COPERTĂ DE PROTECȚIE

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

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

Prospect privind emisiunea de până la 330.017.986 de acțiuni ordinare oferite cu o valoare nominală de 0,20 ron fiecare („Acțiunile Noi")

Prețul de exercitare a drepturilor de preferință este de maximum 1,42 RON per Acțiune Nouă („Prețul Maxim de Subscriere")

Perioada de exercitare a drepturilor de preferință: 27 iunie 2022 – 26 iulie 2022

Aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară („ASF") prin decizia nr. 750 din 23 iunie 2022

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARA ASF APROBAT ROMÂNIA

INTERMEDIAR:

SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A.

CITIȚI PROSPECTUL DE OFERTA CU ATENȚIE ÎNAINTE DE A SUBSCRIE!

APROBAREA PROSPECTULUI DE OFERTĂ PUBLICĂ NU ARE VALOARE DE GARANȚIE ȘI NICI NU REPREZINTĂ O ALTĂ FORMĂ DE APRECIERE A ASF CU PRIVIRE LA OPORTUNITATEA, AVANTAJELE SAU DEZAVANTAJELE, PROFITUL ORI RISCURILE PE CARE LE-AR PUTEA PREZENTA TRANZACȚIILE DE ÎNCHEIAT PRIN ACCEPTAREA OFERTEI PUBLICE OBIECT AL DECIZIEI DE APROBARE; DECIZIA DE APROBARE CERTIFICĂ NUMAI REGULARITATEA PROSPECTULUI ÎN PRIVINȚA EXIGENȚELOR LEGII ȘI ALE NORMELOR ADOPTATE ÎN APLICAREA ACESTEIA.

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI

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

(a) Prezentul prospect („**Prospectul**") a fost aprobat de către Autoritatea de Supraveghere Financiară din România („**ASF**"), care este autoritatea română competentă în sensul Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, și de abrogare a Directivei 2003/71/CE („**Regulamentul privind Prospectul**");

(b) ASF a aprobat prezentul Prospect doar din punctul de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse de Regulamentul privind Prospectul;

(c) O astfel de aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a Emitentului care face obiectul acestui Prospect;

(d) O astfel de aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a calității valorilor mobiliare care fac obiectul acestui Prospect; și

(e) Investitorii ar trebui să evalueze ei înșiși în ce măsură investiția în valorile mobiliare care fac obiectul acestui Prospect este adecvată.

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

Acest Prospect privește o ofertă („**Oferta**") inițiată de One United Properties S.A., o societate pe acțiuni înființată în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/21705/2007 (EUID): ROONRC. J40/21705/2007, cod unic de înregistrare 22767862 (denumită în continuare „**Emitentul**") cu privire la subscrierea unui număr de până la 330.017.986 acțiuni noi ordinare, nominative și dematerializate având o valoare de 0,2 RON fiecare („**Acțiunile Noi**") („**Oferta**"), precum și admiterea Acțiunilor Noi la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere administrată de Bursa de Valori București. ASF nu își va asuma nicio răspundere cu privire la soliditatea economică și financiară a tranzacției sau cu privire la calitatea sau solvabilitatea Emitentului. Oferta este corespunzătoare unei majorări de capital social prin aport în numerar, aprobată de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Emitentului ce a avut loc la data de 26 aprilie 2022 și prin decizia consiliului de administrație al Emitentului („**Consiliul de Administrație**") din data de 5 mai 2022 („**Majorarea Capitalului Social**").

Acțiunile Noi vor fi oferite în cadrul etapei de exercitare a drepturilor de preferință către acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor ținut de către Depozitarul Central S.A. („**Deținătorii de Drepturi de Preferință**"), cu data de înregistrare de 20 mai 2022 („**Data de Înregistrare**"). Numărul total al drepturilor de preferință emise în legătură cu Majorarea Capitalului Social va fi egal cu numărul de acțiuni emise de Emitent, înregistrate în Registrul Acționarilor Emitentului ținut de către Depozitarul Central S.A. la Data de Înregistrare, i.e., 2.574.140.294 drepturi de preferință. Un Deținător de Drepturi de Preferință poate achiziționa un număr maxim de Acțiuni Noi calculat ca raport dintre numărul de Drepturi de Preferință deținute și numărul de Drepturi de Preferință necesare pentru subscrierea unei Acțiuni Noi. În consecință, pentru subscrierea unei singure Acțiuni Noi, este necesar un număr de 7,8 Drepturi de Preferință („**Rata de Subscriere**"). În cazul în care numărul maxim de Acțiuni Noi care pot fi subscrise în cursul Perioadei de Subscriere (astfel cum rezultă din calculul de mai sus) nu este un număr întreg, numărul maxim de Acțiuni Noi care vor putea fi subscrise de fapt, va fi obținut prin rotunjirea la numărul întreg inferior. Pentru evitarea oricărei neînțelegeri, utilizarea termenului de „Ofertă" în prezentul Prospect se face în mod exclusiv prin referire la Acțiunile Noi vor fi oferite în cadrul etapei de exercitare a drepturilor de preferință către Deținătorii de Drepturi de Preferință.

Acțiunile Noi rămase nesubscrise după perioada de exercitare a drepturilor de preferință vor fi oferite spre subscriere în cadrul unui plasament privat adresat către anumite persoane din Uniunea Europeană în baza excepțiilor permise de la publicarea unui prospect, inclusiv cele prevăzute la articolul 1 alineat (4), literele (a) – (d) din Regulamentul privind Prospectul și/sau investori cărora le pot fi adresate și direcționate asemenea plasamente private în mod legal, în

conformitate cu excepțiile de la Regulamentul S („**Regulamentul S**") din Legea Privind Valorile Mobiliare din 1933 din Statele Unite ale Americii („**Legea privind Valorile Mobiliare**") și fără să existe o obligație de conformare cu orice alte formalități conform vreunei legi aplicabile, în măsura în care și doar dacă o investiție în Acțiunile Noi nu constituie o încălcare a oricărei legi aplicabile de către un asemenea investitor („**Plasamentul Privat**"). Plasamentul Privat nu face obiectul prezentului Prospect. Plasamentul Privat se va desfășura ulterior finalizării etapei de exercitare a drepturilor de preferință, până la data de 1 noiembrie 2022. Consiliul de Administrație va putea decide închiderea anticipată a Plasamentul Privat sau, după caz, va putea prelungi perioada aferentă Plasamentului Privat, în condițiile legislației aplicabile, ținând cont de condițiile de piață aplicabile.

Acțiunile Noi care rămân nesubscrise după Ofertă și după Plasamentul Privat vor fi anulate prin decizia Consiliului de Administrație prin care se constată rezultatele finale ale Majorării Capitalului Social (Consiliul de Administrație va putea iniția o nouă majorare ulterior Majorării de Capital Social, în temeiul delegării acordate de AGEA, având drept obiect un număr de acțiuni egal cu numărul de acțiuni astfel anulate).

Prețul de subscriere al Acțiunilor Noi oferite în cadrul etapei de exercitare a drepturilor de preferință va fi egal cu maximum 1,42 RON per Acțiune Nouă („**Prețul Maxim de Subscriere**"). La momentul finalizării Plasamentului Privat va fi comunicat prețul final de subscriere aferent Acțiunilor Noi oferite în cadrul etapei de exercitare a drepturilor de preferință („**Prețul Final de Subscriere**"). Prețul de subscriere per Acțiune Nouă în cadrul Plasamentului Privat va fi egal cu sau mai mare decât Prețul Final de Subscriere. În ipoteza în care Prețul Final de Subscriere va fi mai mic decât Prețul Maxim de Subscriere, Deținătorilor de Drepturi de Preferință care și-au exercitat drepturile de preferință le vor fi restituite sumele reprezentând diferența dintre Prețul Maxim de Subscriere și Prețul Final de Subscriere.

Subscrierile pentru Acțiunile Noi în cadrul perioadei de exercitare a drepturilor de preferință pot fi făcute de la 27 iunie 2022 până la 26 iulie 2022.

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

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

Intermediarul acționează în mod exclusiv pentru Emitent și nimeni altcineva în legătură cu Oferta. Intermediarul nu va considera nicio altă persoană (destinatar sau nu al acestui Prospect) drept clientul său în legătură cu Oferta și nu va fi responsabil față de nicio persoană, cu excepția Emitentului, de a oferi protecția ce le este conferită clienților acestuia sau de a oferi consultanță cu privire la Ofertă sau orice tranzacție sau aranjament la care se face referire în acest Prospect. Cu excepția responsabilităților și a obligațiilor, în măsura în care sunt aplicabile, ce ar putea fi impuse Intermediarului în virtutea Legii 24/2017, Regulamentului 5/2018 sau oricărei alte prevederi din legea română sau în virtutea oricărui alt regim de reglementare în orice jurisdicție, unde excluderea răspunderii potrivit acelui regim de reglementare este ilegală, nulă sau nu poate fi pusă în executare, Intermediarul sau persoanele afiliate acestuia nu acceptă nicio responsabilitate pentru conținutul acestui Prospect (cu excepția responsabilității acceptate conform Părții 1, Secțiunea 1 din acest Prospect, respectiv *„Persoane Responsabile, Informații privind Terți, Rapoarte ale Experților și Aprobarea Autorității Competente"* – *„Persoane Responsabile"*), inclusiv cu privire la corectitudinea, caracterul complet și verificarea acestuia, sau pentru orice declarație făcută sau care se consideră a fi făcută de acesta, sau pe seama acestuia, în legătură cu Emitentul, Acțiunile Noi sau Oferta. Intermediarul și fiecare dintre persoanele afiliate acestuia nu recunoaște nicio răspundere, delictuală, contractuală sau de alt fel, în cel mai extins mod permis de lege (cu excepțiile arătate mai sus) pe care ar putea să o aibă altfel în legătură cu Prospectul sau orice asemenea declarație. Nicio declarație sau garanție expresă sau implicită nu este făcută de Intermediar sau oricare dintre persoanele afiliate acestuia în ce privește corectitudinea, caracterul complet, verificarea sau caracterul suficient al informației din acest Prospect și nimic din acest Prospect nu va constitui temeiul unei promisiuni sau declarații în acest sens, fie cu privire la trecut sau la viitor.

Acest Prospect nu constituie și nici nu este parte a unei oferte sau invitații de a vinde sau de a emite sau orice solicitare de ofertă de cumpărare, orice valori mobiliare cu excepția valorilor mobiliare la care face referire sau orice ofertă sau

invitație de a vinde sau de a emite sau orice propunere sau ofertă de a cumpăra asemenea valori mobiliare de către orice persoană în orice circumstanțe în care o asemenea ofertă sau propunere ar fi ilegală.

Notă adresată investitorilor străini

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

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

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

Notă adresată investitorilor din Regatul Unit

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

Notă adresată investitorilor din România

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

Notă adresată investitorilor din Emiratele Arabe Unite

Oferta nu a fost aprobată sau licențiată de Banca Centrală a Emiratelor Arabe Unite („UAE"), Autoritatea pentru Valori Mobiliare și Mărfuri din UAE și/sau orice altă autoritate relevantă de acordare a licențelor în UAE, inclusiv orice autoritate emitentă constituită în conformitate cu legile și reglementările oricăreia dintre zonele libere stabilite

și care funcționează pe teritoriul UAE, în special Autoritatea pentru Servicii Financiare Dubai („DFSA"), o autoritate de reglementare a Centrului Financiar Internațional Dubai („DIFC"). Oferta nu constituie o ofertă publică de unități în UAE, DIFC și / sau orice altă zonă liberă în conformitate cu Legea societăților comerciale, Legea federală nr. 8 din 1984 (astfel cum a fost modificată) sau Regulile pieței DFSA, în consecință sau în alt mod. Acțiunile Noi nu pot fi oferite publicului din UAE și/sau din oricare dintre zonele libere.

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

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

Retragerea subscrierilor

Subscrierile din cadrul Ofertei sunt irevocabile, cu excepția prevăzută prin art. 23 alin. (2a) din Regulamentul privind Prospectul. În acest caz, Investitorii care au acceptat deja să achiziționeze sau să subscrie Acțiunile Noi înaintea publicării suplimentului au dreptul să își retragă acceptul, în termen de trei Zile Lucrătoare de la publicarea suplimentului, cu condiția ca noul factor semnificativ, eroarea materială sau inexactitatea materială care au dus la publicarea suplimentului să fi apărut sau să fi fost constatat(ă) înainte să expire perioada de ofertă relevantă. În cazul în care Investitorii au dreptul de retragere menționat mai sus, Intermediarul/ Participantul prin care au subscris îi contactează pe Investitorii respectivi până la sfârșitul primei Zile Lucrătoare care urmează zilei în care este publicat suplimentul. Retragerea subscrierii se realizează prin intermediul Formularului de Retragere a Acceptului de Subscriere, transmis conform procedurilor descrise în Partea a 16-a din acest Prospect, respectiv *„Informații privind valorile mobiliare care urmează a fi oferite/admise la tranzacționare. Informații cu privire la Ofertă și Admitere"* către Intermediar/ Participantul, astfel încât această notificare să fie primită nu mai târziu de cea de-a treia Zi Lucrătoare după data la care a fost publicat suplimentul de prospect (sau orice altă data ulterioară specificată în suplimentul la prospect). Retragerea subscrierii transmisă prin orice alte mijloace sau care este transmisă sau primită după expirarea acestei perioade nu va constitui o retragere valabilă.

INFORMAȚII IMPORTANTE DESPRE ACEST PROSPECT

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

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

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

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ
ASF
APROBAT

Informații financiare

Cu excepția cazului în care este indicat altfel, informațiile financiare din acest Prospect, referitoare la Emitent, au fost extrase din situațiile financiare consolidate auditate întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare, la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2019, 2020 și 2021, care au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („**IFRS**") adoptate de Uniunea Europeană (emise de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate) însoțite de raportul auditorului independent (denumite în continuare împreună „**Situațiile Financiare Anuale**"), cât și din situațiile financiare consolidate interimare simplificate pentru perioada încheiată la 31 martie 2022 („**Situațiile Financiare Interimare**"), întocmite în conformitate cu Standardul International de Contabilitate 34 „Raportarea financiară interimară" adoptat de către Uniunea Europeană. Auditorul independent nu a auditat sau revizuit Situațiile Financiare Interimare din Prospect și, drept urmare, nu și-a exprimat o opinie sau o concluzie asupra acestora.

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

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

Prezentarea monedei

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

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

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

Cursul mediu de schimb prin raportare la RON

Anul	Euro			
	Cel mai ridicat	Cel mai scăzut	Media	La sfârşitul perioadei
2019	4,7808	4,7182	4,7452	4,7793
2020	4,8750	4,7642	4,8371	4,8694
2021	4,9495	4,8691	4,9208	4,9481

Sursa: Banca Naţională a României.

Anul	Dolarul american			
	Cel mai ridicat	Cel mai scăzut	Media	La sfârşitul perioadei
2019	4,3605	4,0573	4,2379	4,2608
2020	4,5316	3,966	4,2440	3,9660
2021	4,4127	3,9468	4,1604	4,3707

Sursa: Banca Naţională a României.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT

Rotunjiri

Anumite informaţii care apar în prezentul Prospect, inclusiv de natură financiară, statistică şi operaţională au fost rotunjite. În consecinţă, ca urmare a rotunjirilor, este posibil ca totalurile prezentate în acest Prospect să varieze faţă de suma aritmetică a respectivelor numere. Procentele reflectate în tabele au fost rotunjite şi, prin urmare, este posibil ca adunarea acestora să nu ducă la un rezultat de 100%. Calculele, variaţiile şi alte procentaje pot fi uşor diferite faţă de calculele efective din cauza rotunjirii informaţiei financiare, statistice sau operaţionale care stă la baza acestora.

Informaţii economice, privind piaţa şi industria

Informaţiile cu privire la tendinţele macroeconomice, poziţia de pe piaţă şi alte date din industrie referitoare la activitatea Emitentului şi a fiilialelor acestuia (**"Grupul"**), cuprinse în prezentul Prospect, au fost extrase din surse oficiale şi din publicaţii din industrie, date compilate de organizaţiile profesionale şi analişti, informaţii provenind din alte surse externe şi din cunoştinţele Emitentului privind piaţa. Sursele acestor informaţii, date şi statistici includ publicaţii independente din industrie, studii de piaţă, sondaje interne, rapoarte şi estimări şi alte informaţii disponibile publicului. Aceste informaţii pot suferi modificări şi nu pot fi verificate cu certitudine completă din cauza limitărilor privind disponibilitatea şi certitudinea informaţiilor brute şi a altor limitări şi incertitudini inerente oricărui studiu statistic.

Cu toate că Emitentul consideră că informaţia provenită de la terţe părţi şi inclusă în acest document este corectă, informaţiile respective nu au fost verificate în mod independent şi nici Emitentul, nici Intermediarul, nu fac nicio declaraţie şi nici nu garantează corectitudinea sau caracterul complet al informaţiei respective, astfel cum este inclusă în acest Prospect. Emitentul confirmă că informaţiile din acest Prospect provenite de la terţe părţi au fost reproduse cu acurateţe şi, în măsura în care are cunoştinţă şi poate evalua acest aspect din datele publicate de către aceste terţe părţi, nu au fost omise fapte care ar determina ca informaţiile reproduse să fie incorecte sau să inducă în eroare.

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

Comunicarea actelor de procedură şi executarea obligaţiilor civile

Emitentul este înfiinţat în conformitate cu şi se supune legilor din România. Majoritatea Membrilor Consiliului de Administraţie ai Emitentului sunt rezidenţi în România, iar entităţile la care se face referire în prezentul Prospect sunt organizate conform legilor din România. Toate sau o parte substanţială din activele respectivelor persoane şi entităţi sunt situate în România.

Legea română permite introducerea unei acţiuni în faţa unei instanţe competente din România în vederea recunoaşterii şi executării unei hotărâri definitive *in personam* pronunţată de o instanţă dintr-un stat membru al UE, dacă condiţiile relevante stabilite în Regulamentul CE nr. 1215/2012 privind competenţa judiciară, recunoaşterea şi executarea hotărârilor în materie civilă şi comercială, sunt îndeplinite. Cu toate acestea, există posibilitatea ca alte condiţii să fie aplicabile cu privire la probleme particulare impuse de legislaţia română specială sau de convenţiile internaţionale. Norme similare referitoare la recunoaşterea şi executarea hotărârilor judecătoreşti pronunţate de instanţe străine se

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

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

Definiții și glosar

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

Informații care nu au fost incluse în acest document

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

Informații referitoare la declarații anticipative

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

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

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

concurenţilor, partenerilor comerciali, creditorilor şi a altora; dezastre naturale; războaie şi acte de terorism; atacuri cibernetice sau sabotaj. În afară de factorii menţionaţi oriunde în altă parte în prezentul document, cei menţionaţi mai sus sunt factori importanţi, deşi nu sunt exhaustivi, care pot cauza ca rezultatele ulterioare şi evoluţiile să difere în mod substanţial faţă de cele care sunt exprimate în sau reies implicit din aceste declaraţii anticipative. Noi riscuri pot apărea în mod periodic şi Emitentul nu poate prezice toate asemenea riscuri. Astfel de riscuri şi incertitudini ar putea determina ca rezultatele efective să varieze semnificativ de rezultatele viitoare indicate, exprimate sau implicite în astfel de declaraţii anticipative. Astfel de afirmaţii anticipative conţinute în acest document sunt făcute doar la data prezentului document. Emitentul declină în mod expres orice obligaţie sau angajament cu privire la actualizarea declaraţiilor anticipative conţinute în acest document, pentru a reflecta orice modificare în ce priveşte aşteptările acestuia sau orice modificare a evenimentelor, condiţiilor sau circumstanţelor pe care se întemeiază asemenea declaraţii, cu excepţia cazului în care o asemenea actualizare este cerută de prevederile legii aplicabile, Regulamentului privind Prospectul sau regulilor de informare şi transparenţă impuse de legislaţia română sau de reglementările Bursei de Valori Bucureşti.

CUPRINS

REZUMAT 12

PARTEA 1 PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERȚILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE 19

PARTEA A 2-A FACTORI DE RISC 22

PARTEA A 3-A DESCRIEREA EMITENTULUI ȘI STRUCTURA ORGANIZATORICĂ 39

PARTEA A 4-A DESCRIEREA ACTIVITĂȚII 43

PARTEA A 5-A RAPORTĂRI CONFORM CADRULUI DE REGLEMENTARE 82

PARTEA A 6-A INFORMAȚII FINANCIARE SELECTATE 89

PARTEA A 7-A EXAMINAREA REZULTATELOR ACTIVITĂȚII ȘI A SITUAȚIEI FINANCIARE 109

PARTEA 8-A CAPITALIZARE ȘI ÎNDATORARE 142

PARTEA 9-A POLITICA PRIVIND DIVIDENDELE 144

PARTEA A 10-A PREZENTAREA INDUSTRIEI 145

PARTEA A 11-A ORGANELE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE ȘI CONDUCEREA SUPERIOARĂ ȘI FUNCȚIONAREA ACESTORA 155

PARTEA A 12-A ACȚIONARII PRINCIPALI 167

PARTEA A 13-A CADRUL DE REGLEMENTARE 168

PARTEA A 14-A MOTIVELE OFERTEI ȘI UTILIZAREA FONDURILOR 172

PARTEA A 15-A CALENDARUL PRECONIZAT AL PRINCIPALELOR EVENIMENTE 173

PARTEA A 16-A INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CARE URMEAZĂ A FI OFERITE/ADMISE LA TRANZACȚIONARE, INFORMAȚII CU PRIVIRE LA OFERTĂ ȘI ADMITERE 174

PARTEA A 17-A INFORMAȚII SUPLIMENTARE 192

PARTEA A 18-A DEFINIȚII ȘI GLOSAR 203

PARTEA A 18-A INFORMAȚII FINANCIARE ISTORICE 214

ANEXA A – REȚEAUA DE DISTRIBUȚIE 215

REZUMAT

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

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

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

Secțiunea A - Introducere și atenționări	
Element	
A.1	Acest rezumat trebuie să fie citit ca introducere la Prospect. Orice decizie de a subscrie Acțiunile Noi, trebuie să se bazeze pe o examinare a întregului Prospect de către investitor. Date fiind caracteristicile acțiunilor ca valori mobiliare, o investiție în acțiuni, indiferent de emitent, implică riscul pierderii întregului capital investit în situația falimentului sau insolvenței societății, respectiv a unei părți din acesta în condițiile unei evoluții negative a prețului Acțiunilor Noi pe piața de capital din cauze interne sau externe Emitentului. În cazul în care se intentează o acțiune în fața unei instanțe privind informațiile cuprinse în Prospect, se poate ca investitorul reclamant, în conformitate cu dreptul intern, să trebuiască să suporte cheltuielile de traducere a Prospectului înaintea începerii procedurii judiciare. Răspunderea civilă revine doar persoanelor care au prezentat rezumatul, inclusiv orice traducere a acestuia, dar doar atunci când acesta este înșelător, inexact sau contradictoriu în raport cu celelalte părți ale prezentului Prospect, sau atunci când acesta nu furnizează, în raport cu celelalte părți ale prezentului Prospect, informațiile esențiale pentru a ajuta investitorii să decidă dacă să investească în astfel de valori mobiliare.
A.2 Denumirea valorilor mobiliare și numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare (ISIN)	Acțiunile Noi sunt acțiuni ordinare, nominative și dematerializate. La data admiterii la tranzacționare pe Bursa de Valori București, Acțiunile Noi vor fi înregistrate cu numărul ISIN ROJ8YZPDHWW8 și tranzacționate sub simbolul "ONE".
A.3 Identitatea și datele de contact ale emitentului, inclusiv identificatorul entității juridice („**LEI**")	Emitentul este o societate pe acțiuni înființată în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/21705/2007, (EUID): ROONRC. J40/21705/2007, cod unic de înregistrare 22767862; Codul LEI al Emitentului este: 254900MLAOUEFANMAD86 Website-ul Emitentului este www.one.ro.
A.4 Identitatea și datele de contact ale autorității competente care aprobă prospectul și, dacă sunt diferite, ale autorității competente care a aprobat documentul de înregistrare sau documentul de înregistrare universal.	Autoritatea de Supraveghere Financiară din România ("**ASF**"), cu sediul în Splaiul Independenței nr. 15, sector 5, cod poștal 050092, București, România. Fax: 021.659.60.51 Telefon: 021.659.64.36
A.5 Data aprobării Prospectului	22 iunie 2022
Secțiunea B - Emitent	

Element	
Cine este emitentul valorilor mobiliare?	
B.1 Sediul social și forma sa juridică, codul LEI, dreptul în temeiul căreia își desfășoară activitatea și țara în care a fost constituit	One United Properties S.A. o societate pe acțiuni înființată în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/21705/2007, (EUID): ROONRC. J40/21705/2007, cod unic de înregistrare 22767862; Codul LEI al Emitentului este: 254900MLAOUEFANM4I86.
B.2 Activitățile sale principale	Conform Actului Constitutiv, Emitentul are ca obiect principal de activitate activități ale holdingurilor (cod CAEN 6420).
B.3 Acționarii săi majoritari, inclusiv dacă emitentul este deținut sau controlat, direct sau indirect, și de către cine	La data acestui Prospect, Emitentul a emis 2.574.180.294 acțiuni ordinare, nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,20 RON/acțiune. La data Prospectului, fiecare dintre OA Liviu Holding Invest S.R.L., societate controlată de acționarul fondator Dl. Andrei-Liviu Diaconescu, și Vinci Ver Holding S.R.L., societate controlată de acționarul fondator Dl. Victor Căpitanu, deține 766.012.422 Acțiuni, reprezentând 29,7579% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 29,7579% la profitul sau pierderile Emitentului și 29,7579% din totalul drepturilor de vot). Aceștia dețin împreună un număr de 1.532.024.844 acțiuni ordinare, reprezentând 59,5159% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 59,5159% la profitul sau pierderile Emitentului și 59,5159% din totalul drepturilor de vot), exercitând în comun controlul asupra Emitentului.
B.4 Identitatea administratorilor săi principali	Consiliul de administrație al Emitentului este format din următorii membri: Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Claudio Cisullo, Dragoș-Horia Manda, Augusta Valeria Dragic, Magdalena Součková și Marius-Mihail Diaconu. Conducerea executivă a Emitentului este formată din: Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu și Cosmin Samoilă.
B.5 Identitatea auditorilor săi statutari	Deloitte Audit S.R.L. are sediul situat în Calea Griviței, nr. 84-98, Clădirea The Mark, etajul 9, sector 1, București, România, este înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/6775/1995, având codul unic de înregistrare 7756924, și este membru al Camerei Auditorilor Financiari din România, înregistrată în Registrul Public al Auditorilor Financiari cu numărul 25/2001.
Care sunt informațiile financiare esențiale referitoare la Emitent?	
B.6 Informații financiare selectate	

Situația consolidată a rezultatului global

Situația consolidată a rezultatului global pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2021, 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019, respectiv, astfel cum au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale:

	Pentru exercițiul financiar încheiat la data de		
	31 decembrie 2021 *(auditat)*	**31 decembrie 2020** *(auditat)*	**31 decembrie 2019** *(auditat)*
Total venituri	1.132.155.192	541.967.973	400.971.419
Rezultat din activitatea de exploatare	612.655.241	217.325.786	252.778.611
Rezultatul net atribuibil:			
- proprietarilor Grupului	391.330.530	168.679.112	180.467.600
- intereselor fără control	118.356.623	8.257.231	16.939.076
Rezultat net al perioadei	509.687.153	176.936.343	197.406.676

Sursa: Situațiile Financiare Anuale (auditate).

