de exercitare a drepturilor de preferință de către Deținătorii de Drepturi de Preferință	La data de 19 august 2024
Închiderea etapei de exercitare a drepturilor de preferință de către Deținătorii de Drepturi de Preferință	La data de 19 septembrie 2024
Deschiderea Plasamentului Privat	La data de 20 septembrie 2024
Finalizarea Plasamentului Privat ⁱⁱ	La data de sau în jurul datei de 26 septembrie 2024
Începerea tranzacționării Acțiunilor Noi pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București	La data de sau în jurul datei de 17 octombrie 2024

¹ Toate referirile la ore din acest calendar iau în considerare ora Europei de Est (EET).

ⁱⁱ Consiliul de Administrație va putea decide închiderea anticipată a Plasamentului Privat sau, după caz, va putea prelungi perioada aferentă Plasamentului Privat, în condițiile legislației aplicabile, ținând cont de condițiile de piață aplicabile.



PARTEA A 16-A
INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CARE URMEAZĂ A FI OFERITE.
INFORMAȚII CU PRIVIRE LA OFERTĂ.

1. CONTEXT ȘI PREZENTARE GENERALĂ A OFERTEI

Emitentul va oferi un număr maxim de 1.750.000.000 Acțiuni Noi pentru care va încasa venituri nete preconizate de 350.000.000 RON în total. Emitentul va încasa toate sumele obținute în urma vânzării Acțiunilor Noi, ca urmare a acțiunii de majorare a capitalului social cu aport în numerar.

Ulterior înregistrării Majorării de Capital Social la Registrul Comerțului București, ASF și Depozitarul Central, Acțiunile Noi emise vor fi tranzacționate pe Bursa de Valori București, având numărul ISIN ROJ8YZPDHWW8 (la fel ca Acțiunile) și tranzacționate sub simbolul "ONE".

2. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ACȚIUNILE OFERITE

Tipul și clasa: Acțiunile Noi sunt acțiuni ordinare, nominative, liber transferabile, emise în formă dematerializată, având o valoare nominală de 0,20 RON fiecare. Oferta se adresează exclusiv Deținătorilor de Drepturi de Preferință.

Registrul acționarilor: Registrul acționarilor Emitentului este ținut de Depozitarul Central S.A. („Depozitarul Central”), cu sediul social în Șoseaua Nicolae Titulescu, nr. 4-8, clădirea America House, Aripa de est, Parter și Etajul 1, Sector 1, cod poștal 011141 București, România.

Monedă: Acțiunile Noi 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 28 mai 2024.

Data preconizată a înregistrării Acțiunilor Noi la Depozitarul Central: 17 octombrie 2024.

Legislația aferentă: Acțiunile Noi sunt emise și oferite în conformitate cu legislația relevantă din România. Orice litigiu care decurge din sau în legătură cu Acțiunile Noi va fi soluționat de către autoritățile competente din România.

Intermediar: SWISS CAPITAL S.A., o societate pe acțiuni organizată și funcționând conform legilor din România, înregistrată în Registrul ASF cu nr. PJR01SSIF/400054, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București cu nr. J40/4107/1996, având codul unic de înregistrare 8450590, cu sediul social situat în Bulevardul Dacia nr. 20, Clădirea Romană Offices, etajul 4, Sector 1, București.

Metoda de intermediere: Metoda celei mai bune execuții (*Best efforts*)

Drepturi de Preferință: i.e., 3.828.857.517 drepturi de preferință. Un Deținător de Drepturi de Preferință poate achiziționa un număr minim de o Acțiune Nouă și un număr maxim de Acțiuni Noi calculat ca raport dintre numărul de Drepturi de Preferință deținute și numărul de Drepturi de Preferință necesare pentru subscrierea unei Acțiuni Noi. În consecință, pentru subscrierea unei singure Acțiuni Noi, este necesar un număr de 2,1879186 Drepturi de Preferință („Rata de Subscriere”). În cazul în care numărul maxim de Acțiuni Noi care pot fi subscrise în cursul Perioadei de Subscriere (astfel cum rezultă din calculul de mai sus) nu este un număr întreg, numărul maxim de Acțiuni Noi care vor putea fi subscrise de fapt, va fi obținut prin rotunjirea la numărul întreg inferior.

Drepturile de Preferință vor fi tranzacționate în perioada 9 – 13 august 2024 pe Piața Reglementată la Vedere a BVB.

Perioada de Subscriere pentru Acțiuni Noi: Perioada în care Acțiunile Noi pot fi subscrise de către Deținătorii de Drepturi de Preferință prin exercitarea Drepturilor lor de Preferință este de 32 de zile calendaristice, în perioada 19 august – 19 septembrie 2024. **Retragerea subscrierilor**

Subscrierile realizate în cadrul Ofertei sunt irevocabile. Dacă Prospectul este modificat, subscrierile pot fi retrase în termen de maxim 2 (două) Zile Lucrătoare de la data la care respectivul amendament la Prospect a fost publicat. Subscrierile din cadrul Ofertei sunt irevocabile, cu excepția prevăzută prin art. 23 alin. (2) din Regulamentul privind Prospectul. În acest caz, investitorii care au acceptat deja să achiziționeze sau să subscrie Acțiunile Noi înaintea publicării suplimentului au dreptul să își retragă acceptul, în termen de două 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 relevantă. În cazul în care investitorii au dreptul de retragere menționat mai sus, Intermediarul/ Participantul prin care au subscris îi contactează pe investitorii respectivi în ziua publicării suplimentului. Revocarea subscrierii se realizează prin intermediul Formularului de Retrageră a Acceptului de Subscriere, transmis conform procedurilor descrise în această

Parte a 16-a către Intermediar/ Participant, astfel încât această notificare să fie primită nu mai târziu de cea de-a doua Zi Lucrătoare de la data la care a fost publicat suplimentul de prospect (sau orice altă data 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.

În termen de maxim 1 Zi Lucrătoare de la încheierea Perioadei de Subscriere, Consiliul de Administrație va publica pe website-ul BVB (<http://www.bvb.ro>) și pe website-ul Emitentului (www.one.ro) un raport privind rezultatele subscrierilor efectuate în cadrul Perioadei de Subscriere.

Acțiunile Noi rămase nesubscrise după perioada de exercitare a Drepturilor de Preferință în cadrul Perioadei de Subscriere vor fi oferite spre subscriere în cadrul Plasamentului Privat, care va fi inițiat începând cu data de 20 septembrie 2024, care nu face obiectul prezentului Prospect. Acțiunile Noi care rămân nesubscrise după Ofertă și după Plasamentul Privat vor fi anulate prin decizia Consiliului de Administrație.

Consiliul de Administrație va constata, prin decizie, rezultatele efective ale Majorării Capitalului Social al Emitentului în funcție de exercitarea Drepturilor de Preferință în cadrul Perioadei de Subscriere și a Plasamentului Privat, respectiv Acțiunile Noi anulate, după caz.

În baza rezultatelor Majorării Capitalului Social al Emitentului constatată prin decizia Consiliului de Administrație, Intermediarul va notifica ASF cu privire la rezultatele Majorării de Capital Social în maxim cinci (5) Zile Lucrătoare calculate de la ultima Zi Lucrătoare de la Data Închiderii Plasamentului Privat.

Emitentul va întreprinde toate demersurile necesare pentru finalizarea Majorării Capitalului Social, respectiv înregistrarea Majorării Capitalului Social la Oficiul Registrului Comerțului în vederea eliberării certificatului constatator aferent noului capital social, solicitarea emiterii de către ASF a certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare și solicitarea înregistrării Acțiunilor Noi subscrise și alocate în cadrul Ofertei și a Plasamentului Privat în Registrul Acționarilor ținut la Depozitarul Central.

Ulterior înregistrării Majorării Capitalului Social la Depozitarul Central Acțiunile Noi se vor tranzacționa pe Piața Reglementată la Vedere administrată de BVB.

Prevederi din Anexa 11 la Regulamentul Delegat 980/2019 care nu sunt aplicabile operațiunii de Majorare de Capital Social care face obiectul prezentului Prospect

Următoarele secțiuni din Anexa 11 la Regulamentul Delegat 980/2019 care nu sunt aplicabile operațiunii de Majorare de Capital Social care face obiectul prezentului Prospect: (i) Secțiunea 4.9, teza privind declarația Emitentului cu privire la existența oricărui act legislativ național privind achizițiile aplicabil Emitentului care poate împiedica astfel de achiziții, (ii) Secțiunea 4.10 privind ofertele publice de cumpărare făcute de terți asupra capitalului emitentului în cursul exercițiului financiar precedent sau al exercițiului financiar în curs, (iv) Secțiunea 5.2 privind planul de distribuție și de alocare a valorilor mobiliare, cu excepția tezei privind intenția principalilor acționari de a subscrie în cadrul Ofertei, în legătură cu care intenția Acționarilor Fondatori este de a subscrie numărul maxim de Acțiuni Noi la care au dreptul în temeiul drepturilor de preferință, (v) Secțiunea 6 privind admiterea la tranzacționare și modalitățile de tranzacționare, cu excepția tezei privind admiterea la tranzacționare a Acțiunilor Noi, având în vedere că după închiderea Ofertei și, dacă este cazul, finalizarea Plasamentului Privat, respectiv înregistrarea Majorării de Capital Social la Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București, ASF și Depozitarul Central, Acțiunile Noi emise în cadrul Majorării Capitalului Social vor fi tranzacționate pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București, și (vi) Secțiunea 7 privind deținătorii de valori mobiliare care doresc să vândă.

