



**Prospect UE pentru creștere aferent majorării capitalului social
cu conversie de creanțe și aport în numerar al
SCALA DEVELOPMENT S.A.**

Societate administrată în sistem unitar

La prețul de ofertă: 0,1 lei / acțiune

Perioada de derulare a ofertei: 26.05.2025 - 25.06.2025

Aprobat de ASF prin decizia nr. 461 din 21.05.2025

Intermediar:



GOLDRING



Decizie CNVM: 2734/08.08.2003 | Nr. Registru CNVM: PJR01SSIF/260045 | Atestat CNVM: 372/29.05.2006
Reg. Com: J26/440/1998 | CUI: RO10679295 | Capital social: 3.323.000 lei

Citiți Prospectul de Oferta cu atenție înainte de a subscrie!

APROBAREA PROSPECTULUI NU ARE VALOARE DE GARANȚIE și NICI NU REPREZINTĂ O ALTĂ FORMĂ DE APRECIERE A A.S.F. 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

Acest document, denumit în continuare „Prospectul”, redactat cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) nr. 2017/1129, completat de cele ale Regulamentelor delegate (UE) nr. 2019/979 și 2019/980, conține informații în legătură cu oferta de acțiuni aferentă operațiunii de majorare a capitalului social al SCALA DEVELOPMENT S.A. prin emiterea unui număr maxim de 257.403.430 acțiuni noi, fiecare având o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune, prin conversie de creanțe certe, lichide și exigibile asupra societății și prin aport în numerar în baza exercitării drepturilor de preferință, conform Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor societății SCALA DEVELOPMENT S.A. („Emitentul”) din data de 16.09.2024, publicată în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 4852/19.11.2024. Această operațiune presupune oferirea către deținătorii drepturilor de preferință a posibilității de a subscrie acțiunile nou emise în cadrul majorării capitalului social în condițiile legii și ale prevederilor prezentului prospect. Oferta este intermediată de SSIF Goldring S.A. („Intermediarul”).

Emisiunea de drepturi de preferință se adresează acționarilor emitentului înregistrați la data de înregistrare stabilită de AGEA, respectiv 02.10.2024. Informațiile conținute în prezentul Prospect prezintă situația Emitentului la data Prospectului în limita documentelor și informațiilor selectate și puse la dispoziție de către Emitent, cu excepția situațiilor în care se menționează expres o altă dată.

Emitentul și Intermediarul nu au nicio responsabilitate cu privire la actualizarea sau completarea informațiilor în cazul oricărei schimbări care poate apărea în situația Emitentului cu excepția modificărilor prevăzute de lege, caz în care se aduc la cunoștință investitorilor printr-un amendament la Prospect în conformitate cu legislația aplicabilă.

Informațiile cuprinse în acest Prospect au fost furnizate de Emitent sau provin din surse publice, conform indicației din Prospect. Nicio altă persoană fizică sau juridică, în afara Intermediarului și a Emitentului nu a fost autorizată să furnizeze informații sau documente referitoare la Oferta descrisă în prezentul Prospect și nicio altă persoană fizică sau juridică nu a fost autorizată să furnizeze informații sau documente referitoare la Oferta, altele decât cele cuprinse în acest Prospect și în documentele încorporate prin referință în acesta. Orice informații sau documente furnizate în afara Prospectului sau a documentelor astfel încorporate nu trebuie luate în considerare că fiind autorizate de către Intermediar sau de Emitent.

Informațiile din acest Prospect au un caracter exclusiv informativ și nu vor fi interpretate ca fiind opinie legală, financiară sau fiscală. Nimic din conținutul acestui Prospect nu va fi interpretat ca o recomandare de a investi sau o opinie a Intermediarului asupra situației Emitentului sau ca o consiliere de natură juridică, fiscală, financiară sau consultanță profesională de afaceri.

În luarea deciziei de a subscrie Acțiunile Oferite, se recomandă ca investitorii să se bazeze pe propria analiză asupra termenilor Ofertei, inclusiv a avantajelor și a riscurilor implicate. Fiecare subscritor al Acțiunilor Oferite trebuie să respecte toate legile și reglementările în vigoare, Intermediarul sau Emitentul neavând nicio responsabilitate în legătură cu această.

Fiecare investitor va trebui să își consulte consultanții juridici, financiari, fiscali sau alți consilieri în legătură cu aspectele juridice, de impozitare, de afaceri, financiare sau în legătură cu aspectele implicate de subscrierea, cumpărarea, păstrarea sau transferarea Acțiunilor Oferite. Intermediarul și Emitentul nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la aceste aspecte.

Intermediarul acționează exclusiv pentru Emitent în legătură cu Oferta și nu va fi responsabil legal sau contractual față de alte persoane.

Prezentul Prospect nu constituie o ofertă sau o invitație făcută de către Emitent sau de către Intermediar, sau în numele Emitentului sau a Intermediarului, de a subscrie Acțiunile Oferite în jurisdicțiile unde o astfel de ofertă sau invitație este ilegală, nu este autorizată, este restricționată în orice mod sau necesită o autorizare, aprobare sau notificare pentru ca potențialii investitori să poată subscrie în mod legal.

Cu excepția României, Emitentul sau Intermediarul nu a luat nicio măsură care să permită derularea acestei Oferte în nicio țară a UE sau SEE și într-o țară terță UE sau SEE, nici în Statele Unite ale Americii, Australia, Canada sau Japonia.

Persoanele care decid să subscrie Acțiuni Oferite în cadrul prezentei Oferte sunt obligate să cunoască

restricțiile și limitările Ofertei și să se conformeze acestora. Deoarece Emitentul și Intermediarul au informat prin prezentul Document faptul că nu au luat nicio măsură care să permită efectuarea prezentei Oferte într-un alt stat, membru UE sau stat terț, cu excepția României, Emitentul și Intermediarul sunt îndreptățiți să considere că orice persoană care subscrie în cadrul Ofertei nu este supusă niciunei restricții referitoare la subscrierea Acțiunilor Oferite de către legislația aplicabilă în țara sa. Prin subscrierea în Ofertă nerezidenții își asumă orice responsabilitate decurgând din considerarea unei astfel de subscrieri ca fiind ilegală conform legilor statului de rezidență.

Emitentul și Intermediarul nu vor avea nicio răspundere pentru neexecutarea subscrierilor primite în conformitate cu acest Prospect în caz de forță majoră (orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, inclusiv fără limitare, calamități naturale, războaie, rebeliuni, tulburări civile, incendii, greve sau alte evenimente care pot limita funcționarea instituțiilor pieței de capital).

Prezentul Prospect, formularele de subscriere și retragere a acceptului de subscriere și decizia ASF de aprobare a Prospectului vor fi publicate pe site-ul Bursei de Valori București (<http://www.bvb.ro>), pe site-ul Intermediarului ofertei (<https://www.goldring.ro/consultanta/>) și pe site-ul propriu al Emitentului la secțiunea *Acționariat* (<https://scaladevelopment.ro/actionariat/>).

Acest prospect a fost aprobat de către ASF prin Decizia nr. 461 / 21.05.2025.



Cuprins

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI	2
DEFINIȚII.....	5
REZUMAT	8
INTRODUCERE	8
SECȚIUNEA 1: PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE	14
SECȚIUNEA 2: STRATEGIE, PERFORMANȚĂ ȘI MEDIU DE AFACERI	14
SECȚIUNEA 3: FACTORII DE RISC	22
SECȚIUNEA 4: GUVERNANȚA CORPORATIVĂ.....	23
SECȚIUNEA 5: INFORMAȚII FINANCIARE ȘI INDICATORII-CHEIE DE PERFORMANȚĂ	25
SECȚIUNEA 6: INFORMAȚII PRIVIND ACȚIONARII	31
SECȚIUNEA 7: DOCUMENTELE DISPONIBILE.....	36
PARTEA A II-A. INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE OBIECT AL OFERTEI	37
SECȚIUNEA 1. SCOP, PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE	37
SECȚIUNEA 2: DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALUL CIRCULANT ȘI DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALIZAREA ȘI NIVELUL DE ÎNDATORARE	39
SECȚIUNEA 3: FACTORII DE RISC.....	39
SECȚIUNEA 4: TERMENII ȘI CONDIȚIILE VALORILOR MOBILIARE.....	40
SECȚIUNEA 5: DETALII PRIVIND OFERTA/ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE	45



DEFINIȚII

În cadrul acestui Prospect, cu excepția cazului în care se prevede contrariul în mod explicit, următorii termeni scriși cu inițiale majuscule vor avea următoarele semnificații, aplicabile atât formelor de singular cât și celor de plural:

„Actul Constitutiv”	Actul Constitutiv al Emitentului, în vigoare la data prezentului Prospect, care stă la baza înființării și funcționării societății SCALA DEVELOPMENT S.A.
„Acțiuni”/ „Acțiunile Societății”	Totalitatea acțiunilor emise de către Societate la data aprobării prezentului Prospect.
„Acțiunile Noi”/ „Acțiunile Oferite”	Cele 257.403.430 acțiuni nou emise de către Emitent ca urmare a majorării de capital social, conform Hotărârii AGEA din data de 16.09.2024 și oferite spre subscriere tuturor deținătorilor de drepturi de preferință.
„Acționari”	Persoanele fizice sau juridice care sunt înregistrate în Registrul Acționarilor la Data de Înregistrare 02.10.2024.
„AGEA”	Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății.
„ASF”	Autoritatea de Supraveghere Financiară.
„BVB”	Bursa de Valori București S.A. în calitate de administrator și operator al pieței de capital.
„CAEN”	Clasificarea Activităților în Economia Națională.
„Compania / compania” / „Emitentul” / „Societatea” / „SCALA DEVELOPMENT S.A.”	SCALA DEVELOPMENT S.A., emitentul acțiunilor prezentate în acest Prospect, cu sediul în Cluj-Napoca, Str. Someșului, nr. 34-36, Parter CLUJ, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J12/949/2015, cod unic de identificare fiscală RO 34312520, telefon 0264.532.015, adresa de e-mail actionariat@scaladevelopment.ro .
„Cont Colector” sau „Contul de Oferta”	Conturile destinate colectării sumelor corespunzătoare subscrierilor în cadrul Ofertei, astfel cum sunt acestea identificate în prezentul Prospect.
„Data de Înregistrare”	Data calendaristică stabilită prin Hotărârea AGEA din 16.09.2024 ca fiind data care servește la identificarea acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârii AGEA, potrivit cu Registrul Acționarilor eliberat de Depozitarul Central, respectiv, 2 Octombrie 2024.
„Depozitarul Central”	Depozitarul Central S.A., cu sediul în Șoseaua Nicolae Titulescu nr. 4-8, Clădirea America House, Aripa de Est, etaj 1, sector 1, București, reprezintă instituția care asigură servicii de depozitare, registru, compensare și decontare a tranzacțiilor cu instrumente financiare, precum și alte operațiuni în legătură cu acestea astfel cum sunt definite în Legea Pieței de Capital.
Etapa I a Ofertei	Perioada de 31 de zile calendaristice în care deținătorii de drepturi de preferință pot subscrie în cadrul ofertei publice (Ofertei) obiect al Prospectului, în baza exercitării dreptului de preferință.
Etapa a II-a a Ofertei	Etapa în care acțiunile rămase nesubscrise în Etapa I a Ofertei sunt oferite spre subscriere la un preț de emisiune egal cu valoarea nominală, în cadrul unui plasament privat adresat unui număr de cel mult 149 investitori alții decât investitori calificați pe stat membru UE și unui număr nelimitat de investitori profesioniști în baza excepțiilor permise de la publicarea unui prospect prevăzute de Regulamentul UE 2017/1129 articolul 1 alin (4), prin decizia Consiliului de Administrație prin care se vor stabili, de asemenea, termenii și condițiile de derulare a Ofertei.

"Formular de retragere a acceptului de subscriere a acțiunilor oferite"	Formularul care trebuie completat și semnat de către subscriitori în vederea retragerii acceptului pentru subscrierea făcută în cadrul Ofertei, în condițiile prezentului Prospect.
"Formular de subscriere"	Formularul care trebuie completat și semnat de către investitori în vederea subscrierii în cadrul Ofertei.
"Goldring S.A., SSIF"	Goldring S.A., Societate de Servicii de Investiții Financiare autorizată pentru activități specifice pieței de capital cu sediul în Târgul Mureș, str. Tudor Vladimirescu nr. 56A, 540014, jud. Mureș, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J26/440/1998, cod unic de înregistrare RO10679295, e-mail goldring@goldring.ro .
"Intermediar" / "Participant la sistemul Depozitarului Central"	Societăți de servicii de investiții financiare autorizate de A.S.F., instituții de credit autorizate de B.N.R., în conformitate cu legislație bancară aplicabilă, precum și entități de natura acestora autorizate în state membre sau nemembre să presteze servicii și activități de investiții", conform art. 2 pct. 19 din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată.
"Intermediarul Ofertei"	Goldring S.A., SSIF
"Investitori"	Persoanele fizice sau juridice care subscriu acțiuni nou-emise în operațiunea de majorare a capitalului social al Emitentului.
"Drepturi de preferință"	Un număr total de 85.801.140 de drepturi de preferință alocate acționarilor înregistrați în Registrul Acționarilor la Data de Înregistrare aferentă majorării capitalului social stabilită prin Hotărârea AGEA din data de 16.09.2024, respectiv 2 Octombrie 2024.
"Legea nr. 24/2017"	Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
"Legea Societăților"	Legea nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
"Leu" sau "Lei" sau "RON"	Moneda oficială a României.
"Oferta"	Oferta aferentă operațiunii de majorare a capitalului social cu conversie de creanțe certe, lichide și exigibile asupra Societății și cu aport în numerar cu acordarea dreptului de preferință conform Hotărârii AGEA din data de 16.09.2024 constând într-un număr de cel mult 257.403.430 acțiuni nou emise și oferite investitorilor îndreptățiți. Conform Hotărârii AGEA din data de 16.09.2024, un număr de 216.163.930 acțiuni vor fi alocate acționarilor Ax Perpetuum Impex SRL (213.938.480 acțiuni) și Pitic Dan Mihai (2.225.450 acțiuni), prin compensarea cu valoarea de 21.616.393 lei a unor creanțe deținute de aceștia asupra Societății. Creanțele au fost certificate, prin raport de expertiză contabilă extrajudiciară ca fiind certe, lichide și exigibile.
"Perioada de Oferta" / "Perioada de Subscriere"	Etapa I - perioada de 31 zile calendaristice, în care deținătorii de drepturi de preferință pot subscrie Acțiunile Oferite în baza exercitării drepturilor de preferință conform prezentului Prospect.
"Secțiunea I"	Secțiunea din cadrul sistemului de compensare-decontare și registru a Depozitarului Central în care sunt evidențiate conturile deținătorilor de Drepturi de Preferință care dețin acțiunile aferente acestor drepturi la Depozitarul Central și nu la un Intermediar/Participant.

„Secțiunea II”	Secțiunea din cadrul sistemului de compensare-decontare și registru a Depozitarului central în care sunt evidențiate conturile individuale și globale ale deținătorilor de Drepturi de Preferință care dețin acțiunile aferente acestor drepturi la un Intermediar/Participant (Broker).
„Secțiunea III”	Secțiunea din cadrul sistemului de compensare-decontare și registru a Depozitarului Central în care sunt evidențiate conturile individuale în care instrumentele financiare sunt înregistrate direct în numele și pe seama Participanților ca și proprietari ai respectivelor instrumente financiare.
„Prospectul”	Prezentul Prospect de ofertă aferent majorării capitalului social al SCALA DEVELOPMENT S.A. aprobat de către ASF în vederea derulării Ofertei.
„Registrul Comerțului”	Baza de date cuprinzând registrele și înregistrarea comercianților și a altor entități prevăzute de lege.
„Regulamentul nr. 5/2018”	Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare.
„Regulamentul (UE) 2017/1129”	Regulamentul (UE) 2017/1129 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
„Regulamentul delegat (UE) 2019/979”	Regulamentul delegat (UE) 2019/979 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare referitoare la rezumatul prospectului, publicarea și clasificarea prospectelor etc, cu modificările și completările ulterioare.
„Regulamentul delegat (UE) 2019/980”	Regulamentul delegat (UE) 2019/980 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 în ceea ce privește formatul, conținutul, verificarea și aprobarea prospectului, cu modificările și completările ulterioare.
„Zi Lucrătoare”	Orice zi în care atât piața românească interbancară cat și sistemele de tranzacționare ale Bursei de Valori București și sistemele de compensare-decontare ale Depozitarului Central sunt deschise pentru desfășurarea activității.



REZUMAT

INTRODUCERE

1.1 Denumirea valorilor mobiliare și numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare („ISIN”).

Acțiuni nominative, ordinare, indivizibile, dematerializate, de valoare egală, cu o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune, emise în cadrul majorării de capital social al SCALA DEVELOPMENT S.A., în conformitate cu Hotărârea AGEA din data de 16.09.2024.

Cod ISIN: RONCHIACNORS

1.2 Identitatea și datele de contact ale emitentului, inclusiv identificatorul entității juridice („LEI”).

Emitentul este SCALA DEVELOPMENT S.A., cu sediul în Cluj-Napoca, Str. Someșului, nr. 34-36, Parter, CLUJ, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J12/949/2015, cod unic de identificare fiscală RO 34312520, telefon 0264/532.015, adresa de e-mail actionariat@scaladevelopment.ro, reprezentată prin dl. Pitic Dan Mihai, Președinte al Consiliului de Administrație și Director General.

Cod LEI: 254900P9PIL78HNX5B90

1.3 Identitatea și datele de contact ale autorității competente care a aprobat prospectul

Prospectul a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF), cu sediul în Splaiul Independenței nr.15, sector 5, cod poștal 050092, București, România.

1.4 Data aprobării Prospectului UE pentru creștere: 20.05.2025 prin Decizia ASF nr 461 / 21.05.2025.

1.5 Avertismente

Emitentul atrage atenția cu privire la următoarele elemente:

- Acest rezumat trebuie să fie citit ca introducere la Prospect, nu este exhaustiv și a fost elaborat numai în baza informațiilor detaliate în cuprinsul Prospectului și trebuie coroborat cu acesta. Orice decizie de a subscrie în Acțiunile Oferite trebuie să se bazeze pe o examinare a întregului Prospect, investitorii nu trebuie să se limiteze doar la citirea acestui Rezumat.
- Calitatea de acționar presupune, prin definiție, participarea la beneficiile și pierderile societății emitente proporțional cu deținerea din capitalul social. Prin urmare, 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 acțiunilor pe piața de capital din cauze interne sau externe Emitentului.
- În cazul în care se intențează o acțiune în fața unui tribunal privind informația cuprinsă în Prospect, se poate ca investitorul reclamant, în conformitate cu legislația internă, să suporte cheltuielile de traducere a Prospectului înaintea începerii procedurii judiciare.
- Persoanele responsabile nu răspund civil exclusiv pe baza rezumatului, inclusiv a unei traduceri a acestuia, cu excepția cazului în care rezumatul este înșelător, inexact sau în neconcordanță cu părțile relevante ale Prospectului, sau dacă nu oferă investitorilor, în raport cu celelalte părți ale Prospectului, informațiile esențiale pentru a lua o decizie investițională fundamentată cu privire la aceste valori mobiliare.

INFORMAȚII ESENȚIALE PRIVIND EMITENTUL

2.1 Cine este emitentul valorilor mobiliare: SCALA DEVELOPMENT S.A.



2.1.1 Informații despre emitent

(a) forma sa juridică, legislația în temeiul căreia își desfășoară activitatea și țara de înregistrare: Emitentul este o societate pe acțiuni înființată în mod corespunzător și funcționând în conformitate cu legile din România, având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Someșului, nr. 34-36, Parter, CLUJ, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J12/949/2015, cod unic de identificare fiscală RO 34312520, telefon 0264/532.015, adresa de e-mail actionariat@scaladevelopment.ro.

(b) activitățile sale principale: SCALA DEVELOPMENT S.A. este o societate specializată în dezvoltarea și promovarea imobiliară care activează pe piața de *Real Estate* începând cu anul 2016. Din punctul de vedere al înregistrării la Oficiul Național al Registrului Comerțului (ONRC), domeniul principal de activitate al societății SCALA DEVELOPMENT S.A. îl constituie „Dezvoltarea (promovarea) imobiliară” - COD CAEN 4110.

(c) acționarul sau acționarii majoritari ai acestuia: La data prezentului Prospect, Emitentul este controlat în mod direct de către acționarul persoană juridică AX PERPETUUM IMPEX S.R.L., care deține o participație de 83,11% din capitalul social al Emitentului. La rândul său acționarul persoană juridică AX PERPETUUM IMPEX S.R.L. este controlat în mod direct de către dl. Pitic Mihai Dan, care deține 99,99% din capitalul social al AX PERPETUUM IMPEX S.R.L.

(d) numele directorului executiv (sau al persoanei care ocupă o funcție echivalentă): Conducerea Emitentului este asigurată de către dl. Pitic Mihai-Dan, în calitate de Director General și Președinte al Consiliului de Administrație.

2.2 Principalele informații financiare referitoare la Emitent

Poziția financiară

Bilanț (lei)	2022	2023	2024
Active imobilizate	35.154.886	34.052.486	32.908.545
Active circulante	61.876.895	81.819.936	93.613.019
Cheltuieli în avans	99.208	72.648	16.117
TOTAL ACTIVE	97.130.989	115.945.070	126.537.681
TOTAL DATORII	40.945.896	53.658.674	59.160.958
Rezultatul exercițiului	7.141.365	6.097.234	5.232.264
Capitaluri proprii - total	55.596.697	61.693.931	66.926.195
PASIV TOTAL	97.130.989	115.945.070	126.537.681

Performanța financiară

Contul de profit și pierdere	2022	2023	2024
Cifra de afaceri neta	8.281.283	12.136.198	8.112.209
Rezultatul din exploatare	7.907.585	5.964.092	4.838.984
Rezultatul financiar	380.691	1.068.070	1.208.973
Venituri totale	14.461.569	16.528.279	13.806.606
Cheltuieli totale	6.173.293	9.496.117	7.758.649
Rezultatul net al exercițiului	7.141.365	6.097.234	5.232.264



2.2.2 O scurtă descriere a tuturor calificărilor din raportul de audit referitoare la informațiile financiare istorice

Situațiile financiare istorice aferente anului 2022, 2023 și 2024 au fost auditate, opinia auditorului fiind fără rezerve.

2.3 Riscurile-cheie specifice Emitentului

Investiția în acțiunile SCALA DEVELOPMENT S.A. implică un nivel de risc a cărui evaluare presupune o analiză atentă a factorilor de risc și a informațiilor cu privire la Emitent cuprinse în prezentul Prospect. Prezenta secțiune descrie cele mai

relevante riscuri specifice activității emitentului. Enumerarea acestora nu este exhaustivă și este realizată, din perspectiva Emitentului, în ordinea importanței după probabilitatea materializării riscului și impactul negativ asupra activității și performanței Societății.