Situația consolidată interimară simplificată a profitului și pierderii și a altor elemente ale rezultatului global pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2022 (neauditată și nerevizuită), prezentată comparativ cu situația

consolidată a rezultatului global pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2021 (neauditată și nerevizuită):

	Pentru perioada de 3 (trei) luni încheiată la data de	
	31 martie 2022 *(neauditat, nerevizuit)*	**31 martie 2021** *(neauditat, nerevizuit)*
Total venituri	350.295.919	195.848.408
Rezultat din activitatea de exploatare	212.666.964	59.030.565
Rezultatul net atribuibil:		
- proprietarilor Grupului	164.194.215	35.480.703
- intereselor fără control	2.187.361	4.170.499
Rezultat net al perioadei	166.381.576	39.651.202

Sursa: Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

Situația consolidată a poziției financiare

Situația poziției financiare la 31 decembrie 2021, 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019, astfel cum au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale:

	31 decembrie 2021 *(auditat)*	**31 decembrie 2020** *(auditat)*	**31 decembrie 2019** *(auditat)*
Total active	2.797.159.488	1.703.754.599	1.314.915.973
Total capitaluri proprii	1.646.957.216	824.031.402	553.628.441
Total datorii	1.150.202.272	879.723.197	761.287.532

Sursa: Situațiile Financiare Anuale (auditate).

Situația consolidată interimară simplificată a poziției financiare la 31 martie 2022 (neauditată și nerevizuită), prezentată comparativ cu situația consolidată interimară simplificată a poziției financiare la 31 martie 2021 (neauditată și nerevizuită):

	31 martie 2022 *(neauditat, nerevizuit)*	**31 martie 2021** *(neauditat, nerevizuit)*
Total active	3.333.419.089	1.833.484.420
Total capitaluri proprii	1.943.465.518	900.181.265
Total datorii	1.389.953.571	933.303.155

Sursa: Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

De la data de 31 decembrie 2021 până la data aprobării Prospectului, nu au existat modificări adverse semnificative asupra perspectivelor Grupului, poziției financiare sau comerciale a acestuia, cu excepția modificărilor de natură legislativă și de reglementare relevante pentru activitățile Grupului, prezentate în Prospect, inflația, precum și de instabilitatea politică și militară din regiune, determinată de invazia Ucrainei de către Federația Rusă în februarie 2022, o cauză determinantă pentru creșterea substanțială a costurilor materialelor de construcție și a inflației din România.

Situația consolidată a fluxurilor de trezorerie

	Pentru exercițiul financiar încheiat la data de		
	31 decembrie 2021 *(auditat)*	**31 decembrie 2020** *(auditat)*	**31 decembrie 2019** *(auditat)*
Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare	216.494.391	9.952.234	71.789.518
Fluxuri de numerar net utilizat în activități de investiții	(272.123.887)	(153.760.458)	(104.775.933)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	393.005.011	223.031.914	29.255.428
Creșterea/(descreșterea) netă a numerarului și echivalentelor de numerar	337.375.515	79.223.690	(3.730.987)
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	170.971.646	91.747.956	95.478.943
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	508.347.161	170.971.646	91.747.956

Sursa: Situațiile Financiare Anuale (auditate).

Situația consolidată interimară simplificată a fluxurilor de trezorerie la 31 martie 2022 (neauditată și nerevizuită),

prezentată comparativ cu situația consolidată interimară simplificată a fluxurilor de trezorerie la 31 martie 2021 (neauditată și nerevizuită):

	Pentru perioada de 3 (trei) luni încheiată la data de	
	31 martie 2022 *(neauditat, nerevizuit)*	**31 martie 2021** *(neauditat, nerevizuit)*
Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare	166.381.576	39.651.202
Fluxuri de numerar net utilizat în activități de investiții	(98.367.487)	(42.493.631)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	114.244.179	91.298.955
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	57.844.240	87.773.020
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	508.347.161	170.971.646
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	566.191.401	258.744.666

Sursa: Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

B.7 *Care sunt principalele riscuri specifice Emitentului?*

- Grupul ar putea să întâlnească dificultăți în achiziționarea de proprietăți imobiliare care îndeplinesc criteriile sale strategice de investiții;
- Veniturile obținute de Grup din proiectele imobiliare rezidențiale în curs de dezvoltare sau planificate ar putea fi mai mici decât valorile brute de dezvoltare (GDV) estimate;
- Capacitatea Grupului de a obține fonduri pentru achiziția imobilelor și dezvoltarea proiectelor imobiliare ar putea fi afectată, ceea ce ar putea afecta în mod semnificativ negativ activitatea Grupului;
- Grupul ar putea să întâmpine dificultăți în implementarea strategiei sale, precum și în ceea ce privește finalizarea proiectele imobiliare;
- Costurile și durata dezvoltării proiectelor imobiliare pot depăși așteptările inițiale ale Grupului;
- Titlurile de proprietate asupra anumitor proprietăți imobiliare deținute sau care ar putea fi achiziționate în viitor de către entitățile Grupului ar putea fi incerte sau contestate;
- Grupul își poate întemeia deciziile de a cumpăra anumite proprietăți imobiliare pe informații incomplete, incorecte sau inadecvate; evaluarea acestor proprietăți se poate dovedi, de asemenea, incorectă;
- Criza generată de pandemia de coronavirus ar putea reizbucni, ceea ce ar putea avea consecințe negative semnificative asupra activității Grupului;
- Este posibil ca Grupul să se confrunte cu lipsa forței de muncă, ceea ce ar putea împiedica buna desfășurare a activității;
- Activitatea Grupului ar putea fi afectată de erori ale autorităților în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor dezvoltate;
- Este posibil ca Grupul să suporte costuri pentru a asigura respectarea legilor cu privire la proiectele sale imobiliare;
- Grupul poate fi supus riscului de neplată a datoriilor sau de neîndeplinire a obligațiilor contractuale de către partenerii contractuali;
- Termenii și condițiile avute în vedere în activitatea de pre-vânzare ar putea să nu se materializeze sau să sufere modificări;
- Există riscul ca Grupul să nu poată atragă sau să rețină personalul cheie, administratorii, directorii, angajații și alte persoane fără de care nu ar putea gestiona în mod eficient activitatea sa;
- Dacă Grupul nu își menține reputația în ceea ce privește calitatea produselor și serviciilor, capacitatea Grupului de a atrage noi clienți și de a păstra clienții existenți poate fi afectată;
- Activitatea Grupului poate fi afectată de instabilitatea politică și militară din regiune, determinată de invazia Ucrainei de către Federația Rusă în februarie 2022, care determină o creștere semnificativă a costurilor materialelor de construcție și scăderea cererii pe piața imobiliară; și

• Tendința ascendentă a ratei inflației ar putea produce consecințe negative semnificative asupra performanței Grupului	
Secțiunea C – Valori mobiliare	
Care sunt principalele caracteristici ale valorilor mobiliare?	
C.1 Tipul lor, clasa și codul ISIN	Acțiunile Noi sunt acțiuni ordinare, nominative și dematerializate. Codul ISIN pentru Acțiuni: ROJ8YZPDHWW8
C.2 Moneda lor, valoarea nominală unitară a acestora, numărul de valori mobiliare emise și scadența valorilor mobiliare	Moneda Acțiunilor Noi este RON, moneda națională a României. Valoarea nominală unitară a Acțiunilor Noi este 0,20 RON, iar numărul Acțiunilor Noi este de până la 330.017.986.
C.3 Drepturile aferente valorilor mobiliare	• Dreptul de a participa și de a vota la adunarea generală a acționarilor (fiecare Acțiune Nouă conferind un (1) drept de vot); • Dreptul la dividende, și anume de a participa la distribuirea profitului net al Emitentului; • Dreptul de preferință; • Dreptul de informare; • Dreptul de a alege și de a fi ales în organele de conducere; • Dreptul de retragere în anumite cazuri și condiții prevăzute de lege; • Dreptul de a participa la distribuirea activelor în caz de lichidare; • Dreptul de a contesta hotărârile adunării generale; • Dreptul la mecanisme sigure de înregistrare și confirmare a proprietății asupra acțiunilor emise de Emitent; • Alte drepturi ale acționarilor; • Obligația de a raporta o participație importantă; • Obligația de a derula o ofertă de preluare obligatorie; și • Dispoziții privind retragerea acționarilor din Emitent.
C.4 Rangul relativ al valorilor mobiliare în structura capitalului emitentului în caz de insolvență, inclusiv	Nu se aplică.
C.5 Eventuale restricții impuse asupra liberei transferabilități a valorilor mobiliare	Acțiunile Noi vor fi liber transferabile în conformitate cu legile și reglementările românești aplicabile. Anumite restricții de transfer pot fi aplicabile în funcție de jurisdicția Investitorului.
C.6 Politica privind dividendele sau distribuirea acestora	Politica de distribuție a dividendelor pe care Consiliul de Administrație o va avea în vedere în formularea propunerii către AGOA Emitentului va fi de până la 35% din profitul net consolidat la nivelul Grupului, dar în orice caz cu respectarea oricăror prevederi privind distribuția de dividende incluse în contractele de finanțare la care Emitentul sau oricare membru al Grupului este parte. Emitentul intenționează să reinvestească restul profitului net consolidat înregistrat la nivel de Grup în vederea finanțării activității sale investiționale și de dezvoltare, astfel cum aceastea sunt prezentate în *„Partea 4 – Descrierea Activității"* din acest Prospect. În cazul în care există deviații în afara acestui interval, acestea vor fi justificate și explicate acționarilor în perioadele în care vor avea loc. Emitentul va putea plăti dividendele și sub formă de acțiuni. În selectarea unei anumite rate de distribuire a dividendelor în conformitate cu politica Emitentului privind dividendele, Consiliul de Administrație va ține cont de următoarele: • reducerea fluctuațiilor randamentului dividendelor de la o perioadă la alta, precum și valoarea absolută a dividendului pe acțiune; • nevoile și, mai ales, oportunitățile investiționale ale Emitentului;

	• eventualele contribuții ale elementelor nemonetare la raportarea profitului net; și • disponibilitățile financiare pentru plata dividendelor, precum și gradul de îndatorare al Emitentului.
Unde vor fi tranzacționate valorile mobiliare?	
C.7 Se indică dacă valorile mobiliare fac sau vor face obiectul unei cereri de admitere la tranzacționare pe o piață reglementată sau de tranzacționare într-un MTF, precum și identitatea tuturor piețelor pe care valorile mobiliare sunt sau urmează să fie tranzacționate	După închiderea Ofertei și înregistrarea Majorării de Capital Social la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, respectiv înregistrarea Acțiunilor Noi la ASF și Depozitarul Central, Acțiunile Noi vor fi admise la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București, secțiunea Premium.
Există vreo garanție aferentă valorilor mobiliare? - Nu se aplică.	
C.8 *Care sunt principalele riscuri specifice valorilor mobiliare?*	
• **Acțiunile Noi ar putea să nu fie o investiție corespunzătoare pentru toți investitorii.** Fiecare potențial investitor în Acțiunile Noi trebuie să stabilească în ce măsură investiția respectivă este una corespunzătoare propriilor sale circumstanțe. • **Anumiți Acționari vor păstra o participație semnificativă în cadrul Emitentului și vor continua să exercite o influență substanțială asupra Grupului.** Interesele acestora pot fi diferite de cele ale celorlalți acționari sau pot intra în conflict cu acestea. • **Tranzacționarea la BVB poate fi suspendată.** ASF este autorizată să suspende sau să solicite BVB să suspende de la tranzacționare valorile mobiliare tranzacționate pe BVB, dacă continuarea tranzacționării ar afecta negativ interesele investitorilor, fapt ce ar putea afecta prețul de tranzacționare al valorilor mobiliare și transferul acestora. • **Acțiunile pot fi afectate de volatilitatea prețului de piață, iar prețul de piață al acestora poate scădea în mod disproporționat, ca urmare a unor evenimente care nu au legătură cu performanța activității Grupului.** Prețul Maxim de Subscriere, respectiv Prețul Final de Subscriere nu indică prețul de tranzacționare al Acțiunilor (inclusiv Acțiunilor Noi după începerea tranzacționării acestora). Prețul de piață al Acțiunilor poate fi volatil și poate fi afectat de fluctuații mari. Astfel, prețul de tranzacționare al Acțiunilor ar putea să nu reflecte valoarea de piață reală a Emitentului, iar factorii externi ar putea avea un impact negativ asupra prețului pieței Acțiunilor, care ar putea genera pierderi pentru investitori, indiferent de activitatea Emitentului.	
Secțiunea D – Oferta și admiterea la tranzacționare	
D.1 *Care sunt condițiile și calendarul pentru a investi în această valoare mobiliară?*	
Deținătorii de Drepturi de Preferință pot subscrie Acțiunile Noi prin Intermediar și prin orice alt Participant. Oferta constă în oferirea spre subscriere Deținătorilor de Drepturi de Preferință a unui număr de până la 330.017.986 Acțiuni Noi reprezentând acțiuni ordinare, nominative și dematerializate având o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune, în cadrul Majorării de Capital Social. Pentru subscrierea unei Acțiuni Noi este necesar un număr de 7,8 Drepturi de Preferință. În cazul în care din calculul matematic rezulta fracțiuni de Acțiuni Noi care pot fi subscrise, numărul maxim de Acțiuni Noi va fi rotunjit la întregul inferior. Drepturile de Preferință nu vor fi tranzacționate. Oferta se adresează exclusiv Deținătorilor de Drepturi de Preferință. Prețul de subscriere al Acțiunilor Noi oferite în cadrul etapei de exercitare a drepturilor de preferință va fi egal cu maximum 1,42 RON per Acțiune Nouă („**Prețul Maxim de Subscriere**"). La momentul finalizării Plasamentului Privat va fi comunicat prețul final de subscriere aferent Acțiunilor Noi oferite în cadrul etapei de exercitare a drepturilor de preferință („**Prețul Final de Subscriere**"). Prețul de subscriere per Acțiune Nouă în cadrul Plasamentului Privat va fi egal cu sau mai mare decât Prețul Final de Subscriere. În ipoteza în care Prețul Final de Subscriere va fi mai mic decât Prețul Maxim de Subscriere, Deținătorilor de Drepturi de Preferință care și-au exercitat drepturile de preferință le vor fi restituite sumele reprezentând diferența dintre Prețul Maxim de Subscriere și Prețul Final de Subscriere.	

Admiterea la tranzacționare pe o piață reglementată: După închiderea Ofertei și finalizarea Plasamentului Privat, respectiv înregistrarea Majorării de Capital Social la Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București, ASF și Depozitarul Central, Acțiunile Noi emise în cadrul Majorării Capitalului Social vor fi tranzacționate pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București.

Cuantumul și procentajul diluării imediate rezultate ca urmare a Ofertei: În cazul în care sunt subscrise toate Acțiunile Noi, capitalul social al Emitentului va fi majorat cu un număr de 330.017.986 acțiuni ordinare, cu o valoare nominală de 0.2 RON fiecare și o valoare nominală totală de 66.003.597,20 RON, reprezentând o majorare de aproximativ 12,82% față de nivelul capitalului social al Emitentului la data prezentului Prospect. Oferta se desfășoară în conformitate cu exercitarea drepturilor de preferință a Deținătorilor de Drepturi de Preferință. Prin urmare, dacă toți Deținătorii de Drepturi de Preferință ar exercita drepturile de preferință, nicio participație a vreunui Deținător de Drepturi de Preferință nu ar fi diluată.

Estimarea costului total al Ofertei, inclusiv costurile estimate percepute de la investitori de către Emitent/ofertant: Onorariile și cheltuielile care vor fi suportate de Emitent în legătură cu Oferta, inclusiv taxele către ASF, onorariile și cheltuielile profesionale și costurile tipăririi și distribuirii documentelor sunt estimate la suma de aproximativ 7.69 milioane RON (presupunând că toate Acțiunile Noi vor fi subscrise în cadrul Ofertei).

Calendarul Ofertei:

Eveniment	**Ora și data**
Deschiderea Ofertei	La data de 27 iunie 2022
Închiderea perioadei de exercitare a drepturilor de preferință	La data de 26 iulie 2022
Deschiderea Plasamentului Privat	La data de 29 iulie 2022
Finalizarea Plasamentului Privat	La data de sau în jurul datei de 1 noiembrie 2022
Începerea tranzacționării Acțiunilor Noi pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București	La data de sau în jurul datei de 18 noiembrie 2022

Cine este persoana care solicită admiterea la tranzacționare?

D.2	Nu este aplicabil.

De ce a fost elaborat acest prospect?

D.3	În opinia Consiliului de Administrație, Oferta va permite Emitentului să obțină fonduri pentru finanțarea activității curente a Grupului și a proiectelor acestuia în derulare și/sau proiecte noi de dezvoltare imobiliară.
D.4 Utilizarea și cuantumul net estimat al veniturilor	Prin vânzarea Acțiunilor Noi în conformitate cu Oferta, se preconizează că Emitentul va încasa, în total, o valoare netă de aproximativ 468.625.540 RON (presupunând că toate Acțiunile Noi sunt subscrise în cadrul Ofertei). Veniturile obținute din Ofertă vor fi utilizate pentru finanțarea activității curente a Grupului și a proiectelor acestuia în derulare și/sau proiecte noi de dezvoltare imobiliară.
D.5 Indicația dacă oferta face obiectul unui acord privind un angajament ferm de subscriere, precizând dacă există vreo parte neacoperită	Nu se aplică.
D.6 Interese având un impact asupra Ofertei	La data acestui Prospect, Emitentul nu are cunoștință de niciun interes, inclusiv conflict de interese care să fie relevant în cadrul Ofertei.
D.7 Cine este ofertantul?	Ofertantul este Emitentul.

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

1. Persoane responsabile

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

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

(a) Claudio Cisullo;

(b) Victor Căpitanu;

(c) Andrei-Liviu Diaconescu;

(d) Dragoș-Horia Manda;

(e) Magdalena Součková;

(f) Augusta Valeria Dragic;

(g) Marius-Mihail Diaconu; și

(h) Valentin-Cosmin Samoilă.

Intermediarul Ofertei este **SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A.**, o societate pe acțiuni organizată și funcționând conform legilor din România, înregistrată în Registrul ASF cu nr. PJR01SSIF/120072, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J12/3038/1994, având codul unic de înregistrare 6738423, cu sediul social situat în Calea Moților nr. 119, Cluj-Napoca, județul Cluj („**Intermediarul**"). Intermediarul nu își asumă răspunderea pentru exactitatea, realitatea și acuratețea informațiilor cuprinse în Prospect sau pentru alte declarații făcute sau pretinse a fi făcute prin intermediul acestuia sau în numele acestuia în legătură cu Emitentul sau Acțiunile Noi, cu excepția informațiilor incluse în secțiunile incluse/verificate de către Intermediar în Prospect, respectiv Partea a 16-a din acest Prospect, respectiv „*Informații privind valorile mobiliare care urmează a fi oferite/admise la tranzacționare. Informații cu privire la Ofertă și Admitere*", și în formularele de subscriere și revocare, și cu excepția răspunderii asumate cu privire la procesul de subscriere prin agențiile Intermediarului, astfel cum se menționează în Partea a 16-a din acest Prospect, respectiv „*Informații privind valorile mobiliare care urmează a fi oferite/admise la tranzacționare. Informații cu privire la Ofertă și Admitere*" din Prospect.

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

2. Declarații ale persoanelor responsabile

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

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

3. Declarații / rapoarte ale experților

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

Auditorul Emitentului este **Deloitte Audit S.R.L.**, o societate independentă de audit, care a auditat situațiile financiare consolidate ale Emitentului pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2019, 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2021.

Deloitte Audit S.R.L. are sediul situat în Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, clădirea The Mark, etajul 9, sector 1,

București, România, este înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/6775/1995, având codul unic de înregistrare 7756924, este membru al Camerei Auditorilor Financiari din România, înregistrată în Registrul Public al Auditorilor Financiari cu numărul 25/2001 și este înregistrată în Registrul Public Electronic al Autorității pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar („**ASPAAS**") cu nr. FA25, în baza vizei nr. 123601/ 2019.

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

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

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

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

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

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

răspundere atrasă în cazul în care respectiva subscriere sau achiziție este considerată ilegală în țara lor de reședință.

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

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

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

4. Declarație

Persoanele responsabile declară că acest Prospect a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară, în calitate de autoritate română competentă în sensul Regulamentului privind Prospectul, prin decizia nr. 750 din data de 23 iunie 2022. Autoritatea de Supraveghere Financiară aprobă acest Prospect doar din punctul de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse de Regulamentul privind Prospectul, iar o astfel de aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a Emitentului sau a valorilor mobiliare care face/fac obiectul acestui Prospect. Investitorii ar trebui să evalueze ei înșiși în ce măsură investiția în valorile mobiliare care fac obiectul acestui Prospect este adecvată.

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

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

PARTEA A 2-A
FACTORI DE RISC

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

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

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

RISCURI REFERITOARE LA ACTIVITATEA ȘI DOMENIUL DE ACTIVITATE ALE GRUPULUI

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

Identificarea și achiziția de proprietăți imobiliare menite pentru dezvoltarea portofoliului de proiecte imobiliare ale Emitentului, care satisfac criteriile strategice de investiții ale Grupului reprezintă o condiție importantă pentru dezvoltarea viitoare a Grupului. Terenurile disponibile sau potențial disponibile, care corespund criteriilor strategice ale Grupului sunt o resursă limitată. Neidentificarea, dificultăți in identificarea unor asemenea proprietăți, faptul că odată identificate, acestea ar putea să nu îndeplinească în totalitate cerințele conturate de criteriile de selecție definite de Grup, precum și creșterea prețului unor asemenea proprietăți ar putea afecta substanțial activitatea Grupului.

Mai mult, Grupul acționează pe o piață concurențială în ceea ce privește potențialele achiziții de proprietăți imobiliare. Potențialii concurenți ar putea avea un avantaj din următoarele perspective: au deja relații comerciale anterior dezvoltate cu actuali sau potențiali vânzători, au acces la resurse financiare, tehnice sau de altă natură mai puternice sau au reguli de guvernanță corporativă si integritate mai relaxate, elemente care ar putea crea un dezavantaj pentru Grup cu privire la oportunitățile de achiziție. Unii dintre concurenții Grupului pot avea fie costuri reduse de capital sau acces mai facil la surse de finanțare, care le pot permite să răspundă mai repede oportunităților de achiziție, fie pot avea o toleranță mai mare la risc sau pot realiza analize de risc diferite de ale Grupului care le pot permite să accepte condiții mai puțin favorabile pentru potențiale achiziții decât ar face-o Grupul. Imposibilitatea Grupului de a achiziționa noi proprietăți imobiliare la prețuri favorabile ar putea afecta perspectivele pe termen mediu ale Grupului, precum și posibilitatea de a genera rezultate financiare satisfăcătoare.

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

Estimarea valorii brute de dezvoltare a unui viitor proiect este inerent subiectivă, datorită particularităților fiecărei proprietăți, precum și a faptului că această valoare poate fi afectată de condițiile de piață sau de alte aspecte ce nu se află sub controlul Grupului. Factori precum creșterea accelerată a prețurilor materialelor de construcție, modificările cerințelor legale aplicabile (în domenii precum urbanismul, construcțiile, mediul și fiscal), condițiile politice și

geopolitice, starea pieţelor financiare accesibile Emitentului, starea financiară a potenţialilor cumpărători, inflaţia şi fluctuaţiile ratei dobânzii bancare contribuie, de asemenea, la o posibilă modificare a evaluărilor iniţiale.

Valorile brute de dezvoltare menţionate de Emitent cu privire la proiectele imobiliare rezidenţiale viitoare (astfel cum sunt incluse în acest Prospect) sunt doar estimative şi sunt stabilite pe baza unor ipoteze (formulate pe baza unor elemente precum costurile de construire, cererea pentru unităţi locative, preţul mediu de vânzare al unităţilor locative, adaptarea ofertei Grupului la creşterea preţurilor în piaţa de profil şi eventuala variaţie a numărului estimat de unităţi cuprinse în cadrul proiectelor), care se pot dovedi inexacte. Nu există nicio asigurare că valorile brute de dezvoltare astfel estimate şi dezvoltările propuse de Grup vor reflecta preţurile reale de vânzare realizate pentru proiectele în curs de dezvoltare sau planificate. Nereuşita în a vinde numărul de unităţi locative sau la preţurile de vânzare avute în vedere de Grup, ar putea duce la nerealizarea valorilor brute de dezvoltare estimate.

Oricare dintre factorii de mai sus ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activităţii, rezultatelor operaţiunilor, situaţiei financiare sau perspectivelor de viitor ale Grupului.

Capacitatea Grupului de a obţine fonduri pentru achiziţia imobilelor şi dezvoltarea proiectelor imobiliare ar putea fi afectată, ceea ce ar putea avea efecte negative semnificative asupra activităţii Grupului.