3. DREPTURILE AFERENTE ACȚIUNILOR OFERITE

Fiecare Acțiune Nouă acordă drepturi și obligații egale acționarilor care dețin acțiuni ordinare și conferă deținătorului acesteia toate drepturile prevăzute de Legea nr. 31/1990 a societăților, modificată și republicată („**Legea Societăților**”), în conformitate cu reglementările aplicabile pieței de capital și prevederile Actului Constitutiv. În conformitate cu 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 Noi care vor fi emise în cadrul Majorării de Capital Social, după cum urmează:

i. 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 aceluia 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, Acțiunile fiind admise 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 reîntregit 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, 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 cvorum 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 10% 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) transformarea transfrontalieră a societății;
- c) schimbarea formei juridice a Emitentului, sau
- d) fuziunea sau divizarea Emitentului, inclusiv transfrontalieră.

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 S.A. - 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, 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 10% 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.

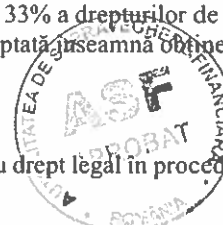
Dispozițiile privind oferta de preluare obligatorie nu se aplică în cazul în care participația de 33% a drepturilor de vot asupra Emitentului a fost achiziționată ca urmare a unei tranzacții exceptate. Tranzacție exceptată înseamnă obținerea unei astfel de poziții:

- 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 subscriș în cadrul ofertei să-i 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-i 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 Noi 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 Noi, sau posesia ori distribuirea 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 Noi 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 Noi 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 distribuirea acestui document și oferirea Acțiunilor Noi 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 Noi 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 Noi vor putea fi oferite spre vânzare sau cumpărare doar în România în conformitate cu Legea 24/2017, Regulamentul 5/2018 și Regulamentul privind Prospectul.

4.2. *Spațiul Economic European*

Prin raportare la fiecare Stat Membru al Spațiului Economic European („SEE”), nicio Acțiune Nouă 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 Noi, 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 Noi 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 Noi ce urmează a fi oferite, astfel încât să permită unui investitor să decidă să cumpere orice Acțiuni Noi, astfel cum această expresie poate varia în respectivul stat membru datorită oricărei măsuri de punere în aplicare a

Regulamentului privind Prospectul în acel stat membru.

În cazul în care orice Acțiuni Noi 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 Noi 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. Notă adresată investitorilor străini

Din cauza următoarelor restricții, investitorii potențiali sunt sfătuiți să consulte un consilier juridic înainte de a face orice revânzare, gaj sau transfer de Acțiuni Noi.

Acțiunile Noi nu au fost și nu vor fi înregistrate în conformitate cu Legea privind Valorile Mobiliare sau cu legile privind valorile mobiliare ale oricărui stat din Statele Unite, iar astfel de valori mobiliare pot fi oferite sau vândute numai în afara Statelor Unite în tranzacții offshore în conformitate cu Regulamentul S din Legea privind Valorile Mobiliare. Noile acțiuni pot fi transferate numai (i) în afara Statelor Unite în conformitate cu regula 903 sau 904 din Regulamentul S sau (ii) în temeiul unei scutiri de înregistrare disponibile în temeiul Legii privind Valorile Mobiliare.

Se va considera că fiecare persoană care subscrie Acțiuni Noi declară și garantează Emitentului că poate subscrie în mod legal Acțiunile Noi și, în special, că ea și persoana, dacă există, în contul sau în beneficiul căreia achiziționează astfel de drepturi sau subscrie astfel de Acțiuni Noi (i) dacă nu a convenit cu Emitentul (în baza unui angajament pus la dispoziție de Emitent la cerere), subscrie pentru Acțiunile Noi într-o tranzacție offshore care îndeplinește cerințele Regulamentului S și (ii) este conștientă de faptul că Acțiunile Noi nu au fost și nu vor fi înregistrate în conformitate cu Legea privind Valorile Mobiliare și că aceste Acțiuni Noi sunt oferite și vândute în afara Statelor Unite în temeiul Regulamentului S. Se consideră că fiecare investitor care subscrie Acțiuni Noi recunoaște și este de acord că Emitentul, consilierii săi financiari și alți consilieri, afiliații lor respectivi și alte persoane se pot baza pe adevărul și acuratețea declarației și garanției de mai sus.

Acțiunile Noi nu au fost și nici nu vor fi înregistrate în conformitate cu legile privind valorile mobiliare din Australia, Canada sau Japonia. Cu anumite excepții, Acțiunile Noi nu pot fi oferite sau vândute în orice jurisdicție sau către sau pe seama sau în beneficiul oricărei persoane rezidente sau având cetățenia Australiei, Canadei sau Japoniei. Acțiunile Noi nu au fost recomandate de către nicio comisie federală sau statală din Statele Unite ale Americii sau o altă autoritate de reglementare. În plus, autoritățile sus-menționate nu au confirmat corectitudinea sau caracterul conform al acestui Prospect. Orice declarație în sens contrar reprezintă o infracțiune în Statele Unite ale Americii.

Distribuirea acestui Prospect și oferta și vânzarea de Acțiuni Noi 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 Noi 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 Noi) 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.

Notă adresată investitorilor din Regatul Unit

Acest Prospect și orice alt material referitor la Acțiunile Noi descrise în prezentul document sunt distribuite în Regatul Unit numai către și sunt destinate numai persoanelor care sunt investitori calificați („investitori calificați”) în sensul articolului 2(e) din Regulamentul privind Prospectul care, de asemenea: (i) au experiență profesională în chestiuni legate de investiții care intră sub incidența articolului 19 alineatul (5) din Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, cu modificările ulterioare („Ordinul”); sau (ii) care intră sub incidența articolului 49 alineatul (2) literele (a)-(d) din Ordin; sau (iii) cărora le poate fi comunicat în mod legal în alt mod (toate aceste persoane fiind denumite împreună „persoane relevante”). Acțiunile Noi sunt disponibile în Regatul Unit numai pentru, și orice invitație, ofertă sau acord de cumpărare sau de achiziționare în alt mod a Acțiunilor Noi va fi încheiat numai cu persoanele relevante. Acest Prospect și conținutul său sunt confidențiale și nu trebuie distribuite, publicate sau reproduse (integral sau parțial) sau divulgate de către destinatari către orice altă persoană din Regatul Unit. Orice

persoană din Regatul Unit care nu este o persoană relevantă nu ar trebui să acționeze sau să se bazeze pe acest Prospect sau pe oricare parte din conținutul lui.

Notă adresată investitorilor din Emiratele Arabe Unite

Oferta nu a fost aprobată sau licențiată de Banca Centrală a Emiratelor Arabe Unite („UAE”), Autoritatea pentru Valori Mobiliare și Mărfuri din UAE și/sau orice altă autoritate relevantă de acordare a licențelor în UAE, inclusiv orice autoritate emitentă constituită în conformitate cu legile și reglementările oricăreia dintre zonele libere stabilite și care funcționează pe teritoriul UAE, în special Autoritatea pentru Servicii Financiare Dubai („DFSA”), o autoritate de reglementare a Centrului Financiar Internațional Dubai („DIFC”). Oferta nu constituie o ofertă publică de unități în UAE, DIFC și / sau orice altă zonă liberă în conformitate cu Legea societăților comerciale, Legea federală nr. 8 din 1984 (astfel cum a fost modificată) sau Regulile piețelor DFSA, în consecință sau în alt mod. Acțiunile Noi nu pot fi oferite publicului din UAE și/sau din oricare dintre zonele libere.

Acțiunile Noi pot fi oferite și emise numai unui număr limitat de investitori din UAE sau din oricare dintre zonele sale libere care se califică drept investitori sofisticăți în conformitate cu legile și reglementările relevante ale UAE sau ale zonelor libere în cauză. Emitentul garantează că Acțiunile Noi nu vor fi oferite, vândute, transferate sau livrate publicului în UAE sau în oricare dintre zonele sale libere.

Niciunul dintre Emitent sau Intermediar nu este un broker licențiat, dealer, consilier de investiții sau consilier financiar în temeiul legislației din UAE și/sau din zonele libere stabilite și care operează în UAE, în special, DFSA o autoritate de reglementare a DIFC și niciunul dintre Emitent sau Intermediar nu furnizează în UAE și/sau în oricare dintre zonele libere care operează în UAE, orice servicii de brokeraj, consultanță în investiții sau consultanță financiară.

5. TERMENII ȘI CONDIȚIILE OFERTEI

5.1. Condițiile Ofertei

Oferta este inițiată și derulată cu respectarea condițiilor, specificațiilor și cerințelor:

- Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Emitentului din data de 28 mai 2024, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, nr. 2773 din 6 iunie 2024;
- Deciziei Consiliului de Administrație al Emitentului din data de 30 iulie 2024;
- Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii societăților nr. 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentului ASF nr. 5 /2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentului (UE) 2017/1129 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 completat de Regulamentul delegat (UE) 2019/979 și Regulamentul delegat (UE) 2019/980 privind normele de elaborare a rezumatului și conținutului Prospectului, cu modificările și completările ulterioare.



Durata de valabilitate a ofertei, inclusiv orice modificare posibilă

Perioada de Ofertă (perioada de exercitare a drepturilor de preferință) este de 32 de zile calendaristice, respectiv între 19 august 2024 – 19 septembrie 2024; subscrierea în cadrul Ofertei se va realiza în intervalul 9:30 -17:00 ale fiecărei Zile Lucrătoare, cu excepția ultimei Zile Lucrătoare când programul de subscriere se încheie la ora 12:00 – pentru toți investitorii indiferent de secțiunea Depozitarului Central în care dețin Drepturi de Preferință. În cadrul etapei de exercitare a Drepturilor de Preferință vor putea subscrie numai Deținătorii de Drepturi de Preferință.

5.2. Proceduri de subscriere

Prin subscrierea Acțiunilor Noi, fiecare Deținător de Drepturi de Preferință 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 Noi 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 Noi (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.