Riscuri legate de strategia de dezvoltare. Dezvoltarea, privită sub orice formă, include riscuri legate atât de eficiența proiectelor, cât și de obținerea surselor de finanțare. Reducerea fondurilor destinate investițiilor financiare reprezintă pentru Emitent un risc în măsura în care acestea pot afecta planurile de viitor și rentabilitatea investițiilor.

Riscuri privind concurența. Riscul legat de concurență derivă din viteza cu care potențialul avans realizat de către concurență estompează evoluția favorabilă înregistrată de indicatorii financiari ai societății. Competitivitatea ridicată, specifică pieței de imobiliare, este abordată de Societate prin strategia prețurilor competitive, calitate și profesionalism. Societatea se bazează pe un management cu experiență și garantează seriozitatea în relația cu clienții.

Riscul de conformitate reprezintă riscul actual sau viitor de afectare a rezultatelor și a capitalului, care poate conduce la aplicarea unor sancțiuni asupra Emitentului, obligarea acestuia la plata unor prejudicii sau daune constatate și/sau rezilierea de contracte sau care pot afecta reputația Emitentului, ca urmare a încălcărilor sau neconformării cu cadrul legal și de reglementare, cu acordurile sau practicile recomandate.

Riscul de credit este riscul ca Emitentul să suporte o pierdere financiară ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client, iar acest risc rezultă în principal din creanțele comerciale ale Emitentului. Expunerea Emitentului la riscul de credit este influențată în principal de caracteristicile individuale ale fiecărui client.

Riscul de lichiditate. Societatea se poate confrunta cu dificultăți minime în obținerea unei lichidități rapide, determinate de comportamentul partenerilor săi, sau de incapacitatea acestora de plată. Departamentul financiar contabil urmărește zilnic cash-flow-ul în scopul asigurării unui control cât mai eficient, SCALA DEVELOPMENT S.A. și-a identificat și își evaluează permanent riscurile semnificative, cu luarea în considerare a factorilor interni și externi.

Riscul aferent mediului economic: Economia românească continuă să prezinte caracteristici specifice unei economii emergente și există un grad semnificativ de incertitudine privind dezvoltarea mediului politic, economic și social în viitor, pentru toate societățile românești. Pe de altă parte, piața externă și economia statelor partenere oferă garanția unei stabilități pe termen lung.

Conformarea la cadrul legislativ și modificări ale cadrului legislativ: Emitentul se află sub incidența cadrului legislativ din România și respectă cadrul de reglementare aplicabil. Modificările multiple aduse la nivelul legislativ și normativ pe plan contabil, fiscal și al resursei umane etc. pot afecta activitatea societăților din România, inclusiv a Emitentului.

Riscul de țară: Surprinde susceptibilitatea ca la nivelul statului de rezidență al Emitentului să survină dificultăți în onorarea angajamentelor financiare, afectând toate instrumentele financiare interne, cât și unele instrumente externe. Impactul acestui risc are caracter general, generând efecte echidistante pentru toate sectoarele și domeniile de activitate, cu un potențial impact redus asupra valorii pieței și lichidității acțiunilor Emitentului.

3. INFORMAȚII ESENȚIALE PRIVIND VALORILE MOBILIARE

Oferta, denominată în lei, are ca obiect un număr total de 257.403.430 acțiuni ordinare, nominative, indivizibile, de valoare egală, emise în formă dematerializată, cu o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune fiecare, emise de SCALA DEVELOPMENT S.A., în conformitate cu Hotărârea AGEA din data de 16.09.2024.

Majorarea capitalului se face în două Etape.

Prima Etapă presupune subscrierea de noi acțiuni în baza exercitării dreptului de preferință a acționarilor înregistrați în Registrul Acționarilor la Data de Înregistrare, 02.10.2024. Acțiunile sunt emise în prima Etapă fără primă de emisiune. Prețul la care deținătorii de drepturi de preferință vor putea subscrie în prima Etapă va fi de 0,1 lei/acțiune.

Perioada de Ofertă în Etapa I, în care se vor putea subscrie acțiunile nou emise în baza exercitării drepturilor de preferință, este de 31 zile calendaristice, începând cu prima Zi Lucrătoare după data de publicare a Prospectului potrivit cu reglementările în vigoare, respectiv, de la data de 26.05.2025 până la data de 25.06.2025 inclusiv, în intervalul orar 9:30-17:30 al fiecărei Zile Lucrătoare cu excepția ultimei zile din Perioada de Ofertă a Etapei I când programul de subscriere se încheie la ora 13:00.

În prima etapă, un deținător de drepturi de preferință va putea să subscrie un număr de acțiuni nou emise egal cu cel mult produsul dintre numărul total de acțiuni deținute la Data de Înregistrare și rata de subscriere „3,00”. Potrivit hotărârii AGEA din 16.09.2024, drepturile de preferință nu sunt tranzacționabile.

În cea de a **Doua Etapă**, acțiunile rămase nesubscrise în Etapa I de exercitare a drepturilor de preferință vor fi oferite în cadrul unui Plasament Privat. Această etapă nu face obiectul prezentului Prospect, încadrându-se în excepția de la obligativitatea întocmirii Prospectului prevăzută prin art. 1 alin (4) lit. b) din Regulamentul UE 2017/1129 prin aceea că în etapa a II-a participă un număr mai mic de 150 persoane fizice. Termenii, condițiile și criteriile de desfășurare ale plasamentului privat vor fi stabiliți ulterior încheierii primei Etape prin decizia Consiliului de Administrație al Societății. Plasamentul privat se va încheia în termen de cel mult 10 zile lucrătoare de la data Deciziei Consiliului de Administrație privind termenii, condițiile și criteriile de desfășurare ale acestuia.

Rezultatele subscrierilor în cele două etape ale majorării de capital vor fi făcute publice pe site-ul BVB (<https://www.bvb.ro/>). Raportul curent aferent rezultatului subscrierilor în Etapa I, va fi publicat în termen de cel mult 2 zile lucrătoare de la încheierea Perioadei de Ofertă a Etapei I, în timp ce notificarea privind rezultatele întregii operațiuni de majorare a capitalului social va fi publicată pe pagina de internet a BVB și comunicată către ASF în termen de 5 Zile Lucrătoare de la încheierea Perioadei de Ofertă aferentă celei de a II-a Etape.

Acțiunile nou emise rămase nesubscrise la finalul celor două etape ale majorării vor fi anulate prin decizia Consiliului de administrație care va constata rezultatul operațiunii de majorare de capital social, va aproba modificarea capitalului social prin majorarea acestuia cu valoarea acțiunilor efectiv subscrise și va dispune întreprinderea tuturor demersurilor necesare modificării actului constitutiv, respectiv înregistrării și publicării acestei modificări.

3.1.1 Drepturile asociate acțiunilor

Fiecare acțiune nou-emisă subscrisă și plătită de acționari conferă acestora aceleași drepturi cu cele ale acțiunilor deja existente ale Emitentului: dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor Societății, dreptul de a alege organele de conducere, dreptul de a participa la distribuirea profitului în condițiile legii și ale Actului Constitutiv, dreptul de preferință în cadrul unei majorări de capital social ulterioare, dreptul la informare, drepturi derivate din lichidarea Emitentului – respectiv dreptul de participare la excedent în cazul lichidării, precum și orice alte drepturi prevăzute de Actul Constitutiv și de prevederile legale în vigoare.

3.1.2 Rangul relativ al Acțiunilor în structura capitalului emitentului în caz de insolvență, inclusiv, acolo unde este cazul, informații cu privire la nivelul de subordonare a acestora

În caz de insolvență, prin natura lor, acțiunile – inclusiv acțiunile obiect al prezentei Oferte – conferă deținătorilor un rang inferior de prioritate raportat la alți creditori ai Emitentului. În caz de insolvență, acționarii sunt îndreptățiți la sumele reziduale după lichidarea completă a activului în favoarea creditorilor Societății, proporțional cu cotele de participare la capitalul social.

3.1.3 Politica privind dividendele sau distribuirea acestora

Repartizarea rezultatului financiar aferent exercițiilor financiare următoare se va face potrivit cu hotărârile Adunării Generale Ordinare Anuale.

3.2 Unde vor tranzacționa Acțiunile

Acțiunile emise de SCALA DEVELOPMENT S.A. urmează să fie tranzacționate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București la categoria AeRO Standard.

3.3 Nu există garanții asociate valorilor mobiliare

3.4 Riscurile cheie specifice valorilor mobiliare

Riscurile asociate cu o investiție directă în acțiuni, ca de altfel și randamentul așteptat asociat acestei investiții sunt, în principiu, superioare celor aferente depozitului bancar sau investiției în alte instrumente financiare precum obligațiuni de stat, participații la fonduri de investiții sau chiar obligațiuni corporative. Volatilitatea și evoluția puțin predictibilă a lichidității și prețului acțiunilor, alături de riscul pierderii investiției în cazul unui faliment al Emitentului nu recomandă investiția în acțiuni acelor investitori cu un nivel scăzut de toleranță față de risc.

Menționăm că, în opinia conducerii, la data Prospectului Societatea este solidă, bine capitalizată, fără datorii, cu contracte bine-definite în domeniul ingineresc și cu venituri financiare care pot asigura funcționarea și implementarea strategiei sale.

Riscul de preț este specific acțiunilor listate și derivă din evoluțiile negative ce pot interveni în cotația acțiunilor emitentului, la tranzacționarea acestora. Fluctuația prețului poate fi indusă de o multitudine de factori legați de activitatea emitentului sau de volatilitatea generală a pieței. De asemenea, în cazuri speciale precum evenimente deosebite sau situații litigioase, Autoritatea de Supraveghere Financiară poate decide suspendarea tranzacționării acțiunilor, cu impact asupra posibilității investitorilor de a vinde acțiunile în orice moment dorit și asupra valorii de piață a acțiunilor la reluarea tranzacționării.

Riscurile generate de piața de capital din România, în ansamblul ei.

Volatilitatea și lichiditatea sunt elemente care caracterizează mecanismul pieței de capital, conturând un risc de natură sistemică pentru toate instrumentele financiare tranzacționate.

4. INFORMAȚII ESENȚIALE PRIVIND OFERTA PUBLICĂ DE VALORI MOBILIARE

4.1 Termenii și condițiile Ofertei, calendarul pentru a investi în aceste Acțiuni

Oferta are ca obiect un număr de 257.403.430 acțiuni ordinare, nominative, indivizibile, de valoare egală, emise în formă dematerializată, de către SCALA DEVELOPMENT S.A. în conformitate cu hotărârea AGEA din 16.09.2024, ofertate la un preț de emisiune de 0,10 lei/acțiune în ambele etape de ofertare a acțiunilor nou emise. Fiecărui acționar la data de înregistrare 02.10.2024 i-a fost alocat câte un drept de preferință pentru fiecare acțiune deținută.

În Etapa I, numărul de acțiuni noi care pot fi subscrise de un acționar, în baza exercitării drepturilor de preferință deținute, se calculează prin înmulțirea numărului de drepturi de preferință deținute cu rata de subscriere de 3,00, prețul de subscriere fiind egal cu valoarea nominală de 0,10 lei/acțiune, fără primă de emisiune.

Perioada de subscriere în Etapa I este de 31 zile calendaristice și se va derula începând cu prima Zi Lucrătoare după publicarea Prospectului, respectiv de la data de 26.05.2025 până la data de 25.06.2025 inclusiv, între orele 9:30 și 17:30 ale fiecărei Zile Lucrătoare cu excepția ultimei Zile Lucrătoare, când perioada de subscriere se încheie la ora 13:00.

În Etapa a II-a, acțiunile rămase nesubscrise se vor oferta în cadrul unui plasament privat la prețul de emisiune egal cu valoarea nominală, respectiv de 0,10 lei/acțiune. Cea de a doua etapă nu este guvernată de prezentul Prospect. Termenii, condițiile și criteriile de desfășurare ale plasamentului privat vor fi stabiliți ulterior încheierii primei Etape prin decizia Consiliului de Administrație al Societății.

Rezultatele subscrierilor în cele două etape ale majorării de capital vor fi făcute publice pe site-ul BVB (<https://www.bvb.ro/>).

Modalitatea de subscriere este următoarea:

Subscrierea în cadrul Ofertei (Etapa I) se realizează astfel:

1) Investitorii care dețin drepturi de preferință în **Secțiunea I a** Depozitarului Central și subscriu în prima Etapă pot subscrie numai prin Intermediarul Ofertei, SSIF Goldring S.A. cu sediul în Târgu Mureș, str. Tudor Vladimirescu, nr 56A, tel/fax. 0265 269 195/0365 455 254, către care vor transmite sau depune - în Perioada de Subscriere, (i) fie în format fizic cu semnătură olografă în original, prin curier, scrisoare recomandată sau personal la sediul Intermediarului și al agențiilor sale, (ii) fie la adresa de e-mail subscrieri@goldring.ro cu semnătură electronică extinsă incorporată potrivit cu prevederile Legii 455/2001 privind semnătura electronică - Formularul de Subscriere însoțit de dovada plății și documentele menționate în prezentul Prospect. Plata acțiunilor subscrise se face în contul Emitentului deschis la BRD RO56BRDE130SV01642061300.

2) Investitorii care dețin acțiuni ale Emitentului în **Secțiunea a II-a** a Depozitarului Central (conturi globale) vor putea subscrie **doar prin Intermediarii la care dețin acțiunile într-un cont de investiții**, cărora le vor transmite, în Perioada de Subscriere a Etapei I, Formularul de Subscriere sau ordinul de subscriere cu respectarea cerințelor legale

și ale procedurilor interne proprii Intermediarului. Plata acțiunilor subscrise se face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central și politicile Intermediarului prin care investitorul participă la Ofertă.

3) Investitorii care dețin acțiuni ale Emitentului în **Secțiunea a III-a** a Depozitarului Central (conturi ale Participanților) vor subscrie direct în sistemul Depozitarului Central S.A., plata acestora fiind în conformitate cu reglementările Depozitarului Central S.A.

Subscrierile realizate în baza unor documente primite în afara oricărei Perioade de subscriere sau care nu respecta condițiile menționate în prezentul Prospect nu vor fi validate.

Subscrierile în cadrul Ofertei sunt irevocabile pe toată Perioada de Subscriere, cu excepția prevăzută de lege prin art. 23 (2) din Regulamentul UE nr. 1129/2017, cu modificările și completările ulterioare, respectiv a introducerii de suplimente la prospectul de oferta.

Quantumul și procentajul diluării imediate rezultate în urma ofertei

Dacă toți acționarii îndreptățiți își vor exercita dreptul de preferință, structura acționariatului și participația deținută în prezent de fiecare dintre aceștia la capitalul social al Emitentului nu vor suferi modificări. Deținerile unui Acționar la Emitent se diluează în condițiile în care Acționarul respectiv nu subscrie integral numărul de Acțiuni Noi pe care le poate subscrie conform specificațiilor prezentului Prospect. În ipoteza în care un acționar nu participă la majorarea capitalului și toate acțiunile oferite sunt subscrise, procentul de diluare este de 73,5%. Cu caracter exemplificativ, deținerea de 1,00% în capitalul social al Emitentului anterior majorării de capital descrisă în prezentul Prospect va fi diluată la 0,2655% ulterior majorării de capital, în ipoteza nesubscrierii acționarului în cauză și a subscrierii Ofertei în integralitatea sa.

Estimări ale costului total al emisiunii și ale costurilor percepute de la investitor de către emitent

Emitentul și Intermediarul nu percep în mod direct comisioane sau tarife suplimentare Investitorilor în Ofertă. Tarifele sau comisioanele aplicate de instituțiile pieței de capital sunt în sarcina Investitorilor.

Cheltuielile aferente ofertei, care vor fi suportate de Emitent din alte surse decât fondurile atrase în Ofertă, sunt:

1. Comisionul Intermediarului Ofertei, în conformitate cu contractul între părți;
2. Cota percepută de ASF calculată ca procent de 0,1% din valoarea sumelor efectiv subscrise în mod valid în oferta.
3. Taxa ASF de eliberare a certificatului de înregistrare a instrumentelor financiare pentru acțiunile nou-emise (cf. Anexa 3 – 2.17 / Regulamentul ASF nr. 16/2014 privind veniturile Autorității) – 500 lei;
4. Taxe la Registrul Comerțului de înregistrare a majorării de capital social estimate la 1.500 lei;
5. Taxe aferente derulării operațiunii de majorare prin sistemul BVB și al Depozitarului Central, estimate la 1.000 lei;
6. Alte cheltuieli incidente operațiunii – estimate la 1.000 lei.

4.2 O scurtă descriere a motivelor care au stat la baza prezentului Prospect

1. **Motivele Ofertei:** Așa cum precizează și hotărârea AGEA de aprobare a operațiunii nr. 2 din data de 16.09.2024, majorarea capitalului social se realizează în scopul consolidării structurii de finanțare a Societății, precum și al atragerii de capital pentru finanțarea activității curente.

2. **Valoarea netă estimată a veniturilor obținute: 4.123.950 lei**, în caz de subscriere integrală în prima etapă

3. **Utilizarea fondurilor:**

Maniera efectivă de alocare a sumelor atrase prin majorare vor fi determinate în funcție de cuantumul sumelor efectiv atrase prin majorare și având în vedere considerente de prioritate, oportunitate și eficiență economică.

Oferta nu face obiectul unui acord privind un angajament ferm de subscriere.

Emitentul și Intermediarul nu au cunoștința de interese particulare ale unor terțe persoane fizice sau juridice, nici de existența unor conflicte de interese care ar putea influența semnificativ Oferta.

4.3 Cine este ofertantul; În cazul în care ofertantul este diferit de emitent, o scurtă descriere a ofertantului și/sau a persoanei care solicită admiterea la tranzacționare în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare

Nu se aplică în cazul acesta. Ofertantul este același cu Emitentul valorilor mobiliare.

PARTEA I. INFORMAȚII PRIVIND EMITENTUL

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

1.1 Persoane responsabile	Emitentul: SCALA DEVELOPMENT S.A. cu sediul social în Cluj-Napoca, Str. Someșului, nr. 34-36, parter, Cluj, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J12/949/2015, cod unic de identificare fiscală 34312520, telefon 0264/532.015, adresă de email actionariat@scaladevelopment.ro. Intermediarul: SSIF Goldring S.A., cu sediul în Târgu Mureș, Str. Tudor Vladimirescu nr. 56A, jud. Mureș, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J26- 440/19.04.1998, cod unic de identificare fiscală RO 10679295, autorizată de CNVM/ASF prin decizia nr. 2734/08.08.2003, nr. atestat: 372/29.05.2006, înscrisă în Registrul CNVM/ASF cu nr. PJR01SSIF/260045, telefon/fax 0265 269 195 / 0365 455 254, adresa de e-mail goldring@goldring.ro, website www.goldring.ro. Persoanele responsabile pentru informațiile cuprinse în prezentul Prospect: din partea Emitentului: dl. Dan Pitic – Președintele Consiliului de Administrație din partea Intermediarului: dl. Virgil Zahan – Director General
1.2 Declarații ale persoanelor responsabile	Reprezentantul Emitentului declară că, după cunoștința sa și ca urmare a verificărilor rezonabile, prezentul Prospect oferă informații conforme cu realitatea și nu prezintă omisiuni de natură să afecteze semnificativ conținutul acestuia. Reprezentantul Intermediarului declară că, după cunoștința sa și ca urmare a verificărilor rezonabile, prezentul Prospect oferă informații conforme cu realitatea și nu prezintă omisiuni de natură să afecteze semnificativ conținutul acestuia.
1.3 Declarații / rapoarte ale experților	Prospectul nu conține declarații sau rapoarte atribuite experților în afara rapoartelor de audit aferente exercițiilor financiare pentru care Prospectul prezintă situații financiare anuale (2022, 2023 și 2024), respectiv în afară de raportul de expertiză contabilă extrajudiciară datat 30.09.2024 și realizat de Expertul Contabil Man Gheorghe Alexandru, cu carnet nr. 1574 L/1996 care certifică creanțele împotriva societății care urmează a fi convertite în capital social, ca certe, lichide și exigibile. Opinia auditorului este prezentată la punctul 5.3.1 al prezentei Secțiuni.
1.4 Informații din surse terțe	Nu este cazul.
1.5 Declarație	Persoanele responsabile declară că acest Prospect a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară în calitate de autoritate competentă în temeiul Regulamentului (UE) 1129/2017, prin decizia nr. <u>461 / 21.05.2025</u>. Autoritatea de Supraveghere Financiară aprobă acest Prospect doar din punctul de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse prin Regulamentul (UE) 1129/2017 și Regulamentele delegate (UE) 979/2019 și 980/2019. Această aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a emitentului care face obiectul acestui Prospect. Prospectul a fost elaborat în conformitate cu articolul nr. 15 din Regulamentul (UE) nr. 1129/2017.

SECȚIUNEA 2: STRATEGIE, PERFORMANȚĂ ȘI MEDIU DE AFACERI

2.1 Informații privind identitatea Emitentului	Denumirea emitentului: SCALA DEVELOPMENT S.A. Sediul social: Str. Someșului, nr. 34-36, parter, CLUJ-NAPOCA, CLUJ, România Cod unic de identificare fiscală: 34312520
---	---

	Numărul de înregistrare la Registrul Comerțului: J12/949/2015 Identificatorul entității juridice (LEI): 254900P9PIL78HNX5B90 Data de constituire: 01.04.2015 Durata de funcționare: nelimitat Forma juridică a Emitentului: persoană juridică română de drept privat organizată sub forma unei societăți pe acțiuni Legislația în temeiul căreia își desfășoară activitatea: emitentul funcționează în conformitate cu legile române aplicabile Website: www.scaladevelopment.ro E-mail: actionariat@scaladevelopment.ro Telefon contact relația cu investitorii: 0264.532.015
2.1.1 Modificări semnificative ale structurii de împrumut și de finanțare	<i>Informații privind modificările semnificative ale structurii de împrumut și de finanțare a emitentului înregistrate de la sfârșitul ultimei perioade financiare pentru care au fost furnizate informații în documentul de înregistrare.</i> Nu este cazul. De la sfârșitul ultimei perioade de raportare, 31.12.2024, și până la data Prospectului, nu s-au înregistrat modificări semnificative ale structurii de împrumut și finanțare a Emitentului.
2.1.2 Modalități de finanțare	Implementarea strategiilor de dezvoltare ale Emitentului vor fi susținute atât prin intermediul majorării de capital social care face obiectul prezentului Prospect, cât și prin surse proprii de finanțare.