Dezvoltarea proiectelor imobiliare ale Emitentului necesită resurse financiare importante.

Optimizarea costurilor de achiziţie şi dezvoltare a proiectelor imobiliare ale Grupului are loc când: (a) o proporţie suficientă (de la caz la caz) a unităţilor locative ce urmează a fi dezvoltate este contractată în avans, prin promisiuni bilaterale de vânzare şi (b) Grupul obţine finanţări bancare în condiţii acceptabile. Reducerea volumului de pre-vânzări sau o creştere generală a ratelor dobânzii bancare, inclusiv în contextul inflaţiei, ar putea duce la o creştere a costurilor de finanţare a achiziţiei de proprietăţi imobiliare noi precum şi a costurilor de dezvoltare a acestora . Incapacitatea Emitentului de a asigura fonduri suficiente pentru finanţarea proiectelor imobiliare, pentru refinanţarea datoriilor sau pentru a obţine finanţare la un cost acceptabil, ar putea afecta în mod negativ situaţia financiară şi perspectivele de dezvoltare ale Grupului. Ca efect subsecvent, lipsa fondurilor necesare la momentul oportun şi la un cost acceptabil poate avea un impact negativ asupra costului de dezvoltare a proiectelor, însă poate afecta şi elemente de execuţie, precum termenele de finalizare ale proiectelor.

Lichiditatea Grupului poate fi negativ afectată şi de întârzieri la plată ale promitenţilor cumpărători sau ale chiriaşilor. De asemenea, Emitentul (ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA) sau alte filiale ale Emitentului (care nu sunt incluse în grupul fiscal unic de TVA) pot solicita rambursarea soldului negativ reprezentând TVA (ca diferenţă între TVA-ul colectat şi TVA-ul deductibil), cu îndeplinirea anumitor condiţii. Întârzierile în rambursarea TVA-ului de către Bugetul Statului pot afecta poziţia de numerar cât şi activitatea Grupului.

Nu există nicio garanţie că Grupul va dispune în orice moment de suficiente resurse de numerar pentru a susţine nevoile de investiţii, cheltuielile sau serviciul datoriei, în cazul finanţărilor obţinute de Grup. Dificultăţile în obţinerea de fonduri pentru investiţii sau pentru menţinerea unui flux de numerar stabil care poate susţine operaţiunile Grupului, ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activităţii Grupului, perspectivelor, rezultatelor şi situaţiei financiare.

Grupul ar putea să întâmpine dificultăţi în implementarea strategiei sale, precum şi în ceea ce priveşte finalizarea proiectelor imobiliare.

Grupul ar putea să întâmpine dificultăţi în implementarea strategiei sale, precum şi în ceea ce priveşte finalizarea proiectelor imobiliare în curs sau viitoare, în condiţiile de piaţă actuale sau viitoare. De asemenea, nu se poate şti cu siguranţă la acest moment dacă implementarea strategiei Emitentului va duce la o creştere de valoare pentru Grup. Acest lucru depinde, printre altele, de disponibilitatea oportunităţilor de achiziţie a proprietăţilor imobiliare, de disponibilitatea resurselor de finanţare, performanţa echipei de management în administrarea şi dezvoltarea proprietăţilor imobiliare deţinute în portofoliu precum şi de celelalte riscuri operaţionale dezvăluite în acest Prospect.

Factori precum costurile şi imposibilitatea de a obţine autorizaţiile necesare pentru dezvoltarea proiectelor Grupului ar putea afecta planul de afaceri al Emitentului, care se bazează pe obţinerea de plus-valoare din proiectele sale. Chiar dacă sunt implementate, nu există nicio garanţie că planul de afaceri al Grupului va avea succes. Neîndeplinirea strategiilor avute în vedere (sau nu în condiţiile iniţial previzionate) precum şi lipsa fructificării tuturor beneficiilor anticipate în urma implementării acestor strategii, pot avea efecte negative asupra activităţii, situaţiei financiare, rezultatelor operaţionale sau perspectivelor Grupului.

Costurile şi durata dezvoltării proiectelor imobiliare pot depăşi estimările iniţiale ale Grupului.

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

Creşterea costurilor de dezvoltare poate fi generată de variaţia costurilor materialelor de construcţie, erori de proiectare sau de execuţie, creşterea costurilor salariale, creşterea costurilor în domeniul energetic, întârzieri în calendarul de execuţie al proiectelor şi inflaţie, în general. De asemenea, activitatea de construcţii, esenţială pentru activitatea de dezvoltare imobiliară a Grupului, ar putea fi afectată negativ de evenimente naturale sau provocate de către om, fără a se limita la erori umane, acte de furt sau de vandalism, condiţii climatice adverse, cutremure, furtuni sau alte dezastre naturale şi alte fenomene ale naturii sau evenimente de forţă majoră, care pot opri sau întârzia activitatea de construcţie a Grupului. De asemenea, atât pandemia Covid-19, cât şi invazia Ucrainei de către Federaţia Rusă în februarie 2022, respectiv creşterea accelerată a ratei inflaţiei au contribuit şi este posibil să contribuie pe viitor la asemenea întârzieri şi costuri crescute în activitatea de dezvoltare a proiectelor imobiliare desfăşurată de Grup. Aceste fenomene pot afecta în mod negativ activitatea Grupului în funcţie de intensitatea şi frecvenţa lor.

În condiţiile în care Grupul încheie promisiuni bilaterale de vânzare pentru o proporţie importantă a suprafeţelor şi unităţilor locative din proiecte pe care le dezvoltă, la preţul fixat la data semnării promisiunilor bilaterale de vânzare, cu un avans semnificativ faţă de momentul finalizării proiectelor, inflaţia şi creşterea costurilor de execuţie auun impact negativ semnificativ asupra marjelor de profit si pot duce, în situaţia unor întârzieri semnificative la rezoluţiuni ale promisiunilor bilaterale de vânzare şi la aplicarea de penalităţi contractuale.

Riscurile enumerate mai sus ar putea avea un efect negativ asupra situaţiei financiare, activităţii, rezultatelor operaţionale sau perspectivelor de dezvoltare ale Grupului sau, în funcţie de tipul de risc, chiar reputaţiei Grupului.

Titlurile de proprietate ale anumitor proprietăţi imobiliare deţinute sau care ar putea fi achiziţionate în viitor de către Grup ar putea prezenta incertitudini.

Valabilitatea titlului de proprietate asupra unui imobil este condiţionată de validitatea tuturor transferurilor anterioare de proprietate. Orice cerere de restituire (în cazul imobilelor preluate abuziv de Stat în perioada comunistă) sau litigiu în curs, care afectează titlul asupra proprietăţilor imobiliare, pot duce la o posibilă pierdere a titlului asupra unei astfel de proprietăţi sau a unei părţi a acesteia în favoarea persoanelor îndreptăţite care au depus cererile de restituire respective, în funcţie de drepturile reclamanţilor şi de statutul procedural al acestor cereri de restituire. Mai mult decât atât, suprafaţa şi limitele de proprietate înscrise în Cartea Funciară nu sunt întotdeauna înregistrate corect sau verificate prin comparaţie cu alte proprietăţi deja înscrise. Astfel, titlul de proprietate asupra unui imobil poate fi vulnerabil la acţiuni în grănituire. În consecinţă, este necesar şi obişnuit să se efectueze o analiză (due diligence) pentru a evalua validitatea tuturor transferurilor anterioare legate de o astfel de proprietate, mergând cât mai mult înapoi în lanţul de titluri si transferuri de proprietate. Acest lucru poate fi de multe ori dificil, având în vedere că deseori transferurile drepturilor de proprietate nu au fost documentate în mod corespunzător de-a lungul timpului sau documentele relevante nu au fost păstrate.

Este posibil ca procesul de analiza legală tip due diligence pe care Grupul l-a întreprins sau pe care îl va întreprinde în viitor cu privire la noi achiziţii să nu dezvăluie toate aspectele relevante pentru astfel de achiziţii sau toate potenţialele surse de răspundere care ar putea avea efecte adverse asupra activităţii, situaţiei financiare, rezultatelor operaţionale şi perspectivelor Grupului. Dacă anumite riscuri, care au putut sau nu să fie identificate în procesul de analiză legală de tip due diligence, se concretizează, fiind posibil ca o atare situaţie să conducă la pierderea titlului asupra imobilului achiziţionat sau a unei părţi a acestuia, limitări în dreptul de folosinţă al imobilului, sau la răspunderea contractuală şi legală a diverselor părţi implicate.

Contestarea titlurilor de proprietate asupra imobilelor pe care Grupul a dezvoltat, este în proces de dezvoltare sau planifică să dezvolte proiecte imobiliare poate afecta semnificativ negativ activităţile Grupului, inclusiv prin cheltuieli în legătură cu procedurile judiciare, incertitudinea sau lentoarea recuperării investiţiilor în aceste proprietăţi, scăderea marjelor de profit, imposibilitatea eliberării sau întârzieri semnificative în eliberarea autorizaţiilor de construire şi/sau a altor autorizaţii, avize şi planuri necesare, sau incapacitatea de a-şi respecta obligaţiile asumate în contractele cu promitenţii cumpărători, chiriaşii sau alţi cocontractanţi ai Grupului.

Grupul îşi poate întemeia deciziile de a cumpăra anumite proprietăţi imobiliare pe informaţii incomplete, incorecte sau inadecvate. Evaluarea acestor proprietăţi se poate dovedi, de asemenea, incorectă.

Deciziile Grupului de a cumpăra proprietăţi imobiliare la un anumit preţ depind de o largă varietate de factori, inclusiv de natură subiectivă, iar identificarea valorii juste a anumitor proprietăţi imobiliare este foarte greu de realizat. Evaluările de specialitate sau rapoartele de analiza de tip due diligence tratează subiecte complexe, cum ar fi probleme comerciale, fiscale, financiare, contabile, de mediu, tehnice sau juridice. Aceste analize pot fi efectuate de către consultanţi externi, în funcţie de tipul tranzacţiei. În orice caz, aceste analize se bazează pe informaţii furnizate de către terţi sau obţinute în mod independent, informaţii care se pot dovedi incomplete, incorecte sau inadecvate, motiv pentru care este posibil ca aceste analize să nu releve toate detaliile relevante pentru scopul tranzacţiei.

Având în vedere cele de mai sus, este posibil ca Grupul să achiziționeze anumite proprietăți imobiliare pentru prețuri care se dovedesc ulterior disproporționate față de potențialul concret de dezvoltare, ceea ce poate afecta situația financiară cât și activitatea de dezvoltare a Grupului .

Criza generată de pandemia de coronavirus ar putea reizbucni, ceea ce poate avea consecințe negative semnificative asupra activității Grupului.

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

De asemenea, criza generată de pandemia de Covid-19 a avut și ar putea continua să aibă un efect negativ asupra pieței de închiriere de spații de birouri, prin reducerea cererii. Măsurile ce ar putea fi dispuse de autorități în cazul reizbucnirii pandemiei, schimbarea comportamentului în mediul de afaceri cât și măsurile luate direct de multe dintre chiriașii care își desfășoară sau și-ar putea desfășura activitatea în clădirile de birouri ale Grupului pot duce la închiderea temporară sau reducerea substanțială a utilizării spațiilor de birouri, rezultând astfel o creștere a muncii de la distanță, tendință ce, deși semnificativ diminuată în ultima perioadă, poate să subziste în anumite proporții pe termen mediu și lung. În acest context contractele de închiriere sunt negociate mai intens decât în perioada anterioară pandemiei Covid-19, chiriașii urmărind sa obțină cât mai multă flexibilitate în termenii contractuali, de la durate mai scurte, drepturi unilaterale de încetare sau opțiuni de micșorare a spațiului pe durata contractului. De asemenea, a crescut timpul mediu de negociere și încheiere a contractelor de închiriere de spații de birouri.

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

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

La data prezentului Prospect, pandemia de Covid-19 este încă în curs de desfășurare, în ciuda încetării restricțiilor impuse de autoritățile guvernamentale și a stării de alertă, iar amploarea și impactul economic al acesteia rămân încă necunoscute. Nu există nicio garanție că acțiunile/restricțiile guvernamentale sau de altă natură nu vor fi reluate în viitor, în cazul în care situația se va deteriora sau dacă se vor impune restricții suplimentare.

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

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

Pe lângă cele expuse mai sus, disponibilitatea forței de muncă ar putea fi în continuare afectată de pandemia de Covid-19. Deși pe durata de aplicare a restricțiilor aferente pandemiei Covid-19 Grupul și, respectiv, entitățile contractate de Grup, au implementat protocoale de distanțare socială, de igienă și dezinfecție, precum și proceduri de împărțire a echipelor, de muncă în schimburi, de separare a personalului și de program de lucru flexibil în vederea atenuării riscului de infectare a unei echipe întregi și pentru a asigura continuitatea activității, nu există nicio garanție că în

cazul reizbucnirii pandemiei disponibilitatea forței de muncă calificate nu va fi perturbată sau costurile cu forța de muncă nu vor crește din cauza îmbolnăvirilor.

În cazul în care Grupul și și furnizorii acestuia ,nu reușesc să gestioneze forța de muncă existentă și/sau să recruteze personal suficient în timp util, activitatea Grupului, perspectivele, rezultatele și/sau situația financiară la nivel de Grup ar putea fi afectate în mod semnificativ.

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

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

Orice întârziere, cost sau modificare a unui proiect din cauza unei erori a autorităților în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor dezvoltate de Grup poate avea efecte negative asupra activității, asupra situației financiare, a perspectivelor și a rezultatelor operaționale ale Grupului. Totodată, aceleași consecințe sunt aplicabile și în cazul în care autoritățile întârzie în mod nejustificat în ceea ce privește emiterea avizelor și autorizațiilor necesare dezvoltării proiectelor Grupului.

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

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

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

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

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

În activitatea de dezvoltare imobiliară, filialele Emitentului încredințează unor terți (de exemplu, în activitatea de construcții) prestarea unor servicii sau livrarea unor bunuri. Terții contractați de filialele Emitentului pot întâmpina o paletă vastă de probleme în activitatea acestora (spre exemplu incapacitate de plată, executări silite, insolvență) ceea ce expune Grupul la riscul neexecutării obligațiilor de către aceștia. Matrializarea riscurilor la care Grupul este supus se poate concretiza în pierderi de natura financiară. Dacă un procent important al contrapărților Grupului nu își îndeplinește obligațiile sau dacă pierderile suferite ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor sunt importante, rezultatele operațiunilor vor fi afectate negativ. Dacă pierderile cauzate de neîndeplinirea obligațiilor partenerilor contractuali depășesc în mod semnificativ valorile provizioanelor Grupului sau necesită o majorare a acestora, ar putea exista un efect negativ asupra activității, situației financiare și rezultatelor operațiunilor Grupului.

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

Veniturile bugetate de Grup drept încasări din promisiunile bilaterale de vânzare pot suferi modificări ca urmare a rezoluțiunii acestora, , din cauze care pot fi atribuite fie potențialilor cumpărători (cum ar fi lipsa disponibilităților financiare ale acestora sau schimbări subiective în intenția de a contracta) sau din cauze exterioare (cum ar fi modificarea proiectelor ca urmare a conformării cu avizele și autorizațiile obținute de Grup pentru proiectele avute în

vedere).

Astfel, filialele Emitentului ar putea să fie puse în situația să restituie potențialilor cumpărători avansurile achitate de aceștia , în cazul rezoluțiunii promisiunilor bilaterale de vânzare, sau să încerce să renegocieze condițiile promisiunilor bilaterale de vânzare, pentru a obține condiții mai favorabile. Apariția oricăruia dintre aceste evenimente ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a rezultatelor operațiunilor, situației financiare, perspectivelor sau reputației Grupului.

Grupul ar putea să nu atragă sau să rețină personalul cheie, administratorii, directorii, angajații și alte persoane fără de care nu ar putea gestiona în mod eficient activitatea sa.

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

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

Capacitatea Grupului de a atrage clienți noi depinde parțial de recunoașterea mărcii și a reputației acestuia, asociată cu calitatea produselor și serviciilor. Reputația și mărcile Emitentului pot fi afectate dacă standardele de calitate promise nu se materializează și/sau dacă Grupul nu respectă termenele de livrare a produselor și serviciilor, fie din cauza unor dificultăți de natură tehnică, a lipsei echipamentului necesar, a modificărilor ofertelor, a dificultăților financiare, campanii publice defăimătoare, acțiuni ale autorităților, fie din orice alte motiv.

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

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

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

De asemenea, Grupul este expus unor riscuri asociate unei potențiale instabilități financiare a furnizorilor săi. În cazul în care furnizorii Grupului ar întrerupe furnizarea anumitor materiale și produse, s-ar afla în imposibilitatea de a furniza echipamente care satisfac nivelul de calitate specific Grupului sau ar întrerupe furnizarea de echipamente sau servicii către Grup (fie ca urmare a falimentului sau fie din alte motive și Grupul nu ar putea obține produse înlocuitoare satisfăcătoare) aceste împrejurări ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, rezultatelor

operațiunilor și situației financiare ale Grupului.

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

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

Grupul poate efectua achiziții de terenuri/ clădiri de birouri care i-ar putea crește profilul de risc, ar distrage atenția conducerii sau ar duce la majorarea cheltuielilor Grupului.

În viitor, Grupul ar putea efectua achiziții active, în domeniile acestuia de activitate sau în alte domenii complementare acestora. Cu toate acestea, este posibil ca eforturile Grupului de a estima efectele financiare ale oricărei astfel de achiziții asupra activității Grupului să nu fie de succes, și nu poate fi dată nicio garanție că acestea vor putea fi valorificate în activitatea Grupului. În plus, procesul de achiziție implică un efort susținut din partea conducerii Emitentului, ceea ce poate distrage atenția conducerii de la activitatea curentă a Grupului, poate devia resursele financiare sau de altă natură de la activitatea existentă a Grupului sau poate necesita cheltuieli suplimentare, nebugetate. Astfel de evoluții ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare ale Grupului.

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

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

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

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

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

RISCURI LEGATE DE ASPECTE LEGALE, DE REGLEMENTARE ȘI DE LITIGII

Nerespectarea legilor și reglementărilor în vigoare, a reglementărilor guvernamentale suplimentare aplicabile ale activității Grupului sau rezultatul unor inspecții guvernamentale pot conduce la costuri, la diferite sancțiuni sau hotărâri judecătorești nefavorabile.

Operațiunile și proprietățile Grupului sunt supuse reglementărilor diverselor entități, agenții guvernamentale și autorități publice locale în legătură cu obținerea și reînnoirea diverselor licențe, permise, avize și autorizații, precum

şi conformarea permanentă cu, printre altele, legile, reglementările şi standardele din domeniul mediului, sănătăţii şi siguranţei, dreptului muncii, construcţiilor şi planificării urbane, protecţiei datelor cu caracter personal, spălării banilor, combaterii finanţării terorismului şi protecţiei consumatorului. Autorităţile de reglementare pot da dovadă de subiectivitate în ceea ce priveşte punerea în executare şi interpretarea legilor, reglementărilor şi standardelor aplicabile, precum şi în privinţa emiterii şi reînnoirii licenţelor, permiselor, avizelor, autorizaţiilor şi a monitorizării respectării de către licenţiaţi a condiţiilor acestora. În activitatea Grupului ar putea exista cazuri în care modul în care dispoziţiile legale sunt interpretate sau aplicate de către autorităţile de reglementare să difere de interpretarea dată de conducerea Grupului. În acest caz, conducerea Grupului ar putea lua decizia de a contesta, ocazional, deciziile de reglementare emise de autorităţile competente, ceea ce ar putea să afecteze relaţia Grupului cu autorităţile.

Autorităţile competente au dreptul să desfăşoare inspecţii periodice cu privire la operaţiunile şi proprietăţile Grupului şi fac acest lucru în mod frecvent. Orice astfel de inspecţie poate duce la concluzia că Grupul a încălcat legi, decrete sau reglementări. Există posibilitatea ca Grupul să nu poată să conteste cu succes astfel de concluzii sau să nu poată să remedieze încălcările identificate în cadrul inspecţiilor.

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

Activitatea de dezvoltare imobiliară poate fi îngreunată de relaţia cu autorităţile publice şi de deciziile/hotărârile/ordinele emise de autorităţilor publice cu privire la urbanism, mediu, sănătatea şi securitatea în muncă, taxe şi impozite sau alte aspecte.

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

Acolo unde parametrii urbanistici nu sunt potriviţi sau nu au fost reglementaţi, este necesară elaborarea unei noi documentaţii de urbanism, obţinerea de avize de la autorităţile şi entităţile relevante şi aprobarea acestei documentaţii de urbanism de către consiliile locale competente, respectiv de către Consiliul General, în cazul Municipiului Bucureşti. În continuare, pentru executarea lucrărilor de construire este necesară obţinerea unei autorizaţii de construire, proces ce presupune la rândul său obţinerea unei set de avize de la autorităţile publice şi elaborarea unor documentaţii tehnice. Pentru operarea imobilelor sunt necesare o serie de autorizaţii emise de către autorităţile publice, precum autorizaţia de securitate la incendiu, ISCIR, protecţie civilă etc.

Procesul de autorizare a unui proiect imobiliar este complex, se poate desfăşura pe perioade de timp ce pot varia între 6-9 luni şi 5-6 ani şi este dependent de conduita autorităţilor publice. De exemplu, practica autorităţilor publice locale ale Municipiului Bucureşti (piaţa principală pe care activează Grupul) este imprevizibilă, având în vedere faptul că planurile urbanistice zonale coordonatoare pentru 5 din cele 6 sectoare ale Municipiului Bucureşti au fost suspendate pentru o perioadă de un an în februarie 2021 şi autorităţile publice au luat poziţii care semnalează intenţia de a le înlocui în întregime şi de a reconsidera semnificativ activitatea de urbanism la nivelul Municipiului Bucureşti. În plus, PUZ-urile coordonatoare ale sectoarelor 3 şi 6 ale Municipiului Bucureşti au fost anulate definitiv prin decizia instanţelor judecătoreşti in Noiembrie 2021, iar pentru sectoarele 2, 4 si 5 ale Municipiului Bucureşti, PUZ-urile coordonatoare au fost suspendate prin decizia instanţelor judecătoreşti la finalul lunii februarie 2022 pana la soluţionarea litigiilor ce poartă asupra validităţii acestor documentaţii. Mai mult, intenţia autorităţii publice pare a fi aceea de a limita, îngreuna şi/sau încetini dezvoltările imobiliare prin crearea unor situaţii dificile pentru dezvoltatorii imobiliari, prin necesitatea pregătirii de noi documentaţii de urbanism pentru proiecte viitoare.

O eventuală anulare a PUZ-ului coordonator din Sectorul 2 ar putea afecta regimul de autorizare al unora dintre proiectelor Grupului care în prezent se află în diverse faze de autorizare (cum sunt One Floreasca Towers, One Lake District, One Lake Club şi One High District). De asemenea, în situaţia în care autorizaţiile de construire pentru aceste proiecte ar fi obţinute înainte de o eventuală anulare a unor PUZ-ului coordonator din Sectorul 2 , autorizaţiile de construire obţinute deja, în cazul în care ar fi sau ar fi fost contestate până la momentul emiterii deciziei de anulare a respectivelor PUZ-uri, ar putea fi anulate ca urmare a anulării acestor PUZ-uri. În oricare din aceste situaţii Grupul s-ar putea regăsi în poziţia de a relua procesul de autorizare, generând întârzieri în execuţie şi livrare sau chiar necesitatea reproiectării în funcţie de alţi parametri urbanistici şi pierderi pentru Grup şi afectând potenţial promisiunile de vânzare în legătură cu proiectele afectate. Valabilitatea unui act administrativ individual, cum ar fi autorizaţia de construire, poate fi contestată de orice terţ interesat si prin excepţie de nelegalitate. O astfel de excepţie poate fi invocată în orice moment în cadrul unui litigiu aflat pe rolul unei instanţe de judecată, cu condiţia ca: (i) procesul să aibă un scop/obiect diferit de contestarea actului administrativ relevant şi (ii) soluţionarea excepţiei este necesară pentru soluţionarea

procesului respectiv. Excepția de nelegalitate este imprescriptibilă. În cazul în care o excepție de nelegalitate este admisă, iar instanța constată că actul administrativ a fost emis cu nerespectarea condițiilor legale, instanța va soluționa litigiul în cadrul căreia a fost invocată excepția fără a lua în considerare actul administrativ declarat nelegal. În aceste condiții, actul administrativ declarat nelegal va continua să producă efecte față de terți, cu excepția efectelor pe care le-ar produce în litigiul în care a fost ridicată și admisă excepția.

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

Procesul de autorizare al proiectelor dezvoltate de Grup suportă riscul imprevizibilității conduitei autorităților publice și poate fi afectat în mod negativ de întârzierile și limitările impuse de autoritățile publice locale. De asemenea, având în vedere că Grupul își asumă față de potențialii cumpărători, în baza promisiunilor bilaterale de vânzare, anumite termene limită pentru finalizarea proiectelor, conduita autorităților poate avea impact asupra Grupului în raporturile cu potențialii cumpărători, Grupul putând fi obligat să achite despăgubiri pentru întârzieri sau să prelungească termenele limită în condiții nefavorabile economic.

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

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

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

De asemenea, este posibil ca pe parcursul execuției proiectelor imobiliare, acestea să sufere modificări care generează actualizări ale actelor de autorizare sau autorizări suplimentare. Uneori aceste modificări pot atrage necesitatea suspendării construcției pe durata obținerii autorizărilor modificate sau noi, ceea ce duce la întârzieri în finalizarea construcției și realizarea recepției finale. Acest lucru s-a întâmplat, de exemplu, la proiectul One Timpuri Noi unde lucrările de construcție au fost în parte suspendate pe durata obținerii unui nou certificat de urbanism, în vederea finalizării proiectului într-un regim de înălțime mai favorabil decât cel preconizat inițial Întârzierile în finalizarea proiectelor pot duce la întârzieri în încasarea unor sume de bani de la potențialii cumpărători, necesitatea plății unor sume suplimentare de către Grup, creșteri ale costurilor proiectelor și afectarea reputației Emitentului.

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

Imobilele Grupului pot face obiectul exproprierii.