Subscrierea în cadrul Ofertei se realizează astfel:

- Investitorii care dețin Drepturi de Preferință care sunt înregistrate în momentul efectuării subscrierii în Secțiunea I a Depozitarului Central pot subscrie numai prin intermediul Intermediarului, la sediul său din Bulevardul Dacia nr. 20, Clădirea Romană Offices, etajul 4, Sector 1, București, 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; Deținătorii de Drepturi de Preferință 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 va confirma, printr-un email de confirmare, primirea Formularului de Subscriere semnat electronic și trimis prin e-mail.
- Investitorii care dețin Drepturi de Preferință care sunt înregistrate în momentul efectuării subscrierii în Secțiunea a II-a și secțiunea a III-a Depozitarului Central vor putea subscrie prin intermediul Intermediarului, sau al Participantului care administrează conturile de instrumente financiare în care sunt evidențiate Drepturile de Preferință exercitate. Realizarea acestor subscrieri se va face cu respectarea prevederilor prezentului Prospect, și cu reglementările interne ale fiecărui Participant aplicabile preluării, validării și transmiterii a ordinelor aferente subscrierilor primite, precum și cu cele referitoare la gestionarea decontării în sistemul Depozitarului Central al instrucțiunilor de subscriere. De asemenea, plata acțiunilor subscribe se face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central și procedurile intermediarului prin care investitorul subscrie.

Nicio plasare de ordine de subscriere/cumpărare către alți participanți decât Intermediarul și/ sau către Participanți în cazul subscrierilor realizate de Deținătorii de Drepturi de Preferință înregistrate în Secțiunile II și III ale Depozitarului Central nu va fi luată în considerare, iar Emitentul și Intermediarul nu vor avea niciun fel de răspundere în legătură cu acestea.

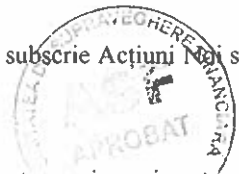
a) Subscrierea de Acțiuni Noi de către Deținătorii de Drepturi de Preferință care, la momentul efectuării subscrierii, au Drepturile de Preferință înregistrate în Secțiunea I

Subscrierea se realizează exclusiv prin Intermediar, prin depunerea unui formular de subscriere, semnat în 2 exemplare originale, la sediul din Bulevardul Dacia nr. 20, Clădirea Romană Offices, etajul 4, Sector 1, București, sau prin transmiterea acestuia 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, pe întreaga durată a Perioadei de Ofertă în fiecare Zi Lucrătoare între orele 9:00 a.m. și 5:00 p.m. ora României, și respectiv între orele 9:00 a.m. și 12:00 p.m., ora României în ultima Zi Lucrătoare din Perioada de Ofertă.

Intermediarul va valida subscrierile cu condiția ca deținătorul de Drepturi de Preferință care subscrie Acțiuni Noi să respecte toate cerințele de mai jos:

- să dețină Drepturile de Preferință înregistrate în Secțiunea I;
 - să depună/trimită Formularul de Subscriere semnat în două exemplare originale (sau transmise prin e-mail conform procedurilor din acest Prospect) pentru numărul de Acțiuni Noi pe care dorește să le subscrie în limita numărului maxim de Acțiuni Noi pe care are dreptul să le subscrie pe baza Drepturilor de Preferință pe care le deține. Formularul de Subscriere va fi disponibil pe website-ul Intermediarului (www.swisscapital.ro) și pe website-ul Emitentului (www.one.ro);
 - să depună/transmită documentul care confirmă plata Acțiunilor Noi subscribe (a se înțelege inclusiv transmiterea prin e-mail conform procedurilor din acest Prospect), în conformitate cu condițiile prezentate în acest Prospect;
 - să depună/transmită împreună cu Formularul de Subscriere documentele necesare subscrierii (a se înțelege inclusiv transmiterea prin e-mail conform procedurilor din acest Prospect), menționate în secțiunea „Documentele de Subscriere” din această secțiune a Prospectului.
- b) Subscrierea de Acțiuni Noi de către Deținătorii de Drepturi de Preferință care au un contract valabil de prestări de servicii de investiții financiare încheiat cu un Participant, inclusiv cu Intermediarul, și care, la momentul efectuării subscrierii, au Drepturile de Preferință înregistrate într-un cont deschis de respectivul Participant în Secțiunea II și Drepturile de Preferință înregistrate în Secțiunea III**

Deținătorul de Drepturi de Preferință poate subscrie în mod valabil Acțiuni Noi prin exercitarea Drepturilor de



Preferință, fără a fi necesar să prezinte documentele de identificare menționate mai jos, cu excepția cazului în care au intervenit schimbări în legătură cu datele sale de identificare de la data ultimei actualizări.

Subscrierea se realizează prin transmiterea unei instrucțiuni de subscriere conform prevederilor contractului de prestări de servicii de investiții financiare/custodie valabil încheiat cu Participantul/ Intermediarul, prin orice mijloace de comunicare prevăzute în respectivul contract. În acest caz, nu este obligatorie completarea Formularului de Subscriere de către Deținătorii de Drepturi de Preferință.

Participantul/ Intermediarul va accepta subscrierile în conformitate cu prezentul Prospect și cu regulamentele interne aplicabile primirii, validării și transmiterii spre executare a subscrierilor primite, precum și cu cele referitoare la gestiunea decontării instrucțiunilor de subscriere.

Validarea subscrierilor de către Participant/ Intermediar include și verificarea faptului că Deținătorul de Drepturi de Preferință nu a scris un număr mai mare de Acțiuni Noi decât este îndreptățit potrivit numărului de Drepturi de Preferință deținute. După verificarea fiecărei subscrieri, Intermediarul sau Participantul, după caz, va înregistra respectiva subscriere în sistemul Depozitarului Central. Instrucțiunile de subscriere sunt plasate pe baza Drepturilor de Preferință deținute de Deținătorii de Drepturi de Preferință, iar fondurile sunt decontate prin mecanismul de decontare administrat de Depozitarul Central, în cadrul sesiunilor zilnice de decontare.

Pe durata Perioadei de Ofertă, Participantul/ Intermediarul care preia subscrierea va primi instrucțiunile de subscriere și va procesa, valida și înregistra, în cel mai scurt timp posibil, toate subscrierile recepționate în mod valabil. Subscrierile pentru Acțiunile Noi nu vor fi validate dacă procedurile de subscriere prevăzute în prezentul Prospect nu au fost îndeplinite. Subscrierile pentru Acțiunile Noi care nu au fost validate vor fi anulate, iar Deținătorii de Drepturi de Preferință vor fi informați în consecință, în condițiile incluse în contractul de prestări servicii de investiții/custodie încheiat cu Participantul/Intermediarul. Responsabilitatea existenței fondurilor necesare decontării instrucțiunilor de subscriere revine în totalitate Participantului/Intermediarului, prin intermediul căruia s-au realizat subscrierile în cadrul Ofertei. Acțiunile Noi subscrise vor trebui plătite conform procedurilor comunicate de Participant/Intermediar. Subscrierile Acțiunilor Noi în Perioada de Subscriere pentru Acțiuni se vor realiza cu respectarea reglementărilor și procedurilor Depozitarului Central, precum și cu respectarea procedurilor interne ale Participantului/Intermediarului, prin intermediul căruia se realizează subscrierea de Acțiuni Noi.

Participantii trebuie să informeze Deținătorii de Drepturi de Preferință cu privire la condițiile de implementare a Ofertei și sunt exclusiv responsabili pentru implementarea Ofertei și respectarea acestui Prospect și a reglementărilor ASF, inclusiv, dar fără a se limita la, realizarea decontării instrucțiunilor de subscriere, validarea și înregistrarea în sistemul Depozitarului Central.

c) Dispoziții comune

Indiferent de modul în care a fost realizată subscrierea, o subscriere pentru Acțiunile Noi de către un Deținător de Drepturi de Preferință înseamnă că investitorul subscritor este de acord să achiziționeze Acțiunile Noi la Prețul de Subscriere. Fiecare investitor trebuie să se conformeze controalelor corespunzătoare în materie de spălare a banilor solicitate de Intermediarul relevant sau de Participantul prin intermediul căruia a scris Acțiunile Noi.

Indiferent de modul în care a fost realizată subscrierea, la momentul efectuării subscrierii, fiecare Deținător de Drepturi de Preferință declară și garantează Emitentului că poate subscrie în mod legal Acțiunile Noi și, în special, că ea și persoana, dacă există, în contul sau în beneficiul căreia achiziționează astfel de drepturi sau subscrie astfel de Acțiuni Noi (i) **dacă nu a convenit cu Emitentul (în baza unui angajament pus la dispoziție de Emitent la cerere)**, subscrie pentru Acțiunile Noi într-o tranzacție offshore care îndeplinește cerințele Regulamentului S și (ii) este conștientă de faptul că Acțiunile Noi nu au fost și nu vor fi înregistrate în conformitate cu Legea privind Valorile Mobiliare și că aceste Acțiuni Noi sunt oferite și vândute în afara Statelor Unite în temeiul Regulamentului S. Se consideră că fiecare investitor care subscrie Acțiuni Noi recunoaște și este de acord că Emitentul, consilierii săi financiari și alți consilieri, afiliații lor respectivi și alte persoane se pot baza pe adevărul și acuratețea declarației și garanției de mai sus.

Se va considera că fiecare Deținător de Drepturi de Preferință care subscrie pentru Acțiunile Noi 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 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 prin care s-a făcut subscrierea pentru Acțiunile Noi, 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 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.

Se va considera că Deținătorii de Drepturi de Preferință au investit exclusiv pe baza Prospectului, împreună cu orice suplimente ale acestuia și a respectivei lor subscrieri pentru Acțiunile Noi.