2.2 Prezentare generală a activităților

2.2.1 Strategia și obiectivele	<i>O descriere a strategiei de afaceri și a obiectivelor strategice ale emitentului (atât financiare, cât și nefinanciare, dacă există). Această descriere ține seama de viitoarele provocări și perspective ale emitentului.</i> Strategia conducerii SCALA DEVELOPMENT S.A., specializată în dezvoltarea și promovarea imobiliară, se concentrează pe crearea unor zone urbane integrate, dinamice și confortabile, care să răspundă atât cerințelor moderne de business, cât și rezidențiale, punând accent pe sustenabilitate și conectivitate urbană. Obiectivele strategice ale Emitentului se concentrează pe: • dezvoltarea de spații premium, bine poziționate care să ofere clienților un grad ridicat de mobilitate prin acces facil la rețele de transport, zone comerciale și servicii esențiale; • proiectarea de clădiri cu un design contemporan realizate de arhitecți de renume pentru a crea spații care combină estetica modernă cu funcționalitatea; • crearea de clădiri eficiente din punct de vedere energetic care să asigure clienților costuri de întreținere reduse, dar și să reducă impactul asupra mediului; • dezvoltarea unor comunități rezidențiale și de afaceri interconectate, care să promoveze un stil de viață activ și colaborativ, prin crearea de spații comune verzi și facilități de recreere. Această abordare integrată va permite societății să își consolideze poziția pe piață și să creeze proiecte imobiliare inovatoare și eficiente, orientate către viitor. Strategiile de implementare avute în vedere de Emitent pentru atingerea obiectivelor vizează colaborarea cu experți de top din domeniul arhitecturii, creșterea portofoliului de clienți, optimizarea
---	---

proceselor de construcție și dezvoltarea de parteneriate strategice cu ajutorul cărora să faciliteze accesul la noi oportunități pe piața imobiliară.

2.2.2 Activitățile principale

SCALA DEVELOPMENT S.A., societate pe acțiuni, a luat ființă în anul 2015 sub denumirea de Napochim Imobiliare S.A., ca urmare a divizării societății Napochim S.A. cu sediul în Cluj-Napoca. Prin hotărârea AGEA din data de 29.04.2020 denumirea societății a fost schimbată în SCALA DEVELOPMENT S.A.

SCALA DEVELOPMENT S.A. are ca obiect principal de activitate *Dezvoltare (promovare) imobiliară*, cod CAEN 4110 și activează pe piața real estate începând cu anul 2016. Societatea a dezvoltat și are în dezvoltare proiecte în valoare de aproximativ 150 milioane de euro. Portofoliul companiei include aproximativ 1.500 de apartamente livrate și în dezvoltare, clădiri de birouri și centre comerciale în Cluj și Alba.

Societatea a dezvoltat în Cluj-Napoca un complex office și rezidențial de înaltă clasă cu finisaje și servicii premium oferind investitorilor dornici de dezvoltare noi oportunități pe piața din Cluj. Proiectul imobiliar denumit **Scala Center**, dezvoltat de SCALA DEVELOPMENT S.A. a început în anul 2016, odată cu lucrările de demolare și a fost finalizat în anul 2019. Acesta se distinge atât prin poziționarea foarte bună față de centru orașului Cluj-Napoca, cât și prin arhitectura modernă și pune la dispoziția clienților săi o aripă dedicată sectorului de afaceri și un vast complex rezidențial. Proiectul imobiliar cuprinde:

- o clădire de birouri CLASA A, cu 8 nivele (aproximativ 6.000 mp închiriable), ultramodernă și perfect adaptată nevoilor clienților;
- 186 de apartamente cu 2 și 3 camere (cu suprafețe cuprinse între 53 – 80 mp), dotate fiecare cu balcoane sau terase;
- 295 de parcări subterane, cu acces controlat;
- spații de depozitare generoase (boxe) la subsol;
- spații comerciale cu vitrina la stradă, cu suprafețe începând de la 100 mp, compartimentate pe cerințele clientului;
- spații destinate comerțului și serviciilor (la parter), spre curtea interioară a complexului, cu suprafețe începând de la 100 mp, compartimentate pe cerințele clientului, (cafenea, coafor, birou avocat, notar, magazine, servicii bancare etc);
- curte interioară publică, cu o arhitectură modernă și spații verzi, locuri de relaxare, loc de joacă pentru copii, etc.

Astfel, prin proiectul Scala Center, SCALA DEVELOPMENT S.A. se aliniază tendințelor internaționale de a crea zone dinamice și confortabile care să răspundă celor mai sofisticate nevoi atât de business, cât și rezidențiale. Apartamentele din proiectul Scala Center sunt vândute în totalitate.



Birouri



Spații comerciale



Apartamente

Alte proiecte dezvoltate de către societățile în care Emitentul deține participații semnificative (90%) sunt prezentate în continuare.

Scala Cetate – un proiect rezidențial, cu însemnătate istorică. Ansamblul Scala Cetate este poziționat în zona istorică a orașului Oradea, în imediata proximitate a cetății, cu acces direct în parcul acesteia. Arhitectura și conceptul urmăresc conservarea elementelor istorice și restaurarea corpurilor existente, pentru a crea un ansamblu rezidențial elegant, modern și ancorat în istoria locului.

Scala Cetate este un proiect de tip brownfield, construit pe platforma industrială a fostei fabrici Rovex. Proiectul imobiliar cuprinde:

- 164 apartamente cu 1, 2, 3 sau 4 camere;
- 209 parcări subterane;
- 11 spații comerciale;
- 29 boxe de depozitare.

La 31.03.2025, Proiectul Scala Cetate este în construcție.

**Viziune
pentru viitor
Scala Cetate**



Scala Sopor – refugiu urban, situat în Sopor, Cluj-Napoca, în vecinătatea Parcului Est și a Bazei Sportive Gheorgheni. Acesta ansamblu rezidențial oferă apartamente cu 2, 3 și 4 camere, dar și apartamente tip duplex dispuse pe 2 niveluri, cu terase și balcoane generoase, ce oferă priveliști panoramice asupra orașului. Proiectul imobiliar cuprinde:

- 375 apartamente;
- 5 corpuri de clădire;
- 480 parcări subterane;
- 4.000 mp de spații comerciale;
- 2.500 mp de spații verzi.



Proiectul reprezintă un ansamblu rezidențial modern, cu o structură solidă din beton armat și finisaje premium. Fațada clădirii combină termoizolația eficientă cu un design elegant, folosind cărămidă aparentă tip Klinker. Apartamentele sunt dotate cu încălzire în pardoseală, ferestre tripan și finisaje de calitate superioară, iar spațiile comune sunt amenajate cu materiale durabile și iluminat modern. Ansamblul oferă facilități complete, inclusiv parcări subterane, sisteme avansate de protecție și conectivitate, asigurând confort și siguranță pentru locatari.

**Viziune
pentru viitor
Scala Sopor**



La 31.03.2025, proiectul Scala Sopor se află într-o etapă avansată de execuție, cu progres semnificativ la structura subsolurilor, parterelor și radielor.

Scala Oneștilor – punct de reper modern care îmbină eleganța tradițională cu inovația contemporană, situat în proximitatea centrului vibrant din Oradea. Proiectul imobiliar cuprinde:

- 224 de apartamente ci 2, 3, 4 camere cu balcoane generoase;
- 224 de parcări subterane, cu acces controlat;
- 2.500 mp de spații comerciale;
- loc de joacă și spații verzi.

Întreaga activitate a Emitentului se desfășoară la nivelul pieței interne, iar de la publicarea ultimelor situații financiare auditate, nu au fost introduse produse, servicii sau activități noi semnificative.

Punctul 2.2.3

SCALA DEVELOPMENT activează pe piața imobiliară în zona municipiului Cluj-Napoca. Astfel, piața este delimitată geografic la nivelul municipiului în raza căruia își desfășoară activitatea Emitentul.

Piețele principale

Principalele piețe de desfacere ale Emitentului vizează închirierea și vânzarea spațiilor aflate în proprietatea sa.

La data prezentului Prospect, veniturile operaționale generate de Emitent provin preponderant din chirii și servicii, vânzarea mărfurilor și alte venituri din exploatare.

Cifra de afaceri înregistrată la finalul anului 2024, în valoare de 8.112.209 lei provine în proporție de 99,66% din contracte de închiriere și servicii și 0,33% din vânzarea mărfurilor. Aceasta înregistrează o scădere de 33,15% comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut determinată de o diminuare semnificativă în rândul veniturilor din vânzarea mărfurilor, de 4,08 milioane lei.

La finalul anului 2024, veniturile totale sunt generate preponderent din venituri din chirii și servicii (58,56%) și înregistrează o scădere de 16,46%, pusă pe seama scăderii semnificative de la nivelul veniturilor din vânzarea mărfurilor. În categoria mărfurilor sunt incluse atât imobilele care nu au fost vândute imediat după recepție, cum ar fi parcuri sau spații comerciale, cât și materiale precum oțel, beton, vândute ulterior companiilor afiliate pentru optimizarea costurilor de achiziție sau susținerea termenelor de plată.

Veniturile generate din activitatea de exploatare și ponderea acestora în totalul veniturilor operaționale sunt prezentate mai jos:

Categorie venit	2022	2023	2024	% în total venituri
Venituri din chirii și servicii	7.039.566	8.027.984	8.084.907	92,26%
Venituri din vânzarea mărfurilor	1.241.717	4.108.214	27.302	0,31%
Alte venituri din exploatare	4.140.585	429.059	587.849	6,71%
Venituri din subvenții de exploatare	76.404	55.230	62.737	0,72%
Total Venituri exploatare	12.498.272	12.620.487	8.762.795	100,00%

Societatea deține 6 terenuri cu o suprafață totală de 17.579 mp și un număr de 7 clădiri, cu o suprafață totală de 10.851,85 mp.

În ceea ce privește cota de piață, Emitentul declară că, la data întocmirii Prospectului, nu dispune de astfel de informații.



2.3 Structura organizatorică

2.3.1 Organigrama Grupului	Organigrama Grupului este prezentată mai jos: Sursa: Emitentul
2.3.2 Dependența de alte entități	SCALA DEVELOPMENT S.A. nu se afla în relații de dependență cu alte entități. În raport cu celelalte societăți din cadrul Grupului, Emitentul are rolul de a facilita finanțarea proiectelor imobiliare ale acestora.

2.4 Investițiile

2.4.1 Investiții semnificative până la data Prospectului	O descriere a investițiilor semnificative ale emitentului (inclusiv quantumul), de la sfârșitul perioadei vizate de informațiile financiare istorice incluse în prospect până la data documentului de înregistrare. De la data ultimelor situații financiare publicate, la 31.12.2024, nu s-au înregistrat investiții semnificative.
2.4.2 Investiții semnificative în derulare	O descriere a investițiilor importante ale emitentului aflate în derulare sau pentru care au fost deja asumate angajamente ferme, inclusiv metoda de finanțare a acestora (internă sau externă), dacă prezintă importanță pentru activitatea emitentului. Investițiile importante ale emitentului și societăților afiliate aflate în derulare sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Companie din grup	Proiect	Aport propriu	Finanțare bancară	Bancă finanțatoare	Număr și data contract credit	Valoare credit	Monedă credit
SCALA DOI	SCALA SOPORULUI / CLUJ	25%	75%	LIBRA INTERNET BANK	179538/ 27.09.2024	119.943.421	RON
SCALA PATRU	Achiziție hala depozitare Magreb	30%	70%	CEC BANK	RQ200914280 79788/ 09.10.2020	906.500	EUR
SCALA SASE	SCALA CETATE / ORADEA	30%	70%	LIBRA INTERNET BANK	129315/ 03.02.2023	10.500.000	EUR

Sursa: Emitentul

2.5 Examinarea rezultatelor activității și a situației financiare

Trebuie furnizată de către emitenții de titluri de capital cu o capitalizare bursieră mai mare de 200.000.000 EUR numai atunci când raportul administratorilor prezentat și pregătit în conformitate cu articolele 19 și 29 din Directiva 2013/34/UE nu este inclus în prospectul UE pentru creștere).

Nu este cazul, având în vedere capitalizarea bursieră a Emitentului la data de întocmire a Prospectului.

2.5.1 Examinarea indicatorilor cheie

Nu este cazul, având în vedere capitalizarea bursieră a Emitentului la data de întocmire a Prospectului.

2.6 Informații privind tendințele

2.6.1 Informații privind tendințele recente semnificative

O descriere a celor mai semnificative tendințe recente care au afectat producția, vânzările, stocurile, costurile și prețurile de vânzare de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar și până la data documentului de înregistrare.

În contextul actual, mediul de afaceri a fost influențat de o serie de tendințe economice și sectoriale care au efect și asupra Emitentului. De la sfârșitul ultimului exercițiu financiar și până la data prezentului Prospect, unele dintre cele mai importante schimbări au fost generate de indexarea chiriilor în funcție de HICP (Indicele Armonizat al Prețurilor de Consum) reflectată prin evoluțiile de pe piața închirierii spațiilor de birouri.

Indexarea anuală cu HICP a chiriilor a generat o creștere a costurilor fixe pentru societate, tarifele de închiriere fiind ajustate în funcție de rata inflației. Acest lucru este direct influențat de fluctuațiile economice și de creșterea generalizată a prețurilor. Pentru a-și menține poziția în piață și pentru a nu afecta marjele de profit, Emitentul este nevoit să aibă în vedere creșterea prețurilor de vânzare.

2.7 Previziuni sau estimări privind profitul

2.7.1 Previziuni

În cazul în care un emitent a publicat o previziune sau o estimare privind profitul (care este încă în vigoare și valabilă), respectiva previziune sau estimare este inclusă în documentul de înregistrare.

Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2025 este supus aprobării Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 28.04.2025, după cum urmează:

Buget venituri si cheltuieli	2025
Venituri	
Venituri din chirii	8.700.000
Venituri vânzare marfă	498.000
Subventii pentru investitii	63.000

Alte venituri din exploatare	400.000
Venituri din dobanzi	5.000.000
Total venituri	14.661.000
Cheltuieli	
% Cheltuieli operationale	20,81%
Total cheltuieli operationale	3.050.901
Combustibilul	6.000
Materiale consumabile	40.500
Obiecte de inventar	30.000
Materiale nestocare	20.000
Utilitati energie si apa	150.000
Cheltuieli cu marfa vanduta	305.901
Intretinere si reparatii	25.000
Chirii	-
Prime de asigurare	50.500
Cheltuieli management si consultanta	240.000
Comisioane si onorarii	85.000
Protocol	22.000
Marketing	95.000
Transport, deplasari	1.000
Postale si telecomunicatii	10.000
Comisioane bancare	50.000
Servicii prestate de terti	1.400.000
Taxe si impozite	250.000
Salarii si contributii salariale	150.000
Alte cheltuieli din exploatare	40.000
Donatii	80.000
% Marja profit operational	79,19%
Profit operational	11.610.099
Amortizare	1.300.000
% Marja profit din exploatare	70,32%
Rezultat din exploatare	10.310.099
% Cheltuieli financiare	25,31%
Total cheltuieli financiare	3.710.000
Cheltuieli cu dobanzile	3.700.000
Cheltuieli diferite curs	10.000
Impozit profit	1.056.016
% Marja profit net	37,82%
Profit net	5.544.082,93

*Bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2025 nu include operațiunea de majorare a capitalului social care face obiectul prezentului Prospect.

Proiecțiile financiare estimate de către Emitent pentru exercițiul financiar 2025 sunt corelate cu evoluția și tendințele sectorului în care Emitentul activează în prezent, având la bază contractele deja aflate în derulare, precum și perspectivele privind încheierea de noi parteneriate, alături de implementarea direcțiilor strategice asumate.

2.7.2 Noi previziuni privind profitul	Nu este cazul.
2.7.3 Declarație privind prognozele	Conducerea Emitentului declară, fără rezerve, că estimarea profitului a fost elaborată pe o bază care este atât comparabilă cu informațiile financiare istorice, cât și conformă cu politicile contabile ale Emitentului.

SECȚIUNEA 3: FACTORII DE RISC

Investiția în acțiunile SCALA DEVELOPMENT S.A. implică un nivel de risc a cărui evaluare presupune o analiză atentă a factorilor de risc și a Informațiilor cu privire la Emitent cuprinse în prezentul Prospect. Factorii de risc constau în acele elemente, situații sau condiții interne sau externe care pot afecta, prin natura lor, rezultatele așteptate asociate activității desfășurate. Oricare dintre factorii prezentați mai jos ar putea avea un impact pozitiv sau negativ mai mult sau mai puțin important asupra activității, situației financiare sau rezultatelor Emitentului, respectiv asupra prețului de tranzacționare și lichidității acțiunilor sale, care ar putea determina pierderea parțială sau totală a investiției de către potențialii investitori. Prezenta secțiune descrie cele mai relevante riscuri specifice activității Emitentului, pe care acesta le considera a fi cele mai relevante pentru Investitori, în vederea luării unei decizii de investiție. Enumerarea factorilor de risc din această secțiune este realizată, din perspectiva Emitentului, în ordinea importanței după probabilitatea materializării riscului și impactul negativ asupra activității și performanței Societății. Totuși, aceasta nu este exhaustivă, fiind posibil ca și alte elemente, care fie nu sunt cunoscute persoanelor responsabile pentru informațiile din acest Prospect, fie sunt considerate irelevante la momentul actual, să poată avea consecințe asupra investiției în acțiuni. Investitorii trebuie să întreprindă diligențele necesare în vederea unei evaluări proprii asupra oportunității investiției, în raport cu nevoile, așteptările, disponibilitățile bănești și obiectivele investiționale proprii.

3.1 Riscuri de natură operațională	Riscuri legate de strategia de dezvoltare Dezvoltarea, privită sub orice formă, include riscuri legate atât de eficiența proiectelor, cât și de obținerea surselor de finanțare. Reducerea fondurilor destinate investițiilor financiare reprezintă pentru Emitent un risc în măsura în care acestea pot afecta planurile de viitor și rentabilitatea investițiilor. Riscuri privind concurența Riscul legat de concurență derivă din viteza cu care potențialul avans realizat de către concurență estompează evoluția favorabilă înregistrată de indicatorii financiari ai societății. Competitivitatea ridicată, specifică pieței de imobiliare, este abordată de Societate prin strategia prețurilor competitive, calitate și profesionalism. Societatea se bazează pe un management cu experiență și garantează seriozitatea în relația cu clienții. Riscul de conformitate reprezintă riscul actual sau viitor de afectare a rezultatelor și a capitalului, care poate conduce la aplicarea unor sancțiuni asupra Emitentului, obligarea acestuia la plata unor prejudicii sau daune constatate și/sau rezilierea de contracte sau care pot afecta reputația Emitentului, ca urmare a încălcărilor sau neconformării cu cadrul legal și de reglementare, cu acordurile sau practicile recomandate. Riscul de credit este riscul ca Emitentul să suporte o pierdere financiară ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client, iar acest risc rezultă în principal din creanțele comerciale ale Emitentului. Expunerea Emitentului la riscul de credit este influențată în principal de caracteristicile individuale ale fiecărui client. Riscul de lichiditate. Societatea se poate confrunta cu dificultăți minime în obținerea unei lichidități rapide, determinate de comportamentul partenerilor săi, sau de incapacitatea acestora de plată. Departamentul financiar contabil urmărește zilnic cash-flow-ul în scopul asigurării unui control cât mai
---	---

eficient, SCALA DEVELOPMENT S.A. și-a identificat și își evaluează permanent riscurile semnificative, cu luarea în considerare a factorilor interni și externi.

Riscul aferent mediului economic: Economia românească continuă să prezinte caracteristici specifice unei economii emergente și există un grad semnificativ de incertitudine privind dezvoltarea mediului politic, economic și social în viitor, pentru toate societățile românești. Pe de altă parte, piața externă și economia statelor partenere oferă garanția unei stabilități pe termen lung.

Conformarea la cadrul legislativ și modificări ale cadrului legislativ: Emitentul se află sub incidența cadrului legislativ din România și respectă cadrul de reglementare aplicabil. Modificările multiple aduse la nivelul legislativ și normativ pe plan contabil, fiscal și al resursei umane etc. pot afecta activitatea societăților din România, inclusiv a Emitentului.

Riscul de țară: Surprinde susceptibilitatea ca la nivelul statului de rezidență al Emitentului să survină dificultăți în onorarea angajamentelor financiare, afectând toate instrumentele financiare interne, cât și unele instrumente externe. Impactul acestui risc are caracter general, generând efecte echidistante pentru toate sectoarele și domeniile de activitate, cu un potențial impact redus asupra valorii pieței și lichidității acțiunilor Emitentului.

SECȚIUNEA 4: GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

4.1 Organele de administrare și conducerea superioară

Numele, adresa de la locul de muncă și funcția în cadrul societății emitente ale următoarelor persoane și principalele activități desfășurate de acestea în afara societății emitente, dacă activitățile în cauză sunt semnificative pentru societatea emitentă: (a) membrii organelor de administrare, conducere și/sau supraveghere; (b) asociații comanditați, în cazul unei societăți în comandită pe acțiuni; (c) orice membru al conducerii superioare al cărui nume poate fi menționat pentru a dovedi că societatea emitentă dispune de pregătirea și experiență necesară pentru conducerea activităților sale

La data prezentului Prospect, Societatea este administrată de un Consiliu de Administrație, format din trei membrii.

Mandatul domnului Pitic Dan – Mihai a fost reînnoit prin Hotărârea AGOA din data de 22.04.2024 pentru o perioadă 2 ani, respectiv până la data de 17.10.2026. Domnul Pitic Lucian Ștefan a fost reales prin Hotărârea AGOA din data de 11.12.2023 ca membru al Consiliului de Administrație pentru o perioadă de 2 ani și 10 luni, respectiv până la data de 17.10.2026. Dna. Buga Dalia Elena a fost realesă ca membru al Consiliului de Administrație prin Hotărâre AGOA din data de 17.10.2022 pentru o perioadă de 4 ani, respectiv până la data de 17.10.2026.

Pitic Mihai – Dan – Președintele Consiliului de Administrație și Director General

- Antreprenor de peste 30 ani, dl. Mihai-Dan Pitic este fondatorul și Directorul General al companiei Ax Perpetuum Impex, înființată în anul 1994, unul dintre principalii distribuitori de articole de amenajări interioare și exterioare, respectiv mochete, linoleum, parchet, uși, cu afaceri anuale de peste 40 de milioane EUR. Având studii economice, dl. Pitic este implicat activ în mediul de afaceri și face parte din numeroase asociații de profil. Este implicat în fondul de accelerare a afacerilor Risky Business și în coordonarea acceleratorului de start-up-uri pentru liceeni iXperiment. A inițiat un proiect în cadrul comunității Romanian Business Leaders menit să creeze nuclee de antreprenori în fiecare județ pentru a negocia cu guvernul deciziile majore ce afectează mediul de afaceri. Este membru fondator al Clusterului de Mobilier Transilvan, primul cluster din Estul Europei care a obținut Golden Label pentru sistemul de management. Pe lângă AX PERPETUUM IMPEX SRL, dl. Pitic Mihai – Dan a dezvoltat cu succes și alte proiecte imobiliare în România.

La data prezentului Prospect dl. Pitic Mihai-Dan ocupă următoarele funcții: funcția de Director General și Președinte al Consiliului de Administrație în cadrul SCALA DEVELOPMENT SA, administrator în AX PERPETUUM IMPEX SRL și administrator în SCALA DOI, SCALA TREI, SCALA PATRU, SCALA CINCI, SCALA SASE, SCALA SAPTE, SCALA OPT, SCALA NOUA, SCALA ZECE, ARTEMA CENTER SRL.