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

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

Modificările legilor sau ale interpretărilor fiscale precum și deciziile nefavorabile ale autorităților fiscale, ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra rezultatelor operațiunilor Grupului și asupra fluxurilor de numerar.

Legile și reglementările fiscale din România pot fi supuse modificărilor și pot exista modificări în interpretarea și aplicarea legislației fiscale. Aceste modificări ale legislației fiscale și/sau a interpretării și aplicării legii fiscale pot fi

adoptate/aplicate cu celeritate de către autorități, dificil de anticipat și, prin urmare, este posibil ca Grupul să nu fie pregătit pentru aceste schimbări. Ca urmare, este posibil ca Grupul să se confrunte cu creșteri ale impozitelor datorate în cazul modificării ratelor de impozitare sau în cazul în care legile sau reglementările fiscale sunt modificate de către autoritățile competente într-un mod care defavorizează Grupul, ceea ce ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra fluxurilor de numerar, a activității, a perspectivelor, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare pentru orice perioadă de raportare afectată.

În plus, autoritățile fiscale pot exercita periodic atribuțiile lor de control cu privire la filialele Emitentului. Identificarea unor deficiențe și aplicarea de eventuale sancțiuni sau decizii de impunere ar putea privi o sumă diferită față de cea anticipată de conducerea Grupului, ceea ce ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra fluxurilor de numerar, a activității, a perspectivelor, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare pentru orice perioadă de raportare afectată.

APROBAT

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

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

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

Mai mult, este posibil să fie necesar ca în viitor Grupul să respecte legi cu privire la mediu, sănătate și securitate în muncă sau politici sancționatoare mai stricte decât în prezent sau să fie implicat în litigii sau dispute cu privire la probleme de mediu. Este posibil ca atât respectarea unor standarde mai ridicate cât și apărările pe care va trebui Grupul să le facă în potențiale litigii să determine suportarea unor costuri semnificative care ar putea afecta negativ rezultatele operațiunilor Grupului.

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

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

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

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

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

- aplicarea unor sancțiuni penale împotriva membrilor Grupului sau a administratorilor, directorilor, membrilor organelor de conducere sau angajaților săi;
- confiscarea unor bunuri care se află în proprietatea Grupului;
- încetarea unor contracte ale Grupului la solicitarea partenerilor contractuali; și

- afectarea capacității Grupului de a respecta anumite obligații din documentele de finanțare contractate, respectiv capacitatea de a contracta finanțări noi.

În plus, orice acuzație, procedură de cercetare penală sau condamnare împotriva Grupului (inclusiv administratorii, directorii, membrii organelor de conducere, angajații, agenții sau partenerii de afaceri) privind încălcarea legilor anti-corupție, legilor pentru prevenirea spălării banilor și a terorismului, respectiv a sancțiunilor internaționale aplicabile, ar putea să aibă un impact negativ asupra opiniei publice în ce privește Grupul (inclusiv în ceea ce privește eficacitatea politicilor și procedurilor sale de conformitate în domeniu). În cazul în care o asemenea situație s-ar materializa, relațiile Grupului cu autoritățile publice, cu partenerii comerciali sau cu creditorii săi, precum și gradul său de atractivitate în calitate de partener comercial pot suferi, ceea ce poate să afecteze negativ, în mod semnificativ activitatea, situația financiară, perspectivele și rezultatele operațiunilor Grupului.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISCURI LEGATE DE INVESTIȚIILE ÎN ROMÂNIA

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

Instabilitatea politică și militară din regiune, determinată de invazia Ucrainei de către Federația Rusă în februarie

2022, precedată de pierderea controlul asupra Peninsulei Crimeea în favoarea Federației Ruse și conflictul din Estul Ucrainei cu separatiștii pro-ruși în anul 2014, precum și sancțiunile internaționale impuse Federației Ruse ca urmare a acestor evenimente, pot determina condiții economice profund nefavorabile, tulburări sociale sau, în cel mai rău caz, confruntări militare extinse în regiune. Efectele sunt, în mare măsură, imprevizibile, putând include o scădere a investițiilor, fluctuații valutare semnificative, creșteri ale ratelor dobânzilor, reducerea disponibilității creditului, a fluxurilor comerciale și de capital, creșteri ale prețurilor energiei etc.

Un alt efect al acestei instabilități, care poate afecta activitatea Grupului, este creșterea costurilor materialelor de construcție, determinată, printre altele, și de scăderea ofertei de materii prime, generată de conflictul militar din Ucraina. Lanțurile globale de aprovizionare, care au fost deja grav afectate în cursul pandemiei Covid-19, se confruntă cu o nouă întrerupere. În mod specific, Federația Rusă și Ucraina sunt furnizori esențiali de metale, materii prime și produse chimice. Federația Rusă controlează a patra cea mai mare rezervă de cupru la nivel global și este un mare producător de nichel și platină, în timp ce Ucraina este unul dintre cei mai mari producători din Europa de minereuri de fier, titan și mangan, și are a treia cea mai mare rezervă de gaz de șist din Europa. Există astfel așteptarea ca accesul la, cât și producția acestor materiale să fie împiedicate, prețurile fiind deja în creștere.

De asemenea, instabilitatea politică și militară din regiune, trendul ascendent al ratei inflației, precum și creșterea ratelor dobânzii determină și poate continua să determine o scădere semnificativă a cererii pe piața imobiliară. Astfel, cel puțin pe termen scurt, este așteptat ca numărul tranzacțiilor imobiliare să scadă pe fondul incertitudinii generată de conflictul militar, în corelare cu alți factori, precum creșterea ratelor dobânzii și creșterea inflației.

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

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

Banca Națională a României („**BNR**") apreciază că rata anuală a inflației își va accentua puternic creșterea în trimestrul al doilea al anului 2022, ajungând la valoarea de 14,2% în iunie 2022, atingând un maxim pe parcursul lunii aprilie 2022, odată cu expirarea programelor de sprijin al consumatorilor casnici de energie electrică și gaze naturale, comparativ cu 8,6%, astfel cum se arăta în proiecția precedentă, și să cunoască o tendință descendentă însă doar graduală pe parcursul următoarelor trei trimestre ale anului 2022, pe o traiectorie mult superioară celei previzionate. Astfel, se anticipează că în decembrie 2022 rata inflației se va situa la valoarea de 12,5% (față de 5,9% indicată în prognoza).

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

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

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

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

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

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

Economia României are un grad mai mare de vulnerabilitate la declinul economic la nivel global. Impactul evoluțiilor

economice globale (cum ar fi modificarea politicilor monetare elaborate la nivelul zonei Euro privind ratele de dobândă în EUR sau creşterea ratelor de referinţă a dobânzii de către Federal Reserve, banca centrală a Statelor Unite ale Americii) este adesea resimţit mai puternic pe pieţele emergente, precum România, decât pe pieţele dezvoltate.

Aşa cum s-a întâmplat şi în trecut, volatilitatea pieţelor financiare duce la o creştere a riscurilor percepute asociate investiţiilor în economii emergente şi, prin urmare, ar putea reduce investiţiile străine în România. În acest caz, economia României s-ar putea confrunta cu probleme grave de lichiditate ceea ce ar putea duce, printre altele, la creşterea ratelor de impozitare sau la impunerea de taxe şi impozite noi, cu un impact negativ asupra activităţii, rezultatelor operaţionale şi situaţiei financiare ale Grupului.

Orice scădere a ratingurilor de credit ale României de către o agenţie internaţională de rating ar putea avea un impact negativ asupra Acţiunilor Noi.

Ratingul suveran al României pe termen lung atât în monedă naţională, cât şi în monedă străină are în prezent ratingurile BBB- (stabil) acordat de S&P, Baa3 (stabil) acordat de Moody's şi BBB- (negativ) acordat de Fitch. Scăderea ratingului de credit al României acordat datoriei în monedă naţională sau internaţională de către aceste agenţii internaţionale de rating (în special în cazul unei retrogradări semnificative) poate avea un impact negativ asupra capacităţii Grupului de a obţine finanţări precum şi asupra marjelor dobânzii şi a altor condiţii comerciale în baza cărora ar fi disponibile respectivele finanţări. Efectele negative asupra capacităţii Grupului de a obţine finanţare pot, de asemenea, avea un efect negativ asupra activităţii, perspectivelor, rezultatelor operaţionale şi situaţiei financiare ale Grupului.

O potenţială deteriorare a condiţiilor economice, politice şi sociale generale din România ar putea avea efecte negative asupra activităţii Grupului.

Succesul Grupului este strâns legat de evoluţiile economice generale din România. Evoluţiile negative sau slăbirea generală a economiei României, scăderea nivelului de trai, resursele de lichiditate limitate ale potenţialilor clienţi şi creşterea nivelului de şomaj, ar putea avea un impact negativ direct asupra cererii de pe piaţa imobiliară din România. Deteriorarea economiei României poate duce la reducerea numărului de clienţi, un număr mai mare de clienţi rău-platnici şi/sau poate duce la creşterea spatiilor neînchiriate sau scăderea chiriilor pentru spaţii în clădirile de birouri şi creşte probabilitatea ca Grupul să înregistreze scăderi ale profitului sau chiar pierderi, având în vedere nerealizarea sau întârzierea în a realiza fluxurile de numerar bugetate.

În ultimii ani, România a trecut prin schimbări politice, economice şi sociale de anvergură. Aşa cum este de aşteptat de la pieţele emergente, acestea nu deţin întreaga infrastructură de afaceri, cadrul juridic şi de reglementare care există în general în economii de piaţă libere, mai mature. De asemenea, legislaţia fiscală a României este supusă unor interpretări multiple, diverse şi poate suferi modificări în mod frecvent şi, uneori, subite sau prea rapid implementate

.

Direcţia în care se îndreaptă pe viitor economia României rămâne în mare parte dependentă de eficacitatea măsurilor economice, financiare şi monetare adoptate la nivel guvernamental, precum şi de evoluţiile din domeniul fiscal, juridic, de reglementare şi politic. Condiţiile economice defavorabile din România, incertitudinea fiscală şi creşterea impozitării ar putea avea, în cele din urmă, un impact negativ direct şi/sau indirect asupra preţurile percepute pentru produsele şi serviciile Grupului, în special prin scăderea cererii pe piaţa imobiliară.

În ipoteza în care Grupul nu gestionează cu succes riscurile asociate activităţii sale pe piaţa din România, orice astfel de evoluţii pot afecta negativ activitatea, reputaţia, rezultatele operaţionale şi situaţia financiară ale Grupului.

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

Corupţia este unul dintre riscurile principale cu care se confruntă companiile ale căror operaţiuni se desfăşoară în România. Mass-media de la nivel internaţional şi local, precum şi organizaţiile internaţionale, au emis numeroase rapoarte de alertă cu privire la nivelul corupţiei din România. Spre exemplu, Indicele de Percepţie a Corupţiei din 2021 al Transparency International, care evaluează datele privind corupţia din ţările din întreaga lume şi le clasează pe o scară de la 1 (cel mai puţin coruptă) la 100 (cea mai coruptă), a clasat România pe locul 67 (2020: 69 2019: 70; 2018: 61), cu un rating de 45 de puncte.

Au existat raportări conform cărora corupţia a afectat sistemele judiciare cât şi unele organisme de reglementare şi administrative din România, inclusiv la nivelul autorităţilor locale cu care Grupul interacţionează sau ar putea interacţiona, acest lucru putând fi relevant pentru activităţile Grupului. Cu toate că este dificil să se prevadă toate efectele corupţiei asupra operaţiunilor Grupului, acestea pot încetini, printre altele, obţinerea, licenţelor, permiselor, avizelor şi autorizaţiilornecesare în vederea desfăşurării activităţii acestuia. Prin urmare, corupţia ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activităţii, a perspectivelor, a rezultatelor operaţiunilor şi a situaţiei financiare a

Grupului.

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

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

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

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

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

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

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

Leul poate fi supus unei volatilități ridicate.

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

Orice modificări ale percepțiilor investitorilor globali asupra perspectivelor economice globale ori ale României pot duce la deprecierea leului românesc. O depreciere semnificativă a leului ar putea afecta negativ situația economică și financiară a țării, ceea ce ar putea avea un efect negativ substanțial asupra activității, rezultatelor operaționale și situației financiare a Grupului.

RISCURI LEGATE DE POZIȚIA FINANCIARĂ A EMITENTULUI

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

Nu există nicio garanție că Emitentul va fi în măsură să genereze sau să acumuleze suficiente fonduri pentru a putea

acoperi cheltuielile de capital avute în vedere pe termen lung sau că va fi în măsură să le acopere la un cost rezonabil. Este posibil ca termenii şi condiţiile în care o viitoare finanţare va fi pusă la dispoziţia Grupului să nu fie acceptabili pentru acesta sau ar putea chiar să nu existe nicio posibilitate de finanţare disponibilă. Mai mult, dacă nivelul împrumuturilor contractate creşte pe termen lung, Grupul ar putea fi supus unor restricţii financiare suplimentare. Lipsa capacităţii pe termen lung de a procura suficiente fonduri pentru finanţarea proiectelor Emitentului ar putea avea un efect negativ asupra abilităţii acestuia de a îşi dezvolta activitatea şi de a îşi atinge obiectivele de performanţă stabilite şi ar putea rezulta în suportarea unor costuri neprevăzute sau întârzieri în implementarea proiectelor Grupului.

De asemenea, nu poate exista nicio garanţie că în ipoteza unor schimbări neprevăzute, fluxul de numerar al Emitentului va fi suficient pentru plata datoriilor viitoare. Neplata principalului şi/sau a dobânzilor la termenele convenite, sau eventuale finaţări viitoare sau încălcarea oricăror angajamente asumate prin contractele de împrumut încheiate ar putea rezulta în executarea garanţiilor pe care Emitentul le-a constituit, inclusiv a ipotecilor constituite sau accelerarea termenului de plată a obligaţiilor acestuia sau, ar putea face contractarea de împrumuturi viitoare dificilă sau chiar imposibilă. În aceste circumstanţe, Emitentul ar putea deveni de asemenea obligat să vândă o parte a activelor sale pentru a îşi îndeplini obligaţiile de plată. Oricare dintre evenimentele descrise mai sus ar putea avea un efect negativ asupra activităţii, situaţiei financiare, perspectivelor sau rezultatelor operaţiunilor Emitentului. Emitentul este obligat să respecte prevederile unor clauze restrictive privind datoria, care pot limita capacitatea acestuia de a finanţa operaţiunile viitoare şi nevoile de capital, de a urmări oportunităţi de afacere şi de a desfăşura activităţi.

Deşi toate aceste limitări fac obiectul unor excepţii şi calificări importante, aceste obligaţii ar putea limita capacitatea Emitentului de a finanţa potenţiale noi proiecte şi nevoile de capital, cât şi de a continua achiziţiile şi alte activităţi comerciale care îl pot interesa.

Dacă Emitentul nu îşi va respecta oricare dintre aceste obligaţii, acesta se va afla într-o situaţie de neîndeplinire a obligaţiilor sale financiare iar creditorii relevanţi ar putea declara suma principală şi dobânda acumulată aferentă creditelor aplicabile, ca fiind scadente şi plătibile, după trecerea oricărei perioade de remediere aplicabilă. Aceste restricţii ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra capacităţii Emitentului de a finanţa potenţiale noi proiecte sau nevoi de capital sau de a se implica în alte activităţi care ar putea fi în interesul acestuia.

Terenurile şi imobilele sunt bunuri cu o lichiditate redusă, care pot limita substanţial disponibilităţile de lichiditate financiară ale Emitentului.

Terenurile şi proprietăţile imobiliare sunt relativ nelichide. Deşi conform strategiei Emitentului scopul achiziţiei de terenuri de către Grup este dezvoltarea de proiecte imobiliare şi nu vânzarea acestor terenuri, în măsura în care Grupul are nevoie de lichidităţi sau în măsura în care anumite terenuri nu mai sunt utile pentru planurile de dezvoltare ale Grupului, acesta ar putea fi pus în situaţia de a indisponibiliza sume importante în aceste proprietăţi.

Lichiditatea redusă a acestor bunuri poate afecta capacitatea Emitentului de a le vinde în timp relativ rapid şi la preţ satisfăcător atunci când este nevoie, fapt ce poate afecta desfăşurarea activităţii pe termen scurt şi mediu.

Din cauza lichidităţii reduse a imobilelor deţinute de Grup şi a altor factori, dacă Emitentul nu poate să genereze fluxuri de numerar pozitive din activităţile sale operaţionale, acesta ar putea fi în imposibilitatea de a vinde active din portofoliul său în condiţii avantajoase.

RISCURI LEGATE DE OFERTĂ ŞI DE ACŢIUNILE NOI OFERITE

Anumiţi Acţionari vor păstra o participaţie semnificativă în cadrul Emitentului şi vor continua să exercite o influenţă substanţială asupra Grupului, ca urmare a Ofertei, iar interesele lor pot fi diferite de cele ale celorlalţi Acţionari sau pot intra în conflict cu acestea.

Presupunând că Mărimea Ofertei este egală cu Mărimea Maximă a Ofertei, imediat după Majorarea Capitalului Social, Acţionarii Fondatori, prin intermediul societăţilor controlate de aceştia, vor continua să controleze împreună cel puţin 52,74% din totalul drepturilor de vot ale Emitentului (fiecare controlând cel puţin 26,37% din totalul drepturilor de vot ale Emitentului, în situaţia în care niciunul dintre ei nu subscrie, prin intermediul societăţilor controlate, Acţiuni Noi în cadrul etapei de exercitare a drepturilor de preferinţă şi nici în cadrul Plasamentului Privat).

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

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

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

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

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

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

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

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

Nu este recomandat potențialilor investitori să investească în Acțiunile Noi decât dacă au experiență în a evalua (singuri sau cu ajutorul unui consultant specializat) modul în care Acțiunile Noi se vor comporta în contextul unor modificări de circumstanțe, care sunt efectele acestor modificări asupra valorii respectivelor Acțiuni Noi și care este impactul pe care această investiție l-ar putea avea asupra portofoliului investițional general al potențialului investitor. Activitățile de investiții sunt supuse legilor și regulamentelor aplicabile privind investițiile și/sau analizei sau reglementărilor emise de anumite autorități, și fiecare potențial investitor ar trebui să discute cu consultanții săi specializați sau cu autoritățile de reglementare relevante.

Tranzacționarea pe Bursa de Valori București poate fi suspendată.

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

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

Prețul de Subscriere, respectiv Prețul de Ofertă nu indică prețul de piață al Acțiunilor Noi după Admitere. Prețul de piață al Acțiunilor (inclusiv Acțiunile Noi) poate fi volatil și poate fi afectat de fluctuații mari. Prețul de piață al Acțiunilor poate fluctua ca urmare a unui număr mare de factori, inclusiv, dar fără a se limita la, factorii menționați în acești „*Factori de Risc*", precum și ca urmare a unor variații de la o perioadă la alta a rezultatelor operaționale sau a

modificărilor veniturilor sau ale oricăror estimări de profit realizate de Emitent, participanții la industrie sau analiștii financiari. De asemenea, prețul de piață ar putea fi afectat în mod negativ de evenimente care nu au legătură cu performanța activității Grupului, cum ar fi, de exemplu, performanța și prețul acțiunilor altor companii pe care investitorii le pot considera comparabile cu Emitentul, speculații în presă sau în comunitatea investitorilor referitoare la Grup, articole de presă nefavorabile, acțiuni strategice ale concurenților (inclusiv achiziții și restructurări), modificări ale condițiilor de piață și legislative. Oricare dintre acești factori poate determina fluctuații semnificative ale prețului Acțiunilor (inclusiv Acțiunile Noi), care ar putea duce la un randament negativ pentru investitori.

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

Grupul poate încerca să atragă finanțare pentru achiziții viitoare și pentru alte oportunități de creștere, poate emite acțiuni în vederea implementării unor planuri de opțiuni pentru acordarea de acțiuni în favoarea membrilor din conducerea Grupului sau angajaților Grupului, cât și pentru obținerea de finanțare în vederea reducerii gradului de îndatorare. Pentru realizarea acestor scopuri sau a altor scopuri, este posibil ca Emitentul să emită titluri de capital suplimentare sau titluri convertibile – spre exemplu, Emitentul a aprobat în principiu în cadrul AGEA din 26 aprilie 2022 o emisiune de obligațiuni convertibile, senioare negarantate, cu sau fără discount, cu o valoare nominală totală de până la 150.000.000 EURO sau echivalentul acestei sume în orice altă monedă, cu o rată a dobânzii fixă sau variabilă, după caz și cu o scadență care nu va depăși trei (3) ani, și care vor fi guvernate de oricare lege aplicabilă, cu posibilitatea de ridicare a drepturilor de preferință ale acționarilor. În cazul în care orice Acțiuni Noi rămân nesubscrise ca urmare a Ofertei și Plasamentului Privat, fiind astfel anulate, Consiliul de Administrație poate decide emisiunea de obligațiuni convertibile fără acordarea dreptului de preferință acționarilor, care să poată fi convertite într-un număr de acțiuni ale Emitentului egal cu numărul acțiunilor anulate ulterior Ofertei și Plasamentului Privat. Prin urmare, procentajul dreptului de proprietate al deținătorilor existenți de Acțiuni poate fi diluat sau prețul de piață al Acțiunilor poate fi afectat în mod negativ. Drept urmare, participațiile respectivilor acționari în capitalul social al Emitentului ar putea să fie diluate.

Capacitatea Emitentului de a plăti dividende acționarilor poate fi limitată.

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

PARTEA A 3-A
DESCRIEREA EMITENTULUI ȘI STRUCTURA ORGANIZATORICĂ

Date de identificare

Denumirea Emitentului este One United Properties S.A.

Emitentul este o societate pe acțiuni înființată și funcționând în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J40/21705/2007, (EUID): ROONRC. J40/21705/2007, cod unic de înregistrare 22767862, cod LEI 254900MLAOUEFANMAD86 și este rezident fiscal în România. Conform Actului Constitutiv, Emitentul funcționează pe o perioadă nedeterminată.

Capitalul social al Emitentului este de 514.828.058,8 RON, împărțit într-un număr de 2.574.140.294 acțiuni nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,20 RON/acțiune.

Oferta Publică Inițială pentru acțiunile Emitentului a avut loc în perioada 22 iunie – 2 iulie 2021, la finalul ședinței de tranzacționare din 2 iulie fiind stabilit prețul final de ofertă de 2,00 lei pe acțiune ceea ce a condus la o capitalizare bursieră post-IPO la 2,86 miliarde lei. În cadrul Ofertei Publice Inițiale, Emitentul a atras aproximativ 260 de milioane de lei de la investitori, acțiunile Emitentului debutând pe Piața Principală a Bursei de Valori București sub simbolul ONE pe 12 iulie 2021. Astfel, Emitentul a devenit a treia cea mai mare companie antreprenorială românească listată la Bursa de Valori București și a intrat în primele zece companii listate, în conformitate cu capitalizarea de piața după finalizarea Ofertei Publice Inițiale. Recunoașterea succesului Ofertei Publice Inițiale a fost recunoscută public prin acordarea premiului "Listarea Anului" în cadrul Galei Forbes Best Office Buildings care a avut loc în data de 24 februarie 2022.

Acțiunile Emitentului sunt în mod constant printre cele mai tranzacționate instrumente financiare la Bursa de Valori București pe piața principală, segmentul premium, valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile în perioada 12 iulie - 31 decembrie 2021 fiind de 1.858.448 lei. La data de 31 decembrie 2021, Emitentul avea 4.775 de acționari, înregistrând o creștere de 50% față de momentul Ofertei Publice Inițiale, iar la data de 13 mai 2022, Emitentul avea peste 5,500 de acționari, o creștere cu 74% față de data Ofertei Publice Inițiale.

Creșterea volumului de tranzacționare al acțiunilor Emitentului în cursul anului 2021 a fost determinată de factori multipli, precum: intrarea, în data de 20 septembrie 2021, a acțiunilor ONE în mai mulți indici ai Bursei de Valori București (BET, BET-TR, BET-BK, BET-XT, BET-XT-TR și BET Plus) și, începând cu 20 decembrie 2021, intrarea acțiunilor ONE în indicele FTSE Global All Cap și FTSE Global Small Cap. Indicele FTSE Global All Cap este un indice ponderat în funcție de capitalizarea pieței care reprezintă performanța acțiunilor cu capitalizare mare, medie și mică din piețele globale dezvoltate și emergente.

Acțiunile Emitentului beneficiază de o atenție sporită din partea unui număr mare de analiști financiari, fiind printre cele mai urmărite acțiuni românești, având la data Prospectului 7 analiști financiari (din cadrul BRK Financial Group, BT Capital Partners, Goldring, Ipopema Securities, Raiffeisen Bank, Swiss Capital și Wood & Co). În plus, Emitentul beneficiază de serviciile de *market making* furnizate de SSIF BRK Financial Group S.A. precum și de Raiffeisen Bank International AG. De asemenea, în februarie 2022, afiliatul Raiffeisen Bank International AG, Raiffeisen Centrobank AG, a lansat patru produse structurate – două certificate *turbo long* și două drepturi de opțiune de tip call (*warrant*) care au ca activ suport acțiunile ONE.

În continuarea strategiei de sustenabilitate implementate de Emitent, acesta a aderat în decembrie 2021 la United Nations Global Compact, cea mai mare inițiativă de sustenabilitate corporativă din lume. Prin aderarea la UN Global Compact, Emitentul s-a angajat să sprijine cele Zece Principii ale Pactului Global privind drepturile omului, munca, mediul și combaterea corupției, precum și să raporteze periodic progresele înregistrate. Una dintre primele inițiative ale Emitentului după aderarea la UN Global Compact a fost parteneriatul cu Veolia România Soluții Integrate S.A. menit implementării unor soluții de eficientizare energetică sustenabile în proiectele imobiliare rezidențiale ale Emitentului. Primele două proiecte imobiliare rezidențiale care vor beneficia de acest parteneriat sunt One Lake District și One Peninsula.

De asemenea, pentru a promova politicile sănătoase de guvernanță corporativă, Emitentul s-a angajat să publice anual un Raport de Sustenabilitate, făcând deja public Raportul de Sustenabilitate aferent anului 2020. Raportul de Sustenabilitate aferent anului 2021 urmează să fie publicat în primul semestru din 2022. La data Prospectului, Emitentul este în curs de a fi evaluat pentru scopul de a obține un ESG Rating din partea Sustainalytics (lider

independent în domeniul cercetării, rating-ului și analizei ESG).