Subscrierile de Acțiuni Noi de către Deținătorii de Drepturi de Preferință nu vor fi validate dacă:

- suma transferată în Contul Colector este mai mică decât Prețul de Subscriere înmulțit cu numărul de Acțiuni Noi subscribe de respectivul investitor; sau
- procedurile de subscriere nu au fost respectate.

Validarea subscrierilor efectuate de acționari cu dețineri în Secțiunea I a Depozitarului Central prin intermediul Intermediarului se va face după verificarea documentelor depuse sau prezentate de Deținătorul de Drepturi de Preferință și după verificarea existenței Drepturilor de Preferință și a încasării contravalorii Acțiunilor Noi subscribe în contul Emitentului. Registrul acționarilor cu dețineri în Secțiunea I a Depozitarului Central, precum și numărul drepturilor de preferință alocate acestora va fi comunicată Intermediarului de către Emitent.

Validarea subscrierilor efectuate de către acționari cu dețineri în Secțiunea a II-a și a III-a a Depozitarului Central va fi realizată de Intermediar/ Participantii numai după verificarea deținărilor Drepturilor de Preferință de către fiecare Deținătorul de Drepturi de Preferință. Instrucțiunile de subscriere se introduc de Deținătorii Drepturilor de Preferință în baza Drepturilor de Preferință deținute, iar fondurile bănești sunt decontate prin mecanismul de decontare administrat de Depozitarul Central în cadrul sesiunii zilnice de decontare. Responsabilitatea validării și decontării subscrierilor revine Intermediarului, respectiv celorlalți Participanți prin intermediul cărora investitorii vor realiza subscrieri. O subscriere pentru achiziționarea Acțiunilor Noi 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 Intermediar sau Participant care este destinat plății Acțiunilor Noi nu poate fi utilizat de Deținătorul de Drepturi de Preferință pentru alte tranzacții.

Subscrierile efectuate de Deținătorii de Drepturi de Preferință cu dețineri în Secțiunea I a Depozitarului Central vor fi validate cu condiția ca, până la sfârșitul zilei de 19 septembrie 2024, subscrierea să fie însoțită de documentele de subscriere (dacă este cazul) și de dovada plății Prețului de Subscriere înmulțit cu numărul de Acțiuni Noi subscribe („Dovada Plății”), reprezentând transfer bancar în Contul Colector, deschis în RON, având IBAN RO08BTRLRONDISB000720001, deschis la Banca Transilvania S.A., beneficiar One United Properties S.A.. (singura Dovadă a Plății acceptată în cazul Deținătorilor de Drepturi de Preferință care dețin acțiuni ale Emitentului în Secțiunea I a Depozitarului Central), cu condiția ca respectivul cont să fie creditat cel târziu la ora 15:00 CET din data de 19 septembrie 2024.

Ordinul de plată trebuie să cuprindă codul numeric personal / seria pașaportului / codul de identificare al investitorului. Numărul contului care trebuie completat în formularul de subscriere trebuie să fie numărul contului din care se transferă efectiv suma aferentă subscrierii. Sumele transferate în contul bancar sau în contul de client nu vor fi purtătoare de dobândă în favoarea respectivului investitor.

Combinarea mai multor ordine de plată pentru o singură subscriere valabilă nu este permisă. Prețul pentru Acțiunile Noi 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.

Subscrierile vor fi luate în considerare numai pentru suma efectiv transferată în Contul Colector relevant sau în contul (conturile) de client respective.

Dacă suma transferată de un Deținător de Drepturi de Preferință în Contul Colector relevant sau în contul (conturile) de client respective este mai mare decât Prețul de Subscriere înmulțit cu numărul de Acțiuni Noi menționat în formularul/ordinul de subscriere, subscrierea va fi validată numai pentru numărul de Acțiuni Noi menționat în respectivul formular/ordin.

Dacă suma transferată de un Deținător de Drepturi de Preferință în Contul Colector relevant sau în contul (conturile) de client respective este mai mică decât Prețul de Subscriere, înmulțit cu numărul de Acțiuni Noi menționat în

formularul/ordinul de subscriere, sau dacă procedurile de subscriere din prezentul document nu au fost respectate, subscrierea va fi invalidată pentru numărul total de Acțiuni Noi subscrise, iar investitorului i se va restitui suma transferată în termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la încheierea subscrierii pentru categoria respectivă de investitori.

În cazul în care un Deținător de Drepturi de Preferință a subscris un număr mai mare de Acțiuni Noi decât ar putea subscrie conform Drepturilor de Preferință pe care le deține și a transferat în Contul Colector sau în contul (conturile) de client respective o sumă mai mare, subscrierea va fi validată doar pentru numărul de Acțiuni Noi care ar putea fi subscrise conform numărului de Drepturi de Preferință deținute de respectivul Deținător de Drepturi de Preferință, iar sumele plătite în plus îi vor fi restituite în termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la expirarea Perioadei de Ofertă

Subscrierile pentru Acțiunile Noi care nu sunt validate nu vor fi luate în considerare. Subscrierile pentru Acțiunile Noi nu vor fi validate dacă procedurile de subscriere prevăzute în prezentul Prospect nu au fost îndeplinite. Subscrierile pentru Acțiunile Noi care nu au fost validate vor fi anulate, iar investitorii vor fi anunțați cu privire la acest fapt în condițiile prevăzute în contractul de prestări de servicii de investiții/custodie încheiat cu Participantul, respectiv cu Intermediarul. Subscrierile realizate în baza documentelor primite în afara Perioadei de Subscriere sau care nu respectă condițiile menționate în prezentul Prospect nu vor fi validate.

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 Noi, în contractul de servicii de investiții financiare sau agreeat în alt mod cu Intermediarul sau cu Participantul 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, după caz.

Prețul Acțiunilor Noi nu include comisioanele bancare sau alte taxe aplicabile. Investitorii trebuie să aibă în vedere taxele aplicabile transferurilor bancare și durata acestora.

5.3. Documentația de subscriere

În cazul unui Deținător de Drepturi de Preferință ale cărui Drepturi de Preferință, la data efectuării subscrierii, au fost înregistrate într-un cont al unui Participant, inclusiv al Intermediarului, deschis în Secțiunea II sau Secțiunea III, acesta poate subscrie în mod valabil prin respectivul Participant/ Intermediar, dacă a încheiat cu acesta din urmă un contract de prestări de servicii de investiții, fără a avea obligația de a depune documentația de identificare prevăzută mai jos, cu excepția cazului în care au intervenit schimbări în legătură cu datele sale de identificare de la data ultimei actualizări.

În cazul subscrierilor efectuate prin Intermediar corespunzătoare Drepturilor de Preferință înregistrate în Secțiunea I la momentul efectuării subscrierii, deținătorul de Drepturi de Preferință va depune sau transmite Intermediarului Formularul de Subscriere completat în mod corespunzător de Deținătorul de Drepturi de Preferință în două exemplare originale (sau transmise prin e-mail conform procedurilor din acest Prospect), însoțit de o Dovadă a Plății și de documentele enumerate mai jos, care vor fi furnizate în limba engleză sau română.

Pentru evitarea oricărui dubiu, Intermediarul este responsabil pentru verificarea documentelor care corespund subscrierilor pe care le primește și nu va fi responsabil pentru verificarea sau validarea subscrierilor de Acțiuni Noi realizate prin Participanți, pentru aceștia din urmă răspunderea aparținând Participantului prin intermediul căruia a fost realizată subscrierea.

Formularul de subscriere este disponibil la sediul autorizat al Intermediarului, precum și online, pe site-ul Intermediarului la www.swisscapital.ro și pe site-ul emitentului (www.one.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 și documentația următoare:

- | | |
|---|---|
| A. Persoane fizice rezidente care subscriu pentru Acțiunile Noi în nume propriu: | Carte/buletin de identitate (în original și copie); |
| B. Persoane fizice | Carte/buletin de identitate (în original și copie) al reprezentantului și carte/buletin |

	rezidente care subscriu pentru Acțiunile Noi în numele altor persoane fizice:	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 incapabilă – 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) Procura 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 90 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 Noi 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, după caz, prin care un investitor subscrie pentru achiziționarea Acțiunilor Noi poate solicita documente suplimentare necesare în scopul îndeplinirii obligațiilor ce îi revin privind respectarea regulilor de „cunoaștere a clientelei” și a procedurilor de identificare a clienților, în conformitate cu procedurile sale interne. Intermediarul Ofertei sau Participantul, după caz va verifica formularele de subscriere primite și documentația aferentă, și le va valida în conformitate cu termenii și condițiile prezentului Prospect. Investitorii 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.

Toate documentele depuse de investitori în legătură cu subscrierea de către aceștia pentru achiziționarea Acțiunilor

Noi 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.

5.4. Prețul Acțiunilor Noi

Prețul de subscriere al Acțiunilor Noi oferite în cadrul etapei de exercitare a drepturilor de preferință va fi egal cu 0,2 RON per Acțiune Nouă („Prețul de Subscriere”). Prețul de subscriere per Acțiune Nouă în cadrul Plasamentului Privat va fi egal cu sau mai mare decât Prețul de Subscriere.

Comisioanele bancare sau orice alte taxe, inclusiv orice alte comisioane aplicabile de către instituțiile pieței relevante, referitoare la plata Prețului de Subscriere 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 Noi, 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 Participanților datorate în baza oricăror contracte relevante sau potrivit oricăror regulamente emise de entitatea care acceptă astfel de subscrieri.

Fiecăruia dintre investitorii care a subscris Acțiuni Noi în cadrul Ofertei îi va fi restituită întreaga sumă plătită de respectivul investitor pentru Acțiunile Noi, dacă:

- (i) subscrierea unui investitor nu este validată; și/sau
- (ii) subscrierea unui investitor 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 Noi, în cadrul contractului de servicii de investiții financiare încheiat (sau în alt mod convenit) cu Intermediarul Ofertei sau cu Participantul prin care a subscris, după caz, și restituirea va fi făcută în termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la expirarea perioadei de ofertă relevante.