Adresa locului de munca: Cluj-Napoca, str. Branului nr. 53, jud. Cluj.

	Pitic Lucian Ștefan – Membru al Consiliului de Administrație • Dl. Pitic Lucian Ștefan este Director General al Smart Furniture SRL de peste 11 ani și Business Development Manager în cadrul AX PERPETUUM IMPEX SRL de peste 17 ani. A finalizat studii la nivel de master în cadrul Universității Tehnice Cluj – domeniul Automatică, doctor în Inginerie și Management la Universitatea Tehnică Cluj. La data prezentului Prospect dl. Pitic Lucian Ștefan ocupă următoarele funcții: Membru al Consiliului de Administrație SCALA DEVELOPMENT SA, Director General al Smart Furniture SRL și Business Development Manager în cadrul AX PERPETUUM IMPEX SRL. Adresa de la locul de muncă: Cluj-Napoca, str. Branului nr. 53, jud. Cluj. Buga Dalia Elena – Membru al Consiliului de Administrație • Dna. Buga Dalia Elena are o vastă experiență profesională, ocupând de-a lungul timpului numeroase poziții de conducere în diverse companii. În prezent, deține funcția de Președinte al Consiliului de Administrație al NAPOCHIM SA și este fondator al companiei ELFWISE. Anterior, a fost membru în Consiliul de Administrație și Director Financiar la NAPOCHIM SA timp de peste 7 ani, unde s-a implicat în raportarea financiară către acționari și analiza activităților companiei. Experiențele anterioare includ funcții de CFO la Ecolor și SSIF Broker SA, precum și poziții de conducere financiară în grupuri de companii precum REMARUL 16 FEBR, TRANSFEROVIAR GRUP și NISCO INVEST, unde dna. Buga Dalia Elena a fost responsabilă pentru dezvoltarea și implementarea strategiilor financiare, raportarea către acționari și supravegherea operațiunilor financiare și fiscale. La data prezentului Prospect dna. Buga Dalia Elena ocupă următoarele funcții: Membru al Consiliului de Administrație al SCALA DEVELOPMENT S.A., Președinte al Consiliului de Administrație al NAPOCHIM SA și administrator al ELFWISE. Adresa locului de munca: Cluj-Napoca, str. Someșului, nr. 34-36, jud. Cluj. Dl. Dan Mihai Pitic, Președinte al Consiliului de Administrație și Director General și dl. Pitic Lucian Ștefan, Membru al Consiliului de Administrație sunt frați.
Punctul 4.1.2	<i>Detalii privind orice condamnare pentru fraudă pronunțată în cursul ultimilor cinci ani cel puțin și detalii privind orice incriminare și/sau sancțiune publică oficială adusă/impusă persoanei de la punctul 4.1. de către autoritățile statutare sau de reglementare (inclusiv de către organismele profesionale).</i> Nu au existat cazuri de condamnare pentru fraudă, incriminare și/sau sancțiuni publice oficiale aduse de către autoritățile statutare sau de reglementare în dreptul persoanelor menționate în prezenta secțiune. Persoanele prevăzute anterior nu au fost împiedicate de o instanță să acționeze ca membrii ai unui organ de administrare, conducere sau supraveghere al unui emitent sau să intervină în gestionarea sau desfășurarea afacerilor unui emitent.
4.2 Remunerație și beneficii	4.2.1 Cuantumul remunerației plătite și a beneficiilor acordate pentru ultimul exercițiu financiar complet, pentru persoanele menționate la punctul 4.1. Pe parcursul ultimului exercițiu financiar încheiat la 31.12.2024, persoanele menționate la punctul 4.1 au fost remunerate astfel: • în calitate de Director General, dl. Pitic Dan – Mihai – 41.028 lei brut/an; • în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație, dl. Pitic Dan Mihai – 82.967 lei brut/an; • în calitate de Membru al Consiliului de Administrație, dl. Pitic Lucian Ștefan – 10.272 lei brut/an; • în calitate de Membru al Consiliului de Administrație, dna. Buga Dalia Elena – 10.272 lei brut/an. Pentru ultimul exercițiu financiar nu au existat alte beneficii acordate persoanelor menționate la punctul 4.1.

	4.2.2 Cuantumul total al sumelor alocate de Emitent pentru plata pensiilor sau a altor beneficii: Emitentul nu a alocat sume pentru plata de pensii și alte beneficii persoanelor menționate la punctul 4.1.
4.3 Participațiile și opțiunile pe acțiuni	<i>Cele mai recente informații posibile privind participațiile deținute în capitalurile proprii ale emitentului și eventualele opțiuni pe acțiunile emitentului de către fiecare dintre persoanele menționate la punctul 4.1.1.</i> La momentul redactării prezentului Prospect, dl. Pitic Dan Mihai deține în mod direct 1,3388%, respectiv în mod indirect 83,1057% din capitalul social al SCALA DEVELOPMENT S.A. prin AX PERPETUUM IMPEX S.R.L.. Dl. Pitic Lucian Ștefan și dna. Buga Dalia Elena nu dețin acțiuni ale Emitentului.

SECȚIUNEA 5: INFORMAȚII FINANCIARE și INDICATORII-CHEIE DE PERFORMANȚĂ

5.1. Informații financiare istorice

5.1.1 Informații istorice auditate pentru ultimele două exerciții financiare

Informațiile financiare incluse în prezentul Prospect sunt preluate din situațiile financiare ale Emitentului la 31.12.2022, 31.12.2023 și 31.12.2024, situații întocmite în conformitate cu Standardele Naționale de Contabilitate.

Situațiile financiare anuale aferente exercițiilor încheiate la 31.12.2022, 31.12.2023 și 31.12.2024 au fost auditate. Pentru toate cele trei exerciții financiare, opinia auditorului este fără rezerve. Conform acesteia, situațiile financiare auditate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Societății, performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiilor încheiate, în conformitate cu reglementările contabile din România.

Poziția financiară

Bilanț (lei)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Imobilizări necorporale	2.147	207.263	132.273
Imobilizări corporale	33.928.739	32.621.223	31.552.272
Imobilizări financiare	1.224.000	1.224.000	1.224.000
Active imobilizate - total	35.154.886	34.052.486	32.908.545
Stocuri	4.057.307	3.658.416	3.570.659
Creanțe	57.340.261	77.871.653	89.970.842
Casa și conturi la bănci	479.327	289.867	71.518
Active circulante - total	61.876.895	81.819.936	93.613.019
Cheltuieli în avans	99.208	72.648	16.117
Active total	97.130.989	115.945.070	126.537.681
Datorii: sumele care trebuie plătite într-o perioadă de până la un an	1.959.991	16.981.358	25.024.626
Active circulante nete/datorii curente nete	59.427.716	64.318.761	68.153.982
Total active minus datorii curente	94.582.602	98.371.247	101.062.527
Datorii: sumele care trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an	38.985.905	36.677.316	34.136.332
Venituri în avans	588.396	592.465	450.528
Capital social	8.580.114	8.580.114	8.580.114
Capital subscris vărsat	8.580.114	8.580.114	8.580.114
Rezerve	1.716.023	1.716.023	1.716.023
Profitul sau pierderea reportat(ă)	38.159.195	45.300.560	51.397.794

Profitul sau pierderea exercițiului financiar	7.141.365	6.097.234	5.232.264
Capitaluri proprii - total	55.596.697	61.693.931	66.926.195
Pasive total	97.130.989	115.945.070	126.537.681

Sursa: Emitentul

Performanța financiară

Contul de profit și pierdere (lei)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Cifra de afaceri netă	8.281.283	12.136.198	8.112.209
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	7.039.566	8.027.984	8.112.209
Producția vândută	7.039.566	8.027.984	8.084.907
Venituri din vânzarea mărfurilor	1.241.717	4.108.214	27.302
Venituri din subvenții de exploatare	76.404	55.230	62.737
Alte venituri din exploatare	4.140.585	429.059	587.849
Venituri din exploatare – total	12.498.272	12.620.487	8.762.795
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	13.918	8.035	40.608
Alte cheltuieli materiale	25.638	38.904	78.654
Cheltuieli privind utilitățile	92.361	116.899	143.511
Cheltuieli privind mărfurile	734.138	3.417.962	31.375
Cheltuieli cu personalul	73.225	73.224	147.556
Alte cheltuieli de exploatare	2.608.665	1.727.617	2.202.676
Cheltuieli privind prestațiile externe	1.319.785	1.325.281	1.650.423
Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chirile	0	249	0
Cheltuieli de management	0	13.138	0
Cheltuieli de consultanță	0	46.218	233.594
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale	294.197	280.459	239.228
Alte cheltuieli	994.683	92.276	79.431
Ajustări privind provizioanele	0	45.952	0
Cheltuieli de exploatare – total	4.590.687	6.656.395	3.923.811
Profitul sau pierderea din exploatare:	7.907.585	5.964.092	4.838.984
Venituri din dobânzi	1.843.429	3.251.184	4.849.431
Alte venituri financiare	119.868	656.608	194.380
Venituri financiare – total	1.963.297	3.907.792	5.043.811
Cheltuieli privind dobânzile	1.146.139	2.285.140	3.630.127
Alte cheltuieli financiare	436.467	554.582	204.711
Cheltuieli financiare – total	1.582.606	2.839.722	3.834.838
Profitul sau pierderea financiar(ă)	380.691	1.068.070	1.208.973
Venituri totale	14.461.569	16.528.279	13.806.606
Cheltuieli totale	6.173.293	9.496.117	7.758.649
Profitul sau pierderea brut(ă):	8.288.276	7.032.162	6.047.957
Impozitul pe profit	1.146.911	934.928	815.693

	Profitul sau pierderea net(ă) a exercițiului financiar	7.141.365	6.097.234	5.232.264
	Sursa: Emitentul			
5.1.2 Modificarea datei de referință contabilă	<i>Dacă emitentul și-a modificat data de referință contabilă în intervalul pentru care îi sunt solicitate informațiile financiare istorice, informațiile istorice auditate vor acoperi cel puțin 24 de luni sau întreaga perioadă în care emitentul a fost activ, respectiv perioada cea mai scurtă dintre cele menționate.</i> Nu este cazul.			
5.1.3 Standarde de contabilitate Principii, politici și metode contabile	Principii, politici și metode contabile Informații generale 1. Cadrul legal de raportare financiar-contabilă Politicele contabile adoptate de societate pentru întocmirea și prezentarea situațiilor financiare la 31.12.2024 (bilanț, cont de profit/pierdere, note explicative) prezentate și în cadrul acestui capitol, sunt consecvente cu cele prevăzute în reglementările legale în vigoare, respectiv: • Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare • Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr.1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate; • sintetizează informațiile din balanța de verificare; • sunt exprimate în lei; • Scala Development S.A. nu întocmește situații financiare consolidate. 2. Bazele contabilității Situațiile financiare ale societății reflectă toate tranzacțiile pentru exercițiul financiar curent și sunt întocmite în lei. Societatea ține evidența contabilă în lei, întocmește și prezintă situațiile financiare în acord cu legislația specifică în materie și cu reglementările privind contabilitatea și raportările financiare contabile emise de Ministerul Finanțelor publice. Situațiile financiare sunt întocmite pe baza datelor și informațiilor ce au fost înregistrate în contabilitate conform reglementărilor legale în vigoare și în concordanță cu principiul continuității activității și consecvenței costului istoric. 3. Imobilizări necorporale Activele corporale sunt active identificabile, nemonetare, fără suport material și sunt înregistrate în contabilitate la costul de achiziție. 4. Imobilizările corporale Imobilizările corporale sunt deținute de societate pentru a fi utilizate în activitatea curentă, scopuri administrative și pentru a fi închiriate terților. Amortizarea imobilizărilor corporale se face după metoda liniară și se calculează începând cu luna următoare celei în care mijlocul fix amortizabil se pune în funcțiune. 5. Creanțe După natura lor creanțele sunt clasificate în : • creanțe comerciale (clienți, furnizori debitori, debitori diverși) • creanțe necomerciale (cu personalul, cu bugetul statului, bugetul asigurărilor sociale)			

	6. Disponibilitățile bănești Operațiunile de încasări și plăți sunt efectuate cu respectarea Regulamentului operațiunilor de casă, ale reglementarilor BNR și a legislației în vigoare. 7. Datorii Datoriile comerciale se referă la datoriile pe care societatea le recunoaște ca urmare a achiziționării de bunuri și servicii pe credit comercial. În această categorie se includ și datoriile către furnizorii de imobilizări. Datoriile fiscale sunt calculate și evidențiate cu respectarea prevederilor legale în vigoare. În această categorie se includ: impozitul pe venit, impozit pe profit, TVA plată, alte impozite și taxe. 8. Recunoașterea veniturilor și cheltuielilor Veniturile sunt recunoscute în momentul materializării lor. Cheltuielile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere în momentul angajării lor pe baza documentelor justificative, respectându-se principiul conectării cheltuielilor cu veniturile care le-au generat. 9. Rezultatele financiare și repartizarea profitului. La sfârșitul fiecărei luni veniturile și cheltuielile societății se preiau în contul de profit și pierdere. Impozitul pe profit se determină conform legislației fiscale în vigoare. Repartizarea profitului se face de către Adunarea Generală a Acționarilor.
5.1.4 Modificarea cadrlui contabil	Ultimele informații financiare istorice auditate ale Emitentului, care conțin informații comparative, sunt prezentate și elaborate în aceeași formă cu cea a situațiilor financiare anuale ale Emitentului, în conformitate cu standardele naționale de contabilitate. Emitentul nu intenționează modificarea cadrului contabil.
5.1.5 Informațiile financiare auditate	Informațiile financiare auditate sunt elaborate în conformitate cu standardele naționale de contabilitate, și includ (a) bilanțul; (b) contul de profit și pierdere; (c) cash-flow; (d) metodele contabile și notele explicative.
5.1.6. Situațiile financiare consolidate	Nu este cazul. Societatea nu are filiale deci nu este necesar, conform cerințelor OMFP 1802/2014, să pregătească situații financiare consolidate.
5.1.7 Data informațiilor financiare	Bilanțul ultimului exercițiu pentru care informațiile financiare au fost auditate este încheiat la data de 31.12.2024.
5.2 Informații financiare interimare și alte informații financiare	
5.2.1	Nu este cazul.
5.3 Auditarea situațiilor financiare anuale	
5.3.1 Auditarea situațiilor financiare	Situațiile financiare anuale aferente anilor 2022, 2023 și 2024 au fost auditate de către auditorul financiar independent G2Expert SRL, cu sediul social în Dej, str. M. Kogalniceanu, nr. 18, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J12/4477/2008, cod unic de identificare fiscală 24725081, telefon 0264.214.434, adresă de email office@proceduriamudit.ro, înregistrată la Autoritatea pentru Supravegherea

Publică a Activității de Audit Statutar cu număr de înregistrare FA1152, prin Auditorul financiar Gheorghe Alexandru Man, înregistrat la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar cu număr de înregistrare AF1242.

Raportul de audit aferent exercițiului financiar 2024

Opinie fără rezerve

În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2024, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, precum și cu cerințele cuprinse în Legea nr. 82/1991.

Baza pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează, „Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea *Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare* din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic Internațional pentru Profesioniștii Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (Codul IESBA), precum și conform cerințelor etice relevante pentru auditul situațiilor financiare din România, inclusiv Regulamentul și Legea. Ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și Codului IESBA. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Raportul de audit aferent exercițiului financiar 2023

Opinie fără rezerve

În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative, poziția financiară a Companiei la data de 31 decembrie 2023, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate și cerințele cuprinse în Legea nr. 82/1991.

Baza pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA-uri). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea *Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare* din raportul nostru. Suntem independenți față de Companie, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili (Codul IESBA) emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili, coroborat cu cerințele etice relevante pentru auditul situațiilor financiare din România și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități etice, conform acestor cerințe și Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Raportul de audit aferent exercițiului financiar 2022

Opinie fără rezerve

În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative, poziția financiară a Companiei la data de 31 decembrie 2022, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate și cerințele cuprinse în Legea nr. 82/1991.

Baza pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA-uri). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea *Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare* din raportul nostru. Suntem independenți față de

	Companie, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili (Codul IESBA) emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili, coroborat cu cerințele etice relevante pentru auditul situațiilor financiare din România și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități etice, conform acestor cerințe și Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.
5.3.2 Alte informații auditate de auditori	<i>Indicarea celorlalte informații din documentul de înregistrare care au fost auditate de auditori.</i> Nu este cazul.
5.3.3 Informații financiare neauditate	<i>În cazul în care informațiile financiare din Prospect nu au fost extrase din situațiile financiare auditate ale emitentului, se menționează sursa acestora și faptul că informațiile nu sunt auditate</i> Nu este cazul.

5.4. Indicatorii-cheie de performanță (KPI)

5.4.1 Indicatorii-cheie de performanță (KPI)	<i>În măsura în care nu este prezentată în altă parte în documentul de înregistrare și în cazul în care un emitent a publicat indicatori-cheie de performanță financiară și/sau operaționali sau a ales să includă astfel de indicatori în documentul de înregistrare, în documentul de înregistrare se include o descriere a indicatorilor-cheie de performanță ai emitentului pentru fiecare exercițiu financiar din perioada vizată de informațiile financiare istorice. KPI trebuie calculați pe o bază comparabilă.</i> Nu este cazul.
5.5 Modificări semnificative ale poziției financiare a emitentului	<i>O descriere a oricărei modificări semnificative a poziției financiare a grupului care s-a produs de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar pentru care au fost publicate situații financiare auditate sau informații financiare interimare, sau o declarație negativă adecvată.</i> Nu este cazul. De la sfârșitul perioadei de raportare încheiată la 31.12.2024 nu s-au înregistrat modificări semnificative ale poziției financiare a Emitentului.
5.6 Politica de distribuire a dividendelor	Beneficiul net realizat de Emitent se va repartiza de către Adunarea Generală a Acționarilor la finele fiecărui exercițiu financiar. Cota de beneficiu destinată plății dividendelor se va repartiza proporțional cu numărul acțiunilor deținute de fiecare acționar. În cazul în care emitentul va înregistra pierderi, se vor analiza cauzele acestora și Adunarea Generală a Acționarilor va decide asupra modului în care se vor recupera sau suporta aceste pierderi. Potrivit Legii Pieței de capital, acestea se plătesc în termenul stabilit de Adunarea Generală, dar nu mai târziu de 6 luni de la data aprobării situațiilor financiare anuale aferente fiecărui exercițiu financiar încheiat. În cazul în care Adunarea Generală nu stabilește un termen de plată, dividendele se vor datora la plată în maximum 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial Partea a IV-a a hotărârii Adunării Generale de stabilire a dividendelor distribuite. Societatea nu a distribuit dividende în ultimii 3 ani.
5.7. Informații financiare pro forma	<i>În cazul unei modificări semnificative a valorilor brute, se include o descriere a modului în care tranzacția ar fi putut afecta activele, datoriile și rezultatul emitentului, dacă tranzacția ar fi avut loc la începutul perioadei care face obiectul raportării sau la data indicată.</i> Nu este cazul.

SECȚIUNEA 6: INFORMAȚII PRIVIND ACȚIONARIII

6.1 Principali acționari

6.1.1

Potrivit Registrul Acționarilor ținut de Depozitarul Central S.A., acționarii principali ai Emitentului cu dețineri cunoscute peste pragul de 5% din totalul drepturilor de vot, la data de înregistrare, respectiv 02.10.2024, sunt prezentați în tabelul următor:

Acționar	Acțiuni	Procent
AX PERPETUUM IMPEX S.R.L. loc. CLUJ-NAPOCA jud. CLUJ	71.312.827	83,1141 %
Pers. Fizice	14.435.299	16,8241 %
Pers. Juridice	53.014	0,0618 %
TOTAL	85.801.140	100%

Sursa: Depozitarul Central

6.1.2 Drepturi de vot diferite

Informații din care să reiasă dacă acționarii principali ai emitentului au drepturi de vot diferite sau o declarație negativă adecvată.

Nu există situații în care acționari ai emitentului să aibă drepturi de vot diferite.

6.1.3 Controlul asupra Emitentului

În măsura în care aceste informații sunt cunoscute de emitent, se precizează dacă emitentul este deținut sau controlat, direct sau indirect, și de către cine și se descrie natura controlului și măsurile adoptate

La data prezentului Prospect, Emitentul este controlat în mod direct de către acționarul persoană juridică AX PERPETUUM IMPEX S.R.L., care deține o participație de 83,11% din capitalul social al Emitentului. La rândul său acționarul persoană juridică AX PERPETUUM IMPEX S.R.L. este controlat în mod direct de către dl. Pitic Mihai Dan, care deține 99,99% din capitalul social al AX PERPETUUM IMPEX S.R.L.

Controlul asupra Emitentului se face conform prevederilor legale și ale Actului Constitutiv. Structurile și procesele de Guvernanță Corporativă asigură exercitarea statutară a controlului asupra Emitentului.

6.1.4 Acorduri privind controlul

O descriere a acordurilor cunoscute de emitent, a căror aplicare poate genera sau împiedica, la o dată ulterioară, o schimbare a controlului asupra emitentului.

Emitentul nu are cunoștință de existența unor acorduri a căror aplicare poate genera, la o dată ulterioară, schimbarea controlului.

6.2 Proceduri judiciare și de arbitraj

6.2.1

Informații privind orice procedură guvernamentală, judiciară sau de arbitraj (inclusiv orice astfel de procedură în derulare sau potențială de care emitentul are cunoștință) din ultimele 12 luni, cel puțin, care ar putea avea sau a avut recent efecte semnificative asupra poziției financiare sau a profitabilității emitentului și/sau a grupului, sau o declarație negativă adecvată.

Emitentul declară că nu are cunoștință de vreo procedură guvernamentală, judiciară sau de arbitraj încheiată, în derulare sau potențială, din ultimele 12 luni, care ar putea avea sau a avut recent efecte semnificative asupra poziției financiare sau a profitabilității Societății.

6.3 Conflicte de interese la nivelul organelor de administrare, conducere și supraveghere și al conducerii superioare

6.3.1

Informații clare privind orice potențial conflict de interese între obligațiile față de emitent ale oricăreia dintre persoanele menționate la punctul 4.1 și interesele sale private și alte obligații. În cazul în care nu există astfel de conflicte de interese, trebuie făcută o declarație în acest sens.

Informații privind orice înțelegere sau acord cu acționarii principali, clienții, furnizorii sau alte persoane, în temeiul cărora oricare dintre persoanele menționate la punctul 4.1 a fost aleasă ca membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere sau membru al conducerii superioare.

Detalii privind orice restricție acceptată de persoanele menționate la punctul 4.1. privind cesionarea, într-o anumită perioadă de timp, a valorilor mobiliare ale emitentului deținute de acestea.

La nivelul organelor de administrare și al conducerii superioare nu s-au identificat situații de conflict de interese, nici înțelegeri, acord cu acționarii principali, furnizori sau alte persoane în temeiul cărora oricare din persoanele menționate la punctul 4.1. a fost aleasă ca membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere sau ca membru al conducerii superioare.