În data de 12 aprilie 2022, One United Properties a anunțat crearea Comitetului de Guvernanță de mediu, socială și Corporativă (ESG) care va asista Consiliul de Administrație în definirea strategiei de sustenabilitate. Este primul Comitet ESG numit de Consiliul de Administrație al unei companii românești de top.

Emitentul a devenit în cursul anului 2021 Membru Asociat al Asociației pentru Relații cu Investitorii la Bursă din România (ARIR), și a obținut un scor maxim VEKTOR de 10 puncte (din totalul de 10 puncte posibile).VEKTOR este indicatorul comunicării cu investitorii pentru companiile listate la bursă și este publicat în cadrul website-ului Bursei de Valori București (BVB) în pagina fiecărei companii listate din piața reglementată.

La data Prospectului, fiecare dintre Acționarii OA Liviu Holding Invest S.R.L., societate controlată de Acționarul Fondator Dl. Andrei-Liviu Diaconescu, și VINCI VER Holding S.R.L., societate controlată de Acționarul Fondator Dl. Victor Căpitanu, deține 766.012.422 Acțiuni, reprezentând 29,758%din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 29,758% la profitul sau pierderile Emitentului și 29,758% din totalul drepturilor de vot). Acești Acționari dețin astfel împreună un număr de 1.532.024.844 acțiuni ordinare, reprezentând 59,516% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 59,516% la profitul sau pierderile Emitentului și 59,516% din totalul drepturilor de vot), exercitând în comun controlul asupra Emitentului.

Conform hotărârii AGEA Emitentului din data de 26 aprilie 2022 s-a aprobat (i) majorarea de capital social al Emitentului cu până la 66.003.597,2 RON („**Majorarea de Capital Social**"), prin emiterea unui număr de până la 330.017.986 acțiuni noi ordinare, nominative, dematerializate, având fiecare o valoare nominală de 0,20 RON și o valoare nominală totală de 66.003.597,2 RON, în vederea Ofertei și (ii) aprobarea delegării atribuțiilor AGEA privind hotărârea de majorare a capitalului social al Emitentului către Consiliul de Administrație al Societății în temeiul prevederilor art. 114 alin. (1) și art. 220 [1] alin. (2) din Legea Societăților, respectiv în temeiul prevederilor art. 86 alin. (2) din Legea nr. 24/2017, cu puterea de a ridica sau restrânge dreptul de preferință al acționarilor în conformitate cu prevederile art. 217 din Legea Societăților, respectiv în conformitate cu prevederile art. 86 alin. (3) și art. 88 alin. (1) din Legea nr. 24/2017 și ale art. 220[1] alin. (3) din Legea Societăților, pentru o perioadă de trei (3) ani, printr-una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală care să nu depășească o pătrime din capitalul social subscris, existent în momentul hotărârii și autorizării, respectiv cu până la 23.647.626 RON, cu scopul de a duce la îndeplinire și implementare a prevederilor programelor de alocare a acțiunilor (de tip „stock option plan") aprobate prin hotărârea AGEA nr. 50 din data de 18 mai 2020, și respectiv prin hotărârea AGOA din data de 19 aprilie 2021 punctul 6, fiecare cu modificările și completările ulterioare.

Adresa de email al Emitentului este office@one.ro, iar website-ul Emitentului este www.one.ro. A se avea în vedere că informațiile care se regăsesc pe website-ul Emitentului nu fac parte din Prospect. Emitentul a implementat odată cu listarea pe Bursa de Valori București o secțiune cu informații de interes specific pentru investitori (secțiunea "*Investor Relations*") și o adresă de e-mail dedicată acestora investors@one.ro.

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

Principalele filiale ale Emitentului la data acestui Prospect sunt:

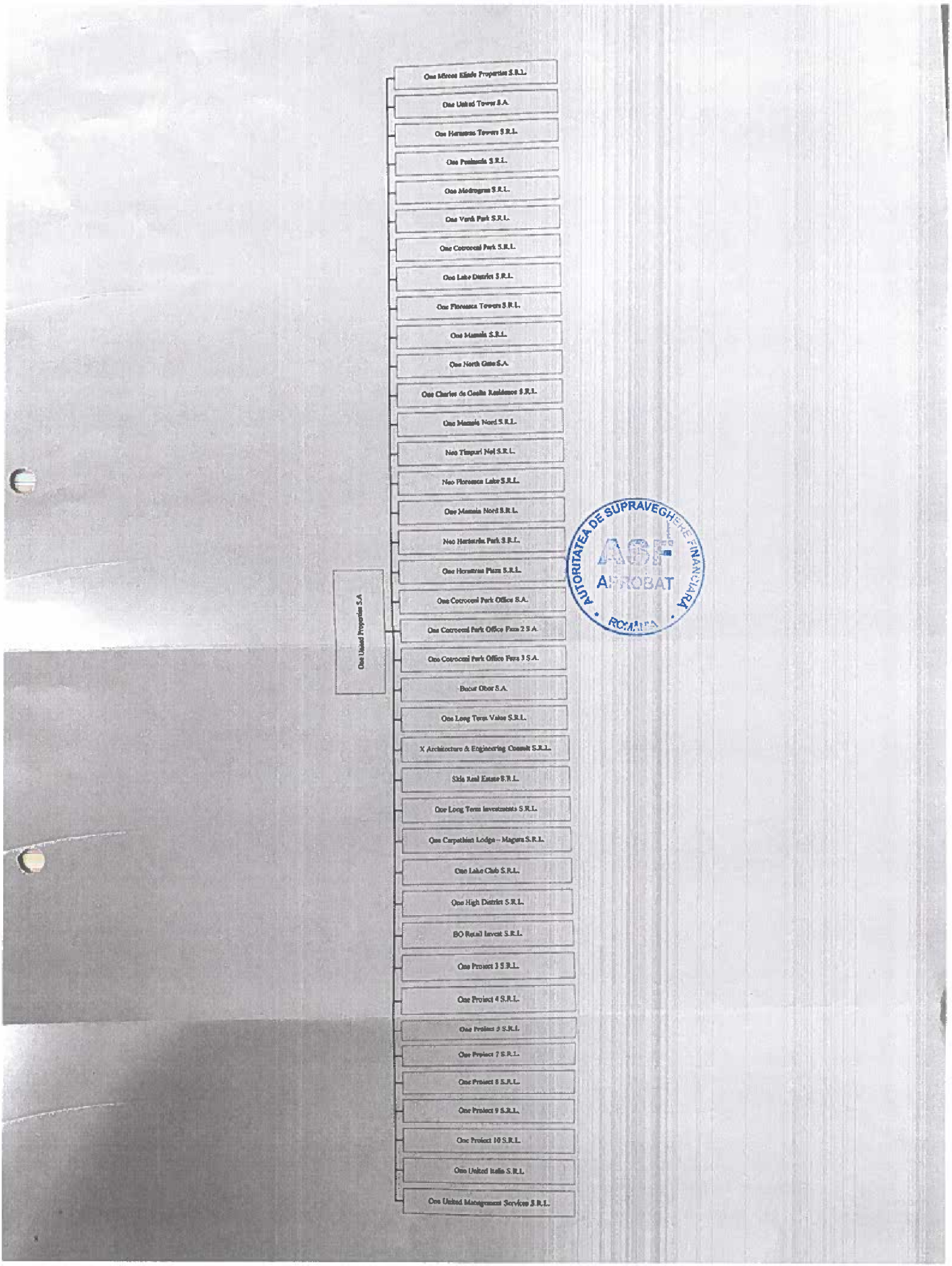
Nume	Țara de înființare și sediul social	Procentul participației	Domeniul de activitate
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One United Tower S.A.	România	70,24%	Dezvoltare imobiliară
One Herastrau Towers S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Peninsula S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Modrogan S.R.L.	România	99,99%	Dezvoltare imobiliară
One Verdi Park S.R.L.	România	95%	Dezvoltare imobiliară
One Cotroceni Park S.R.L.	România	80%	Dezvoltare imobiliară
One Lake District S.R.L.	România	98%	Dezvoltare imobiliară
One Floreasca Towers S.R.L.	România	99,98%	Dezvoltare imobiliară
One Mamaia S.R.L.	România	99,98%	Dezvoltare imobiliară
One North Gate S.A.	România	62,405%	Dezvoltare imobiliară
One Charles de Gaulle Residence S.R.L.	România	99,99%	Dezvoltare imobiliară
Neo Timpuri Noi S.R.L.	România	95%	Dezvoltare imobiliară
Neo Floreasca Lake S.R.L.	România	95%	Dezvoltare imobiliară
One Mamaia Nord S.R.L.	România	95%	Dezvoltare imobiliară
Neo Herăstrău Park S.R.L.	România	82%	Dezvoltare imobiliară

Nume	Țara de înființare și sediul social	Procentul participației	Domeniul de activitate
One Herastrau Plaza S.R.L.	România	98%	Dezvoltare imobiliară
One Cotroceni Park Office S.A.	România	57,25%	Dezvoltare imobiliară
One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.	România	57,25%	Dezvoltare imobiliară
One Cotroceni Park Office Faza 3 S.A.	România	80%	Dezvoltare imobiliară
Bucur Obor S.A.	România	54,44%	Comerț
One Long Term Value S.R.L.	România	98%	Holding
X Architecture & Engineering Consult S.R.L.	România	80%	Servicii de arhitectură și planificare
Skia Real Estate S.R.L.	România	51%	Agenție imobiliară
One Long Term Investments S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Carpathian Lodge – Magura S.R.L.	România	66,72%	Boutique Hotel
One Lake Club S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One High District S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
BO Retail Invest S.R.L.	România	100%	Holding
One Proiect 3 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Proiect 4 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Proiect 5 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Proiect 7 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Proiect 8 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Proiect 9 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One Proiect 10 S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
One United Italia S.R.L.	România	90%	Dezvoltare imobiliară
One United Management Services S.R.L.	România	100%	Holding

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ
ASF
APROBAT

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

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



Scanned with CamScanner

PARTEA A 4-A
DESCRIEREA ACTIVITĂȚII

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

PREZENTARE GENERALĂ

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

Activitatea Emitentului este organizată în cinci direcții generatoare de venit:

- *activitatea investițională* – aceasta constă în:
  i. achiziția de active (terenuri, clădiri de birouri sau clădiri cu alte destinații) identificate ca prezentând un bun potențial de creștere a valorii; ulterior achiziției, ca urmare a procesului de îmbunătățire a calităților activelor țintă, spre exemplu prin îmbunătățirea nivelului de închiriere (inclusiv ca urmare a îmbunătățirilor și renovărilor întreprinse de Grup), sau a costului redus de achiziție, se generează un câștig din investiții deținute în vederea dezvoltării ulterioare sau câștiguri din investiții imobiliare finalizate, în funcție de natura proprietății;
  ii. dobândirea de participații (ca principiu majoritare/de control) în diverse societăți comerciale ce dețin active imobiliare prezentând un bun potențial de creștere a valorii; ulterior dobândirii controlului de către Emitent, acesta are în vedere implementarea unor procese de îmbunătățire a performanței, menite creșterii profitabilității și asigurării de venituri pe termen mediu și lung;
  iii. achiziția de active (terenuri, clădiri de birouri sau clădiri cu alte destinații) la prețuri ce reprezintă oportunități imobiliare la discount semnificativ fata de prețul pieței, în vederea expansiunii constante a portofoliului de active ale Emitentului, menit fie dezvoltării de proiecte proprii, fie valorificării la un moment ulterior, când este identificată o ofertă de vânzare la un preț substanțial mai mare decât cel de achiziție;
- *activitatea de dezvoltare si vânzare de proprietăți rezidențiale* – aceasta constă în achiziția de terenuri; obținerea permiselor, autorizațiilor, avizelor și acordurilor pentru construire; proiectare și design, coordonarea și supravegherea procesului de construire imobile (cu destinație rezidențială sau mixtă rezidențial-comercial), respectiv a infrastructurii conexe; coordonarea campaniilor de marketing, vânzarea unităților locative rezidențiale și vânzarea spațiilor cu destinație comercială din cadrul proiectelor cu destinație mixtă rezidențial-comercială; câștigurile aferente acestei activități sunt în principal generate din diferența înregistrată între costurile de dezvoltare și prețurile de vânzare a proprietăților imobiliare astfel dezvoltate;
- *activitatea de dezvoltare a spațiilor de birouri* – aceasta constă în achiziția terenurilor țintă; obținerea permiselor, autorizațiilor, avizelor și acordurilor pentru construire; proiectare și design, coordonarea și supravegherea procesului de construire de imobile cu destinația spații de birouri; coordonarea campaniilor de marketing și închiriere a spațiilor cu destinație de birouri; câștigurile aferente acestei activități sunt generate din activitatea de dezvoltare ca diferență între valoarea investită la cost și valoarea de piață a proiectului;
- *activitatea de dezvoltare și închiriere a spațiilor de comerț cu amănuntul și de servicii* – aceasta constă în achiziția unor active (terenuri sau clădiri) cât și în achiziția unor pachete semnificative de deținere în cadrul unor societăți comerciale (închise sau deschise) specializate în domeniul comerțului cu amănuntul; câștigurile aferente acestei activități sunt generate din mai multe surse, și anume câștiguri din activitatea de dezvoltare ca diferență între valoarea investită la cost și valoarea de piață a proiectului, câștiguri din chirii, câștiguri din evoluția pozitivă a pachetelor de acțiuni deținute de Emitent, cât și câștiguri din dividende; și
- *activitatea de închiriere a proprietăților deținute de Grup* – aceasta constă în închirierea apartamentelor, a spațiilor din clădirile de birouri, a spațiilor cu destinație comercială din cadrul proiectelor cu destinație mixtă

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT

și generează venituri din chirii, cu caracter de repetitivitate. Pentru viitor, Emitentul anticipează posibilitatea de a începe dezvoltarea unor proiecte dedicate integral sau parțial închirierii, pentru a genera venituri din chirii cu caracter de repetitivitate.

Activitatea de dezvoltare si vânzare de proprietăți rezidențiale, reprezentând unități locative (în principal apartamente) din categoriile de preț „medium", „medium-high", „high" și „very high", localizate în zone exclusiviste/ cu interes ridicat pentru spații locative din București și Constanța (inclusiv Mamaia),a generat venituri în valoare de 147,4 milioane RON, 437,5 milioane RON și 703,3 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2019, 2020 și 2021, respectiv 197,2 milioane RON pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2022, clienții vizați fiind preponderent cei care achiziționează unitățile locative respective pentru uzul propriu, într-o măsură semnificativ mai mică fiind cei care achiziționează aceste unități pentru închirierea acestora sau care le cumpără cu titlu de investiție. În total, Emitentul are un portofoliu de proiecte rezidențiale finalizate cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) de 296 milioane EUR și alte proiecte în fază de dezvoltare/ planificare de 1.386 milioane EUR (*Sursa: Emitentul*), ambele valori la data de 31 mai 2022. Până la data acestui Prospect, Emitentul a finalizat proiecte rezidențiale care includ 834 de unități locative, având în faza de dezvoltare și planificare alte 5.600 de unități, din care peste 1.600 în fază de construcție (*Sursa: Emitentul*).

În activitatea de dezvoltare a proprietăților de birouri, Emitentul dezvoltă birouri de clasă A, amplasate în zone din București atrăgătoare pentru activitatea de afaceri. Pentru anii financiari 2019, 2020 și 2021, cele trei proiecte care formează această categorie sunt One Tower (care a fost finalizat la sfârșitul anului 2020) și One Cotroceni Park Office Faza 1 (carte a fost finalizat la sfârșitul anului 2021) și One Cotroceni Park Office Faza 2. Creșterile de valoare asociate cu dezvoltarea acestor proiecte au rezultat în venituri de 165 milioane RON în 2019, 55,4 milioane RON în 2020 și respectiv 314.1 milioane RON in 2021. În activitatea sa investițională, Emitentul a achiziționat, în 2017, proiectul One North Gate și în 2020 o participație minoritară în One Herăstrău Office, proiect administrat actualmente de Emitent. De asemenea, Emitentul a achiziționat un număr semnificativ de terenuri în această perioadă, terenuri ce au cunoscut aprecieri de valoare. Creșterile de valoare asociate cu terenurile achiziționate în activitatea investițională a Emitentului au rezultat în venituri de 36,3 milioane RON, 37,4 milioane RON și 69,8 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2019, 2020 și 2021.

Portofoliul de terenuri în faza de planificare reprezintă o importantă sursă de proiecte de dezvoltare imobiliară pentru viitor, având o suprafață de aproximativ 161.898 mp și 16,395 mp cladiri existente ce urmeaza a fi dezvoltate sau reconvertite (*Sursa: Emitentul*). Pentru marea majoritate a terenurilor aflate în proprietatea Grupului a fost obținută fie autorizația de construire, fie a fost obținut certificatul de urbanism în vederea obținerii autorizației de construire. De asemenea, Emitentul este în continuă evaluare și discuții pentru achiziționare de terenuri suplimentare pentru dezvoltările sale viitoare.

În ceea ce privește activitatea Grupului pe segmentul de închiriere birouri, veniturile din chirii au fost în valoare de 16,5 milioane RON, 1,7 milioane RON și 11,8 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2019, 2020 și 2021, respectiv respectiv 6,6 milioane RON pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2022 (include și impactul rezultatelor generate de Bucur Obor și consolidate în divizia de retail). Segmentul de închiriere birouri nu a reprezentat o linie principală generatoare de venituri în aceste perioade (se anticipează că acest segment va deveni o linie principală începând cu 2022, odată cu finalizarea dezvoltării proiectelor mari de birouri ale Emitentului). Prin participațiile majoritare în cele cinci (5) proiecte pe segmentul de birouri (achiziționate, dezvoltate sau aflate în fază de construcție), precum și participația minoritară în One Herăstrău Office, Emitentul are la dispoziție o suprafață închiriabilă totală de peste 135.000 mp (*Sursa: Emitentul*). În anii 2020 și 2021, precum și în perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2022, Grupul a încheiat o serie de contracte de închiriere de valoare importantă pentru clădirile sale de birouri finalizate sau în curs de finalizare, precum One Tower, One Cotroceni Park - Office Faza 1 (Clădirea A și Clădirea B) și One Cotroceni Park - Office Faza 2 (Clădirea C). Este estimat că aceste noi închirieri vor produce venituri semnificative din închirierea de birouri începând cu anul financiar 2022.

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

în timp cu societățile care își desfășoară activitatea în domeniul construcțiilor și în domeniile conexe, în fiecare dintre locațiile în care Emitentul alege să dezvolte proiectele.

Tabelul de mai jos prezintă o situație a proiectelor aflate în faza de planificare și dezvoltare la 31 mai 2022:

	În construcție	**În planificare**
Proiecte rezidențiale		
GDV[1]	550,9 milioane EUR	835,1 milioane EUR
Profit brut estimat aferent proiectelor rezidențiale[2]	260,5milioane EUR	291,7 milioane EUR
Număr unități[3]	1.619	4.067
Procent pre-vânzări din număr apartamente/ suprafață planificată	84%[4]	9%[5]
Proiecte de birouri		
Valoarea de piață[6]	108 milioane EUR	-
Suprafața închiriabilă brută	34.456 mp	-

Sursa: Emitentul.

[1] „*Gross Development Value*" sau valoarea brută de dezvoltare; pentru principalele ipoteze pe care Emitentul s-a bazat pentru calcularea acestui indicator, vă rugăm să vedeți secțiunea „Estimări și alți indicatori utilizați" de mai jos.
[2] Pentru principalele ipoteze pe care Emitentul s-a bazat pentru calcularea acestui indicator, vă rugăm să vedeți secțiunea „Estimări și alți indicatori utilizați" de mai jos.
[3] Estimare; numărul de unități în cadrul proiectelor în curs de dezvoltare și a celor planificate poate varia, ca urmare a cerințelor impuse prin documentația de urbanism și cea de construire, a modificării proiectului, respectiv a preferințelor clienților.
[4] Raportat la număr apartamente.
[5] Raportat la suprafață planificată.
[6] Calculată având în vedere finalizarea clădirilor în curs de dezvoltare și un procent de închiriere de 100%.

La 31 mai 2022 procentul din apartamente vândute și pre-vândute se ridică la 87% pentru proiectele rezidențiale finalizate sau aflate în faza de construcție, în timp ce procentul din suprafață planificată pentru care au fost încheiate contracte de pre-vânzare se ridică la 9% pentru proiectele rezidențiale aflate în faza de planificare.

AVANTAJE COMPETITIVE

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

Emitentul este unul dintre principalii dezvoltatori de locuințe premium din România, o țară care a înregistrat o evoluție economică pozitivă considerabilă în ultimii ani (cu excepția anului 2020, marcat de criza sanitară COVID-19). În perioada 2017-2021, PIB-ul României pe cap de locuitor a crescut cu o rată de creștere anuală compusă (RCAC) de 3,17%, depășind în mod semnificativ creșterea PIB-ului pe cap de locuitor din Uniunea Europeană, cu o RCAC de 0,63%. Tendința de creștere economică este și mai pronunțată în regiunea București-Ilfov, care a înregistrat la nivelul anului 2020 un PIB-ul per capita de 160% (exprimat în puterea de cumpărare a banilor în economia locală) prin raportare la media de la nivelul UE (*Sursă: Eurostat*).

La nivelul Municipiului București, cererea agregată pentru întregul an 2021 a fost de aproximativ 31.203 tranzacții cu unități locative noi, în timp ce județul Ilfov totaliza în jur de 6.760 de unități noi, echivalent cu o creștere anuală de 35% față de 2020. Față de cererea de locuințe noi, numărul de locuințe noi livrate la nivelul Municipiului București în anul 2021 fiind de 17.000 (*Sursa: JLL*). Se poate observa o subdimensionare a ofertei de locuințe noi față de cererea existentă. De asemenea, regiunea înregistrează o creștere accelerată atât a populației, cât și a venitului pe cap de locuitor (*Sursa: Eurostat, INS*), prin urmare se preconizează că cererea de locuințe noi va continua să crească în viitor.

O serie de tendințe sunt de natură a susține în continuare cererea crescută pentru achiziționarea de locuințe noi, spre exemplu: nivelurile ridicate de ocupare a forței de muncă; reducerea continuă a dimensiunii gospodăriei medii, care determină o creștere a numărului de gospodării; un nivel adecvat al disponibilității creditelor ipotecare pentru o gamă largă de prețuri de achiziție pentru locuințe și o disponibilitate a locuințelor per locuitor mai mică decât media UE – 434 unități/1.000 locuitori, față de 483 unități/1.000 locuitori (*Sursă: Eurostat*), ceea ce determină un deficit de aproximativ 200.000 de unități. De asemenea, cererea este stimulată și de faptul că 84% din totalul proprietăților rezidențiale din București sunt mai vechi de 30 de ani (*Sursă: Cushman & Wakefield Echinox*) și, prin urmare, nu satisfac în mod adecvat cererea generației urbane tinere relativ prospere, care aspiră să locuiască în apartamente moderne, în stil occidental, precum cele din oferta Grupului. Un factor suplimentar ce stimulează creșterea cererii de apartamente și lărgirea segmentului de potențiali cumpărători cărora li se adresează oferta Grupului este reprezentată

de modificarea începând cu data de 1 ianuarie 2022 a cotei de TVA, prin aplicarea unei cote reduse de 5 % aferentă livrărilor de unități locative noi, cu o valoare sub 700.000 RON (față de limita anterioară de 450.000 RON).

Prețurile pentru locuințe în București au înregistrat o creștere de 11,7% în 2021 comparativ cu 2020, până la un preț mediu de 1.640 EUR per mp util, continuând aceeași tendință ascendentă începută încă din 2015, înregistrând o creștere cu un RCAC de 34,6% pentru perioada 2017 – 2021 *(Sursa: JLL)*.

Cererea de spații de birouri de Clasă A din București rămâne importantă, si este in creștere cu 16% în anul 2021 față de anul 2020 (*Sursa: CBRE*), aceasta fiind susținută de revenirea la birou, odată cu relaxarea restricțiilor impuse pe perioada stării de alertă pe parcursul anului 2021. Informațiile publicate de specialiștii în domeniu evidențiază un interes ce s-a menținut crescut pe parcursul anului 2021, în sensul creșterii volumului de contracte de închiriere cu scopul de relocare, acestea reprezentând 58 % din volumul total al tranzacțiilor de închiriere în anul 2021, chiriașii fiind interesați de clădiri de birouri nou dezvoltate, mai bine poziționate, conectate la transportul în comun și certificate (*Sursa: CBRE*). Emitentul, prin experiența sa, a reușit să fructifice această oportunitate prin închirierea a peste 27.000 mp. pe parcursul anului 2021.

Grupul are un portofoliu care oferă o diversitate de spații de birouri, oferind soluții în întreg spectrul de clientelă din București și Ilfov: atât spații de „prime rent", spații amplasate în zonele de interes pentru industria de tehnologie, spații amplasate în zona de mid-market cât și spații de birouri de tip "boutique", toate acestea sporind versatilitatea si flexibilitatea abordarii chiriasilor. De asemenea, spațiile de birouri ale Emitentului se află atât în zona de Nord cât și în hub-ul centru - vest al Bucureștiului. Întrucât o proporție importantă din spațiile de birouri din București o reprezintă clădirile relativ vechi (prin raportare la standardele moderne de utilare și facilități oferite chiriașilor), precum și ținând cont de faptul că oferta este relativ redusă, prin raportare la numărul de mp. per capita (având de-a face cu cea mai mică ofertă în comparație cu celalalte capitale regionale) clădirile de birouri nou dezvoltate, având certificări LEED și WELL, s-au bucurat de cerere din partea pieței, pe tot parcursul anului 2021 cât și la început de 2022 (*Sursa: CBRE*). Odată cu relaxarea restricțiilor impuse pe perioada stării de alertă pe parcursul anului 2021, fenomenul de revenire la birou a avut un impact pozitiv la nivelul întregii piețe.