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, 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 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.

6. ARANJAMENTE DE LISTARE, TRANZACȚIONARE ȘI DECONTARE

După închiderea Ofertei și înregistrarea Majorării de Capital Social la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, ASF și Depozitarul Central, Acțiunile Noi emise în cadrul Majorării Capitalului Social vor fi tranzacționate pe Piața Reglementată 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.

7. 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 Noi 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 Noi 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 Noi.

Depozitarul Central este o societate pe acțiuni organizată și care funcționează în conformitate cu legea română, având sediul social situat în Șoseaua Nicolae Titulescu, nr. 4-8, clădirea America House, Aripa de est, Parter și Etajul 1, Sector 1, cod poștal 011141 București, 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, ca 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 ca 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 Noi 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 Noi; cu toate acestea, deținătorii de Acțiuni Noi pot suporta comisioane care se plătesc în mod normal pentru menținerea și operarea conturilor în sistemul Depozitarului Central Român.

8. DREPTURI DE RETRAGERE

Deținătorii de Drepturi de Preferință nu își pot modifica sau retrage nicio subscriere cu privire la Acțiunile Noi, altfel decât în conformitate cu prevederile acestei secțiuni.

Subscrierile din cadrul Ofertei sunt irevocabile, cu excepția prevăzută prin art. 23 alin. (2) din Regulamentul privind Prospectul. În acest caz, investitorii care au acceptat deja să achiziționeze sau să subscrie Acțiunile Noi înaintea publicării suplimentului au dreptul să își retragă acceptul, în termen de două 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 relevantă. În cazul în care investitorii au dreptul de retragere menționat mai sus, Intermediarul/ Participantul prin care au scris își contactează pe investitorii respectivi pînă ziua publicării suplimentului. Retragera subscrierii se realizează prin intermediul Formularului de Retrageră a Acceptului de Subscriere, transmis conform procedurilor descrise în această „Parte a 16-a” către Intermediar/ Participantul, astfel încât această notificare să fie primită nu mai târziu de cea de-a doua Zi Lucrătoare de la 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.

9. DECONTARE

Pentru Deținătorii de Drepturi de Preferință care au scris în baza Drepturilor de Preferință înregistrate în Secțiunea II sau Secțiunea III la momentul efectuării subscrierii, Acțiunile Noi vor fi decontate conform regulamentelor Depozitarului Central privind procesarea evenimentelor corporative.

Pentru Deținătorii de Drepturi de Preferință care au scris prin Intermediar, în baza Drepturilor de Preferință înregistrate în Secțiunea I la momentul efectuării subscrierii, o listă a subscrierilor validate va fi transmisă la Depozitarul Central în jurul orei 7:00 p.m. ora României, în ultima Zi Lucrătoare a Perioadei de Ofertă.

10. AVERTISMENT CU PRIVIRE LA ASPECTE DE ORDIN FISCAL

Potențialii deținători ai Acțiunilor Noi 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 Noi 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 Noi. Numai un asemenea consultant poate realiza o analiză completă și corectă a situației specifice a potențialului investitor.



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. În data de 8 iunie 2021, adunarea generală extraordinară a acționarilor Emitentului a aprobat 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 0,2 RON și o valoare nominală totală de 26.001.417 RON, în vederea desfășurării unei oferte publice, care a avut loc în perioada 22.06.2021 – 02.07.2021 („Oferta Publică Inițială”). În urma acestei oferte, capitalul social al Emitentului a fost majorat la valoarea de 286.015.588,2 RON, împărțit în 1.430.077.941 acțiuni, având o valoare nominală individuală de 0,2 RON.

1.2.1.2. În data de 10 septembrie 2021, adunarea generală extraordinară a acționarilor Emitentului a aprobat, printre altele, majorarea capitalului social cu suma de până la 228.812.470,60 RON, prin emisiunea unui număr de până la 1.144.062.353 de acțiuni noi, cu valoarea nominală de 0,20 RON per acțiune în urma încorporării a aproximativ 80% din primele de emisiune rezultate în urma derulării Ofertei Publice Inițiale. În data de 6 decembrie 2021, Consiliul de Administrație a confirmat majorarea capitalului social cu suma de 228.812.470,60 RON, prin emiterea unui număr de 1.144.062.353 acțiuni noi ordinare, nominative și dematerializate, fiecare având o valoare nominală de 0,20 RON. Astfel, capitalul social al Emitentului a fost majorat la valoarea de 514.828.058,8 RON, fiind împărțit în 2.574.140.294 acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 0,2 RON.

1.2.1.3. În data de 5 mai 2022, Consiliul de Administrație, în temeiul autorizării din partea adunării generale extraordinare a acționarilor Emitentului, a hotărât majorarea capitalului social cu suma de până la 66.003.597,2 RON (valoare nominală), prin emisiunea unui număr de până la 330.017.986 acțiuni noi, cu o valoare nominală de 0,2 RON per acțiune și o valoare nominală totală de 66.003.597,2 RON, prin intermediul unei oferte publice adresate deținătorilor de drepturi de preferință, respectiv prin intermediul unui plasament privat. În data de 3 august 2022, Consiliul de Administrație a constatat majorarea capitalului social prin emisiunea a 202.973.646 acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 0,2 RON și o valoare nominală totală de 40.594.729,2 RON. Astfel, capitalul social al Emitentului a fost majorat la valoarea de 555.422.788 RON, fiind împărțit în 2.777.113.940 acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 0,2 RON.

1.2.1.4. În data de 28 septembrie 2022, adunarea generală extraordinară a acționarilor Emitentului a aprobat majorarea capitalului social cu suma de până la 185.140.929,20 RON, prin emisiunea unui număr de până la 925.704.646 acțiuni noi cu valoare nominală de 0,2 RON per acțiune, în urma încorporării a aproximativ 87% din primele de emisiune rezultate în urma majorării capitalului social descrise la punctul 1.2.1.3. de mai sus. Astfel, capitalul social al Emitentului a fost majorat cu suma de 185.140.929,20 RON, prin emiterea unui număr de 925.704.646 acțiuni noi ordinare, nominative și dematerializate, fiecare având o valoare nominală de 0,20 RON, ajungând la valoarea de 740.563.717,2 RON, împărțit în 3.702.818.586 acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 0,2 RON.

1.2.1.4. În data de 12 mai 2023, Consiliul de Administrație, în temeiul autorizării din partea adunării generale extraordinare a acționarilor Emitentului, a hotărât majorarea capitalului social cu suma de 18.967.145,8 RON (valoare nominală), prin emisiunea unui număr de 94.835.729 acțiuni noi, cu o valoare nominală de 0,2 RON per acțiune și o valoare nominală totală de 18.967.145,8 RON, în vederea compensării creanțelor certe, lichide și exigibile ale beneficiarilor programelor de alocare a acțiunilor (de tip *stock option plan*) deja aprobate de Emitent. Astfel, capitalul social a fost majorat la valoarea de 759.530.863 RON, împărțit într-un număr de 3.797.654.315 acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 RON.

1.2.1.5. În data de 19 aprilie 2024, Consiliul de Administrație, în temeiul autorizării din partea adunării generale extraordinare a acționarilor Emitentului, a hotărât majorarea capitalului social cu suma de 6.240.640,4 RON (valoare nominală), prin emisiunea unui număr de 31.203.202 acțiuni noi, cu o valoare nominală de 0,2 RON per acțiune și o valoare nominală totală de 6.240.640,4 RON, în vederea compensării creanțelor certe, lichide și exigibile ale beneficiarilor programelor de alocare a acțiunilor (de tip *stock option plan*) deja aprobate de Emitent. Astfel, capitalul social a fost majorat la valoarea de 765.771.503,4 RON, împărțit într-un număr de 3.828.857.517 acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 RON.

Conform hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Emitentului din data de 28 mai 2024 a fost aprobată majorarea capitalului social al Emitentului cu valoarea nominală de până la 350.000.000 RON („Majorarea de Capital Social”), prin emiterea unui număr de până la 1.750.000.000 acțiuni noi ordinare, nominative, dematerializate, având fiecare o valoare nominală de 0,20 RON și o valoare nominală totală de 350.000.000 RON, în vederea Majorării de Capital Social.

2. INFORMAȚII SPECIFICE PRIVIND ACȚIUNILE OFERITE

2.1 Formă

Acțiunile (inclusiv Acțiunile Noi) 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

Atunci când vor fi admise la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București, Acțiunile Noi vor fi înregistrate sub un nr. ISIN ROJ8YZPDHWW8 și tranzacționate sub simbolul „ONE”, la fel ca acțiunile existente.

Acțiunile Noi 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 Noi tranzacționate pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București vor fi transferate prin înscriere în conturile investitorilor deschise de participanții la Sistemul RoClear sau al intermediarilor care dețin, în mod direct sau indirect, conturi deschise de participanții la Sistemul RoClear.

2.3 Dividende și distribuiri

Acțiunile (inclusiv Acțiunile Noi) 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 Noi), în mod egal, indiferent de valoarea nominală. Toate Acțiunile (inclusiv Acțiunile Noi) 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 data prezentului Prospect. 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 (<https://swisscapital.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 adresei 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 al Emitentului va putea fi majorat prin încorporarea 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 acestuia.

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 să 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 AGEA pot autoriza majorarea capitalului social până la un nivel maxim prin emisiunea de acțiuni a căror valoare nominală totală nu poate depăși jumătate din capitalul social al Emitentului la momentul autorizării. În limitele nivelului fixat, Consiliul de Administrație poate decide, în urma delegării de atribuții, majorarea capitalului social. Această competență se acordă Consiliului de Administrație 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 AGEA și atribuția de limitare sau ridicare a dreptului de preferință în cadrul respectivei operațiuni, cu respectarea condițiilor de cvorum și majoritate prevăzute mai sus.