Nu există restricții acceptate de persoanele menționate la punctul 4.1. privind cesionarea, într-o anumită perioadă de timp, a participărilor lor la capitalul social al emitentului.

Prin politici și proceduri interne, în vederea conformării cu prevederile legale în vigoare dar și a alinierii la principiile de guvernanță corporativă, există și se aplică mecanisme de identificare și gestionare a potențialelor conflicte de interese la nivelul administrării și conducerii Emitentului.

6.4 Tranzacții cu părți afiliate

6.4.1

Dacă Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate în conformitate cu Regulamentul (CE) nr. 1606/2002 nu se aplică emitentului, trebuie prezentate următoarele informații pentru perioada acoperită de informațiile financiare istorice și până la data documentului de înregistrare:

(a) natura și cuantumul tuturor tranzacțiilor cu părți afiliate (1) care, luate separat sau în ansamblu, sunt importante pentru emitent. Dacă tranzacțiile cu părți afiliate nu s-au desfășurat în condițiile pieței, se explică motivele. În cazul împrumuturilor în curs, inclusiv al garanțiilor de orice tip, se indică cuantumul soldului de rambursat;

(b) cuantumul sau procentajul reprezentat de tranzacțiile încheiate cu părți afiliate din cifra de afaceri a emitentului.

Pe lângă activitatea de dezvoltare imobiliară, Emitentul susține financiar și managerial proiectele imobiliare desfășurate prin societățile speciale de proiect, în care are dețineri de 100%.

2022

2022	Societate afiliată	Natura tranzacțiilor	Valoarea cumulată tranzacții (lei)		
	Sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se specifică altfel			Creanțe	Datorii
	SCALA PATRU	Imprumut afiliat	716.834	3.215.810	-
	NAPOCHIM	Imprumut afiliat	-10.000.000	0	
	SCALA DOI	Imprumut afiliat	4.714.830	22.758.040	-
	SCALA TREI	Imprumut afiliat	25.690	1.731.590	-
	SCALA SASE	Imprumut afiliat	2.964.955	13.110.610	-
	SCALA CINCI	Imprumut afiliat	12.422.921	12.422.921	-
	SCALA PATRU	Dobanda imprumut afiliat	89.153	170.944	-
	NAPOCHIM	Dobanda imprumut afiliat	-2.716.093	-	0
	SCALA DOI	Dobanda imprumut afiliat	604.959	1.172.279	-
	SCALA TREI	Dobanda imprumut afiliat	50.772	95.242	-
	SCALA SASE	Dobanda imprumut afiliat	331.684	333.977	-
	SCALA CINCI	Dobanda imprumut afiliat	183.155	183.155	-
	AX PERPETUUM	Achizitii intragrup	12.129	-	0

	AX PERPETUUM	Vanzare intragrup	353.919	34.767	-
	SCALA SASE	Vanzare intragrup			-
		Total	9.754.907		
		Pondere (%) Cifra de afaceri 2024	117,8%		
		Pondere (%) Total Active 2024	10,0%		

Sursa: Emitentul

2023

2023	Societate afiliată	Natura tranzacțiilor	Valoarea cumulată tranzacții (lei)	Sold	
	Sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se specifică altfel			Creanțe	Datorii
	SCALA PATRU	Imprumut afiliat	-131.558	3.084.252	-
	AX PERPETUUM	Imprumut de la afiliat	-15.000.000	-	15.000.000
	SCALA DOI	Imprumut afiliat	7.835.750	30.593.790	-
	SCALA TREI	Imprumut afiliat	9.520	1.741.110	-
	SCALA SASE	Imprumut afiliat	8.031.440	21.142.050	-
	SCALA CINCI	Imprumut afiliat	685.150	13.108.071	-
	SCALA PATRU	Dobanda imprumut afiliat	180.038	350.982	-
	AX PERPETUUM	Dobanda imprumut afiliat	-165.951	-	165.951
	SCALA DOI	Dobanda imprumut afiliat	1.394.487	2.566.767	-
	SCALA TREI	Dobanda imprumut afiliat	100.042	195.284	-
	SCALA SASE	Dobanda imprumut afiliat	825.286	1.159.263	-
	SCALA CINCI	Dobanda imprumut afiliat	726.593	906.749	-
	AX PERPETUUM	Achizitii intragrup	-1.864	-	296
	AX PERPETUUM	Vanzare intragrup	376.867	28.432	-
	SCALA SASE	Vanzare intragrup	35.685	8.568	-
		Total	4.901.485		
		Pondere (%) Cifra de afaceri 2024	40,4%		
		Pondere (%) Total Active 2024	4,2%		

Sursa: Emitentul

2024

2024	Societate afiliată	Natura tranzacțiilor	Valoarea cumulată tranzacții (lei)	Sold	
	Sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se specifică altfel			Creanțe	Datorii
	SCALA PATRU	Imprumut afiliat	- 310	3.083.942	-
	AX PERPETUUM	Imprumut de la afiliat	- 6.393.848	-	21.393.848
	SCALA DOI	Imprumut afiliat	3.777.240	34.371.030	-
	SCALA TREI	Imprumut afiliat	- 20.071	1.721.039	-
	SCALA SASE	Imprumut afiliat	4.076.043	25.218.093	-
	SCALA CINCI	Imprumut afiliat	- 220.152	12.890.919	-
	SCALA PATRU	Dobanda imprumut afiliat	198.652	549.634	-
	AX PERPETUUM	Dobanda imprumut afiliat	- 1.440.794	-	1.606.745
	SCALA DOI	Dobanda imprumut afiliat	2.133.535	4.700.302	-
	SCALA TREI	Dobanda imprumut afiliat	111.624	306.908	-
	SCALA SASE	Dobanda imprumut afiliat	1.577.703	2.736.966	-
	SCALA CINCI	Dobanda imprumut afiliat	827.853	1.734.601	-
	AX PERPETUUM	Achizitii intragrup	2.100	-	296
	AX PERPETUUM	Vanzare intragrup	278.345	-	-
	SCALA SASE	Vanzare intragrup	134.780	83.372	-
		Total	5.042.699		
		Pondere (%) Cifra de afaceri 2024	62,2%		
		Pondere (%) Total Active 2024	4,0%		



Sursa: Emitentul

01.01.2025 – prezent

31.03.2025	Societate afiliată	Natura tranzacțiilor	Valoarea cumulată tranzacții (lei)	Sold	
	Sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se specifică altfel			Creanțe	Datorii
	SCALA PATRU	Imprumut afiliat	1.116	3.085.058	-
	AX PERPETUUM	Imprumut de la afiliat	0	-	21.393.848
	SCALA DOI	Imprumut afiliat	12.438	34.383.468	-
	SCALA TREI	Imprumut afiliat	5.040	1.726.078	-
	SCALA SASE	Imprumut afiliat	-314.308	24.903.786	-

	SCALA CINCI	Imprumut afiliat	48.770	12.939.689	-
	SCALA PATRU	Dobanda imprumut afiliat	42.112	591.746	-
	AX PERPETUUM	Dobanda imprumut afiliat	-375.594		1.982.339
	SCALA DOI	Dobanda imprumut afiliat	469.352	5.169.654	-
	SCALA TREI	Dobanda imprumut afiliat	23.520	330.428	-
	SCALA SASE	Dobanda imprumut afiliat	342.838	3.079.804	-
	SCALA CINCI	Dobanda imprumut afiliat	175.991	1.910.593	-
	AX PERPETUUM	Achizitii intragrup	0	-	-
	AX PERPETUUM	Vanzare intragrup	156.884	-	-
	SCALA SASE	Vanzare intragrup	12.852	-	-
		Total	601.012		
		Pondere (%) Cifra de afaceri 2025	48,1%		
		Pondere (%) Total Active 2025	0,5%		

Sursa: Emitentul

6.5 Capitalul social

6.5.1-6.5.2	La data Prospectului, capitalul social al SCALA DEVELOPMENT S.A. era de 8.580.114 lei subscris și vărsat integral în numerar. Împărțit în 85.801.140 acțiuni nominative, ordinare, dematerializate, conferind drepturi egale în Adunarea Generală a Acționarilor, cu valoare nominală de 0,1 lei fiecare.
6.5.3	<i>Numărul și caracteristicile principale ale acțiunilor care nu reprezintă capital, dacă există.</i> Nu este cazul.
6.5.4	<i>Numărul, valoarea contabilă și valoarea nominală a acțiunilor emitentului deținute de emitent sau în numele emitentului ori de către filialele acestuia.</i> Nu este cazul.
6.5.5	<i>Cuantumul valorilor mobiliare convertibile, preschimbabile sau însoțite de bonuri de subscriere, cu indicarea condițiilor și a procedurilor de conversie, schimb sau subscriere.</i> Nu este cazul.
6.5.6	<i>Informații despre orice drept de achiziție și/sau obligație aferent(ă) capitalului autorizat, dar neemis, sau despre orice angajament de majorare a capitalului social, precum și condițiile acestora.</i> Nu este cazul.
6.5.7	<i>Informații privind capitalul social al oricărui membru al grupului care face obiectul unei opțiuni sau al unui acord condiționat sau necondiționat care prevede acordarea unor opțiuni asupra capitalului și detalii privind opțiunile respective, inclusiv identitatea persoanelor la care se referă.</i> Nu este cazul.

6.6 Actul constitutiv și statutul

6.6.1	<i>O scurtă descriere a oricărei prevederi din actul constitutiv care ar putea avea ca efect amânarea, suspendarea sau împiedicarea schimbării controlului asupra emitentului.</i> Nu este cazul.
-------	---

6.7 Contracte importante

6.7.1	<i>Rezumatul oricărui contract important (altele decât cele încheiate în cadrul normal al activității) încheiat de către emitent sau orice alt membru al grupului, în cursul anului imediat anterior publicării documentului de înregistrare.</i> Nu este cazul.
-------	--

SECȚIUNEA 7: DOCUMENTELE DISPONIBILE

7.1	<i>O declarație prin care se confirmă faptul că, în perioada de valabilitate a Prospectului, pot fi consultate, după caz, următoarele documente: (a) actul constitutiv și statutul actualizate ale emitentului; (b) toate rapoartele, corespondența și alte documente, evaluările și declarațiile făcute de un expert la solicitarea Emitentului, din care anumite părți sunt incluse sau menționate în documentul de înregistrare. Indicarea site-ului pe care pot fi consultate documentele.</i> În perioada de valabilitate a Prospectului, pe site-ul Intermediarului pot fi consultate Actul constitutiv, Prospectul, precum și toate documentele relevante acestei operațiuni. Formularele de Subscriere și Formularul de Retrageră a acceptului de achiziționare sau subscriere a valorilor mobiliare oferite, decizia de aprobare a Prospectului de către ASF, Prospectul în integralitatea sa precum și Raportul de Expertiză Contabilă care certifica creanțele ca fiind certe, lichide și exigibile vor fi disponibile în format electronic pe site-ul Emitentului (https://scaladevelopment.ro/actionariat/), pe site-ul BVB (https://www.bvb.ro), al Intermediarului, (https://www.goldring.ro/consultanta/) și, de asemenea, în format fizic, la sediul social al Emitentului sau Intermediarului, unde pot fi consultate zilnic pe întreaga perioadă de derulare a operațiunii obiect al prezentului Prospect, în intervalul orar 10:00 - 14:00. Pentru consultarea documentelor aferente operațiunii pe suport de hârtie, persoanele interesate sunt solicitate să își programeze vizita prin email, la adresa actionariat@scaladevelopment.ro sau telefonic, la numărul de telefon 0264.532.015 pentru accesul la documentele operațiunii în format fizic la sediul Emitentului și, respectiv, prin email, la adresa goldring@goldring.ro sau telefonic, la numărul de telefon 0265.269.195, la sediul Intermediarului.
-----	---



PARTEA A II-A. INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE OBIECT AL OFERTEI

SECȚIUNEA 1. SCOP, PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE

Punctul 1.1. Persoane responsabile	Emitentul: SCALA DEVELOPMENT S.A. cu sediul social în Cluj-Napoca, Str. Someșului, nr. 34-36, parter, Cluj, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J12/949/2015, cod unic de identificare fiscală 34312520, telefon 0264/532.015, adresă de email actionariat@scaladevelopment.ro. Intermediarul: SSIF Goldring S.A., cu sediul în Târgu Mureș, Str. Tudor Vladimirescu nr. 56A, jud. Mureș, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J26- 440/19.04.1998, cod unic de identificare fiscală RO 10679295, autorizată de CNVM/ASF prin decizia nr. 2734/08.08.2003, nr. atestat: 372/29.05.2006, înscrisă în Registrul CNVM/ASF cu nr. PJR01SSIF/260045, telefon/fax 0265 269 195 / 0365 455 254, adresa de e-mail goldring@goldring.ro, website www.goldring.ro. Persoanele responsabile pentru informațiile cuprinse în prezentul Prospect: din partea Emitentului: dl. Dan Pitic – Președintele Consiliului de Administrație din partea Intermediarului: dl. Virgil Zahan – Director General
Punctul 1.2. Declaratii ale persoanelor responsabile	Reprezentantul Emitentului declară că, după cunoștința sa și ca urmare a verificărilor rezonabile, prezentul Prospect oferă informații conforme cu realitatea și nu prezintă omisiuni de natură să afecteze semnificativ conținutul acestuia. Reprezentantul Intermediarului declară că, după cunoștința sa și ca urmare a verificărilor rezonabile, prezentul Prospect oferă informații conforme cu realitatea și nu prezintă omisiuni de natură să afecteze semnificativ conținutul acestuia.
Punctul 1.3 Declaratii, rapoarte atribuite experților	<i>În cazul în care partea a II-a a Prospectului conține o declarație sau un raport atribuite experților, precizări.</i> Operațiunea de majorare a capitalului social pentru Scala Development S.A. are o componentă de conversie de creanțe în valoare de 21.616.393 lei deținute de acționarii Ax Perpetuum Impex SRL și Pitic Mihai Dan. Aceste creanțe au fost certificate ca fiind certe, lichide și exigibile prin raportul de expertiză contabilă extrajudiciară întocmit de către Expertul Contabil Man Gheorghe Alexandru cu carnet nr. 1574 L/116 la data de 30.09.2024, având adresa de la locul de muncă pe str. Mihail Kogălniceanu, nr. 2, Dej, județul Cluj. Emitentul declară că nu există interese semnificative ale Expertului Contabil în cadrul societății. Emitentul declară că informațiile extrase din Raportul de expertiză contabilă extrajudiciară întocmit de către Expertul Contabil Man Gheorghe Alexandru au fost incluse în Prospect cu consimțământul acestuia.
Punctul 1.4. Informatii de la o terta parte	<i>In cazul în care informatiile provin de la o terta parte, se furnizeaza o confirmare privind caracterul acurat și i complet al acestora, precum și sursa acestora.</i> Nu este cazul, Prospectul nu conține declarații atribuite unei terțe părți.
Punctul 1.5. Declaratie	Partea a II-a a Prospectului conținând informații privind valorile mobiliare ale Ofertei face parte din Prospectul care a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF) în calitate de autoritate competentă în temeiul Regulamentului (UE) 2017/1129, prin decizia nr. <u>461/21.05.2025</u> Aprobarea ASF se referă exclusiv la îndeplinirea standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse de Regulamentul mai sus amintit și nu trebuie considerată drept o aprobare a calității valorilor mobiliare obiect al Prospectului.

	În vederea luării unei decizii investiționale bine fundamentate, investitorii ar trebui să evalueze ei înșiși în ce măsură investiția în valorile mobiliare oferite conform Prospectului le este adecvată. Informațiile privind valorile mobiliare prezentate în cele ce urmează fac parte integrantă din Prospect, în conformitate cu art. 15 din Regulamentul (UE) 2017/1129.
Punctul 1.6. Interese	<i>Interesele persoanelor fizice și juridice implicate în emisiune/ofertă</i> Emitentul nu are cunoștință de interese particulare ale unor terțe persoane fizice sau juridice, în afara intereselor acționarilor creditori pentru conversia creanțelor lor împotriva Societății în capital social, care converg cu interesele Societății. Emitentul nu are cunoștință de existența unor conflicte de interese care ar putea influența semnificativ oferta.
Punctul 1.7. Motivele ofertei, utilizarea fondurilor obținute și cheltuielile aferente emisiunii/ofertei	Motivele Ofertei: Așa cum precizează și hotărârea AGEA de aprobare a operațiunii, majorarea capitalului social se realizează în scopul consolidării structurii de finanțare a Societății precum și al atragerii de capital pentru finanțarea activității curente a acesteia. Valoarea netă estimată a veniturilor obținute: 4.123.950 lei în cazul în care toate acțiunile nou emise și oferite vor fi subscrise. Utilizarea fondurilor: Maniera efectivă de alocare a sumelor atrase prin majorare va fi determinată în funcție de cuantumul sumelor efectiv atrase prin majorare și având în vedere considerente de prioritate, oportunitate și eficiență economică. În ipoteza în care toate acțiunile oferite se subscriu și Societatea va atrage finanțare în valoare de 4.123.950 lei, alocarea acestei sume va urmări susținerea proiectelor imobiliare ale societăților în care SCALA DEVELOPMENT S.A. deține calitatea de asociat majoritar. Dacă sumele atrase în operațiunea de majorare a capitalului social cu aport în numerar nu vor fi suficiente pentru realizarea proiectelor menționate mai sus în ordinea priorității, conducerea Societății preconizează că acestea vor fi suplimentate din fonduri proprii.
	CHELTUIELILE AFERENTE EMISIUNII / OFERTEI Valoarea totală a fondurilor care pot fi obținute în cazul subscrierii în totalitate a acțiunilor nou emise în etapa exercitării drepturilor de preferință este de 4.123.950 lei. Cheltuielile aferente Ofertei și care vor fi suportate în totalitate de către Societate, din alte fonduri decât cele atrase în Ofertă, sunt: 1. Tariful datorat Intermediarului Ofertei, în conformitate cu contractul încheiat între părți; 2. Cota percepută de ASF calculată ca procent de 0,1% din valoarea sumelor efectiv subscrise în mod valid în ofertă; 3. Taxa ASF de eliberare a certificatului de valori mobiliare pentru acțiunile nou-emise (cf. Anexa 3 – 2.17 / Regulamentul ASF nr. 16/2014 privind veniturile Autorității) – 500 lei; 4. Taxe Registrul Comerțului de înregistrare a majorării de capital social estimate la 1.500 lei; 5. Taxe aferente derulării operațiunii de majorare prin sistemul BVB și al Depozitarului Central, estimate la 1.000 lei; 6. Alte cheltuieli incidente operațiunii – estimate la 1.000 lei. Cheltuielile prezentate anterior sunt estimative.
Punctul 1.8	Informații suplimentare
Punctul 1.8.1 Consilieri	<i>Dacă în Prospect sunt menționați consilieri care au legătură cu emisiunea, o declarație precizând calitatea în care au acționat aceștia.</i>

	Nu este cazul.
Punctul 1.8.2 Informații verificate sau examine de catre auditori	<i>Se apreciaza ce alte informatii din Prospect au fost verificate sau examinate de catre auditori și daca acestia au elaborat un raport. Se prezinta raportul în întregime sau, cu aprobarea autorității competente, un rezumat al acestuia.</i> Operațiunea de majorare a capitalului social al Scala Development S.A. obiect al prezentului Prospect instrumentează conversia creanțelor acționarilor Ax Perpetuum Impex SRL și Mihai Dan Pitic în acțiuni nou-emise, în condiții de acordare de drepturi de preferință celorlalți acționari, așa încât aceștia din urmă să își poată păstra deținerile în capitalul social al Emitentului. Potrivit cerințelor legale, conversia de creanțe în capital social are ca obiect creanțe certificate a fi certe, lichide și exigibile prin Raportul de expertiză contabilă extrajudiciară realizat de către expertul contabil independent Man Gheorghe Alexandru, carnet nr. 1574 L/1996, la data de 30 septembrie 2024. De asemenea, informațiile financiare istorice aferente exercițiilor încheiate la 31.12.2022, 31.12.2023 și 31.12.2024 au fost auditate, concluziile rapoartelor auditorilor fiind prezentate la punctul 5.3., Secțiunea 5, partea I a prezentului Prospect.

SECȚIUNEA 2: DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALUL CIRCULANT ȘI DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALIZAREA ȘI NIVELUL DE ÎNDATORARE

Punctul 2.1 Declarație privind capitalul circulant	Persoana responsabilă din partea emitentului declară fără rezerve că, în opinia sa, Emitentul dispune de capital circulant suficient pentru o perioadă de cel puțin 12 luni, având acces la numerar și alte resurse lichide disponibile pentru acoperirea datoriilor la scadență. Această declarație este susținută de cel mai recent raport financiar, publicat pentru perioada de raportare 01.01.2024 – 31.12.2024, potrivit căruia capitalul circulant, calculat ca diferență dintre valoarea activelor curente și cea a datoriilor cu termen de exigibilitate sub 1 an este în valoare de 68,604 mii lei. Veniturile obținute din ofertă nu au fost incluse în calculul capitalului circulant.
Punctul 2.2 Capitalizare și nivel de îndatorare	Nu se aplică. Informație furnizată numai de emitenții de titluri de capital cu o capitalizare bursieră de peste 200 000 000 EUR.

SECȚIUNEA 3: FACTORII DE RISC

Punctul 3.1. Factori de risc	Fiecare dintre riscurile privind Emitentul – așa cum au fost acestea identificate și descrise la Secțiunea 3 în Partea I a prezentului Prospect – odată materializat, poate influența, într-o măsură greu de cuantificat, prețul și lichiditatea acțiunilor SCALA DEVELOPMENT S.A. pe piața de capital. Pe lângă acestea, investiția în acțiuni în sine prezintă riscuri specifice derivate din particularitățile acestor instrumente financiare în contextul evoluțiilor economice, sociale și politice la scară națională și internațională. 3.1.1 Riscurile asociate cu o investiție directă în acțiuni, ca de altfel și randamentul așteptat asociat acestei investiții sunt, în principiu, superioare celor aferente depozitului bancar sau investiției în alte instrumente financiare precum obligațiuni de stat, participații la fonduri de investiții sau chiar obligațiuni corporative. Volatilitatea și evoluția puțin predictibilă a lichidității și prețului acțiunilor, alături de riscul pierderii investiției în cazul falimentului Emitentului nu recomandă investiția în acțiuni acelor investitori cu un nivel scăzut de toleranță față de risc. De asemenea, acest produs nu este considerat corespunzător acelor investitori care: • doresc protecția integrală a capitalului și/sau certitudinea rambursării sumelor investite; • au o toleranță scăzută la risc, nefiindu-le potrivite investițiile bursiere; • necesită în mod obiectiv existența unei garanții de stat sau investiții în active fără risc.
---	---

3.1.2 Riscul de preț este specific acțiunilor listate și derivă din evoluțiile negative ce pot interveni în cotația acțiunilor emitentului, după admiterea acestora la tranzacționare. Fluctuația prețului poate fi indusă de o multitudine de factori legați de activitatea emitentului sau de volatilitatea generală a pieței. De asemenea, în cazuri speciale precum evenimente deosebite sau situații litigioase, Autoritatea de Supraveghere Financiară poate decide suspendarea tranzacționării acțiunilor, cu impact asupra posibilității investitorilor de a vinde acțiunile în orice moment dorit și asupra valorii de piață a acțiunilor la reluarea tranzacționării.