Randamentele oferite de piața imobiliară de birouri premium din București sunt de aproximativ 6,75% (*Sursa: CBRE*). Acest randament este unul superior celui asociat unor piețe externe relativ comparabile. Spre exemplu, randamentul mediu pe piața imobiliară premium de birouri din Varșovia (Polonia) este de 4,50%, din Budapesta (Ungaria) este de 5,25% (*Sursa: JLL*), în timp ce randamentul mediu pe piața imobiliară premium de birouri din Praga (Cehia) este de 4,10% (*Sursa: JLL*). Emitentul are un avantaj competitiv în acest sens, deoarece operează pe o piață imobiliară care, prin comparație cu capitalele europene anterior menționate, pare a nu își fi atins încă potențialul maxim. Pe măsură ce piața imobiliară premium din București devine mai matură, este de așteptat ca și diferența dintre randamente să se micșoreze. În condițiile menținerii veniturilor din chirii, acest lucru ar fi putea rezulta într-o apreciere de preț a imobilelor premium, Emitentul având o oportunitate semnificativă de a înregistra câștiguri din reevaluarea investițiilor sale imobiliare.

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

Emitentul a dezvoltat șapte proiecte rezidențiale, toate aflându-se printre ansamblurile rezidențiale din București din ultimii 10 ani care s-au bucurat de o recunoaștere si apreciere largă. Emitentul a câștigat numeroase premii, precum: „Residential Developer of the Year" (în 2017 și 2018) și Leader Green Developer and Development (în 2020) la CIJ Awards Romania, Forbes Green Award, „Residential Project of the Year" (în 2018 și 2019) la SEE Real Estate Awards Gala, „Best Residential Redevelopment", „Best Mixed-Use Development", „Best Sustainable Residential Development" și „Best Residential High-Rise Development" (2020) la European Propery Awards, „The most ambitious urban regeneration mixed-use project in Bucharest – One Cotroceni Park" la Forbes Best Office Buildings Gala - The New Way of Life & Work (2021), „Office Project of the Year – One Tower" la SEE Property Forum Awards (2021), „Investor of the Year" – ONE Cotroceni Park, 2021 Real Estate Magazine Gala (2021), „Best Co-Working Community" oferit pentru proiectul One Tower (parte a One Floreasca City) la CIJ Awards Romania (2022), „Most Important Delivery in 2021" la Forbes Best Office Buildings Gala (2022).

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

Începând cu anul 2017 toate proiectele rezidențiale ale Emitentului au primit certificarea de „Locuințe Verzi" din

partea Consiliului Român pentru Clădiri Verzi.

Proiectele de birouri din portofoliul Emitentului, sunt certificate sau în curs de certificare WELL și/sau LEED PLATINUM din partea US Green Building Council (*în română: Consiliul pentru Clădiri Verzi din SUA*), una dintre cele mai exigente certificări privind impactul asupra mediului și performanța de mediu. Obiectivul de sustenabilitate al Emitentului pentru portofoliul de birouri este să devină, până la sfârșitul anului 2022, complet carbon neutru, fiind supus certificării LEED ZERO CARBON pentru toate proiectele noi.

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

Istoric de profitabilitate, creștere a valorii și distribuții către acționari

Grupul are o istorie a profitabilității înregistrate la nivel individual, pentru fiecare proiect în parte. Rezultatele anuale sunt influențate de caracterul neliniar al veniturilor asociate activității de dezvoltare imobiliară în segmentul comercial, de dinamica vânzărilor și recunoașterea veniturilor aferente, și de impactul veniturilor din modificarea valorii juste. Astfel, profitul brut al Emitentului a fost 242.793.847 RON pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019 (fiind semnificativ influențat de venituri din reevaluare în sumă de 231 milioane RON), 206.658.661 RON pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020, și 604.418.805 pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021.

Valoarea activelor totale ale Grupului a crescut constant, de la 1,315 miliarde la 31 decembrie 2019 (reprezentând o creștere de 38% față de anul anterior) la 1,704 miliarde la 31 decembrie 2020 (reprezentând o creștere de 23% față de anul anterior) la 2.797.159.488 RON la 31 decembrie 2021 (reprezentând o creștere de 64%% față de anul anterior). În activitatea sa, Emitentul urmărește să mențină și niveluri prudente de lichiditate care îi sporesc și capacitatea de reacție rapidă la oportunități investiționale sau situații neprevăzute. La data de 31 martie 2022 poziția de numerar și echivalente de numerar la nivelul Grupului era de aproximativ 566.191.401 RON.

De asemenea, Emitentul are o politică de dividende ce are în vedere distribuții semestriale către acționari.Emitentul a distribuit pentru fiecare dintre anii încheiați la 31 decembrie 2021, 2020 și 2019 dividende brute în valoare de 42.473.314,85, RON, 41.682.627 RON și 44.058.800 RON. În anul 2021, Emitentul a distribuit în al doilea semestru dividende din profitul nerepartizat aferent anilor financiari anteriori, în valoare brută de 32.500.000 RON. Pe viitor, Emitentul intenționează să continue distribuția semestrială de dividende.

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

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

Construirea unui portofoliu unic de terenuri, capabil să genereze o valoare adăugată semnificativă, construit

APROBAT

printr-un proces disciplinat de achiziție de terenuri

Emitentul a construit un portofoliu important de terenuri aflat în faza de planificare, care însumează 161.898 mp și 16,395 mp cladiri existente ce urmeaza a fi dezvoltate sau reconvertite, toate proprietățile fiind situate în locații deosebit de atractive din București și din Constanța (Mamaia), pe litoralul Mării Negre. Portofoliul unic și exclusiv de terenuri al Emitentului reprezintă un avantaj competitiv semnificativ, o sursă importantă de dezvoltări viitoare, precum și o sursă semnificativă de plusvaloare nerealizată. Datorită reputației Emitentului pe piața din România, acesta este deseori contactat în legătură cu oportunități de achiziție de terenuri, ceea ce îi permite să analizeze în fiecare an numeroase oportunități și să le selecteze pe acelea despre care crede că sunt de o calitate superioară și care se încadrează cât mai bine în strategia de dezvoltare a Emitentului.

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

Portofoliul Emitentului include 15 locații (reprezentând terenuri care pot fi dezvoltate în una sau mai multe faze), ceea ce îi permite să dezvolte o mare parte dintre proiectele planificate pentru următorii cinci ani și îi oferă un grad ridicat de predictibilitate asupra activității viitoare. Emitentul are o experiență bogată în ceea ce privește obținerea tuturor avizelor necesare pentru terenurile din portofoliul său. Pentru marea majoritate a locațiilor a fost obținută fie autorizația de construire, fie a fost obținut certificatul de urbanism în vederea obținerii autorizației de construire.

Conform estimării Emitentului, valoarea brută de dezvoltare (GDV) preconizată a clădirilor rezidențiale aflate în construcție la data de 31 mai 2022 este de 550,9 milioane EUR, și cea a ansamblurilor rezidențiale în faza de planificare este de 835,1 milioane EUR, în timp ce valoarea de piață a clădirilor de birouri finalizate și în curs de dezvoltare (odată dezvoltate) este estimată de Emitent la 412 milioane Euro, iar venitul din închiriere (pentru toate proiectele de birouri ale Emitentului, odată finalizate, precum și pentru proiectul One Herăstrău Office unde Emitentul are o participație minoritară (dar administrează și operează proiectul) este estimat de Emitent la 27 milioane Euro.

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

În procesul de dezvoltare a proiectelor sale, Emitentul a acumulat un know-how intern foarte solid și a dezvoltat un proces disciplinat de afaceri care acoperă întregul lanț valoric și care se aplică cu strictețe fiecărei oportunități și fiecărui proiect. Emitentul are o experiență dovedită în gestionarea și controlul tuturor etapelor de dezvoltare și vânzare ale unui proiect și se bazează pe un proces de verificare strictă înainte de a investi într-o proprietate și de a iniția etapele de proiectare și de dezvoltare ale fiecărui proiect în parte. Această experiență este consolidată și mai mult de: (a) agenția imobiliară filială a Emitentului, Skia Real Estate, care este implicată în fiecare etapă de dezvoltare a unui proiect rezidențial, gestionând în principal vânzarea, închirierea și asistența pentru clienți în legătură cu proiectele Emitentului și filialelor acestuia, precum și de (b) practica integrată de arhitectură, asigurată prin filiala Emitentului, X Architecture and Engineering Consult, cunoscută ca o firmă de arhitectură inovatoare în România, care îi permite să îmbine designul inteligent cu managementul afacerilor și al tehnologiei, atât în modelul operațional, cât și în proiectele dezvoltate de Emitent. Modelul de afaceri include utilizarea disciplinată și sistematizată a contractorilor externi ai Emitentului și filialelor acestuia, ceea ce oferă Emitentului o capacitate sporită de a absorbi mișcările ciclice ale pieței imobiliare în condițiile asigurării unor mecanisme eficiente de control care îi permit acestuia să supravegheze și să monitorizeze furnizorii externi. Astfel, procesul de dezvoltare al Emitentului este încorporat organic în valorile acestuia, fiind esențial pentru a menține și perfecționa capacitatea acestuia de a livra produse de înaltă calitate la timp și în mod rentabil.

Echipă de management cu experiență și competențe dovedite

Emitentul și filialele acestuia au o echipă de management foarte experimentată, care dispune de cunoștințe extinse și aprofundate în domeniu. Acționarii Fondatori, dl. Victor Căpitanu și dl. Andrei-Liviu Diaconescu au fost și continuă să fie implicați în toate deciziile principale de management referitoare la Emitent încă de la înființarea acestuia, ocupând întotdeauna roluri executive în cadrul Emitentului. Echipele care coordonează activitatea filialelor Emitentului au un nivel ridicat de experiență și un istoric de creștere constantă a profitabilității proiectelor de la an la an, iar aptitudinile de leadership asigură acestora perpetuarea succesului în implementarea strategiei concepute de Emitent.

STRATEGIE

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

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

Emitentul are în vedere, de asemenea, să continue și să fortifice activitatea de dezvoltare a clădirilor de birouri, activitatea investițională imobiliară, precum și activitatea de închiriere a spațiilor de birouri, anul 2022 fiind primul an în care Emitentul va fructifica oportunitățile demarate anterior odată cu darea în folosință a clădirilor de birouri One Tower și One Cotroceni Park– Office Faza 1 (Clădirea A și Clădirea B).

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

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

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

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

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

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

Emitentul este de părere că reputația sa și succesul mărcii ONE reprezintă o bază foarte bună pentru a-și continua creșterea, atât prin dezvoltarea unor proiecte imobiliare rezidențiale premium, dedicate clienților cu venituri mari, cât și prin extinderea pe segmentul de piață imobiliară al clienților cu venituri medii. Procesele interne solide implementate de Emitent, portofoliul relativ mare de terenuri cu o bună amplasare, precum și accentul pus pe calitate îi vor permite acestuia să susțină propuneri competitive pentru segmentul de clienți cu venituri medii, acesta fiind o piață semnificativ mai mare și în creștere, cu marje bune de profit. Pe termen scurt și mediu, Emitentul intenționează să își extindă amprenta dezvoltării proiectelor imobiliare rezidențiale, mizând pe o extindere în alte zone ale Bucureștiului, dar și dezvoltând proiecte imobiliare în alte orașe importante din România și, posibil, în alte părți din Europa, Emitentul explorând în prezent oportunități de investiții pe piața din Italia (Milano) și Grecia (Atena).

Creșterea portofoliului de spații de birouri de clasă A, nou dezvoltate în locații bine amplasate

Emitentul va continua să creeze un echilibru între proiectele de dezvoltare imobiliară rezidențială și un portofoliu de

spații de birouri clasă A, care va genera un venit anual cu caracter relativ constant. Emitentul se va concentra în continuare pe clădiri de birouri noi, bine amplasate, de clasă A, deoarece tendințele recente ale chiriașilor relevă o migrație din clădirile mai vechi, mai puțin cunoscute și nu atât de bine amplasate către clădiri noi, certificate, conectate corespunzător la infrastructura de transport public, în locații bine amplasate, ceea ce va conduce pe termen mediu și lung la menținerea la cote ridicate a cererii pe acest segment. Emitentul preferă să se folosească de experiența și competențele sale semnificative pentru a dezvolta proprietăți emblematice, dar, în funcție de oportunități, poate avea în vedere și achiziționarea de clădiri existente.

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

Emitentul își propune să păstreze modelul de finanțare prin pre-vânzare, care reduce în mod semnificativ riscurile legate de necesarul de numerar pentru dezvoltarea proiectelor imobiliare rezidențiale. Strategia de vânzări și de marketing a Emitentului stă la baza modelului său de afaceri și are ca scop asigurarea unui flux constant de noi clienți care să sporească numerarul disponibil, să ofere o vizibilitate asupra veniturilor și să susțină dezvoltarea proiectelor. Personalul de vânzări al Emitentului are o experiență semnificativă pe pieţele sale principale și beneficiază de reputația mărcilor ONE pentru a oferi prețurile de vânzare optime, care susțin în mod constant marjele de profitabilitate. Emitentul a implementat și va continua să implementeze inițiative de optimizare a costurilor și de inginerie generatoare de valoare, pentru asigurarea unui control atent menit conservării profitabilității. Emitentul își propune să mențină o strategie conservatoare privind lichiditatea , cu o flexibilitate suficientă pentru a profita de oportunitățile de creștere a portofoliului atunci când acestea apar, menținând în același timp niveluri prudente ale gradului de îndatorare.

Angajamentul pentru o dezvoltare verde și sustenabilă

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

Emitentul a aderat în decembrie 2021 la United Nations Global Compact, cea mai mare inițiativă de sustenabilitate corporativă din lume, angajându-se să sprijine cele Zece Principii ale Pactului Global privind drepturile omului, munca, mediul și combaterea corupției, precum și să raporteze periodic progresele înregistrate. În implementarea acestor principii, Emitentul a încheiat un parteneriat cu Veolia România Soluții Integrate S.A. menit implementării unor soluții de eficientizare energetică sustenabile în proiectele imobiliare rezidențiale ale Emitentului. Primele două proiecte imobiliare rezidențiale care vor beneficia de acest parteneriat sunt One Lake District, One High District, One Lake Club și One Peninsula.

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

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

În ceea ce privește proiectele imobiliare de birouri ale Emitentului, acestea sunt certificate LEED[1] (*Leadership in Energy and Environmental Design*). Obiectivul de sustenabilitate al Emitentului pentru portofoliul de birouri este să devină, până la sfârșitul anului 2022, complet carbon neutru, fiind supus certificării LEED ZERO CARBON pentru toate proiectele noi. Standardul LEED este cel mai utilizat sistem de evaluare a clădirilor verzi din lume. Clădirile certificate LEED sunt proiectate și construite cu accent pe eficiență energetică, eficiența utilizării apei, reducerea emisiilor de carbon și îmbunătățirea calității aerului din interior. Disponibil pentru aproape toate tipurile de clădiri, LEED oferă un cadru pentru clădiri verzi care sunt axate pe sănătate, eficiență energetică și reducerea costurilor. Certificarea LEED este un simbol recunoscut la nivel global al leadership-ului și realizărilor în domeniul dezvoltării imobiliare, cu accent pe durabilitate, oferind astfel avantaje competitive, 61% dintre liderii în domeniul corporate fiind sunt de părere că sustenabilitatea duce la diferențierea pieței și la îmbunătățirea performanței financiare, clădirile certificate LEED beneficiază de cele mai ridicate chirii, în timp ce procentul de spațiu închiriat în asemenea clădiri ajunge până la 20% peste medie; ratele de neocupare pentru clădirile verzi sunt estimate a fi cu 4% mai mici decât proprietățile non-verzi (*Sursa: U.S. Green Building Council*).

Certificarea WELL Health-Safety pentru operarea și managementul clădirilor este o certificare bazată pe dovezi, verificată de terți pentru toate tipurile de clădiri și unități noi și existente, axată pe politici operaționale, protocoale de întreținere, implicarea ocupanților și planuri de urgență pentru a aborda situația curentă post-COVID-19 și alte aspecte mai ample legate de sănătate și siguranță din viitor. Certificarea WELL Health-Safety include 26 de strategii care contribuie la menținerea spațiilor într-o stare curată și igienizată, oferă beneficii și servicii esențiale pentru sănătate, comunică eforturile dumneavoastră privind promovarea sănătății și siguranței, ajută toată lumea să se pregătească pentru o situație de urgență și să evalueze calitatea aerului și a apei.

Certificarea WELL Health-Safety presupune ca fiecare clădire sau spațiu să atingă 15 caracteristici prin urmărirea unei combinații de strategii, inclusiv până la trei aplicări în cadrul strategiei de Inovație. Niciuna dintre strategii nu este obligatorie. Certificarea WELL Health-Safety reprezintă un set divers de criterii bazate pe dovezi care pot fi personalizate în funcție de tipul de unitate și adaptate la nevoile unei organizații. (*Sursa: International WELL Building Institute*)

Îmbunătățirea continuă a comunicării cu clienții și cu potențialii clienți

Deschiderea Emitentului față de clienți sau potențialii clienți a adus acestuia un important capital de imagine . Emitentul dorește să mențină o comunicare constantă și eficientă în beneficiul atât al Emitentului, cât și al clienților acestuia, iar odată cu extinderea activității să dezvolte noi linii și direcții de comunicare, prin utilizarea celor mai bune instrumente de marketing din această direcție. În primul trimestru al anului 2022, Emitentul a pus bazele comunității ONE, ce oferă anumite beneficii (reduceri ale costurilor de achiziție pentru produse și servicii) tuturor membrilor pentru diverse servicii oferite în urma unor parteneriate cu furnizori selectați de către Emitent.

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

ISTORIC

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

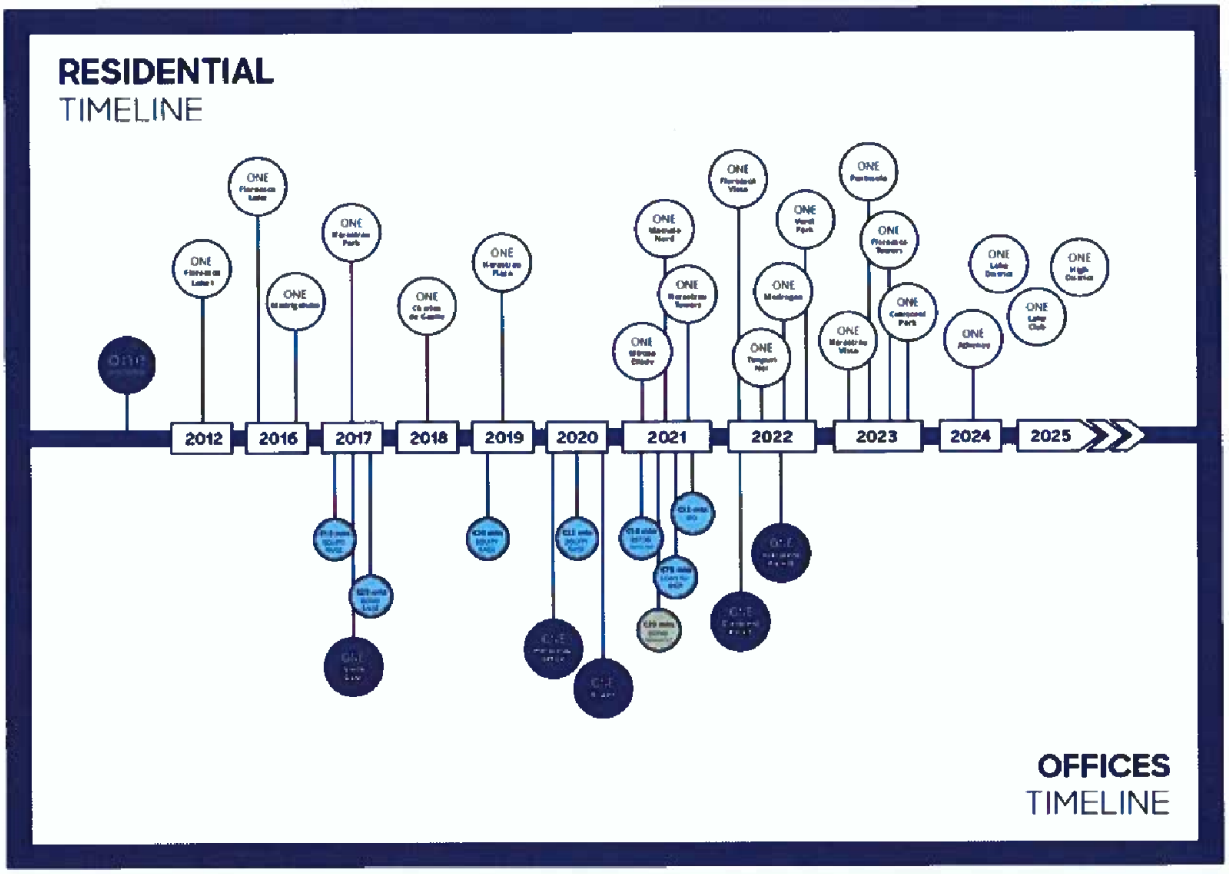
Încă de la lansarea proiectelor sub marca ONE, inovația în ceea ce privește construirea clădirilor eficiente din punct de vedere energetic și sustenabile, a fost una dintre principalele valori ale Emitentului, un demers care are drept scop redefinirea conceptului de locuire urbană la standarde occidentale printr-un proces de regenerare urbană. În perioada 2017 – 2021, Emitentul a dezvoltat anumite proiecte imobilizare rezidențiale utilizând marca "NEO" ca subdivizie a mărcii "ONE", pentru proiecte rezidențiale de dimensiuni mai mici, de cel mult 3.000 mp. După listarea Emitentului pe piața principală a Bursei de Valori București, conducerea Emitentului a luat decizia uniformizării din punct de

[1] Cu excepția proiectului One North Gate și One Herăstrău Office

vedere al comunicării publice sub umbrela unică a mărcii "ONE", pentru a capitaliza într-un mod mai productiv capitalul de imagine și reputația proiectelor sale. Astfel, începând cu luna noiembrie 2021, proiectele NEO au fost convertite din punct de vedere al comunicării publice în proiecte "ONE" după cum urmează - NEO Floreasca Lake – poartă denumirea actuală de ONE Floreasca Vista, NEO Timpuri Noi – poartă denumirea actuală de ONE Timpuri Noi, NEO Mamaia - poartă denumirea actuală de ONE Mamaia Nord iar NEO Herăstrău Park - poartă denumirea actuală de ONE Herăstrău Vista.Emitentul a înregistrat o creștere rapidă, fiind autor al unor proiecte imobiliare de referință pe piața românească (de exemplu, One Floreasca City, proiect premiat internațional la International Property Awards 2019-2020 cu "Best Sustainable Residential Development", respectiv la SEE Real Estate Awards Gala – Editia a 17-a (2022) cu premiul "Best mixed use project", un proiect multifuncțional reper, o expresie a viziunii contemporane, durabilității și integrării comunității, cu focus crescut pe facilitățile oferite rezidenților, dar și comunității).

În ceea ce privește segmentul clădirilor de birouri, Emitentul și-a facut debutul în anul 2017 prin achiziția în scop investițional a clădirilor de birouri One North Gate, urmată de o nouă achiziție în anul 2020 a clădirii de birouri One Herăstrău Office, din 2018 începând dezvoltarea proiectului One Tower, urmată de cea a proiectului One Cotroceni Park, ajungând în anul 2020 sa dețină poziția de lider pe piața relocărilor în noi birouri, cu o cotă de aproximativ 30% din respectiva piață (*Sursa: JLL, Emitentul*).

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



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

Sursa: Emitentul.

PIEȚELE PRINCIPALE ȘI POZIȚIA CONCURENȚIALĂ

Activitatea principală al Emitentului este cea de dezvoltare imobiliară pe segmentul rezidențial (cu prezență în București și Constanța, inclusiv Mamaia), la care se adaugă activitatea de dezvoltare imobiliară pe segmentul spațiilor

de birouri (în București) cu proiecte cu funcțiuni mixte rezidențial-comercial-spații de birouri (în București), activitatea investițională, închirierea de spații de birouri, închirierea de spații comerciale precum și alte activități conexe (cum ar fi servicii de agenție imobiliară și servicii de arhitectură și proiectare).

Activitatea de dezvoltare imobiliară pe segmentul rezidențial

La data acestui Prospect, Grupul are în construcție și faza de planificare un număr de 12 terenuri, destinate activității de dezvoltare imobiliară rezidențială, având un GDV total estimat de Emitent la 1.386 milioane EUR (conform estimărilor la data de 31 mai 2022). Pentru majoritatea terenurilor aflate în proprietatea Grupului a fost obținută fie autorizația de construire, fie a fost obținut certificatul de urbanism în vederea obținerii autorizației de construire.

Conform estimării Emitentului, valoarea brută de dezvoltare (GDV) preconizată a clădirilor rezidențiale aflate în faza de construcție la data de 31 mai 2022 este de 550,9 milioane EUR, și cea a ansamblurilor rezidențiale în faza de planificare este de 835,1 milioane EUR. Profitul brut estimat de Emitent pentru proiectele în curs de dezvoltare și în planificare la 31 mai 2022 era de 552,2 milioane EUR.