Hotărârile luate de Consiliul de Administrație, în exercițiul atribuțiilor delegate de AGEA 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 AGEA, 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 înregistrării în registrul comerțului, 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 libere; 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.

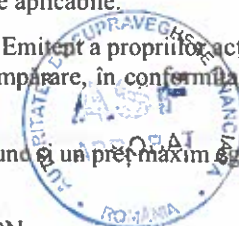
Prin hotărârea AGEA nr. 62 din 26 aprilie 2022, a fost aprobată răscumpărarea de către Emitent a propriilor acțiuni, în cadrul pieței unde acțiunile sunt listate sau prin desfășurarea de oferte publice de cumpărare, în conformitate cu prevederile legale aplicabile, în următoarele condiții:

- programul de răscumpărare se va desfășura la prețul minim de 0,2 lei per acțiune și un preț maxim egal cu 1,75 lei per acțiune;
- valoarea agregată a programului de răscumpărare este de până la 10.000.000 lei;
- programul de răscumpărare va avea în vedere răscumpărarea a maximum 10.000.000 acțiuni;
- programul de răscumpărare se va desfășura pentru o perioadă de maxim 18 luni;
- tranzacțiile de răscumpărare pot avea drept obiect doar acțiuni plătite integral și vor fi efectuate doar din profitul distribuibil sau din rezervele disponibile ale Societății, înscrise în ultima situație financiară anuală aprobată, cu excepția rezervelor legale;
- programul de răscumpărare va avea drept scop operațiunile descrise în articolul 5 alin. (2) din MAR sau, în cazul în care operațiunile de răscumpărare nu beneficiază de excepțiile stabilite prin Regulamentul privind Abuzul de Piață și prin Regulamentul delegat (UE) 2016/1052 al Comisiei din 8 martie 2016 de completare a Regulamentului (UE) nr. 596/2014 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare pentru condițiile aplicabile programelor de răscumpărare și măsurilor de stabilizare, cu respectarea (prin raportare la fiecare tranzacție de răscumpărare) a prevederilor art. 14 și 15 din MAR; și
- Consiliul de Administrație este autorizat să emită orice hotărâre și să îndeplinească toate actele și faptele juridice necesare, utile și/sau oportune pentru aducerea la îndeplinire a hotărârilor ce urmează să fie adoptate de către AGEA asupra acestui punct de pe ordinea de zi, inclusiv (dar fără a se limita la) cu privire la dezvoltarea adecvată înainte de începerea tranzacționării în cadrul programului de răscumpărare a scopului programului.

În baza programului de răscumpărare aprobat prin hotărârea AGEA nr. 62 din 26 aprilie 2022 au fost răscumpărate 3.600.000 acțiuni, în valoare nominală totală de 720.000 RON. Tranzacțiile de răscumpărare au fost notificate pieței de către Emitent prin publicarea de rapoarte curente, în conformitate cu prevederile legale aplicabile.

Prin hotărârea AGEA nr. 68 din 9 octombrie 2023 a fost aprobată răscumpărarea de către Emitent a propriilor acțiuni, în cadrul pieței unde acțiunile sunt listate sau prin desfășurarea de oferte publice de cumpărare, în conformitate cu prevederile legale aplicabile, în următoarele condiții:

- programul de răscumpărare se va desfășura la prețul minim de 0,2 RON per acțiune și un preț maxim egal cu 1,50 RON per acțiune;
- valoarea agregată a programului de răscumpărare este de până la 15.000.000 RON;
- programul de răscumpărare va avea în vedere răscumpărarea a maximum 10.000.000 acțiuni;
- programul de răscumpărare se va desfășura pentru o perioadă de maximum 18 luni;
- tranzacțiile de răscumpărare pot avea drept obiect doar acțiuni plătite integral și vor fi efectuate doar din profitul distribuibil sau din rezervele disponibile ale Emitentului, înscrise în ultima situație financiară anuală aprobată, cu excepția rezervelor legale;



- programul de răscumpărare va avea drept scop operațiunile descrise în articolul 5 alin. (2) din Regulamentul privind Abuzul de Piață sau, în cazul în care operațiunile de răscumpărare nu beneficiază de excepțiile stabilite prin Regulamentul privind Abuzul de Piață și prin Regulamentul delegat (UE) 2016/1052 al Comisiei din 8 martie 2016 de completare a Regulamentului (UE) nr. 596/2014 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare pentru condițiile aplicabile programelor de răscumpărare și măsurilor de stabilizare, cu respectarea (prin raportare la fiecare tranzacție de răscumpărare) a prevederilor art. 14 și 15 din Regulamentul privind Abuzul de Piață; și
- Consiliul de Administrație este autorizat să emită orice hotărâre și să îndeplinească toate actele și faptele juridice necesare, utile și/sau oportune pentru aducerea la îndeplinire a hotărârilor ce urmează să fie adoptate de către AGEA asupra acestui punct de pe ordinea de zi, inclusiv (dar fără a se limita la) cu privire la dezvăluirea adecvată înainte de începerea tranzacționării în cadrul programului de răscumpărare a scopului programului.

În baza programului de răscumpărare aprobat prin hotărârea AGEA nr. 68 din 9 octombrie 2023 au fost răscumpărate 7.453.186 acțiuni, în valoare nominală totală de 1.490.637,20 RON. Tranzacțiile de răscumpărare au fost notificate pieței de către Emitent prin publicarea de rapoarte curente, în conformitate cu prevederile legale aplicabile.

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 procedul 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 solicita garanții adecvate, 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, precum și să le depună 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 directe 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, hotărâre luată 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

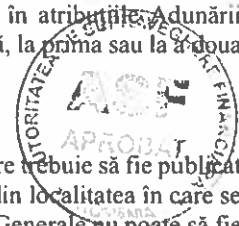
Adunările Generale Extraordinare se convoacă ori de câte ori este nevoie, în condițiile prevăzute de lege.

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 convocată în termen de 30 de zile și va fi ținută, la prima sau la a doua convocare, în termen de 60 de zile de la data înregistrării 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 ziarul 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 aceleași 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 50% (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 50% (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 cvorum 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 de tranzacționare 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 de un terț cu care persoana în cauză a încheiat un acord prin care cei doi se obligă să adopte o politică comună de durată în ceea ce privește managementul respectivului emitent, prin exercitarea concertată a drepturilor de vot deținute; (iii) 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; (iv) 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; (v) drepturile de vot aferente Acțiunilor, dreptul de uzufruct aparținând respectivei persoane; (vi) drepturile de vot deținute sau care pot fi exercitate în conformitate cu punctele (ii) – (vi) de o persoană controlată de respectiva persoană; (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 mandatat pe care aceasta, în lipsa unor instrucțiuni specifice de la proprietarii acțiunilor poate să le exercite fără restricții; (ix) drepturile de vot deținute de un terț în nume propriu, dar în contul respectivei persoane; și (x) drepturile de vot deținute de un terț, altul decât cel prevăzut la punctele (ii) și (vi), care acționează în mod concertat cu respectiva persoană.

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 legea 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, respectiv potrivit 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 motivat 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 aflate în circulație, 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 aflate în circulație, 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 interdicției 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 aceste 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, dacă nu există riscul ca întârzierea să inducă în eroare piața și cu condiția ca Emitentul să poată asigura confidențialitatea informațiilor respective. 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 a cărei publicare a fost amânată, de îndată ce aceasta a fost 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 EUR (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 TRANSPARENȚA

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, 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, 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 Noi. 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 11.06.2024, Emitentul a încheiat un Contract de Intermediere cu Intermediarul. Conform Contractului de Intermediere:

- Emitentul fost de acord ca, în anumite condiții, să vândă Acțiunile Noi; și
- Intermediarul va primi de la Emitent, un comision total de până la 30.000 EUR +TVA.

10. CONTRACTE SEMNIFICATIVE

Pe durata perioadei de referință indicată în Anexa 1, secțiunea 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, prezenta declarație fiind făcută fără rezerve. Pentru scopul acestei declarații, Emitentul nu a inclus în calculul capitalului circulant veniturile obținute din Ofertă.

12. NICIO MODIFICARE SEMNIFICATIVĂ

Nu a intervenit nicio modificare semnificativă în poziția financiară sau de tranzacționare a Grupului de la data de 31 decembrie 2023, 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 7 -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 trimerile la acestea în forma și în contextul în care apar și a aprobat conținutul acestor părți din acest Prospect care conțin rapoartele sale în scopul Regulamentului privind Prospectul, privind situațiile financiare auditate individuale și consolidate la 31 Decembrie 2021, 2022 și 2023.

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 1,1 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 2021, 2022 și 2023, împreună cu rapoartele de audit aferente, respectiv situațiile financiare consolidate interimare neauditate, nerevizuite ale Emitentului pentru perioada de trei luni până la 31 martie 2023 și 2024; 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 <https://swisscapital.ro/>.



Data: 01 august 2024

EMITENT

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

Prin: VICTOR CĂPITANU
Membru Executiv și Director

Semnătură: _____

INTERMEDIAR

SWISS CAPITAL S.A.