3.1.3 Riscurile generate de piața de capital din România, în ansamblul ei. Volatilitatea și lichiditatea sunt elemente care caracterizează mecanismul pieței de capital, conturând un risc de natură sistemică pentru toate instrumentele financiare tranzacționate.

Impactul acestui risc are caracter general, generând efecte echidistante pentru toate sectoarele și domeniile de activitate.

SECȚIUNEA 4: TERMENII ȘI CONDIȚIILE VALORILOR MOBILIARE

Punctul 4.1.1. Caracteristicile valorilor mobiliare obiect al ofertei

Oferta are ca obiect un număr total de 257.403.430 acțiuni nominative, ordinare, indivizibile, dematerializate, de valoare egală, cu o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune, emise de SCALA DEVELOPMENT S.A., în conformitate cu Hotărârea AGEA nr. 2 din data de 16.09.2024 de majorare a capitalului social prin conversie de creanțe certe, lichide și exigibile și prin aport în numerar.

Codul ISIN al acțiunilor Emitentului este: RONCHACNOR5.

Punctul 4.1.2. Legislația în temeiul căreia au fost create valorile mobiliare

Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
Legea 31/1990 a societăților, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
Regulamentul UE nr. 1129/2017 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, cu modificările și completările ulterioare;
Regulamentul delegat (UE) 979/2019 și 980/2019 de completare a Regulamentului (UE) 1129/2017, cu modificările și completările ulterioare.

Punctul 4.1.3 Forma valorilor mobiliare

Valorile mobiliare nou emise oferite în baza prospectului și admise ulterior la tranzacționare sunt acțiuni nominative, ordinare, indivizibile, emise în formă dematerializată și au o valoare nominală egală de 0,1 lei fiecare.

În baza contractului de registru încheiat între Emitent și Depozitarul Central S.A., efectuarea înregistrărilor necesare asupra Registrului Acționarilor sunt în sarcina Depozitarului Central S.A., cu sediul în București, Șoseaua Nicolae Titulescu nr. 4-8, Clădirea America House, Aripa de Est, etaj 1, sector 1.

Punctul 4.1.4. Moneda emisiunii de valori mobiliare

Acțiunile nou emise și oferite sunt denumite în lei.

Punctul 4.1.5. Drepturile asociate valorilor mobiliare

O descriere a drepturilor asociate valorilor mobiliare, inclusiv a oricărei restricții care le este aplicabilă, și a modalităților de exercitare a drepturilor în cauză:

(a) dreptul la dividende:

(i) data (datele) fixă (fixe) la care ia naștere acest drept;

(ii) termenul de prescriere și persoana în favoarea căreia intervine prescrierea;

- (iii) restricțiile aplicabile dividendelor și procedurile aplicabile deținătorilor de titluri nerezidenți;*
- (iv) rata sau modul de calcul al dividendelor, frecvența și natura cumulativă sau necumulativă a plăților;*
- (b) drepturile de vot;*
- (c) drepturile preferențiale de subscriere a unor valori mobiliare din aceeași categorie;*
- (d) dreptul de participare la profiturile emitentului;*
- (e) dreptul de participare la excedent în cazul lichidării;*
- (f) clauzele de răscumpărare;*
- (g) clauzele de conversie.*

1. Dreptul la dividende

Fiecare acțiune nou-emisă subscrisă și plătită de acționari conferă acestora aceleași drepturi cu cele ale acțiunilor deja existente ale Emitentului: dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor Societății, dreptul de a alege organele de conducere, dreptul de a participa la distribuirea profitului în condițiile legii și ale Actului Constitutiv, dreptul de preferință în cadrul unei majorări de capital social ulterioare, dreptul la informare, drepturi derivate din lichidarea Emitentului – respectiv dreptul de participare la excedent în cazul lichidării, precum și orice alte drepturi prevăzute de Actul Constitutiv și de prevederile legale în vigoare.

Dreptul la dividende aparține acționarilor care sunt înscrși în Registrul Acționarilor Emitentului la Data de Înregistrare stabilită prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Emitentului care decide distribuirea de dividende din profitul net realizat de către Societate. Întrucât începând cu ex-date (data anterioară datei de înregistrare), instrumentele financiare se tranzacționează fără dreptul la dividend, acesta ia naștere la data ex-date, care este în mod expres precizată în textul hotărârii AGOA.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 privind societățile, coroborate cu dispozițiile referitoare la prescripția extintivă din Codul civil, termenul de prescripție al dreptului la dividende neridicate este de 3 ani. Prescrierea intervine în favoarea societății.

În cazul dividendelor plătite unei persoane fizice nerezidente, se va solicita certificat de rezidență fiscală. Dacă un contribuabil este rezident al unei țări cu care România a încheiat o convenție pentru evitarea dublei impunerii, cota de impozit care se aplică venitului impozabil obținut de către acel contribuabil din România nu poate depăși cota de impozit prevăzută în convenția care se aplică asupra acelui venit. În situația în care sunt cote diferite de impozitare în legislația internă sau în convențiile de evitare a dublei impunerii, se aplică cotele de impozitare mai favorabile.

Impozitul se calculează, se reține, se declară și se plătește, în lei, la bugetul de stat, la cursul de schimb al pieței valutare comunicat de Banca Națională a României, pentru ziua în care se efectuează plata venitului către nerezidenți. Termenul de declarare este data de 25, inclusiv, a lunii următoare celei în care s-a plătit venitul, prin formularul 100 "Declarație privind obligațiile de plata la bugetul de stat".

Impozitul datorat de nerezidenți, pentru veniturile obținute din România cu titlu de dividende de la o persoană juridică română, se calculează, respectiv se reține în momentul plății venitului, de către plătitorul de venituri care are obligația, de asemenea, să depună o declarație privind calcularea și reținerea impozitului pentru fiecare beneficiar de venit la organul fiscal competent.

Deținerea a cel puțin uneia din Acțiunile Emitentului implica adeziunea acționarului la prevederile Actului Constitutiv. Drepturile și obligațiile legate de Acțiuni prevăzute în Actul Constitutiv urmează Acțiunile în cazul trecerii lor în proprietatea altor persoane. Obligațiile Emitentului sunt garantate cu patrimoniul Emitentului, iar acționarii vor fi ținuti răspunzători numai în limita valorii Acțiunilor subscrise.

2. Drepturile de vot;

Fiecare Acțiune emisă de Emitent conferă titularului dreptul la un vot în AGA. Acționarii îndreptățiți să participe și să voteze în AGA sunt acei acționari înregistrați în registrul acționarilor Emitentului la Data de Referință, stabilită conform prevederilor legislației privind piața de capital. Potrivit Legii 24/2017, data de referință se stabilește de către Emitent și nu poate să fie anterioară cu mai mult de 30 de zile datei adunării generale căreia i se aplică.

În cazul în care acțiunile sunt grevate de un drept de uzufruct, dreptul de vot conferit de aceste acțiuni aparține uzufructuarului în adunările generale ordinare și nudului proprietar în adunările generale extraordinare. În situația acțiunilor asupra cărora s-au constituit garanții reale mobiliare, dreptul de vot aparține proprietarului. Acționarii înregistrați la Data de Referință pot participa la Adunările Generale direct sau pot fi reprezentați și prin alte persoane decât acționarii, pe baza unei împuterniciri speciale sau generale, în conformitate cu art. 105 alin. (10) - (16) din Legea 24/2017, republicată.

3. Drepturile preferențiale de subscriere a unor valori mobiliare din aceeași categorie;

Conform Legii Societăților, majorarea capitalului social se poate face prin emisiunea de acțiuni noi sau prin majorarea valorii nominale a acțiunilor existente, în schimbul unor aporturi în numerar și/sau în natură ale acționarilor. De asemenea, acțiunile noi pot fi emise prin încorporarea rezervelor disponibile, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau a primelor de emisiune, ori prin compensarea unor creanțe certe și exigibile asupra Emitentului cu acțiuni ale acestuia. Capitalul social nu poate fi majorat și nu se pot emite noi acțiuni până când acțiunile subscrise într-o emisiune anterioară nu sunt complet plătite.

Acțiunile emise pentru majorarea capitalului social vor fi oferite spre subscriere în primul rând acționarilor existenți, proporțional cu numărul de acțiuni deținute. Potrivit art. 85¹ alin (1) din Legea 24/2014 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare, modificată prin Legea nr. 11/2025, perioada pentru exercitarea dreptului de preferință este de cel puțin 14 zile calendaristice, dar nu mai mică de 10 zile lucrătoare de la data stabilită în prospectul aprobat de către ASF, dată ulterioară datei de înregistrare și datei de publicare a hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor sau a consiliului de administrație în Monitorul Oficial al României.

Potrivit Legii 24/2017, majorarea capitalului social prin aport în numerar se realizează prin emiterea de acțiuni noi ce sunt oferite spre subscriere:

- deținătorilor de drepturi de preferință, aparținând acționarilor existenți la data de înregistrare care nu și le-au înstrăinat în perioada de tranzacționare a acestora și care le-au dobândit în perioada de tranzacționare a acestora, dacă este cazul;
- publicului, în condițiile în care acțiunile noi nu au fost subscrise în totalitate în decursul perioadei de exercitare a dreptului de preferință, dacă Emitentul nu decide în AGEA anularea acestora.

Numărul drepturilor de preferință emise este egal cu numărul de acțiuni înregistrate în registrul emitentului la data de înregistrare. Hotărârea AGEA de majorare a capitalului social precizează inclusiv numărul drepturilor de preferință necesare pentru subscrierea unei acțiuni nou-emise, prețul de subscriere sau modalitatea de determinare a prețului de subscriere de acțiuni noi pe baza drepturilor de preferință și perioada în care va avea loc subscrierea, prețul/modalitatea de determinare a prețului la care se oferă public acțiunile noi ulterior subscrierii în baza drepturilor de preferință, dacă este cazul. Operațiunea de majorare a capitalului social efectuată cu încălcarea prevederilor Legii Societăților privind exercitarea dreptului de preferință este anulabilă.

4. Dreptul de participare la profiturile emitentului;

AGEA poate decide asupra repartizării profitului net cu destinația de alocare de acțiuni cu titlu gratuit acționarilor existenți. Distribuirea acțiunilor cu titlu gratuit se va face proporțional cu numărul de acțiuni deținute. Acest drept la alocarea de acțiuni cu titlu gratuit revine acționarului în ipoteza majorărilor de capital social prin incorporarea rezervelor, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau a primelor de emisiune.

5. Dreptul de participare la excedent în cazul lichidării;

Acest drept poate fi valorificat de către acționari în cazul încetării existenței Emitentului, având dreptul să primească partea ce li se cuvine în urma lichidării. În situația în care lichiditățile obținute în urma lichidării activului depășesc valoarea cumulată a datoriilor, acționarii Emitentului au dreptul la repartizarea activului social net proporțional cu cota de participare a fiecăruia la capitalul social vărsat.

6. Clauzele de răscumpărare;

Acționarii se pot retrage din Societate, în cazuri strict determinate, în condițiile prevăzute de Legea Societăților și Legea 24/2017. Acționarii Emitentului care nu sunt de acord cu hotărârile luate de Adunarea Generală a Acționarilor, au dreptul să se retragă din Societate în anumite condiții. Astfel, Legea Societăților prin art. 134 coroborată cu Legea nr. 24/2017, modificată și completată prin Legea nr. 11/2025 prin art. 92 prevăd dreptul acționarilor de a se retrage din Societate și de a solicita răscumpărarea Acțiunilor atunci când aceștia nu au votat în favoarea unei hotărâri luate cu privire la: (i) mutarea sediului social în străinătate; (ii) schimbarea formei juridice a societății; (iii) fuziunea sau divizarea societății, cu excepția unei fuziuni prin absorbție în cadrul căreia acțiunile societății absorbante sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată și acestea sunt menținute la tranzacționare pe piața reglementată și după fuziune.

Acționarii beneficiază de clauzele de răscumpărare prevăzute în art. 44 și 45 din Legea 24/2017 republicată. Potrivit acestora, în urma derulării unei oferte publice de cumpărare adresate tuturor deținătorilor și pentru toate deținerile acestora, în care ofertantul achiziționează sau ajunge să dețină un număr de acțiuni potrivit cu pragurile minim stabilite de lege, acționarii minoritari vor vinde ofertantului, la cererea acestuia, propriile acțiuni, respectiv vor putea solicita ofertantului răscumpărarea propriilor acțiuni, la un preț echitabil, așa cum este acesta definit prin lege.

7. Clauzele de conversie

Emitentul declară că nu există valori mobiliare convertibile în acțiuni ale Emitentului. Emitentul nu deține acțiuni emise de acesta. Emitentul nu are în circulație valori mobiliare convertibile, de schimb sau care au atașate warante cu indicarea procedurilor de conversie, schimb sau subscriere în acțiuni.

4.1.6

Operațiunea de majorare de capital social obiect al prezentului Prospect a fost aprobată de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Emitentului întrunită statutar și legal la data de 16.09.2024 publicată în Monitorul Oficial partea a IV-a, nr. 4852/19.11.2024, Emitentul a îndeplinit obligațiile legale de publicare privind convocatorul și Hotărârea AGEA.

Oferta publică a acțiunilor nou emise se va derula în baza prezentului Prospect care a fost aprobat prin Decizia Autorității de Supraveghere Financiară (ASF) nr. 461 / 21.05.2025.

Punctul 4.1.7 Data emisiunii

Acțiunile Noi subscrise în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social se consideră emise după publicarea, pe pagina BVB destinată Emitentului, a anunțului Depozitarului Central, referitor la procesarea evenimentului corporativ, începerea tranzacționării putându-se realiza independent de emiterea certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare de către A.S.F.

După confirmarea Depozitarului Central cu privire la finalizarea procesării evenimentului corporativ, Emitentul va înregistra acțiunile nou emise și la celelalte instituții ale pieței de capital relevante (ASF, ONRC).

Punctul 4.1.8 Restricții impuse asupra transferabilității valorilor mobiliare	Nu există restricții privind libera transferabilitate a acțiunilor oferite spre subscriere în baza prezentului Prospect.
Punctul 4.1.9 Informații privind tratamentul fiscal	<i>Un avertisment conform căruia legislația fiscală a statului membru al investitorului și cea a țării de înregistrare a emitentului ar putea avea un impact asupra venitului obținut din valorile mobiliare.</i> Informații privind tratamentul fiscal al valorilor mobiliare în cazul în care investiția propusă atrage un regim fiscal specific tipului de investiție respectiv. Investiția propusă nu atrage un tratament fiscal diferit altul decât cel impus de Codul Fiscal. Se recomandă potențialilor investitori ca înainte de a decide asupra oportunității achiziționării Acțiunilor să-și consulte proprii consultanți financiari și/sau fiscali cu privire la reglementările fiscale specifice fiecăruia dintre ei, inclusiv incidenta tratatelor de evitare a dublei impuneri, precum și cu privire la potențiale modificări ale legislației fiscale. Potrivit legislației fiscale din România, respectiv prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal actualizată, art. 94, veniturile din dividende precum și câștigurile din transferul titlurilor de valoare se includ în categoria veniturilor din investiții și se supun reglementărilor fiscale privind impozitul pe venit.
Punctul 4.1.10	<i>Dacă aceste persoane sunt diferite de emitent, identitatea și datele de contact ale ofertantului valorilor mobiliare și/sau ale persoanei care solicită admiterea la tranzacționare, inclusiv identificatorul entității juridice (LEI) în cazul în care ofertantul are personalitate juridică.</i> Nu este cazul. Ofertantul valorilor mobiliare nu este diferit de Emitent.
Punctul 4.1.11	<i>(a) O declarație cu privire la existența oricărui act legislativ național sau a oricărei reglementări naționale privind achizițiile aplicabil(ă) emitentului și posibilitatea aplicării unor măsuri de împiedicare, dacă există;</i> Nu este cazul. <i>(b) o scurtă descriere a drepturilor și obligațiilor acționarilor în cazul unei oferte publice de cumpărare obligatorii și/sau a reglementărilor privind retragerea obligatorie sau răscumpărarea obligatorie;</i> În ceea ce privește posibile oferte publice de cumpărare obligatorii, nu este cazul. Emitentul este listat pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare. Potrivit legislației în vigoare, prevederile referitoare la ofertele publice obligatorii sunt aplicabile doar pentru piața reglementată. În privința reglementărilor privind retragerea obligatorie sau răscumpărarea obligatorie, principalele aspecte se găsesc sintetizate la secțiunea 4.1.5, punctul 6. <i>(c) indicarea ofertelor publice de cumpărare făcute de terți asupra capitalului emitentului în cursul exercițiului financiar precedent sau al exercițiului financiar în curs. Trebuie indicate, de asemenea, prețul sau condițiile de schimb și rezultatul acestor oferte.</i> Nu au fost efectuate oferte publice de cumpărare de către terți asupra capitalului emitentului în cursul exercițiului financiar precedent sau al exercițiului financiar în curs.
Punctul 4.1.12	<i>Dacă este cazul, impactul potențial asupra investiției în cazul rezoluției în temeiul Directivei 2014/59/UE.</i> Nu este cazul.
Punctul 4.2	<i>În cazul emiterii de acțiuni cu warante, informațiile menționate la articolul 20 alineatul (2).</i> Nu este cazul.

SECȚIUNEA 5: DETALII PRIVIND OFERTA/ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE

5.1.1 Condițiile care reglementează oferta

Oferta este inițiată și derulată cu respectarea condițiilor, specificațiilor și cerințelor:

- Hotărârii AGEA nr. 2 din 16.09.2024;
- Legii nr. 24/2017 privind emitenții de titluri 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 titluri 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 (Anexele 23, 24, 26) și Regulamentul delegat (UE) 2019/980 privind normele de elaborare a rezumatului și conținutului Prospectului.

5.1.2 Cantumul total al emisiunii

Cantumul total al emisiunii/ofertei, făcând distincție între valorile mobiliare oferite spre vânzare și valorile mobiliare oferite spre subscriere.

Numărul de acțiuni nou emise va fi integral oferit spre subscriere deținătorilor de drepturi de preferință, în cadrul Ofertei publice.

Aportul în numerar suplimentar față de valoarea creanțelor compensate prin emisiunea de noi acțiuni este în valoare de cel mult 4.123.950 lei, prin subscrierea a cel mult 41.239.500 acțiuni nou emise de către acționarii societății în baza exercitării drepturilor de preferință, alții decât acționarii creditori ale căror creanțe în valoare de 21.616.393 lei se vor converti în 216.163.930 acțiuni nou-emise.

Emisiunea are ca obiect un număr total de 257.403.430 acțiuni noi nominative, ordinară, dematerializate, fiecare având o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune.

În cazul subscrierii integrale a ofertei, valoarea cu care se va majora capitalul social al Emitentului este de 25.740.343 lei, de la 8.580.114 lei la 34.320.457 lei.



5.1.3 Durata de valabilitate a ofertei

Durata de valabilitate a ofertei, inclusiv orice modificare posibilă, și o descriere a procedurii de subscriere.

Cele 257.403.430 acțiuni ordinare, nominative, indivizibile, de valoare egală oferite în cadrul Ofertei se vor putea subscrie în două etape.

Etapa I presupune subscrierea în baza exercitării drepturilor de preferință alocate tuturor acționarilor înscrși în Registrul Acționarilor la data de înregistrare, 02.10.2024. La data plății drepturilor de preferință, respectiv 03.10.2024, fiecărui acționar i-a fost alocat câte un drept de preferință pentru fiecare acțiune deținută la data de înregistrare.

Rata de subscriere în Oferta aferentă subscrierii în baza exercitării drepturilor de preferință este de 3,00. Prin urmare, un acționar înregistrat la data de înregistrare aferentă majorării de capital social poate achiziționa un număr de acțiuni egal cu numărul drepturilor de preferință deținute înmulțit cu rata de subscriere. În cazul în care din calculul matematic numărul maxim de acțiuni care poate fi subscris în cadrul dreptului de preferință nu este un număr natural, numărul maxim de acțiuni care poate fi efectiv subscris va fi rotunjit în minus la numărul natural imediat inferior.

Potrivit cu prevederile hotărârii AGEA, drepturile de preferință nu sunt tranzacționabile.

Perioada de ofertă, în care se vor putea subscrie acțiunile nou emise în baza exercitării drepturilor de preferință, este de 31 zile calendaristice, începând cu prima Zi Lucrătoare după data de publicare a Prospectului, respectiv, de la data de 26.05.2025 până la data de 25.06.2025 inclusiv,

între orele 9:30 și 17.30 ale fiecărei Zile Lucrătoare, cu excepția ultimei Zile Lucrătoare, când perioada de subscriere se încheie la ora 13:00. Perioada de Ofertă nu poate fi prelungită.

Etapa a II-a. În cazul în care acțiunile ofertate nu se vor subscrie în totalitate, acțiunile nesubscrise vor fi ofertate spre subscriere - la același preț de emisiune egal cu valoarea nominală (0,1 leu/acțiune) - într-un plasament privat care nu este guvernat de prezentul Prospect și ale cărui termeni și condiții vor fi stabilite prin decizia Consiliului de Administrație ulterior încheierii ofertei publice. Plasamentul privat se va încheia în termen de cel mult 10 zile lucrătoare de la data deciziei Consiliului de administrație.

Acțiunile nou-emise rămase nesubscrise la finalul celei de a II-a Etape ale operațiunii de majorare a capitalului social vor fi anulate prin decizia Consiliului de administrație prin care se constată și rezultatele majorării capitalului social și se aprobă modificarea Actului Constitutiv în consecință.

Semnarea Formulelor de Subscriere, respectiv transmiterea de ordine de subscriere reprezintă acceptarea necondiționată a termenilor și condițiilor Ofertei așa cum se regăsesc în Prospect și în Formularele de Subscriere în integralitatea lor. Prin subscrierea în Ofertă, fiecare investitor garantează față de Emitent și Intermediar / Participant că este un investitor care poate achiziționa în mod legal acțiunile ofertate în jurisdicția sa de reședință, fără restricții sau limitări. Nicio subscriere efectuată cu încălcarea prevederilor Prospectului sau a legii aplicabile nu va fi valabilă și va fi anulată.

Intermediarul ofertei sau Participanții prin care se realizează subscrierea au dreptul să solicite orice documente suplimentare în scopul îndeplinirii obligațiilor de respectare a regulilor de „cunoaștere a clientelei” conform normelor și procedurilor interne de identificare a clienților.

Comisioanele de intermediere aferente subscrierilor sunt stabilite de fiecare Participant în parte. Emitentul și Intermediarul Ofertei nu percep subscriitorilor comision de subscriere în Ofertă.