Cu excepția cazului în care se indică altfel, tabelul de mai jos conține informații cu privire la proiectele rezidențiale dezvoltate de Grup, actualizate până la data de 31 mai 2022:

Nume Proiect	Data început[1]	Data finalizare[2]	Total apartamente[3]	Apartamente/ suprafețe vândute/ pre-vândute la 31 decembrie 2021[4]	Apartamente/ suprafețe vândute/ pre-vândute la 31 mai 2022[5]	Locuri de parcare construite	Suprafață construită total (mp)	Suprafață construită rezidențial (mp)	Suprafață construită comercial (mp)[6]	GDV[7][8][9]	Profit brut[10]
Proiecte în curs de dezvoltare											
(A) Proiecte in curs de execuție											
One Floreasca Vista	Apr'20	Aug'22	63	79%	83%	73	11.719	9.232	-	31,5	16,4
One Timpuri Noi	Apr'19	Aug'22	147	90%	91%	173	18.372	13.148	964	26,5	8,1
One Verdi Park	Nov'19	Oct'22	325	61%	74%	492	62.722	35.155	3.127	125,3	63,2
One Modrogan	Oct'20	Iul'22	48	77%	79%	90	14.803	9.739	-	68,7	45,1
One Peninsula	Oct'20	Oct'23	168	60%	60%	287	52.959	36.087	-	143	73,9
One Cotroceni Park	Iun'21	Oct'23	868	84%	92%	1.361	132.978	64.651	17.708	155,9	53,8
(B) Proiecte în curs de planificare											
One Floreasca Towers	Iul'22	Iun'24	208	18%	18%	254	44.000	20.237	973	61,8	16,9
One Herăstrău Vista	Sep'22	Sep'24	117	38%	38%	181	18.031	11.463	2.112	38,1	18
One Mamaia Nord – faza 2	Iul'22	Sep'24	86	25%	25%	148	19.800	10.039	-	23,3	5,6
One Lake District	Iul'22	Iul'26	2.076	9%	9%	2.614	251.663	177.068	979	322,2	131,2
One Lake Club	Iul'22	Iul'25	586	4%	11%	787	105.878	57.345	1.945	179,6	50,2

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE

Nume Proiect	Data început[1]	Data finalizare[2]	Total apartamente[3]	Apartamente/ suprafețe vândute/ pre-vândute la 31 decembrie 2021[4]	Apartamente/ suprafețe vândute/ pre-vândute la 31 mai 2022[5]	Locuri de parcare construite	Suprafață construită total (mp)	Suprafață construită rezidențial (mp)	Suprafață construită comercial (mp)[6]	GDV[7][8][9]	Profit brut[10]
V-Lago	Aug'22	Aug'24	135	0%	0%	136	16.601	10.359	67	31,9	9,7
One High District	Iul'22	Dec'24	859	0%	0%	1.134	146.045	66.992	6.024	154,2	45,8
One Plaza Athenee	Iul'22	Iun'24	-	100%	100%	-	2.896	-	-	24	14,3
(C) Proiecte finalizate											
Madrigalului Residence	Oct'13	Sep'14	14	100%	100%	12	3.130	2.271	-	3,2	0,9
One Floreasca Lake	Sep'11	Mai'15	68	100%	100%	86	15.000	8.333	-	14,8	5,7
One Herăstrău Park	Aug'15	Mai'17	109	100%	100%	155	27.050	17.806	-	34,4	6,9
One Charles de Gaulle	Oct'15	Iun'18	33	100%	100%	55	9.197	5.378	-	22,7	5,9
One Herăstrău Plaza	Jun'16	Ian'19	169	100%	100%	243	32.414	15.494	2.507	33,5	3,2
One Mircea Eliade	Mar'18	Mai'21	244	82%	83%	546	60.735	30.949	3.732	117,3	53,4
One Mamaia Nord – faza 1	Sep'18	Iul'21	50	98%	98%	69	8.523	6.285	-	15,3	1,6
One Herăstrău Towers	Oct'18	Ian '22	147	91%	93%	255	33.007	16.985	4.996	54,8	24,3
Total rezidențial			**6.520**			**9.151**	**1.087.523**	**625.016**	**45.134**	**1.682**	**654,1**

Sursa: Emitentul.

[1] Data de început a unui proiect este considerată a fi data de eliberare a autorizației de construcție.
[2] Data finalizării unui proiect este considerată a fi data la care se face recepția clădirii/proiectului, la terminarea lucrărilor de construcție.
[3] Numărul de unități în cadrul proiectelor în curs de dezvoltare și a celor planificate poate varia, ca urmare a cerințelor impuse prin documentația de urbanism și cea de construire, a modificării proiectului, respectiv a preferințelor clienților.

[4] Este arătat procentul de apartamente vândute/pre-vândute în cazul proiectelor finalizate sau în construcție, respectiv procentul din suprafața totală construită pentru care au fost încheiate contracte de pre-vânzare în cazul proiectelor în curs de planificare.
[5] Este arătat procentul de apartamente vândute/pre-vândute în cazul proiectelor finalizate sau în construcție, respectiv procentul din suprafața totală construită pentru care au fost încheiate contracte de pre-vânzare în cazul proiectelor în curs de planificare.
[6] Suprafața construită comercial este definită conform metodelor standard de măsurare BOMA 2017 pentru clădiri de birouri, elaborate de asociația internațională a proprietarilor și administratorilor de clădiri (Building Owners and Managers Association International).
[7] În milioane EUR, la 31 mai 2022.
[8] „Gross development value" sau valoarea brută de dezvoltare; pentru principalele ipoteze pe care Emitentul s-a bazat pentru calcularea acestui indicator, vă rugăm să vedeți secțiunea „Estimări și alți indicatori utilizați" de mai jos. Valorile sunt furnizate în moneda EUR întrucât prețurile de vânzare, un important factor în determinarea acestei valori, sunt exprimate în această monedă.
[9] Include toate tipurile de unități (apartamente, parcări, spații de depozitare, spații comerciale etc.)
[10] În milioane EUR, la 31 mai 2022.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ
APROBAT

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

Clienții țintă în dezvoltările rezidențiale

Emitentul, prin proiectele imobiliare rezidențiale dezvoltate de filialele acestuia se adresează în principal către două segmente de clientelă, și anume: (a) clientela ce caută proiecte amplasate în zone premium din București (Herăstrău, Floreasca, Primăverii, Dorobanți și Kiseleff), proiecte cu o reputație foarte bună, construite de dezvoltatori cu expertiză semnificativă pe piața rezidențială, cu o arhitectură și design deosebit precum și o calitate superioară a finisajelor, compusă din familii cu venituri lunare de peste 5.000-10.000 Euro și (b) clientelă ce caută proiecte cu valoare adăugată medie, amplasate în zone centrale și semi-centrale din București, proiecte cu o reputație bună și în unele cazuri un brand cunoscut, o experiență consistentă pe piața rezidențială, calitate foarte bună a finisajelor, compusă din familii cu venituri lunare între 2.000 si 5.000 Euro.

În optica Emitentului, piața rezidențială este împărțită în următoarele 4 categorii: ultra-high-end, high-end, premium (venit mediu) și accesibil. Emitentul operează la nivelul primelor 3 categorii. Pentru a deservi toate segmentele de piață, Emitentul oferă clienților trei variante de plată pentru apartamentele aflate în dezvoltare la momentul semnării promisiunii de vânzare – plata integrală, rate egale de 20% fiecare, împărțite pe întreaga construcție, sau plata a 30% la semnare urmată de 70% la finalizarea dezvoltării, în cazul proiectelor de mare anvergură, cum ar fi One Cotroceni Park sau One Verdi Park. Ultima opțiune permite clienților să acceseze credite ipotecare pentru finanțarea achizițiilor, lărgind astfel semnificativ baza de potențiali clienți.

Procesul de dezvoltare imobiliară rezidențială

Identificarea oportunității de investiții

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

Echipa de management executiv a Emitentului a dezvoltat un proces de analiză a fiecărei potențiale oportunități de investiții, uneori și cu ajutorul unor parteneri specializați, pentru a determina din această fază incipientă cu cât mai mare precizie, parametrii reali de dezvoltare ai fiecărei locații studiate. În urma analizei, sunt acceptate doar oportunitățile care corespund criteriilor strategiei de investiții a Emitentului.

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

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

Proiectele considerate satisfăcătoare din punct de vedere economic, urbanistic și legal sunt preluate de Emitent în vederea începerii procesului de analiză detaliată, atât din perspectiva fezabilității proiectului, cât și din perspectivă urbanistică și legală. Această etapă are o durată medie de aproximativ 1 – 3 luni (în funcție de complexitatea analizei necesare, de la caz la caz, și a eventualelor deficiențe ce necesită adoptarea unor măsuri corective/de reducere a riscurilor).

Echipa de management executiv a Emitentului desemnează o echipă internă care efectuează analiza de fezabilitate a potențialului proiect, ținând seama de un ansamblu de factori precum: (a) condițiile de piață, (b) principalele riscuri asociate dezvoltării și probabilitatea de materializare a acestora, (c) proiecțiile financiare ale proiectului, inclusiv estimarea marjelor de profitabilitate, (d) analiza SWOT, (e) strategia și structura de finanțare, (f) strategia de vânzare/valorificare a proiectului. Analiza determină și numărul de unități locative care pot fi realizate în cadrul potențialului proiectului, cât și dimensionarea și compartimentarea unităților locative și eficientizarea spațiilor comune, în vederea atingerii unei marje de profitabilitate cât mai mari.

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

Definirea conceptului arhitectural

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

În urma selecţiei conceptului arhitectural Emitentul desemnează echipa de management de proiect care va reprezenta Emitentul şi va superviza lucrările de execuţie, astfel încât să se asigure realizarea acestuia în parametrii aprobaţi de conducerea Emitentului. În funcţie de specificul, dimensiunea şi complexitatea fiecărui potenţial proiect, această etapă poate avea o durată de 3 până la 6 luni.

Adoptarea deciziei de investiţie şi planificarea proiectului

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

Achiziţia terenului

După înfiinţarea filialei ce urmează a fi utilizată în dezvoltarea proiectului, terenul este achiziţionat în urma finalizării procesului de negociere a documentelor tranzacţiei. În cursul negocierilor, Emitentul poate structura achiziţia încercând să asigure o soluţie de optimizare a costurilor şi de creştere a profitabilităţii proiectului. Această etapă are în medie o durata de 1 lună.

Realizarea proiectării

După achiziţia terenului, Emitentul asigură (în mod uzual prin intermediul filialei sale specializate în servicii de arhitectură şi proiectare – X Architecture & Engineering Consult, dar şi prin implicarea unor furnizori specializaţi de servicii, în funcţie de specificul proiectului) întocmirea documentaţiei tehnice necesare obţinerii autorizaţiei de construire. În unele situaţii particulare, este posibilă şi adaptarea unei documentaţii tehnice preluate de la vânzător prin achiziţia terenului. Această etapă are o durată medie de 6 – 12 luni (în funcţie de complexitatea fiecărui proiect) şi se finalizează odată cu eliberarea autorizaţiei de construire de către autorităţile competente.

Executarea lucrărilor de construcţie

În vederea execuţiei lucrărilor de construcţie, filiala Emitentului încheie contracte aferente lucrărilor de construire a proiectului (în mod uzual prin metode competitive dublate de negocieri cu fiecare ofertant).

Selecţia furnizorilor de servicii, lucrări şi materiale în cadrul şantierului este o etapă foarte importantă în dezvoltarea proiectului, având în vedere complexitatea şi cerinţele de calitate ale acestuia. Procesul de selecţie este coordonat de către echipa de management de proiect dedicată, cu suportul oferit de departamentele interne ale Emitentului.

Prin contractele încheiate, Emitentul se asigură că lucrările realizate de către diverşii antreprenori respectă condiţiile de calitate definite contractual şi prin cerinţele normative, cu respectarea calendarului de lucrări, în acest sens fiind stabilite garanţii şi penalităţi în favoarea Emitentului.

Pentru a eficientiza costurile de dezvoltare, echipele de management de proiect din filialele Emitentului îşi coordonează activitatea de achiziţii astfel încât să genereze sinergii între proiecte, prin contractarea unor furnizori comuni, generând astfel o putere mai mare de negociere. Pe de altă parte, având în vedere lichiditatea disponibilă la nivelul Emitentului, filialele acestuia au capacitatea de a fructifica anumite condiţii favorabile în piaţă pentru a contracta anumite servicii şi/sau materiale de construcţie la preţuri avantajoase, spre exemplu contractând anumite servicii şi materiale în avans (pentru a conserva un preţ avantajos în piaţă la un anumit moment).

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

Procesul de vânzare al unităţilor locative

Procesul de vânzare al unităţilor locative este demarat de Emitent cât mai repede cu putinţă după achiziţionarea

terenului destinat dezvoltării. Există cazuri în care anumite suprafețe ale unui proiect sunt vândute anterior achiziționării terenului destinat dezvoltării, pentru scopul atragerii lichidității necesare achiziției și dezvoltării respectivului proiect. Vânzările realizate în fazele incipiente ale construirii sunt complementare resurselor financiare disponibile Emitentului, necesare în etapa de executare a lucrărilor de construcție. Prețurile sunt fixate în EUR, cu plata în lei la cursul de schimb aplicabil la momentul plății, pentru a evita riscurile asociate unei potențiale devalorizări a leului.

Promisiunile de vânzare încheiate de filialele Emitentului cu promitenții cumpărători prevăd, de regulă, trei variante de plată pentru apartamentele aflate în dezvoltare la momentul semnării promisiunii de vânzare: (i) plata integrală, (ii) rate egale de 20% fiecare, împărțite pe întreaga durată a construcției proiectului, sau (iii) plata a 30% la semnarea promisiunii de vânzare, urmată de 70% la finalizarea construcției. Ultima opțiune permite clienților să acceseze credite ipotecare pentru finanțarea achizițiilor, lărgind astfel semnificativ baza de potențiali cumpărători. Strategia de vânzări a filialelor Emitentului vizează în mod obișnuit creșterea progresivă a prețului de vânzare pe măsură ce proiectul atinge anumite etape în autorizarea și executarea lucrărilor de construcție, reflectând creșterea de valoare asociată unităților locative respective.

Procesul de vânzare este coordonat prin efortul combinat și susținut al echipelor interne de vânzări, respectiv de marketing și comunicare ale Emitentului. Pentru a maximiza sfera de potențiali cumpărători, campaniile de marketing încep simultan cu realizarea proiectării, ocazie cu care echipa de vânzări aduce un aport creativ semnificativ, prin colectarea de informații relevante din piață, ce conduc de multe ori la optimizarea proiectării pentru a satisface cât mai bine nevoile potențialilor cumpărători.

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

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

Recepția și livrarea unităților locative

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

Servicii post-vânzare

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

Finanțarea proiectelor rezidențiale

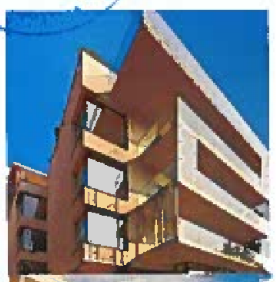
În vederea finanțării proiectelor de dezvoltare rezidențială, Emitentul utilizează fonduri proprii, avansurile încasate de la potențialii cumpărători în baza promisiunilor de vânzare, și, în anumite cazuri împrumuturi contractate de la instituții de credit.

Structura finanțării fiecărui proiect imobiliar rezidențial este definită de către echipa de management executiv a Emitentului împreună cu departamentul specializat al Emitentului în domeniul finanțărilor bancare, în baza proiecțiilor financiare elaborate de către departamentul financiar, pentru a asigura un bun echilibru între maximizarea marjelor de profit și asumarea unui risc financiar. Finanțările sunt contractate în urma unui proces care are în vedere analiza surselor potențiale de finanțare în condiții bune de piață și obținerea mai multor oferte negociate cu instituțiile bancare. A se vedea și Partea 7 – *„Resursele de Capital"*.

Descrierea proiectelor dezvoltate sau în curs de dezvoltare

Proiecte finalizate

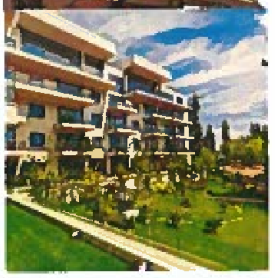
Madrigalului Residence



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

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

One Floreasca Lake

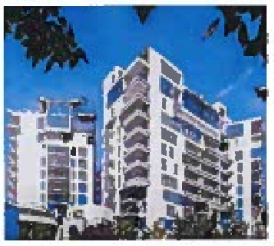


Amplasat pe malul Lacului Floreasca, proiectul One Floreasca Lake este un ansamblu rezidențial cu 68 de apartamente care oferă o vedere panoramică deosebită asupra lacului Floreasca. Primele două clădiri ce găzduiesc 42 de unități locative cu o suprafață totală de 9.000 mp, finalizate în iunie 2013,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

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

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

One Herăstrău Park



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

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

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

One Charles De Gaulle

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

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

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

One Herăstrău Plaza

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

Un element ce conferă identitate și caracter distinctiv proiectului One Herăstrău Plaza este reprezentat de spațiul comun dezvoltat în cadrul și în jurul proiectului ce îmbracă forma unei curți interioare deschisă publicului (*plaza*).

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

One Mircea Eliade

One Mircea Eliade este componenta rezidențială (ce include și spații comerciale) a proiectului multifuncțional One Floreasca City, alături de componenta de spații de birouri, One Tower. One Mircea Eliade cuprinde 244 apartamente, peste 3.000 mp de spații comerciale și peste 540 de locuri de parcare, amplasate în 3 corpuri cu regim de înălțime de 15 etaje și 20 de etaje, cu o suprafață totală construită de aproximativ 61.000 mp. Apartamentele sunt poziționate pentru a maximiza vederile către Parcul Floreasca și Lacul Floreasca, oferind în mare parte vederi panoramice spectaculoase asupra Bucureștiului. Ansamblul rezidențial, împreună cu clădirea de birouri One Tower, oferă spații verzi, un loc de joacă, cât și restaurante și cafenele, toate facilitățile fiind accesibile atât rezidenților/chiriașilor, cât și publicului larg.

Construcția ansamblului a fost finalizată în luna mai 2021.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 117,3 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2022, un procent de 83% din apartamentele din acest proiect au fost vândute.

One Mamaia Nord (Faza I)

Proiectul One Mamaia Nord (Faza I) este situat în zona de nord a stațiunii Mamaia/Constanța, una din cele mai căutate stațiuni de vacanță de pe litoralul din România. Proiectul cuprinde 50 de apartamente care, prin amplasarea la aproximativ 150 de metri de malul Mării Negre, asigură o vedere neobstrucționată și spectaculoasă asupra mării și plajei. Proiectul este localizat în imediata vecinătate a numeroase restaurante, plaje private și puncte de atracție pentru orice activitate de vacanță.

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

Faza I a proiectului One Mamaia Nord a fost finalizată în luna iulie 2021.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) pentru Faza 1 este estimată de Emitent la 15,3 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2022 un procent de 98% din apartamentele din acest proiect au fost vândute.

One Herăstrău Towers

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

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

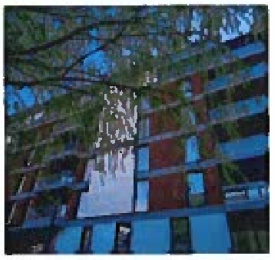
One Herăstrău Towers beneficiază de un design contemporan elegant, cu finisaje de înaltă calitate, are 45 de metri înălțime, fiind compus din trei componente: baza clădirii și cele două corpuri de clădire cu destinație rezidențială. Cele două corpuri de clădire cu destinație rezidențială cuprind 147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

One Herăstrău Towers a fost finalizat în luna decembrie 2021.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 54,8 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2022 un procent de 93% din apartamentele din acest proiect au fost vândute.

Proiecte în curs de dezvoltare/ planificate

One Floreasca Vista



Pentru dezvoltarea proiectului One Floreasca Vista Emitentul a ales o zonă în care acesta a dezvoltat anterior și a livrat integral cu succes alte trei proiecte (One Floreasca Lake, One Herăstrău Plaza și One Herăstrău Park), în prezent constituindu-se practic o comunitate a proiectelor Emitentului în zona Lacului Floreasca. Locația asigură o privelițte spectaculoasă și neobstrucționată asupra Lacului Floreasca, proiectul având 63 de apartamente cu o arhitectură elegantă.

Construcția proiectului One Floreasca Vista a început în luna aprilie 2020 și termenul de finalizare anticipat conform calendarului actual este a doua jumătate a anului 2022.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului este estimată de Emitent la 31,5 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2022 un procent de 83% din apartamentele din acest proiect au fost pre-vândute.

One Timpuri Noi

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

Construcția proiectului One Timpuri Noi a început în luna aprilie 2019 și se estimează a fi finalizată conform calendarului actual în a doua jumătate a anului 2022.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 26,5 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2022 un procent de 91% din apartamentele din acest proiect au fost pre-vândute.

One Modrogan

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

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

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 68,7 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2022, un procent de 79% din apartamentele din acest proiect au fost pre-vândute.

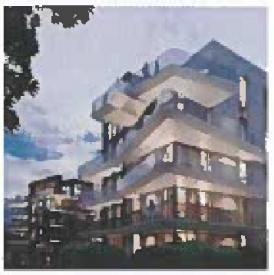
One Verdi Park

Proiectul One Verdi Park cuprinde atât o componentă rezidențială, respectiv 325 de unități locative (de la două camere cu 60 mp până la 5 camere de tip penthouse cu o suprafață de până la 612 mp) amplasate în două corpuri de 19 și, respectiv, de 20 de etaje, cât și o componentă comercială de peste 3.000 mp, în zona amplasată la parterul celor două corpuri. Proiectul beneficiază de vederi spectaculoase panoramice și de imediata vecinătate a zonei de afaceri din nordul orașului, Parcul Verdi, centre comerciale, cluburi de wellness, baze sportive și restaurante.

Finalizarea proiectului One Verdi Park este anticipată conform calendarului actual pentru octombrie 2022.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 125,3 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2022, un procent de 74% din apartamentele din acest proiect au fost pre-vândute.

One Peninsula



Proiectul One Peninsula este amplasat pe malul Lacului Floreasca, într-o zonă privilegiată și izolată de zgomotul orașului, deși se află în proximitatea cartierului Floreasca, zonei de afaceri din nordul orașului, zonei comerciale Promenada, fiind totodată foarte aproape de trei parcuri – Floreasca, Parcul Regele Mihai I (fostul Parc Herăstrău) și promenada pietonală amenajată de-a lungul Căii Floreasca până la intersecția cu Bd. Mircea Eliade. Proiectul cuprinde 168 de apartamente și 287 de locuri de parcare, având o suprafață totală construită de aproximativ 53.000 mp.

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

Construcția proiectului One Peninsula a început în luna octombrie 2020, data de finalizare a proiectului fiind anticipată pentru luna octombrie 2023. Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 143 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2022, un procent de 60% din apartamentele din acest proiect au fost pre-vândute.

One Cotroceni Park

One Cotroceni Park este un proiect imobiliar multifuncțional care îmbină 8 clădiri cu destinație rezidențială cu spațiile comerciale și spațiile de birouri. Dezvoltată pe o parte din suprafață totală de teren de 5,3 hectare, componenta rezidențială a proiectului One Cotroceni Park va avea aproximativ 868 de apartamente cărora li se adaugă o suprafață de aproximativ 18.000 mp dedicată spațiilor cu funcțiuni complementare (comerț și spații birouri).

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

Componenta rezidențială a proiectului One Cotroceni Park abordează un concept global de parcare subterană, cu multiple căi de acces, permițând astfel ca la nivelul solului să fie amenajate spații verzi și diverse facilități. One Cotroceni Park reprezintă cea mai mare dezvoltare de regenerare urbană din centrul Bucureștiului, destinată să găzduiască o comunitate de oameni care trăiesc și lucrează împreună, unde toți rezidenții / chiriașii vor avea acces prioritar la numeroase servicii.

Construcția componentei rezidențiale a proiectului One Cotroceni Park a început în iunie 2021 și termenul de finalizare conform calendarului actual este octombrie 2023.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 155,9 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2022, au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 92% din suprafața totală planificată.

One Floreasca Towers

Proiectul One Floreasca Towers se află în prezent în faza de autorizare, fiind estimat că va cuprinde clădiri cu o componentă preponderent rezidențială (cuprinzând un număr estimat de 208 apartamente și 254 de locuri de parcare), având spații comerciale și de servicii la parter, și un regim de înălțime de 14 etaje. Proiectul este amplasat în inima zonei de afaceri din nordul orașului, în imediata vecinătate a zonei comerciale Promenada, cu acces facil la metrou și la mai multe linii de transport în comun de suprafață. Totodată proiectul beneficiază de acces facil la autostrada A3, prin conexiunea recent modernizată oferită de Șoseaua Fabrica de Glucoză.

Începerea lucrărilor de construcție a proiectului One Floreasca Towers este planificată pentru luna iulie 2022 și termenul de finalizare estimat conform calendarului actual este vara anului 2024.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 61,8 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2022, au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 18% din suprafața totală planificată.

One Lake District

Proiectul One Lake District este anticipat a deveni cel mai mare proiect imobiliar rezidențial din portofoliul actual al Emitentului. În prezent proiectul One Lake District se află în proces de finalizare a proiectării și obținere a avizelor, fiind obținut certificat de urbanism ce prevede edificarea unui ansamblu de clădiri cu funcțiunea de locuințe colective, spații comerciale și servicii, precum și alte dotări complementare, cu un regim de înălțime de 11 etaje. În luna octombrie 2021, Emitentul a achiziționat o suprafață de aproximativ 9.000 de mp aliniată cu terenul inițial achiziționat de Emitent, teren suplimentar ce va face parte din proiectul One Lake District.

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

Începerea lucrărilor de construcție ale proiectului One Lake District este planificată pentru luna iulie 2022 și termenul de finalizare anticipat conform calendarului actual este iulie 2026.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 322,2 milioane EUR. Până la data de 31

mai 2022 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 9% din suprafața totală planificată.

<u>One Herăstrău Vista</u>

Pentru dezvoltarea proiectului One Herăstrău Vista Emitentul a ales o zonă în care acesta a dezvoltat anterior și a livrat proiectul One Herăstrău Towers. One Herăstrău Vista este un proiect imobiliar rezidențial dezvoltat în imediata vecinătate a Parcului Regele Mihai I (fostul Parc Herăstrău), cel mai mare parc din partea de nord a Bucureștiului, cuprinzând un număr estimat de 117 apartamente și 181 de locuri de parcare, precum și aproximativ 2.000 mp de spații comerciale.

Începerea lucrărilor de construcție la complexul One Herăstrău Vista este planificată în cursul anului 2022, proiectul fiind în fază avansată de avizare, iar termenul de finalizare estimat conform calendarului actual este septembrie 2024.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 38,1 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2022 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 38% din suprafața totală planificată.

<u>One Mamaia Nord (Faza II)</u>

Proiectul One Mamaia Nord (Faza II) se constituie într-o continuare a succesului înregistrat de proiectul One Mamaia Nord (Faza I). Proiectul se află în prezent în faza de proiectare, fiind estimat că va cuprinde clădiri o componentă preponderent rezidențială, cuprinzând un număr estimat de 86 de apartamente și 148 de locuri de parcare.

Lucrările de construcție sunt estimate să înceapă în iulie 2022 și se anticipează ca vor dura aproximativ doi ani.