Prin: Olimpiu Blajut
Director General Adjunct

Semnătură: _____



PARTEA A 18-A DEFINIȚII ȘI GLOSAR

„AC”	Autorizație de construcție;
„ACCA”	Asociația Experților Contabili Autorizați;
„Actul Constitutiv”	Actul constitutiv al Emitentului;
„Acționarii Fondatori”	dl. Victor Căpitanu și dl. Andrei Diaconescu;
„Acțiune”	Acțiunile ordinare ale Emitentului;
„Acțiuni Noi”	Acțiunile oferite spre vânzare, în cadrul prezentei Oferte, respectiv un număr de până la 1.750.000.000 acțiuni;
„Administratori Executivi”	Membrii executivi ai Consiliului de Administrație;
„Administratori Neexecutivi”	Membrii neexecutivi ai Consiliului de Administrație;
„Administratori”	Membrii Consiliului de Administrație al Emitentului;
„Admiterea”	Aprobarea de și depunerea la ASF pentru scopul Ofertei și admiterii la tranzacționare a Acțiunilor Noi pe Piața Reglementată la Vedere administrată de Bursa de Valori București;
„Adunarea Generală Extraordinară” sau „AGEA”	Adunarea generală extraordinară a acționarilor Emitentului;
„Adunarea Generală Ordinară” sau „AGOA”	Adunarea generală ordinară a acționarilor Emitentului;
„Adunarea Generală” sau „AGA”	Adunarea generală a acționarilor Emitentului;
„AM”	Autorizație de mediu;
„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;
„BO Retail Invest S.R.L.”	BO Retail Invest 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. J40/12273/2020, cod unic de înregistrare 43096786;
„Brexit”	referendumul din Marea Britanie care a avut ca rezultat votul pentru ieșirea Marii Britanii din Uniunea Europeană;
„Bucur Obor S.A.”	Bucur Obor S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social în Șos. Colentina, nr. 2, Sector 2, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/365/1991, cod unic de înregistrare 19;
„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;
„CCT&ONE AG”	CCT&ONE AG, o societate cu răspundere limitată încorporată în conformitate cu legile din Elveția, având sediul social în Neuhofstrasse nr. 24, Baar, Elveția, având număr de înregistrare CHE256.842.673.;
„CEO”	Director Executiv;
„CFA”	Analist financiar certificat;
„CFM”	Cadrul Financiar Multianual
„Codul de Guvernanță Corporativă al BVB”	Codul de Guvernanță Corporativă al Bursei de Valori București;
„Codul de procedură civilă român”	Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, cu modificările și completările ulterioare;
„Colliers”	Colliers International Group Inc.
„Comitetul de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă”	Comitetul de guvernanță de mediu, socială și corporativă înființat de Consiliul de Administrație al Emitentului;
„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;
„Condițiile de Performanță”	Condițiile de performanță ce trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor conform SOP;
„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 11 iunie 2024;
„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 de Înregistrare”	Data care servește la identificarea acționarilor care urmează a beneficia de Drepturi de Preferință și asupra cărora se vor răsfrânge efectele hotărârii AGEA din 28 mai 2024, astfel cum a fost stabilită prin această hotărâre AGEA, i.e., 6 august 2024;
„Data Închiderii”	Ultima zi de derulare a ofertei, 19 septembrie 2024;
„Data Măsurării Performanței”	Data la care se evaluează îndeplinirea Condițiilor de Performanță pentru SOP, i.e., cel târziu până la data de 31 martie a anului următor pentru care se va face confirmarea atingerii valorii-țintă e prețului per acțiune;
„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. 9, București Sectorul 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/6775/1995, cod unic de înregistrare 7756924, înregistrată în Registrul Public al Auditorilor Financieri cu numărul 25/2001 și este înregistrată în Registrul Public Electronic al ASPAAS cu nr. FA25, în baza pazei nr. 123601/ 2019;
„Depozitarul Central”	Depozitarul Central S.A., o societate pe acțiuni, având sediul social în Șoseaua Nicolea Titulescu, nr. 4-8, clădirea America House, Aripa de est, Parter și Etajul 1, Sector 1, cod poștal 011141 București, România , înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/5890/1997, având cod unic de înregistrare 9638020;
„Deținătorii de Drepturi de Preferință”	înseamnă acționarii înregistrați în registrul ;

„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 General”	Persoana care deține poziția de director general al Emitentului;
„Director”	Persoana care deține poziția de director al Emitentului;
„Dovada Plății”	Dovada plății Prețului de Subscriere înmulțit cu numărul de Acțiuni Noi subscrise;
„Drepturile de Preferință”	Drepturile de preferință emise în legătură cu Majorarea Capitalului Social egale cu numărul de acțiuni emise de Emitent, înregistrate în Registrul Acționarilor Emitentului ținut de către Depozitarul Central S.A. la Data de Înregistrare, i.e., 3.828.857.517 drepturi de preferință;
„EEAF”	Fondul de aderare la Europa emergentă;
„Elemente”	Cerințele de prezentare care alcătuiesc rezumatul acestui Prospect;
„Eliade Tower S.R.L.”	Eliade Tower S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social situat în strada Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/1917/2006, cod unic de înregistrare 18358185;
„Eliade Tower”	Proiectul imobiliar dezvoltat de Emitent, în Bd. Mircea Eliade, nr. 16B, Sector 2, București;
„Emitentul”	One United Properties S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social situat în Strada 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;
„ESG”	Aspectele privind mediul înconjurător, social și de guvernanță;
„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”	Agencia de rating Fitch Ratings;
„Formularul de Retrageră a Acceptorului de Subscriere”	Formularul pentru retragerea subscrisorilor 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” sau „Gross Development Value”	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 adoptate de Uniunea Europeană;
„Intermediarul”	Swiss Capital S.A., o societate pe acțiuni organizată și funcționând conform legilor din România, înregistrată în Registrul ASF cu nr. PJR01SSIF/400054, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București cu nr. J40/4107/1996, având codul unic de înregistrare 8450590, cu sediul social situat în Bulevardul Dacia nr. 20, Clădirea Romană Offices, etajul 4, Sector 1, București;
„International WELL Building Institute”	Grupul International WELL Building Institute, entitatea emitentă a certificărilor „WELL”;
„ISCIR”	Inspecția 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, republicată, 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;



„Legea Societăților”	Legea nr. 31/1990 a societăților, republicată, cu modificările și completările următoare;
„Legea Urbanismului”	Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările următoare;
„Lemon Interior Design”	Lemon Interior Design S.R.L., o societate cu răspundere limitată având sediul social în Str. Maxim Gorki, nr. 20, București Sectorul 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21256/2004, cod unic de înregistrare 17056286;
„Majorarea Capitalului Social”, „Majorarea de Capital Social”..	Majorarea de capital social a Emitentului, astfel cum aceasta a fost hotărâtă prin hotărârea AGEA din 28 mai 2024;
„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 1.750.000.000 Acțiuni Noi;
„Mărimea Ofertei”	Numărul de Acțiuni Noi ce se vor vinde în cadrul Ofertei;
„MCV”	Mecanismul de Cooperare și de Verificare;
„Moody’s”	Agencia de rating Moody’s Investors Service;
„Neo Floreasca Lake S.R.L.”	Neo Floreasca Lake 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. J40/11256/2017, cod unic de înregistrare 37892618;
„NGEU”	Pachetul de relansare economică Next Generation EU;
„Noul Cod Civil”	Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu completările și modificările ulterioare;
„Oferta Publică Inițială”	Oferta publică a Emitentului, care a avut loc în perioada 22.06.2021 – 02.07.2021;
„Oferta”	Oferta inițiată de Emitent, respectiv emisiunea Acțiunilor Noi, în termenii și condițiile prevăzute de acest Prospect;
„One Băneasa AirPark”	One Băneasa AirPark 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. J40/15257/2023, cod unic de înregistrare 48646155;
„One Carpathian Lodge – Magura S.R.L.”	One Carpathian Lodge – Magura 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. J40/12453/2021, cod unic de înregistrare 44614215;
„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 Piața Charles de Gaulle nr. 8, București;
„One City Club S.R.L.”	One City Club 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. J40/2855/2022, cod unic de înregistrare 45652004;
„One Community”	Programul de beneficii „One Community” dezvoltat de Emitent și oferit chiriașilor din spațiile de birouri dezvoltate sau administrate de Grup;
„One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. (anterior One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.)”	One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. (anterior One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.), o societate cu răspundere limitată, 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 2”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în str. Sergent Nutu Ion, nr. 44, București;
„One Cotroceni Park Office Faza 4 S.R.L. (anterior One Cotroceni Park Office Faza 3 S.R.L.)”	One Cotroceni Park Office Faza 4 S.R.L. (anterior One Cotroceni Park Office Faza 3 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. J40/6901/2020, cod unic de înregistrare 42674881;
„One Cotroceni Park Office S.R.L. (anterior One Cotroceni Park Office S.A.)”	One Cotroceni Park Office S.R.L. (anterior One Cotroceni Park Office S.A.), o societate cu răspundere limitată, 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 Office”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în Str. Sergent Nutu Ion, nr. 44, București;
„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 Cotroceni Park”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, situat în str. Progresului, nr 1, Sector 2, București;
„One Cotroceni Towers S.R.L.”	One Cotroceni Towers 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. J40/13546/2022, cod unic de înregistrare 46476712;
„One Downtown S.R.L.”	One Downtown 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. J40/2831/2022, cod unic de înregistrare 45650488;
„One Floreasca City”	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 Floreasca Towers”	Proiectul imobiliar dezvoltat de Emitent, situat în zona Floreasca, București;
„One Floreasca Vista”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, situat în str. Zăgăzului 1, București 014261, Sectorul 1;
„One Gallery Floreasca S.A.”	One Gallery Floreasca S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social în str. Maxim Gorki, nr. 20, Sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/13376/2022, cod unic de înregistrare 46463119;
„One Herăstrău Office Properties S.A.”	One Herăstrău 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 City S.R.L.”	One Herăstrău City 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. J40/20305/2021, cod unic de înregistrare 45245434;
„One Herăstrău Office”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, situat în str. Daniel Danielopolu, nr. 30-32, București;
„One Herăstrău Park”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, situat în str. Nicolae G. Caramfil nr. 12, 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 Plaza”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în str. Zăgazului nr. 21-25, zona Aviației, 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 Herăstrău Towers”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în str. Nicolae G. Caramfil nr. 74A, Sector 1, București;
„One Herăstrău Vista”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, situat în str. Grigore Gafencu nr. 65, Sectorul 1, București;
„One High District S.R.L.”	One High District 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. J40/8190/2021, cod unic de înregistrare 44235874;
„One Lake Club S.R.L.”	One Lake Club 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/ 8913/2021, cod unic de înregistrare 44312314;
„One Lake Club”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în Intrarea Chefalului nr. 11-13, Sector 2, București;
„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 Emitent, în str. Gherghel nr. 2, Sector 2, București;
„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 M Hotel S.R.L.”	One M Hotel 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. J40/13348/2022, cod unic de înregistrare 46460937;
„Madrigalului Residence”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în str. Madrigalului nr. 42, Sector 1, București;
„One Mamaia Nord S.R.L.”	One Mamaia Nord 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;
„One Mamaia Nord”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent situat în Aleea Lamia, nr. 4, Mamaia;
„One Proiect 19 S.R.L. (anterior One Mamaia S.R.L.)”	One Proiect 19 S.R.L. (anterior 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 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 Mircea Eliade”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în Bd. Mircea Eliade nr. 16B, 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 Modrogan”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în al. Modrogan nr. 1A, Sector 1, București;
„One North Lofts S.R.L. (anterior One North Gate S.A.)”	One North Lofts S.R.L.. (anterior One North Gate S.A.), o societate cu răspundere limitată, 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 North Gate”	Proiectul imobiliar achiziționat de către Emitent, în Bd. Pipera nr. 2, Sector 1, București;
„One North Lofts”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în Bd. Pipera nr. 2, Sector 1, București, anterior parte a proiectului One North Gate;