Procedura de subscriere

Subscrierea în cadrul ofertei de acțiuni nou emise aferente operațiunii de majorare a capitalului social al SCALA DEVELOPMENT S.A. se realizează astfel:

(1) Investitorii care dețin drepturile de preferință în Secțiunea I a Depozitarului Central și nu într-un cont de tranzacționare deschis la un Participant / Intermediar (societate de servicii de investiții financiare / broker) pot subscrie în ofertă numai prin intermediul SSIF GOLDRING S.A., din Târgu-Mureș, str. Tudor Vladimirescu, nr 56A, tel/fax. 0265 269 195/0365 455 254, către care vor transmite și depune Formularul de Subscriere pentru Etapa I, (i) în format fizic - prin curier, scrisoare recomandată sau personal la adresa sediului social, **completat, semnat olografic de către investitor și în două exemplare originale**, respectiv (ii) prin email, la adresa subscrieri@goldring.ro completat și semnat cu semnătură electronică extinsă încorporată conform Legii nr. 455/2001 privind semnătura electronică. Indiferent de modalitatea de transmitere a documentelor, vor fi luate în considerare doar Formularele de Subscriere însoțite de dovada plății și documentele menționate în prezentul Prospect, care sunt înregistrate de către Intermediar până în ultima zi a perioadei de subscriere, ora 13:00. Intermediarul va confirma, printr-un email de confirmare, primirea Formulelor de Subscriere semnate electronic și trimise prin e-mail. Plata acțiunilor subscrise se face în contul Emitentului deschis la BRD, cod IBAN RO56BRDE130SV01642061300.

(2) Investitorii care dețin drepturile de preferință în Secțiunea a II-a a Depozitarului Central, respectiv **în conturi de investiții deschise la un Participant / Intermediar** (societatea de servicii de investiții financiare / broker) vor putea subscrie în ofertă numai prin intermediarul autorizat de către ASF la care aceștia dețin acțiuni, în fiecare zi lucrătoare din perioada de subscriere, între orele 9.30 și 17.30, cu excepția ultimei Zile Lucrătoare, când perioada de subscriere se încheie la ora 13:00.

Efectuarea și acceptarea acestor subscrieri se va realiza cu respectarea prevederilor prezentului prospect și cu reglementările interne intermediarului aplicabile preluării, validării și transmiterii spre executare a subscrierilor primite, precum și cu cele referitoare la gestionarea decontării în sistemul

Depozitarului Central al instrucțiunilor de subscriere. De asemenea, plata acțiunilor subscrise se face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central și politicile Intermediarului prin care investitorul participă la Ofertă. Fiecare Participant va fi singur responsabil pentru respectarea prevederilor prezentului Prospect, inclusiv pentru validarea subscrierilor și decontarea tranzacțiilor realizate în urma acceptării subscrierilor.

(3) Investitorii care dețin acțiuni ale Emitentului în Secțiunea a III-a a Depozitarului Central (conturi ale Participantilor) vor subscrie direct în sistemul Depozitarului Central S.A., plata acestora fiind în conformitate cu reglementările Depozitarului Central S.A.

Acțiunile Oferite vor putea fi subscrise proporțional cu numărul de drepturi de preferință deținute, rata de subscriere fiind de „3,00”. Numărul maxim care poate fi subscris de un investitor în prima Etapă se calculează prin înmulțirea numărului de drepturi de preferință deținute cu rata de subscriere.

Numărul maxim de acțiuni care poate fi subscris de un investitor poate fi aflat și prin contactarea Intermediarului la care investitorul are deschis un cont de investiții sau Intermediarul Ofertei în cazul în care investitorul deține drepturile de preferință în Secțiunea I a Depozitarului Central.

Orice persoană fizică sau juridică, rezidentă sau nerezidentă poate subscrie în Ofertă cu condiția să dețină drepturi de preferință conform celor prezentate anterior. Orice subscriere făcută de către o persoană care nu a avut calitatea de acționar la Data de Înregistrare nu va fi validată, urmând ca suma de bani aferentă subscrierii să fie returnată respectivei persoane.

Documente însoțitoare și elemente de procedură pentru investitorii care subscriu în Ofertă având drepturile de preferință în Secțiunea I a Depozitarului Central

Subscriitorii cu dețineri în secțiunea I a Depozitarului Central vor transmite Formularul de Subscriere conform cu prevederile de mai sus, însoțit de dovada achitării contravaloarei acțiunilor noi subscrise sub forma documentului justificativ de plată și, respectiv, următoarele documente:

- a. Pentru persoanele fizice rezidente / nerezidente care subscriu în nume propriu:
 - Carte de identitate / buletin / carte de identitate provizorie respectiv, pentru persoane fizice nerezidente, pașaport sau carte de identitate pentru cetățenii din UE – copie
 - b. Pentru persoanele fizice care subscriu prin reprezentant:
 - Documentul de identitate al persoanei reprezentate (investitorului): Carte de identitate / buletin / carte de identitate provizorie, respectiv, pentru persoane fizice nerezidente, pașaport sau carte de identitate pentru cetățenii din UE – copie;
- Documentul de identitate – buletin, carte de identitate sau carte de identitate provizorie pentru împuternicit persoana fizică rezidentă, sau pașaport pentru împuternicit persoana fizică nerezidentă, respectiv carte de identitate pentru cetățeni ai UE (copie);
- Procura în forma autentică pentru semnarea Formularului de Subscriere (original, traducere legalizată dacă este cazul, și copie).
- c. Pentru investitori persoane fizice aflate sub curatela sau sub tutela:
 - Documentul de identitate al persoanei care subscrie în numele investitorului precum și al investitorului – buletin, carte de identitate sau carte de identitate provizorie pentru împuternicit persoana fizică rezidentă, sau pașaport pentru împuternicit persoana fizică nerezidentă, respectiv carte de identitate pentru cetățeni ai UE (copie);
 - Pașaport și/ sau legitimație de ședere (copie) pentru persoana care subscrie în numele investitorului pentru cetățeni străini, respectiv carte de identitate pentru cetățeni UE;
 - Actul juridic care instituie tutela sau, după caz, curatela specială sau curatela (copie).
- d. Pentru persoanele juridice rezidente / nerezidente care subscriu în nume propriu:
 - Certificatul de înmatriculare eliberat de Registrul Comerțului sau instituție echivalentă (copie)
 - Certificat Constatator eliberat de Registrul Comerțului sau instituție echivalentă cu cel mult 30 de Zile Lucrătoare anterioare datei subscrierii (original, copie și traducere legalizată, dacă este cazul)

- Împuternicire / Mandat în original și copie pentru persoana care semnează Formularul/Formularele de Subscriere, eliberată în condițiile actului constitutiv, sau dovada ca acesta este reprezentant legal al persoanei juridice, cu drept de reprezentare individuală (în situația în care societatea este reprezentată colectiv de două sau mai multe persoane și toate se prezintă pentru semnarea Formularului de Subscriere, dovada se va face pentru toate aceste persoane) și traducere legalizată dacă este cazul;

- Document de identitate (buletin, carte de identitate, pașaport pentru cetățeni străini sau carte de identitate provizorie al persoanei care subscrie în numele persoanei juridice (original și copie).

e. Persoane juridice rezidente / nerezidente care subscriu prin intermediul unei alte persoane juridice rezidente:

- Document de identificare, i.e. certificat de înmatriculare la Registrul Comerțului (copie) sau echivalent, însoțit de certificatul constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (sau echivalent) pentru persoana juridică care dorește să efectueze subscrierea (copie și traducere legalizată, dacă este cazul);

- Document de identificare, i.e. certificat de înmatriculare la Registrul Comerțului (copie), însoțit de certificatul constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii pentru persoana juridică care reprezintă interesele persoanei juridice care dorește să efectueze subscrierea (original și copie);

- Mandat/ordin din partea societății care dorește efectuarea subscrierii pentru efectuarea subscrierii (original, copie și traducere legalizată dacă este cazul);

- Împuternicire/Mandat pentru persoana care semnează Formularul/Formularele de Subscriere, eliberat în condițiile actului constitutiv, sau dovada ca aceasta este reprezentant legal al societății, cu drept de reprezentare individuală (în situația în care societatea este reprezentată colectiv de două sau mai multe persoane și toate se prezintă pentru semnarea Formularului de Subscriere, dovada se va face pentru toate aceste persoane) (original, copie și traducere legalizată dacă este cazul);

- Buletin, carte de identitate sau carte de identitate provizorie pentru împuternicitul/împuterniciții persoanei juridice care reprezintă interesele persoanei juridice care dorește efectuarea subscrierii (original și copie).

f. pentru persoane fizice rezidente/nerezidente reprezentate de o societate de administrare investiții în baza unui contract de administrare portofoliu:

- Carte/buletin de identitate (copie), în cazul persoanelor fizice rezidente;
- Pașaport sau carte de identitate pentru cetățeni ai UE/ SEE (copie), în cazul persoanelor fizice nerezidente;

- Mandat de reprezentare (original și copie);
Pentru societatea de administrare investiții:

- Certificat de înregistrare emis de Registrul Comerțului (copie);
- Certificat constatator privind situația actuală a persoanei juridice emis de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii

- Procura / mandat în original pentru persoana care semnează Formularul de Subscriere acordată conform prevederilor actului constitutiv sau o dovada că persoana respectivă reprezintă în mod legal entitatea care subscrie, cu drept individual de reprezentare (în cazul în care societatea este reprezentată în mod colectiv de două sau mai multe persoane care sunt toate prezente la semnarea Formularului de Subscriere, o astfel de dovada va fi prezentată pentru toate aceste persoane) – în original și orice alte documente conforme cu originalul certificate de reprezentantul legal al persoanei juridice;

- Documente de identificare (buletin / carte de identitate / pașaport în cazul cetățenilor străini, Carte de identitate pentru cetățeni ai unui stat membru UE) pentru persoana care subscrie în numele persoanei juridice (copie).

g. Entități administrate de alte persoane juridice rezidente sau nerezidente:
Pentru persoana juridică care administrează respectiva entitate:

- Actul / actele prin care entitatea a fost autorizata de Autoritatea de Supraveghere competenta;
- Certificat de înregistrare emis de Registrul Comerțului (copie);
- Certificat constatator privind situația actuală a persoanei juridice emis de Registrul Comerțului cu cel mult 30 zile lucrătoare înainte de data subscrierii
- Procura/ mandat în original pentru persoana care semnează Formularul de Subscriere, acordată conform prevederilor actului constitutiv sau o dovada ca persoana respectiva reprezintă în mod legal entitatea care subscrie, cu drept individual de reprezentare (în cazul în care societatea este reprezentată în mod colectiv de doua sau mai multe persoane care sunt toate prezente la semnarea Formularului de Subscriere, o astfel de dovada va fi prezentată pentru toate aceste persoane) – în original și orice alte documente conforme cu originalul certificate de reprezentant legal al persoanei juridice;
- Documente de identificare (buletin / carte de identitate / pașaport în cazul cetățenilor străini, Carte de identitate pentru cetățeni ai unui stat membru UE) pentru persoana care subscrie în numele persoanei juridice (copie).

Toate documentele menționate anterior, respectiv Formularul de Subscriere în original completat și semnat olografic sau electronic cu semnătură electronică extinsă încorporată conform prevederilor Legii 455/2001, dovada plății contravalorii acțiunilor subscrise și documentele însoțitoare vor fi transmise fie prin curier, scrisoare recomandată cu confirmare de primire, sau personal la sediul Intermediarului și al agențiilor sale din Cluj Napoca (Str. Samuil Micu nr. 1A ap. 2), Sibiu (str. Nicolaus Olahus nr. 5 corp A, parter), fie prin email la adresa subscrieri@goldring.ro, cu mențiunea pe plic, respectiv la subiectul mesajului, „Pentru majorarea capitalului social al SCALA DEVELOPMENT S.A”. Oricare ar fi metoda de transmitere a acestor documente, pentru validarea subscrierii, acestea trebuie să fie înregistrate la sediul Intermediarului Ofertei doar în Perioada de subscriere menționată în prezentul prospect. Intermediarul Ofertei va verifica formularele de subscriere recepționate și documentația aferentă, și le va valida în conformitate cu termenii și condițiile prezentului Prospect.

Documentele într-o altă limbă decât limba română sau limba engleză vor fi însoțite de o traducere legalizată a acestora în limba română sau în limba engleză.

Documentele de identificare ale persoanelor fizice (i.e. buletin, carte de identitate, pașaport etc.) vor fi prezentate în original doar în cazul în care subscrierea se face prin depunerea Documentației pentru subscriere personal la sediul Intermediarului sau al agențiilor sale. De asemenea, **toate copile puse la dispoziție în contextul subscrierii vor conține mențiunea „Conform cu originalul” și semnătura (în clar și olograf) persoanei care depune Documentele pentru subscriere.**

(A) Validarea subscrierilor

Validarea subscrierilor efectuate de investitori care au drepturile de preferință în Secțiunea I a Depozitarului Central se va face de către Intermediarul Ofertei după verificarea documentelor prezentate de investitor, după verificarea existenței drepturilor de preferință în Etapa I precum și a încasării contravalorii acțiunilor subscrise în contul Emitentului. Pentru validarea subscrierilor, lista acționarilor cu dețineri de acțiuni SCALA DEVELOPMENT S.A. în Secțiunea I a Depozitarului Central, precum și numărul drepturilor de preferință alocate fiecăruia dintre aceștia va fi comunicată Intermediarului de către Emitent, care o va solicita Depozitarului Central.

Răspunderea pentru calcularea corectă a numărului maxim de acțiuni pe care îl poate subscrie în Etapa I un acționar subscritor cu dețineri în Secțiunea I revine Intermediarului Ofertei. Răspunderea pentru evidența, confirmarea și gestionarea sumelor încasate de către Emitent în Contul Colector în ambele etape, precum și evidența și plata sumelor rezultate din retragerea subscrierilor în condițiile introducerii de suplimente la Prospect revine Emitentului.

Validarea subscrierilor efectuate printr-un Participant (intermediar) în baza unui contract de servicii de intermediere financiară încheiat cu un investitor subscritor va fi realizată de respectivul

intermediar în condițiile respectării prevederilor legale și ale prezentului Prospect. Subscrierile vor fi validate numai după verificarea deținerilor drepturilor de preferință de către fiecare Investitor, răspunderea pentru calcularea corectă a numărului maxim de acțiuni pe care îl poate subscrie un acționar revenind intermediarului prin care se realizează subscrierea. Fondurile bănești vor fi decontate prin mecanismul de decontare administrat de Depozitarul Central, în cadrul sesiunii zilnice de decontare.

De asemenea, responsabilitatea existenței fondurilor necesare decontării instrucțiunilor de subscriere revine în totalitate Intermediarului prin care s-au realizat subscrierile în cadrul Ofertei.

Responsabilitatea pentru calcularea corectă a numărului maxim de acțiuni noi pe care îl poate subscrie un acționar cu dețineri în Secțiunea III a Depozitarului Central revine Participantului respectiv.

Plata acțiunilor subscrise de către acționari cu dețineri în Secțiunea II și Secțiunea III ale Depozitarului Central se va face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central.

Condiții de validare a subscrierilor

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 Ofertei.

Subscrierile realizate în baza unor documente primite în afara Perioadei de subscriere sau care nu respectă condițiile menționate în prezentul Prospect nu vor fi validate. Emitentul sau Intermediarul nu vor fi ținuti răspunzători dacă, din motive independente de aceștia, Contul colector nu este efectiv creditat cu sumele reprezentând valoarea acțiunilor noi subscrise înainte de ora 13:00 a ultimei zile a Perioadei de subscriere.

Subscrierile din cadrul fiecăreia dintre cele două etape sunt irevocabile pe toată Perioada de derulare a ofertei, cu excepția prevăzută la art. 23 (2) din Regulamentul UE nr. 1129/2017, respectiv a introducerii de suplimente la Prospectul de ofertă. În acest caz, investitorul își poate retrage acceptul pentru subscriere în termen de trei zile lucrătoare de la publicarea respectivului supliment, prin depunerea unui Formular de Retragere a Acceptului de subscriere în Ofertă în condițiile prevăzute în prezentul Prospect. Retragerea acceptului pentru subscriere poate fi numai integrală, nu și parțială.

În cazul în care un investitor subscrie o cantitate mai mare de acțiuni decât i se cuvin, subscrierea va fi considerată validă pentru numărul de acțiuni care i se cuvin, iar diferența dintre valoarea subscrisă și valoarea acțiunilor pe care era îndreptățit să le subscrie îi va fi returnată. Returnarea sumelor se face de către Emitent, în termen de maxim 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la data de încheiere a perioadei de ofertă în care s-a realizat subscrierea respectivă.

În cazul în care un investitor achită o sumă mai mică decât contravaloarea acțiunilor subscrise, atunci subscrierea este considerată validă pentru numărul de acțiuni corespunzător sumei virate. În cazul în care un investitor achită o sumă mai mare decât contravaloarea acțiunilor subscrise, subscrierea va fi considerată validă pentru numărul de acțiuni subscrise, diferența urmând să fie rambursată în termen de maxim 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la data de încheiere a perioadei de ofertă în care s-a realizat subscrierea respectivă.

Alte precizări privind termenii, condițiile și derularea Ofertei

Formularul de Subscriere și Formularul de Retragere a Acceptului de subscriere în Ofertă, Prospectul și decizia ASF de aprobare a Prospectului vor fi disponibile atât electronic, pe pagina de internet a Intermediarului (<https://www.goldring.ro/consultanta/>) și a BVB (www.bvb.ro) cât și pe suport de hârtie la sediul Intermediarului Ofertei din Târgu-Mureș, str. Tudor Vladimirescu 56A, Jud. Mureș, cod 540014, precum și la sediul Emitentului.

După încheierea fiecărei etape, Emitentul va publica situația subscrierilor și numărul de acțiuni rămase nesubscrise în termen de 2 zile lucrătoare de la încheierea fiecăreia dintre cele două perioade de

ofertă ofertei. La finalul celei de a doua Etape, acțiunile nou emise rămase nesubscrise vor fi anulate prin decizia Consiliului de administrație care va constata rezultatul operațiunii de majorare de capital social, va aproba modificarea capitalului social prin majorarea acestuia cu valoarea acțiunilor efectiv subscrise și va dispune întreprinderea tuturor demersurilor necesare modificării Actului Constitutiv, respectiv înregistrării și publicării acestei modificări. Raportul Emitentului cu privire la rezultatul operațiunii va fi transmis către ASF, BVB și publicat pe paginile de internet ale Emitentului, Intermediarului Ofertei și BVB cu respectarea cerințelor și termenelor prevăzute de legislația în vigoare.

Prezentul prospect nu constituie o ofertă sau invitație făcută de Emitent sau Intermediarul Ofertei sau în numele lor de a subscrie acțiuni în jurisdicțiile unde această ofertă sau invitație nu este autorizată sau este restricționată în orice mod sau pentru potențiali Investitori ce nu pot subscrie în mod legal. Persoanele care decid să subscrie Acțiuni în cadrul prezentei Oferte sunt obligate să cunoască restricțiile și limitările Ofertei și să se conformeze acestora.

Indiferent de modalitatea aleasă, subscrierea în această Ofertă în conformitate cu prezentul Prospect reprezintă acceptarea necondiționată a termenilor și condițiilor de derulare ale Ofertei și a prezentului Prospect în întregime, investitorul respectiv confirmând că a primit, citit, înțeles și acceptat termenii și condițiile prezentului Prospect și că a subscris în acord cu acestea. Intermediarul Ofertei și intermediarii prin care se subscrie în Ofertă trebuie să își informeze investitorii cu privire la condițiile de derulare a Ofertei. Aceștia sunt exclusiv responsabili pentru implementarea Ofertei și respectarea condițiilor de derulare a Ofertei menționate în prezentul Prospect și a reglementarilor ASF.

5.1.4 Revocarea ofertei

Oferta nu poate fi revocată sau suspendată după primirea aprobării de la Autoritatea de Supraveghere Financiară. Potrivit art. 12 din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, ASF poate dispune interzicerea Ofertei în termen de un an de la închiderea ofertei publice prin (a) revocarea aprobării Prospectului, dacă constată că derularea Ofertei se face cu încălcarea prevederilor legale, dacă apreciază că circumstanțele ulterioare deciziei de aprobare determină modificări fundamentale ale elementelor și datelor care au motivat-o și/ sau dacă ofertantul informează ASF că retractează Oferta înainte de lansarea anunțului de ofertă; sau prin (b) anularea aprobării Prospectului, dacă aceasta a fost obținută pe baza unor informații false ori care au indus în eroare.

ASF poate suspenda Oferta în condițiile legii, suspendarea acesteia oprind curgerea perioadei de derulare. În conformitate cu prevederile art. 32, alin (1) lit. d) al Regulamentului UE nr. 1129/2017 privind Prospectul, Autoritatea de Supraveghere Financiară are competența de a suspenda oferta publică timp de cel mult 10 zile lucrătoare consecutive, dacă există motiv întemeiat să suspecteze încălcarea prevederilor regulamentului sus-numit. Potrivit art. 13 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață republicată, la ridicarea sau la încetarea suspendării, derularea ofertei publice va fi reluată.

5.1.5

O descriere a posibilităților de reducere a subscrierii și a modului de rambursare a sumelor excedentare plătite de subscriitori.

Subscrierile din cadrul Ofertei sunt irevocabile pe toată Perioada de derulare a ofertei, cu excepția prevăzută la art. 23 (2) din Regulamentul UE nr. 1129/2017 a introducerii de suplimente la prospectul de ofertă. În acest caz, investitorul își poate retrage subscrierea în termen de trei Zile Lucrătoare după publicarea respectivului supliment, prin depunerea unui Formular de Retrageră a Acceptului de subscriere în Ofertă în condițiile prevăzute în prezentul Prospect.

Sumele convenite Investitorilor ca urmare a invalidării subscrierii și a diferențelor constatate între valoarea Acțiunilor subscrise efectiv în baza Drepturilor de preferință deținute și valoarea plătită în plus de către Investitor vor fi returnate acestora în conformitate cu instrucțiunile din Formularele de subscriere, în termen de 5 Zile Lucrătoare de la data închiderii Ofertei. Sumele convenite Investitorilor ca urmare a retragerii acceptului de subscriere în conformitate cu prevederile prezentului Prospect vor fi returnate în termen de 5 Zile Lucrătoare de la data retragerii subscrierii.

	Contul bancar indicat în Formularul de subscriere pentru rambursarea sumelor cuvenite în condițiile prezentului Prospect va trebui să aparțină investitorului subscriitor. Toate comisioanele incidente plăților efectuate către acționarii îndreptățiți cad în sarcina acestora și vor fi suportate de către aceștia.
5.1.6	<i>Detalii privind cuantumul minim și/sau maxim al unei subscrieri (exprimat fie în număr de valori mobiliare, fie în valoarea globală a investiției).</i> Orice acționar înregistrat în Registrul Acționarilor la Data de Înregistrare 02.10.2024 poate subscrie un număr maxim de acțiuni nou emise egal cu cel mult produsul dintre numărul total de acțiuni deținute la data de înregistrare și rata de subscriere „3,00”. În consecință, cuantumul minim al unei subscrieri va fi de 0,30 lei, aferent numărului de acțiuni care poate fi subscris pentru un drept de preferință deținut, respectiv 3 acțiuni. În Ofertă pot fi efectuate subscrieri multiple, cu condiția ca fiecare subscriere să fie însoțită de un singur document doveditor pentru plata acțiunilor subscrise. Nu pot fi cumulate mai multe ordine de plată pentru aceeași subscriere.
5.1.7	<i>Indicarea termenului în care poate fi retrasă o solicitare de subscriere, dacă investitorii sunt autorizați să își retragă subscrierea.</i> Subscrierile din cadrul Ofertei sunt irevocabile pe toată Perioada de Subscriere, cu excepția prevăzută la art. 23 (2) din Regulamentul UE nr. 1129/2017 a introducerii de suplimente la prospectul de ofertă. Emitentul este obligat să publice un supliment la Prospect în cazul în care intervine un factor semnificativ, o eroare materială sau inexactitate materială privind informațiile cuprinse în Prospect care ar putea influența evaluarea valorilor mobiliare, cu condiția ca acestea să fi apărut sau să se fi constatat înainte să expire perioada de valabilitate a ofertei sau furnizarea valorilor mobiliare, oricare dintre aceste evenimente are loc primul. De asemenea, Emitentul poate modifica termenii prospectului cu respectarea dispozițiilor Regulamentului UE 1129/2017 și a regulamentelor europene emise în legătură cu acesta. Orice cerere de modificare a prospectului va fi depusă la ASF cu cel puțin 3 Zile Lucrătoare anterioare ultimei zile de derulare a Ofertei. În cazul suplimentelor referitoare la preț sau la alte elemente ale Prospectului, cu excepția termenului de închidere a Ofertei, ASF este în drept să prelungească perioada de derulare a Ofertei, astfel încât să existe cel puțin două zile lucrătoare de la publicarea suplimentului până la închiderea Ofertei. După aprobarea de către ASF, suplimentul va fi publicat pe pagina de internet a Intermediarului (https://www.goldring.ro/consultanta/) și a BVB (www.bvb.ro, simbol NCHI). În situația publicării unui supliment la Prospect, investitorii care au dreptul de retragere a subscrierii conform prevederilor legale vor fi contactați de intermediarul financiar prin care au subscris până la sfârșitul primei zile lucrătoare care urmează zilei în care este publicat suplimentul. În caz de supliment / modificare a prospectului, investitorul își poate retrage subscrierea în termen de 3 (trei) Zile Lucrătoare după publicarea respectivului supliment, prin depunerea unui Formular de Retragere a Acceptului de subscriere în Ofertă întocmit în două exemplare originale și împreună cu documentele însoțitoare prevăzute pentru Formularul de Subscriere, la sediul Intermediarului unde a fost depus anterior Formularul de Subscriere, respectiv la adresa de email subscrieri@goldring.ro completat și semnat cu semnătură electronică extinsă incorporată conform Legii nr. 455/2001 privind semnătura electronică. Formularul de Retragere a Acceptului de subscriere în Ofertă este disponibil, atât electronic, pe pagina de internet a Intermediarului (https://www.goldring.ro/consultanta/) și a BVB (www.bvb.ro) cat și

pe suport de hârtie la sediul Intermediarului Ofertei din Târgu Mureș, str. Tudor Vladimirescu 56A, Jud Mureș, cod 540014, și la sediul Emitentului.

5.1.8 Metoda și datele-limită pentru plată, respectiv livrarea valorilor mobiliare

Investitorii cu dețineri în Secțiunea I a Depozitarului Central și nu la un broker, care vor subscrie prin intermediul GOLDRING S.A vor achita acțiunile subscrise cu respectarea procedurilor de subscriere descrise la punctul 5.1.3., în contul Emitentului deschis la BRD, cod IBAN RO56BRDE130SV01642061300 (Contul Colector). Dovada achitării prețului acțiunilor subscrise de către un investitor care deține acțiuni ale Emitentului în Secțiunea 1 a Depozitarului Central se face prin documentul justificativ de plată care dovedește că prețul a fost integral transferat prin virament bancar în contul colector deschis de Emitent, care, la rubrica, detalii va conține Codul Numeric Personal / seria pașaportului / codul unic de înregistrare sau echivalent al investitorului și numărul de acțiuni subscrise. **Investitorul trebuie să ia în considerare și să își asume eventualele comisioane de transfer bancar.**

Contul bancar din care se va face transferul sumelor aferente subscrierii trebuie să fie același cu contul bancar menționat în Formularul de subscriere și titularul de cont va fi subscriitorul însuși.

În ceea ce privește subscriitorii care dețin drepturile de preferință în Secțiunea a II-a (la brokeri) și a III-a a Depozitarului Central, plata acțiunilor subscrise se face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central completate de politicile Intermediarului prin care se subscrie.

Astfel, pentru subscrierile realizate printr-un participant/ intermediar autorizat de către ASF la care investitorii dețin acțiuni ale Emitentului, sumele aferente acțiunilor subscrise vor fi virate de către investitori conform procedurilor indicate de intermediarul respectiv, iar decontarea sumelor plătite se realizează direct între Participant și Depozitarul Central S.A..

Pentru validarea subscrierii, acțiunile subscrise vor trebui constatate ca plătite integral la data subscrierii, conform celor prezentate în acest Prospect.

Emitentul nu percepe comisioane sau taxe suplimentare subscriitorilor în ofertă. De asemenea, Intermediarul nu percepe comisioane și taxe suplimentare subscriitorilor în Ofertă, în afara taxelor și comisiunelor percepute, în mod curent, de instituțiile pieței de capital care vor fi în sarcina subscriitorilor.

Alți Participanți pot aplica comision la subscriere.

Ulterior finalizării operațiunii de majorare de capital social, Consiliul de administrație va constata rezultatele Ofertei, respectiv numărul efectiv de acțiuni subscrise și plătite în cadrul Ofertei de către Investitori și va efectua toate formalitățile necesare în raport cu Depozitarul Central, ASF și Registrul Comerțului în vederea înregistrării majorării capitalului social. Acțiunile Noi subscrise în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social se consideră emise după publicarea, pe pagina BVB destinată Emitentului, a anunțului Depozitarului Central, referitor la procesarea evenimentului corporativ, începerea tranzacționării putându-se realiza independent de emiterea certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare de către A.S.F.

Decontarea subscrierilor validate în cadrul Ofertei efectuate în baza exercitării drepturilor de preferință de către Investitorii care dețin acțiuni în Secțiunea 2 la momentul subscrierilor se va realiza conform reglementărilor Depozitarului Central privind procesarea evenimentelor corporative.

Pentru investitorii care au subscris prin SSIF Goldring S.A. în baza drepturilor de preferință înregistrate în Secțiunea 1 a Depozitarului Central la momentul subscrierii, un centralizator al subscrierilor validate se va transmite Depozitarului Central până la ora 18:00 a ultimei zile a perioadei de subscriere.

Pe baza subscrierilor realizate prin sistemul Depozitarului Central corespunzătoare drepturilor de preferință evidențiate în momentul subscrierii în Secțiunile II și III ale Depozitarului Central, precum și a subscrierilor valide realizate prin intermediul SSIF GOLDRING S.A. corespunzătoare drepturilor de preferință evidențiate în momentul subscrierii în Secțiunea 1, rezultatul subscrierilor se va

	înregistră în următoarea Zi Lucrătoare de la încheierea perioadei de subscriere și va fi comunicat ASF și pieței în termenele prevăzute de lege. În conformitate cu prevederile hotărârii AGEA din 16.09.2024, acțiunile rămase nesubscrise la finalul celei de a doua Etape vor fi anulate. Acțiunile Noi subscrise în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social se consideră emise după publicarea, pe pagina BVB destinată Emitentului, a anunțului Depozitarului Central, referitor la procesarea evenimentului corporativ, începerea tranzacționării putându-se realiza independent de emiterea certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare de către A.S.F. După confirmarea Depozitarului Central cu privire la finalizarea procesării evenimentului corporativ, Emitentul va înregistra acțiunile nou emise și la celelalte instituții ale pieței de capital relevante (ASF, ONRC).
5.1.9	<i>Descrierea detaliată a modalităților de publicare a rezultatelor ofertei și data publicării</i> Rezultatul subscrierilor în operațiunea de majorare de capital va fi făcut public prin un raport curent publicat pe site-ul BVB (www.bvb.ro), care va fi transmis și la ASF în termen de maxim 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la expirarea Perioadei de Ofertă, conform reglementărilor ASF.
5.1.10	<i>Procedura de exercitare a oricărui drept preferențial de subscriere, negociabilitatea drepturilor de subscriere și regimul aplicat drepturilor de subscriere neexercitate.</i> În cadrul Ofertei nu sunt înregistrate drepturi preferențiale de subscriere altele decât drepturile de preferință alocate acționarilor SCALA DEVELOPMENT S.A. înregistrați în Registrul Acționarilor la Data de Înregistrare 02.10.2024 și care vor putea fi exercitate în Etapa I a operațiunii de majorare a capitalului social. De asemenea, nu sunt înregistrate drepturi negociabile sau drepturi neexercitate.
Punctul 5.2. Planul de distribuire și de alocare a valorilor mobiliare	
Punctul 5.2.1	<i>Diversele categorii de potențiali investitori cărora le sunt oferite valorile mobiliare. În cazul în care oferta se face simultan pe piețele din două sau mai multe țări și dacă o tranșă a fost sau este rezervată anumitor piețe, se indică această tranșă.</i> Nu este cazul.
Punctul 5.2.2 Acționari care intenționează să subscrie peste 5% din oferta	<i>În măsura în care aceste informații sunt cunoscute emitentului, se indică dacă principalii săi acționari sau membri ai organelor sale de administrare, supraveghere sau conducere intenționează să subscrie la ofertă sau dacă orice persoană intenționează să subscrie peste 5 % din ofertă.</i> Nu este cazul. Emitentului nu îi sunt cunoscute informațiile cu privire la subscrierile în cadrul Ofertei de către acționarii săi, altele decât participarea la majorarea capitalului social de către acționarii creditori Ax Perpetuum Impex SRL și Dan Mihai Pitic prin conversia creanțelor lor certificate ca certe, lichide și exigibile într-un număr de 216.163.930 acțiuni nou-emise, potrivit cu hotărârea AGEA nr. 2 din 16.09.2024.
Punctul 5.2.3 Informații înainte de alocare	<i>Informații înainte de alocare (a-f: divizarea ofertei în tranșe, exercitarea dreptului de redistribuire, metode de alocare aplicabile tranșei investitorilor individuali / angajaților emitentului, regimuri preferențiale, alocări minime individuale):</i> Nu este cazul. <i>(g) condițiile de închidere a ofertei și data la care oferta ar putea fi închisă cel mai devreme;</i> Perioada de Ofertă nu poate fi închisă anticipat. <i>(h) dacă se admit subscrieri multiple și, în caz contrar, modul în care vor fi tratate subscrierile multiple.</i> Sunt admise subscrieri multiple pe perioada de desfășurare a Ofertei și în condițiile Ofertei.

**Punctul 5.3
Procedura de
notificare a
subscriitorilor
cu privire la
cuantumul care
le-a fost alocat
și informații din
care să reiasă
dacă
tranzacționarea
poate să
înceapă înainte
de această
notificare.**

Procedura de notificare a subscriitorilor cu privire la cuantumul care le-a fost alocat și informații din care să reiasă dacă tranzacționarea poate să înceapă înainte de această notificare.

După finalizarea Ofertei și procesarea evenimentului corporativ în sistemul Depozitarului Central, Emitentul va notifica Acționarii subscriitori cu privire la numărul de Acțiuni care le-a fost alocat în urma încheierii majorării capitalului social.

Acționarii din Secțiunea I vor fi notificați direct de către Emitent prin mijloace electronice la adresa de e-mail precizată în Formularul de Subscriere, în timp ce informațiile privind alocarea Acțiunilor către Investitorii din Secțiunea II și III vor fi transmise de către Emitent prin intermediul Participanților la sistemul Depozitarului Central.

Notificarea se va face cel târziu în prima Zi Lucrătoare de la data primirii de către Emitent a confirmării transmise de Depozitarului Central cu privire la procesare evenimentului corporativ, în conformitate cu art. 92[^]2, alin. 2 din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Acțiunile subscrise sunt liber tranzacționabile imediat după ce Bursa de Valori București va publica anunțul depozitarului central referitor la procesarea evenimentului corporativ.

Punctul 5.4. Stabilirea prețurilor

**Punctele
5.4.1.-5.4.2**

Indicarea prețului la care vor fi oferite valorile mobiliare și a cuantumului eventualelor cheltuieli și taxe percepute subscriitorului sau cumpărătorului.

Potrivit Hotărârii AGEA întrunită la 16.09.2024, prețul la care se vor putea subscrie noile acțiuni va fi de 0,1 lei/acțiune în ambele etape ale operațiunii.

Acțiunile ce nu vor fi subscrise și vărsate în Ofertă vor fi anulate prin decizia Consiliului de administrație prin care se constată și rezultatele majorării capitalului social și se aprobă modificarea Actului Constitutiv în consecință.

Emitentul și Intermediarul nu percep cheltuieli și taxe suplimentare subscriitorilor în Ofertă.

**Punctul 5.4.3.
Procedura de
publicare a
prețului de
ofertă.**

Prețul de subscriere a fost adus la cunoștința publicului odată cu publicarea hotărârii AGEA în Monitorul Oficial și pe pagina de internet a BVB, precum și prin intermediul prezentului Prospect. Informația privind prețul de subscriere va fi menționată și în raportul curent pe care Emitentul îl va publica pentru informarea pieței cu privire la aprobarea Prospectului de către ASF și la principalele caracteristici ale Ofertei.

Dacă acționarii emitentului beneficiază de un drept preferențial de subscriere și dacă acest drept este restrâns sau anulat, se indică baza stabilirii prețului de emisiune dacă acțiunile trebuie plătite în numerar, precum și motivele și beneficiarii acestei restricții sau anulări.

Nu este cazul. Societatea nu a emis drepturi preferențiale de subscriere, altele decât drepturile de preferință în baza cărora acționarii înregistrați la Data de Înregistrare pot subscrie în Etapa I pentru a-și menține nediluate deținerile în capitalul social al Emitentului.

În cazul în care există sau ar putea exista o diferență semnificativă între prețul ofertei publice și costul efectiv suportat în numerar de către membri ai organelor de administrare, conducere ori supraveghere sau de către membri ai conducerii sau persoane afiliate acestora pentru valorile mobiliare pe care le-au achiziționat în cadrul tranzacțiilor efectuate în cursul ultimului exercițiu financiar sau pe care au dreptul să le achiziționeze, se prezintă o comparație între contribuția publicului în cadrul ofertei publice și contribuția efectivă în numerar a acestor persoane.

Nu este cazul.

Punctul 5.5 Plasarea și subscrierea

Punctul 5.5.1. Intermediarul Ofertei.	Intermediarul Ofertei este SSIF Goldring S.A., consultant autorizat, cu sediul în Târgu Mureș, Str. Tudor Vladimirescu nr. 56A, jud. Mureș, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J26-440/19.04.1998, Cod Unic de Înregistrare RO 10679295, autorizata de CNVM/ASF prin decizia nr. 2734/08.08.2003, nr. atestat: 372/29.05.2006, înscrisă în Registrul CNVM/ASF cu nr. PJR01SSIF/260045, telefon/fax 0265 269 195 / 0365 455 254, e-mail goldring@goldring.ro, site web https://www.goldring.ro/ .
Punctul 5.5.2 Depozitarul. Agentul de plata	Registrul acționarilor Emitentului este ținut de către Depozitarul Central S.A., societate cu sediul social în București, Sector 2, bd. Carol I nr. 34-36, etajele 3, 8 și 9. Contul colector al Emitentului destinat fondurilor atrase prin subscrierea în cadrul Ofertei a Investitorilor cu drepturi de preferință deținute în Secțiunea I a Depozitarului Central este deschis la BRD, cod IBAN RO56BRDE130SV01642061300.
Punctul 5.5.3 Angajamente ferme	<i>Denumirea și adresa entităților care și-au asumat un angajament ferm de a subscrie emisiunea și a entităților care și-au dat acordul în vederea plasării valorilor mobiliare, fără a-și asuma un angajament ferm sau în temeiul unei contract care prevede o obligație de mijloace. Se indică trăsăturile semnificative ale acordurilor încheiate, inclusiv cotele. În cazul în care nu este subscrisă întreaga emisiune, se include o declarație privind partea neacoperită. Se indică valoarea globală a comisionului de subscriere și a comisionului de plasare.</i> Nu este cazul. În cazul în care nu este subscrisă întreaga emisiune, acțiunile rămase nesubscrise vor fi anulate, fără ca Intermediarul amintit să fie responsabil pentru nesubscrierea integrală a emisiunii. Emitentul și Intermediarul nu percep comision de subscriere.
Punctul 5.5.4	<i>Momentul în care acordul de subscriere a fost sau va fi încheiat.</i> Nu este cazul.

Punctul 5.6 Admiterea la tranzacționare și modalitățile de tranzacționare

Punctul 5.6.1	<i>Se indică dacă valorile mobiliare oferite fac sau vor face obiectul unei solicitări de admitere la tranzacționare pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare, în vederea distribuirii lor pe o astfel de piață de creștere sau în cadrul unui astfel de sistem, caz în care se indică piețele în cauză. Aceste informații trebuie precizate fără a se lăsa impresia că admiterea la tranzacționare va fi în mod necesar aprobată. Se indică, dacă sunt cunoscute, datele cele mai apropiate la care vor fi admise la tranzacționare valorile mobiliare.</i> Valorile mobiliare nou emise vor fi disponibile la tranzacționare în aceleași condiții ca și celelalte acțiuni ale Emitentului, respectiv piața SMT administrată de BVB.
Punctul 5.6.2	<i>Toate piețele de creștere pentru IMM-uri sau sistemele multilaterale de tranzacționare în cadrul cărora, după cunoștințele emitentului, sunt deja admise la tranzacționare valori mobiliare din aceeași clasă ca și cele care urmează a fi oferite sau admise la tranzacționare.</i> Acțiunile SCALA DEVELOPMENT S.A. sunt tranzacționabile pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București S.A., sub simbolul NCHI.



Punctul 5.6.3	<i>Dacă, simultan sau aproape simultan cu crearea valorilor mobiliare pentru care se solicită admiterea la tranzacționare pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare sau care sunt oferite publicului, sunt subscrise sau plasate privat valori mobiliare din aceeași clasă sau dacă sunt create valori mobiliare din alte clase care vor face obiectul unui plasament public sau privat, se indică natura acestor operațiuni, precum și numărul și caracteristicile valorilor mobiliare care fac obiectul operațiunilor în cauză.</i> Nu este cazul.
Punctul 5.6.4	<i>În cazul admiterii la tranzacționare pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare, informații detaliate privind entitățile care și-au asumat un angajament ferm de a acționa ca intermediari pe piețele secundare și de a garanta lichiditatea acestora prin cotații de vânzare și cumpărare, precum și o descriere a principalilor termeni ai angajamentului asumat.</i> Nu este cazul.
Punctul 5.6.5	<i>Detalii privind stabilizarea, în conformitate cu punctele 5.6.5.1-5.6.5.6, în cazul unei admiteri la tranzacționare pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare, în cazul în care un emitent sau un acționar care dorește să vândă a acordat o opțiune de supraalocare sau s-a propus, în alt fel, desfășurarea unor activități de stabilizare a prețului în legătură cu o ofertă.</i> Nu este cazul.
Punctul 5.6.6	<i>Informații privind dispozitivele de supraalocare și prelungire.</i> Nu este cazul.

Punctul 5.7 Deținători de valori mobiliare care doresc să le vândă

Punctul 5.7.1	<i>Numele și adresa de la locul de muncă ale persoanei sau entității care oferă spre vânzare valorile mobiliare, natura funcției ocupate sau a altor relații semnificative avute de potențialii vânzători cu emitentul sau oricare dintre predecesorii acestuia sau părțile afiliate la acesta în cursul ultimilor trei ani.</i> Nu este cazul.
Punctul 5.7.2	<i>Numărul și clasa valorilor mobiliare oferite de fiecare dintre deținătorii care doresc să vândă.</i> Nu este cazul.
Punctul 5.7.3	<i>În ceea ce privește contractele de restricționare, se furnizează detalii cu privire la următoarele elemente: (a) părțile implicate; (b) conținutul contractului și excepțiile prevăzute; (c) indicarea duratei perioadei de restricționare.</i> Nu este cazul.

Punctul 5.8. Diluarea Punctul 5.8.1	<i>O comparație între participarea la capitalul social și drepturile de vot ale acționarilor existenți înainte și după majorarea capitalului rezultată în urma ofertei publice, presupunând că acționarii existenți nu subscriu noile acțiuni.</i> Data fiind acordarea de drepturi de preferință tuturor acționarilor în cadrul operațiunii de majorare de capital social, prezenta Emisiune / Oferta nu conduce la diluarea automată a deținerilor acționarilor. În consecință, în ipoteza în care un acționar subscrie în ofertă, nu se înregistrează diluarea deținerilor sale. Însă, în măsura în care unii dintre acționarii Emitentului nu vor subscrie acțiuni noi în cadrul Ofertei, în mod evident participația acestora va scădea, deținerile acestora fiind „diluare”. La momentul redactării prezentului Prospect este imposibil de determinat cuantumul și procentajul diluării. Însă, în ipoteza în
--	---

care un acționar nu participă la majorarea capitalului și toate acțiunile oferite sunt subscrise, procentul de diluare este de 73,5%. Cu caracter exemplificativ, deținerea de 1,00% în capitalul social al Emitentului anterior majorării de capital descrisă în prezentul Prospect va fi diluată la 0,2655% ulterior majorării de capital, în ipoteza nesubscrierii acționarului în cauză și a subscrierii Ofertei în integralitatea sa

Punctul 5.8.2

În cazul în care acționarii existenți vor face obiectul diluării indiferent dacă subscriu la dreptul lor, deoarece o parte a emisiunii relevante de acțiuni este rezervată numai anumitor investitori (de exemplu, o ofertă instituțională cuplată cu o ofertă pentru acționari), ar trebui să se indice și diluarea care va fi aplicată acționarilor existenți în cazul în care aceștia fac uz de dreptul lor (în plus față de situația de la punctul 5.8.1, în care nu fac acest lucru).

Nu se aplică. Acționarii care subscriu proporțional cu deținerea lor, nu se vor dilua. Nu există vreo situație în care întreaga emisiune sau parte din ea să fie rezervată anumitor investitori instituționali sau de retail.

EMITENT

SCALA DEVELOPMENT S.A.

prin

Președinte Consiliu de administrație

Dan Mihai Pitic

INTERMEDIAR

GOLDRING S.A., SSIF

prin

Director General

Virgil Adrian Zahar