„One Park Line S.R.L.”	One Park Line 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. J40/22533/2022, cod unic de înregistrare 47163250;
„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 Peninsula”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în Str. Navigatorilor nr. 25, Sector 1, București;
„One Plaza Athenae S.R.L.”	One Plaza Athenae 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. J40/8189/2021, cod unic de înregistrare 44235920;
„One Proiect 11 S.R.L.”	One Proiect 11 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. J40/13377/2022, cod unic de înregistrare 46463208;
„One Proiect 18 S.R.L.”	One Proiect 18 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. J40/21806/2022, cod unic de înregistrare 47108930;
„One Proiect 20 S.R.L.”	One Proiect 20 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. J40/11694/2023, cod unic de înregistrare 48384879;
„One Proiect 21 S.R.L.”	One Proiect 21 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. J40/15264/2023, cod unic de înregistrare 48646058;
„One Proiect 22 S.R.L.”	One Proiect 22 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. J40/11681/2023, cod unic de înregistrare 48384457;
„One Proiect 24 S.R.L. (anterior One United Italia S.R.L.)”	One Proiect 24 S.R.L. (anterior One United Italia 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. J40/3412/2022, cod unic de înregistrare 45691100;
„One Proiect 4 S.R.L.”	One Proiect 4 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. J40/8216/2021, cod unic de înregistrare 44237530;
„One Proiect 5 S.R.L.”	One Proiect 5 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. J40/9224/2021, cod unic de înregistrare 44337874;

„One Proiect 8 S.R.L.”	One Proiect 8 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. J40/2850/2022, cod unic de înregistrare 45650461;
„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 Technology District S.R.L.”	One Technology 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. J40/21879/2022, cod unic de înregistrare 47113260;
„One Timpuri Noi S.R.L. (anterior Neo Timpuri Noi S.R.L.)”	One Timpuri Noi S.R.L. (anterior Neo Timpuri Noi 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. J40/19873/2017, cod unic de înregistrare 38547774;
„One Timpuri Noi”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, situat în str. Ion Minulescu, nr. 13, Sectorul 3, București;
„One Tower”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în Str. Floreasca nr. 159-165, Sector 1, București;
„One United Management Services S.R.L.”	One United Management Services 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. J40/8918/2022, cod unic de înregistrare 46107448;
„One United Tower S.R.L. (anterior One United Tower S.A.)”	One United Tower S.R.L. (anterior One United Tower S.A.), o societate cu răspundere limitată, 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 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;
„One Verdi Park”	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în str. Barbu Văcărescu nr. 164, zona Floreasca, Sector 2, București;
„One Victoriei Plaza S.R.L. (anterior MAM Imob Business Center S.R.L.)”	One Victoriei Plaza S.R.L. (anterior MAM Imob Business Center 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. J40/16016/2018, cod unic de înregistrare 40114438;

„Opțiunile”	Opțiunile de dobândire acțiuni în capitalul social al Emitentului în baza SOP;
„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”	Polițele de asigurare obligatorie a locuinței;
„Participant”	înseamnă un participant la sistemul Depozitarului Central, Drepturile de Preferință fiind înregistrate într-un cont deschis de respectivul Participant în Secțiunea II, respectiv Secțiunea III a registrului ținut de Depozitarul Central;
„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”	Polițele de asigurare pentru riscurile de distrugere a proprietății (<i>în engleză, property damage</i>);
„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;
„Plasamentul Privat”	Plasamentul privat în cadrul căruia Acțiunile Noi rămase nesubscrise după perioada de exercitare a Drepturilor de Preferință vor fi oferite spre subscriere, adresat către anumite persoane din Uniunea Europeană în baza excepțiilor permise de la publicarea unui prospect, inclusiv cele prevăzute la articolul 1 alineat (4), literele (a) – (d) din Regulamentul privind Prospectul și/sau către investitori cărora le pot fi adresate și direcționate asemenea plasamente private în mod legal, în conformitate cu excepțiile de la Regulamentul S din Legea Privind Valorile Mobiliare și fără să existe o obligație de conformare cu orice alte formalități conform vreunei legi aplicabile, în măsura în care și doar dacă o investiție în Acțiunile Noi nu constituie o încălcare a oricărei legi aplicabile de către un asemenea investitor;
„PNRR”	Planul Național de Redresare și Reziliență;

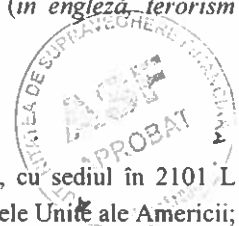


„Președintele Consiliului de Administrație”	de	Președintele Consiliului de Administrație, respectiv dl. Claudio Cisullo;
„Prețul de Subscriere”		Prețul la care se va subscrie fiecare Acțiune Nouă în cadrul etapei de exercitare a Drepturilor de Preferință de către Deținătorii de Drepturi de Preferință, în valoare de 0,2 RON;
„Propcare S.R.L.”		Propcare 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. J40/7921/2024, cod unic de înregistrare 49942299;
„Prospect”		Prezentul Prospect privind oferta publică primară pentru vânzarea Acțiunilor Noi în cadrul dreptului de preferință, 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”	de	Raportul anual de activitate al Consiliului de Administrație;
„Rata de Subscriere”		Rata de schimb a Drepturilor de Preferință pentru subscrierea Acțiunilor Noi, i.e., 1:2,1879186;
„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;
„Regulamentul S”	Regulamentul S, reprezentând un set de reguli stabilite de Comisia pentru valori mobiliare și burse a Statelor Unite ale Americii (<i>the U.S. Securities and Exchange Commission – SEC</i>);
„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;
„Ringier 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”	Agenția de rating Standard & Poor’s;
„SEE”	Spațiul Economic European;
„Situațiile Financiare Anuale”	Situațiile Financiare pentru exercițiul financiar anual respectiv ale Emitentului, 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 2021, 2022 și 2023, însoțite de raportul auditorului independent, care au fost întocmite în conformitate cu standardele IFRS;
„Situațiile Financiare Interimare”	Situațiile Financiare consolidate interimare simplificate ale Grupului la 31 martie 2024 și pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2024, 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,
„Situațiile Financiare”	Situațiile financiare statutare, realizate în conformitate cu legislația contabilă din România;
„Skanska”	Dezvoltatorul imobiliar Skanska, activ pe piața din România;
„Skia Financial Services S.R.L.”	Skia Financial Services 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. J40/2418/2024, cod unic de înregistrare 49536088;
„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”;
„SOP”	Programul de alocare a acțiunilor (de tip „stock option plan”) către membrii executivi ai Consiliului de Administrație, domnii Victor Capitanu și Andrei-Liviu Diaconescu, aprobat prin hotărârea AGOA nr. 54 din data de 19 aprilie 2021, cu modificările și completările ulterioare;
„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;
„Theda Mar S.A. (anterior Titan Mar S.A.)”	Theda Mar S.A. (anterior Titan Mar S.A.), o societate pe acțiuni, cu sediul social Chiajna, Șos. de centura Ibis, 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>);
„TVA”	Taxa pe valoare adăugată;
„U.S. Green Building Council”	Asociația non-profit U.S. Green Building Council, cu sediul în 2101 L Street, NW, Suite 600, Washington, DC 20037, Statele Unite ale Americii;
„UE”	Uniunea Europeană;
„USR”	Partidul „Uniunea Salvați România”;
„Veora Project 1 S.R.L.”	Veora Project 1 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. J40/22627/2021, cod unic de înregistrare 45407196;
„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



l, înregistrată la Oficiul Registrul 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 18-A
INFORMAȚII FINANCIARE ISTORICE

Situațiile financiare consolidate ale Grupului la data de 31 decembrie 2023 și pentru anul încheiat la data de 31 decembrie 2023

Situațiile financiare consolidate ale Grupului la data de 31 decembrie 2022 și pentru anul încheiat la data de 31 decembrie 2022

Situațiile financiare consolidate ale Grupului la data de 31 decembrie 2021 și pentru anul încheiat la data de 31 decembrie 2021

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate ale Grupului la 31 martie 2024 și pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2024

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate ale Grupului la 31 martie 2023 și pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2023