Valoarea bruta de dezvoltare (GDV) a proiectului One Mamaia Nord Faza II este estimată de Emitent la 23,3 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2021 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 25% din suprafața totală planificată.

<u>One Lake Club</u>

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

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

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 179,6 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2022 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 11% din suprafața totală planificată.

<u>V-Lago</u>

Proiectul V-Lago este dezvoltat de Emitent pe o suprafață de aproximativ 3.000 mp situată de asemenea pe malul Lacului Tei. Terenul a fost achiziționat în anul 2021 de către Emitent și urmează a fi utilizat pentru dezvoltarea unui proiect imobiliar cuprinzând aproximativ 135 de apartamente și 136 de locuri de parcare.

Lucrările de construcție sunt estimate să înceapă în vara anului 2022 și se anticipează că vor fi finalizate în august 2024.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 31,9 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2022 nu au fost încheiate contracte de pre-vânzare.

One High District

Proiectul One High District se află în vecinătatea proiectului One Lake Club, urmând a fi dezvoltat pe un teren cu o suprafață de aproximativ 27.000 mp situat pe Șoseaua Fabrica de Glucoză din București. Emitentul intenționează să dezvolte pe acest teren un proiect imobiliar rezidențial care va cuprinde atât unități rezidențiale (aproximativ 859, cât și spații comerciale, precum și o serie de facilități precum sală de fitness și piscină, restaurante, market, cafenele, spații verzi pentru relaxare. Localizat în imediata apropiere a autostrăzii A3 și a centrului de afaceri din nordul capitalei, proiectul oferă acces rapid către cartierul Floreasca, zona comercială Promenada, precum și către alte puncte de interes ale orașului.

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 154,2 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2022 nu au fost încheiate contracte de pre-vânzare.

One Plaza Athénée

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

Valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 24 milioane EUR. Până la data de 31 mai 2022 au fost încheiate contracte de pre-vânzare pentru un procent de 100% din suprafața totală planificată.

Poziția concurențială pe piața rezidențială

Segmentul pieței rezidențiale este o piață puternic concurențială și foarte segmentată, fiind împărțită între dezvoltatorii imobiliari de mare anvergură (cu capacitatea de a derula concomitent proiecte de mari dimensiuni), dezvoltatorii imobiliari ce livrează proiecte de multe ori succesive și de dimensiuni mici/medii și dezvoltatorii imobiliari de talie redusă, care fie dezvoltă proiecte individuale de mici dimensiuni fie se reunesc în parteneriate pentru a construi proiecte imobiliare rezidențiale în diverse zone ale Bucureștiului.

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

- ***Proiectele cu valoare adăugată mare*** prezintă următoarele caracteristici: sunt proiecte amplasate în zone premium din București (Herăstrău, Floreasca, Primăverii, Dorobanți și Kiseleff), au o reputație foarte bună, construite de dezvoltatori cu expertiză semnificativă pe piața imobiliară rezidențială, cu o arhitectură și design deosebit precum și o calitate superioară a finisajelor, segmentul de piață țintă fiind persoanele cu venituri foarte mari care obțin lunar venituri de peste 5.000-10.000 Euro pe familie.

- ***Proiectele cu valoare adăugată medie*** prezintă următoarele caracteristici: sunt proiecte amplasate în zone centrale și semi-centrale din București, au o reputație bună și utilizează în unele cazuri o marcă recunoscută, o experiență consistentă pe piața imobiliară rezidențială, calitate foarte bună a finisajelor, segmentul de piață țintă fiind persoane cu venituri ridicate care obțin lunar venituri între 2.000-5.000 Euro pe familie.

- ***Proiectele accesibile*** prezintă următoarele caracteristici: sunt proiecte amplasate în zone semi-centrale și periferice din București sau zona metropolitană, edificate de dezvoltatori cu sau fără experiență pe piața imobiliară rezidențială, cu o calitate medie a finisajelor, segmentul de piață țintă fiind persoanele cu venituri peste 1.500 Euro pe familie.

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

Pentru fiecare proiect imobiliar rezidențial dezvoltat, Emitentul efectuează o analiză concurențială la nivel de zonă, prin consultarea datelor publice privind prețurile de vânzare ale proiectelor dezvoltate de concurență și prin alte tehnici de sondare a pieței, implementate la nivel intern. Emitentul se diferențiază de concurența activă pe piața proiectelor

cu valoare adăugată mare și medie în principal prin: (a) selecția foarte atentă a locațiilor proiectelor, (b) alegerea unor soluții de proiectare care să diferențieze proiectele Emitentului de celelalte proiecte din zona aleasă pentru dezvoltare, (c) opțiunea oferită clienților pentru a beneficia de servicii de design interior și amenajare pentru livrarea „la cheie" a unităților locative – servicii oferite de partenerul Emitentului, Lemon Interior Design, (d) capitalul de imagine și reputația mărcii ONE.

Activitatea de dezvoltare/ închiriere imobiliară pe segmentul de spații de birouri

În prezent, proiectele de birouri finalizate (inclusiv cele achiziționate în scop investițional) și cele în derulare ale filialelor sunt estimate de Emitent a avea un o valoare de piață de 411,5 milioane EUR. Trei din proiectele Emitentului sunt finalizate și operaționale, în timp ce un proiect (One Cotroceni Park Office – Faza 2) este în curs de dezvoltare. Pe lângă cele patru proiecte de birouri menționate mai sus, Grupul operează și un proiect în care deține o participație minoritară de 20%, cu o valoare de piață de 24,2 milioane EUR.

Tabelul de mai jos conține informații cu privire la proiectele de clădiri de birouri deținute/dezvoltate/ operate de filialele Emitentului, la 31 martie 2022:

Nume Proiect	Localitate	Status	Suprafață închiriabilă totală(mp)[1]	Suprafață închiriabilă birouri(mp)[2]	Valoarea de piață estimată de Emitent (m EUR)[3]	Procent deținere Emitent[4]	Venituri anuale din chirii (m EUR)[5]
One Tower	București	Finalizat	24.039	23.287	99,5	70,24%	6,2
One North Gate	București	Finalizat	23.024	22.545	42,5	62,41%	3,3
One Herăstrău Office[6]	București	Finalizat	8.074	7.673	24,2	20%	1,6
One Cotroceni Park Office - faza 1	București	Finalizat	46.252	43.261	137,3	57,25%	8,9
One Cotroceni Park Office - faza 2	București	În construcție	34.456	32.075	108,00	57,25%	7,0
Total birouri			**135.845**	**128.841**	**411,5**	**58,73**	**27,0**

Sursa: Emitentul.

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

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

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

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

[5] Valoare estimată la capacitate întreagă

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

Clienții țintă pe segmentul spațiilor de birouri

Filialele Emitentului dețin și dezvoltă clădiri de birouri amplasate în subpieţele principale din București și zona de afaceri din nordul Bucureștiului, acoperind în mod substanțial cerințele principalelor categorii de chiriași din mediul de afaceri, de dimensiuni și cu caracteristici variate (spre exemplu, proiectul One Cotroceni Park– Office Faza 1 și Office Faza 2 poate acomoda chiriași în domeniul tehnologiei, localizați preponderent în subpiața din zona de vest a

capitalei, în timp ce proiectul One Tower poate oferi spații atractive pentru chiriașii interesați de locații cu spații de birouri amplasate în zona de nord a capitalei, considerată a fi premium). Pentru toate proiectele filialelor Emitentului, clienții țintă sunt în principal companii de dimensiuni medii și mari, în cele mai multe cazuri companii multinaționale, cu renume internațional, dar și companii locale de mari dimensiuni. Totuși, proiectele filialelor Emitentului pot acomoda și solicitările unor clienți de dimensiuni medii spre mici , de multe ori contribuind la diversificarea portofoliului de clienți construit pentru un anumit proiect.

Procesul de dezvoltare imobiliară pe segmentul spațiilor de birouri

Procesul de dezvoltare imobiliară pe segmentul spațiilor de birouri este din multe puncte de vedere similar cu cel descris pentru segmentul rezidențial (a se vedea secțiunea „*Pieţele principale şi poziţia concurenţială – Procesul de dezvoltare imobiliară rezidenţială*"). Prin comparație cu acesta, dezvoltarea segmentului spațiilor de birouri se diferențiază printr-un ritm mai accelerat al proiectării și finalizării lucrărilor de construcție de bază, acestea fiind urmate de finalizarea finisajelor și personalizarea fiecărui spațiu închiriat (fit-out) pentru nevoile fiecărui chiriaș.

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

One Community

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

Evoluție piața office

Prin comparație cu primul trimestru al anului 2021, primul trimestru al anului 2022 s-a dovedit a fi unul dinamic, atingând pragul de 60.400 mp. închiriați, cu 44% mai mult față de primul trimestru al anului trecut. Contractele nou încheiate, excluzând reînnoirile sau renegocierile, au reprezentat 75% din totalul suprafețelor închiriate, cu 53% mai mult față de primul trimestru al anului 2021, indicând o tendință accentuată de creștere a cererii pe piață din partea chiriașilor în sensul extinderii suprafețelor contractate sau de intrare pe piață a unor noi chiriași cu cereri specifice. (*Sursa: CBRE*)

În anul 2021, piața spațiilor de birouri a avut o evoluție pozitiva, marcată de creșterea cererii și de sporirea diversității sectoarelor economice care generează cererea de spatii de birouri moderne și certificate. De asemenea, rata de neocupare în clădirile Clasa A+ s-a înscris pe un trend descendent, în parte și din cauza scăderii livrărilor în această perioadă. Pentru Grup, acest fenomen reprezintă o oportunitate, activând într-un mediu concurențial mai puțin agresiv. Pentru anul 2022, specialiștii estimează o cerere în creștere cu peste 15% dublată de un fenomen puternic de revenire prin prezența fizică la birou odată cu ridicarea restricțiilor cauzate de pandemia COVID-19. Un impact semnificativ pe piață este determinat și noii chiriași activi în piață, interesați de spații de birouri moderne, certificate și amplasate în locații bine conectate la rețeaua de transport în comun, așa cum s-a constatat în cazul proiectului One Cotroceni Park – Office Faza 1 (Clădirea A și Clădirea B), ce a devenit pe parcursul anului 2021 un pol de atracție pentru aceștia.

Descrierea proiectelor de birouri

One Cotroceni Park (Office Faza 1 și Faza 2)

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

One Cotroceni Park– Office Faza 1 și Office Faza 2 este un proiect localizat în proximitatea Universității Politehnice și campusului universitar aferent, lângă noua stație de metrou Academia Militară. Proiectul oferă chiriașilor spații versatile, de la 1.000 mp și până la 9.000 mp. având o componentă specială constituită de spațiile verzi integrate în construcție sub forma unor terase de dimensiuni generoase, parte a spațiilor oferite chiriașilor, oferind flexibilitate personalului pentru a-și putea desfășura activitatea la alegere și în spații exterioare amenajate sub forma unor grădini. Proiectul vizează atât certificarea LEED Platinum, cât și certificarea WELL (inclusiv Health-Safety).

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

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

Proiectul One Cotroceni Park - Office Faza 1 a început în toamna anului 2019 și a fost finalizată în luna decembrie 2021, iar lucrările de construcție pentru a doua fază a proiectului au început în anul 2021 cu termen de finalizare estimat conform calendarului actual în primăvara anului 2023.

Valoarea de piață a proiectului One Cotroceni Park – Office Faza 1 este evaluată, pe bază de dezvoltare finalizată și închiriere completă, la 137.312.728 Euro. La data Prospectului, aproximativ 85% din suprafața totală închiriabilă a fost contractată pentru închiriere.

Valoarea de piață a proiectului One Cotroceni Park – Office Faza 2 este evaluată, pe bază de dezvoltare finalizată și închiriere completă, la 107.958.348 Euro. Activitatea de pre-închiriere a început în luna mai 2021 și aproximativ 19% din suprafața totală închiriabilă a fost contractată pentru închiriere.

One Tower

Poziționat în zona premium de afaceri a Bucureștiului și în imediata vecinătate a parcului Floreasca, One Tower este componenta de birouri a proiectului One Floreasca City, format din cele trei corpuri de clădire cu destinație rezidențială, care formează proiectul One Mircea Eliade împreună cu proiectul One Gallery, dedicat segmentului comercial. Deși proiectul One Floreasca City beneficiază de parcare subterană, zone verzi și spații pietonale comune, fiecare dintre componentele acestuia sunt proiectate să funcționeze independent.

One Tower este încadrat în categoria clădirilor de birouri Clasa A și este dispus pe 16 etaje, cu o structură inovativă fără stâlpi interiori și fără grinzi, având o suprafață totală (GLA) de 24.039 mp, respectiv aproximativ 1.400 mp pe etaj. Clădirea este construită folosind cele mai noi tehnologii, având o formă regulată și permițând o bună utilizare a luminii naturale, precum și o planificare eficientă a spațiului. Clădirea oferă o vedere spectaculoasă asupra parcurilor din imediata vecinătate cu o panoramă de 360^0 a Bucureștiului, având de asemenea și facilități de co-working (spații comune de lucru) și conferințe.

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

Construcția clădirii One Tower a început în 2018 și a fost finalizată în decembrie 2020. Valoarea de piață a clădirii este evaluată, pe bază de închiriere completă, la 99.511.298 EUR. La data Prospectului, 100% din suprafața închiriabilă totală din cadrul proiectului One Tower este închiriată/pre-închiriată.

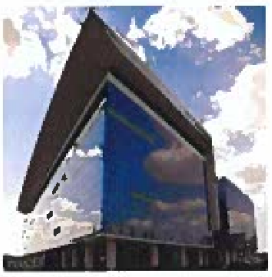
One Herăstrău Office

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

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

Valoarea de piață a clădirii este evaluată, pe bază de închiriere completă, la 24.198.718 Euro. La data Prospectului, 100% din suprafața închiriabilă totală din cadrul proiectului One Herăstrău Office este închiriată/pre-închiriată.

<u>One North Gate</u>



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

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

Valoarea de piață a clădirii este evaluată, pe bază de închiriere completă, la 42.535.928 Euro. La 31 martie 2022, aproximativ 20% din suprafața închiriabilă totală din cadrul proiectului One North Gate este închiriată/pre-închiriată. Emitentul este în curs de identificare a soluțiilor optime de valorificare ale acestui proiect. Emitentul a depus o ofertă în cadrul procedurii de selecție organizate de Inspectoratul General pentru Situații de Urgență din România pentru achiziția unei clădiri de birouri. La data prezentului Prospect, rezultatele procedurii de selecție nu au fost comunicate Emitentului.

Poziția concurențială pe piața de birouri

În anul 2021, pe segmentul spațiilor de birouri din București, au fost livrați un număr de 155.000 mp închiriabili, din care prin proiectul Emitentului, One Tower, au fost livrați 23.900 mp, reprezentând o cotă de piață de 15,4% (*Sursa: JLL*).

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

Emitentul, prin cele 3 clădiri de birouri din portofoliul deținut de filialele acestuia și prin One Herastrau Office, deținută minoritar dar administrată de Emitent, oferă, odată cu finalizarea proiectului One Cotroceni Park – Office Faza 1 aproximativ 100.000 mp de spații de birouri Clasa A, reprezentând o cotă de piață de cca. 3% din totalul spațiilor de birouri din București și de cca. 4% din birourile de Clasa A din București. Odată cu finalizarea proiectului One Cotroceni Park – Office Faza 2, Emitentul va atinge o cotă de piață estimată de cca. 4% din totalul spațiilor de birouri din București și de cca. 5,5% din birourile de Clasa A din București.

Nivelul concurențial este unul ridicat, pe piața spațiilor de birouri din București fiind prezente mai multe companii multinaționale, majoritatea adoptând o politică de extindere. Astfel pentru anul 2022 se estimează că pe segmentul spațiilor de birouri se vor livra aproximativ 250.000 de mp (*Sursa: JLL*).

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

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

- **Distribuția portofoliului–** prin locația clădirilor de birouri, Emitentul acoperă cele mai importante patru zone ale pieței de spații birouri din București (Cotroceni, Floreasca, Herăstrău și Pipera), acoperind toate categoriile de cereri din partea chiriașilor.
- **Standarde de calitate –** Emitentul promovează serviciul de închiriere de spații de birouri inclus într-un pachet mai larg de servicii și facilități puse la dispoziția chiriașilor, astfel încât atât calitatea mediului de lucru, cât și calitatea vieții personalului chiriașilor să fie la cele mai înalte standarde, strategia Emitentului fiind de a obține certificarea WELL pentru portofoliul nou dezvoltat.

- **Flexibilitate** – portofoliul Emitentului permite acomodarea întregii palete de potențiali chiriași, având o ofertă completă – pornind de la spații reduse pentru închiriere (precum cele de co-working), până la cea mai mare suprafață închiriabilă pe etaj din România (în cazul proiectului One Cotroceni - Office Faza 1 și Faza 2). Emitentul oferă chiriașilor servicii complete ce privesc amenajarea spațiilor închiriate, găsind soluții personalizate pentru aceștia.
- **Tehnologie și inovație** – Emitentul a implementat cu succes platforma Bright Spaces, ce oferă o soluție digitală completă de prezentare și ofertare a clădirilor de birouri și a spațiilor disponibile, prin vizualizări în mediu 3D și diferite module de automatizare, optimizare și digitalizare a acțiunilor specifice procesului de închiriere de spații de birouri.
- **Timp de răspuns** – Emitentul adoptă o politică de comunicare eficientă cu chiriașii și potențialii chiriași, timpul de răspuns fiind unul dintre cei mai importanți factori analizați și urmăriți de către aceștia. Structura organizatorică a Emitentului asigură o mare flexibilitate și un timp de răspuns rapid la orice solicitare primită din partea chiriașilor.
- **Portofoliu de clădiri de birouri certificate, la cel mai înalt nivel** – Clădirile de birouri dezvoltate de Emitent au fost proiectate pentru a respecta cele mai noi și inovative standarde de certificare internațională, precum Leed Platinum v4 (One Tower) și Leed Platinum (One Cotroceni Park – Office Faza 1 și Office Faza 2).

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

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

Bucur Obor

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

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

One Gallery

Emitentul a încheiat în primul trimestru al anului 2021 un antecontract de vânzare cu Auchan România, având ca obiect imobilul situat în Calea Floreasca, care va face astfel parte integrantă din proiectul One Floreasca City sub denumirea de One Gallery. Clădirea va găzdui spații de retail, cu magazine premium și restaurante cu terase generoase, care vor fi distribuite la parter și la primul etaj, fiecare nivel având o înălțime de 6 metri.

Proiectul One Gallery beneficiază de autorizație de construire, urmând a fi finalizată în aproximativ 2 ani de la data achiziției și va avea o suprafață brută închiriabilă de aproximativ 13.500 mp și 400 de locuri de parcare construite pe 2 etaje subterane. Investiția avută în vedere de Emitent în cadrul proiectului One Gallery este de 55 milioane EUR, în timp ce valoarea brută de dezvoltare a proiectului (GDV) este estimată de Emitent la 90 milioane EUR.

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

One Carpathian Lodge

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

Obiectivul pe termen mediu este transformarea locației în prima proprietate Relais & Châteaux din România, odată cu finalizarea investițiilor axate pe renovarea și amenajarea locației. Valoarea tranzacției s-a ridicat la 2,27 milioane euro. Emitentul estimează că locația va fi operațională pentru primirea clienților înainte de sfârșitul anului 2023.

Lidl Market în cadrul One Verdi Park

Proiectul va fi reprezentat de un magazin de tip "flagship" pentru Lidl, cel mai de success retailer de proximitate de pe piața locală, și europeană, parte din grupul Schwarz (cel mai mare din Europa și numărul patru mondial, la nivel de venituri). Spre deosebire de modelul tradițional a magazinelor Lidl, situate în locație separată, Lidl a confirmat încrederea în viziunea ONE și a îmbrățișat conceptul care îmbină funcțiunea rezidențială cu cea de comerț, propunând servicii la îndemana locatarilor din proiectul One Verdi Park, dar și din zona parcului Verdi, o zonă efervescentă și în plină dezvoltare. Suprafața totală închiriată către Lidl este de 2.000 mp.

ESTIMĂRI ȘI ALȚI INDICATORI UTILIZAȚI

Prezentul Prospect nu include nicio estimare, respectiv previziune privind profitul în sensul art. 1 literele (c) și (d) din Regulamentul Delegat 980/2019 și Emitentul nu a publicat anterior nicio astfel de estimare sau previziune, nefiind astfel aplicabile prevederile secțiunii 7 din Anexa 1 la Regulamentul Delegat 980/2019.

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

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

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

Valoarea de piață estimată a proiectelor de birouri este bazată pe informațiile extrase din rapoartele independente de evaluare a respectivelor imobile la care Emitentul are acces.

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

MARKETING ŞI VÂNZARI

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

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

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

- **Promovarea mărcilor** deţinute de către Emitent, în special prin sporirea vizibilităţii mărcii ONE, ca marcă unică umbrelă utilizată de toate filialele Emitentului, şi asimilarea acesteia de către publicul ţintă cu viziunea unui dezvoltator imobiliar concentrat pe apropierea de client, crearea de comunităţi, regenerare urbană, sustenabilitate şi protecţia mediului, toate acestea constituind elemente cheie fructificate de Emitent, printr-o comunicare continuă, consecventă şi permanent îmbunătăţită.
- **Campanii de presă şi comunicare:**
  i. privind realizările Emitentului şi filialelor acestuia, fiind vizate în mod special evenimente concrete, care marchează momente cheie în dezvoltarea proiectelor constituite de filialele Emitentului, dar şi distincţii deosebite în domeniul dezvoltării imobiliare, arhitectural, sustenabilităţii, protecţiei mediului etc. O parte din evenimentele Emitentului sunt organizate în cadrul Centrului de Vânzări (*One Sales Center*), spaţiu conceput în mod special pentru a dezvolta relaţia directă între Emitent şi clienţii acestuia; şi
  ii. menite sporirii vizibilităţii publice a persoanelor cheie din cadrul Emitentului şi asimilarea capitalului de imagine al acestora cu imaginea Emitentului, fiind vizată în mod special conducerea executivă a Emitentului (domnii Victor Căpitanu şi Andrei-Liviu Diaconescu).

Emitentul a dezvoltat o strategie de marketing flexibilă, aflată în strânsă legătura cu departamentele de vânzări şi de închirieri, ce accelerează răspunsul la *feedback*-ul primit din partea clienţilor şi segmentelor ţintă. Astfel, informaţia acumulată din procesele cotidiene de vânzare/închiriere, conduce la rezultate de multe ori imediate în adaptarea comunicării publice şi la îmbunătăţirea campaniilor viitoare.

Prin prisma canalelor de marketing utilizate de către Emitent, acesta a atins un grad ridicat de vizibilitate în zona de *social media*, în special în cadrul reţelelor LinkedIn, Facebook şi Instragram. De asemenea Emitentul derulează campanii de marketing direct tip *newsletter*. Emitentul a adoptat această opţiune strategică pentru eficientizarea costurilor şi pentru a avea o mai bună oportunitate de a structura optim mesajul transmis în funcţie de rezultatele urmărite, cât şi pentru a colecta şi prelucra eficient *feedback*-ul primit de la clienţi.

Procesele de vânzare rezidenţială sunt susţinute de un marketing realizat prin intermediul Centrului de Vânzări (*One Sales Center*), al spaţiilor de prezentare din cadrul fiecărui proiect dezvoltat de filialele Emitentului, crearea de machete complexe de prezentare a proiectelor, apartamente model, materiale promoţionale, poze şi filme de prezentare, panotaje locale şi prin intermediul platformelor specializate în tranzacţii imobiliare.

Filiala Emitentului, Skia Real Estate, este principala agenţie imobiliară prin intermediul căreia se efectuează promovarea şi vânzarea imobilelor rezidenţiale dezvoltate de către Emitent. Activitatea Skia Real Estate este coordonată de Dna. Beatrice Dumitraşcu, CEO Residential Division, un profesionist cu o experienţă deosebită, axată în principal pe dezvoltările rezidenţiale pe segmentele medium, medium high-end şi high. Informaţiile culese de Skia Real Estate în procesul de vânzare în proiectele aflate în fază de dezvoltare sunt utilizate de Emitent şi în proiectele viitoare încă din faza de cencept, astfel încât fiecare nou proiect dezvoltat de filialele Emitentului se adaptează în mod dinamic şi constant la cele mai noi cerinţe din piaţă.

În urma procesului de prospectare de piaţă, în vederea dezvoltării unui nou proiect rezidenţial, Emitentul înregistrează manifestări de intenţie de achiziţie ale potenţialilor cumpărători, reuşind, prin politica de vânzare adoptată, să atingă o rată ridicată de conversie a potenţialilor cumpărători în cumpărători finali.

La finalizarea procesului de vânzare efectuat pentru filialele Emitentului, Skia Real Estate oferă cumpărătorilor şi servicii de post-vânzare, respectiv intermediază revânzarea sau închirierea proprietăţilor imobiliare deţinute de către aceştia.

Activitatea de marketing şi vânzări de la nivelul Grupului are în vedere şi oferirea de servicii de *branding* şi vânzări

pentru proiecte care nu au fost dezvoltate de Grup, cum este cazul proiectului One Rahmaninov (care, anterior intrării în portofoliul de administrare și vânzări a Grupului, purta denumirea de Rahmaninov Residence).

Procesele de închiriere a spațiilor de birouri sunt susținute de participarea Emitentului/filialelor acestuia la evenimente de profil în industrie, interviuri date de CEO Office Division – Dl. Mihai Păduroiu, cât și de o echipă experimentată în închirierea de spații de birouri. Pentru a spori atractivitatea și a facilita accesul potențialilor chiriași la specificațiile clădirilor de birouri (One Cotroceni Park – Office Faza 1, Office Faza 2 și One Tower), Emitentul a dezvoltat un parteneriat cu Bright Spaces care oferă o soluție digitală completă de prezentare și ofertare a clădirilor de birouri și a spațiilor disponibile, prin vizualizări în mediu 3D, Emitentul fiind primul utilizator al acestei soluții inovative în România.

ACTIVITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI PROIECTARE

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

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

PROPRIETATE INTELECTUALĂ

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

La data Prospectului, Emitentul și filialele acestuia au înregistrat la Oficiul de Stat pentru Invenții și Mărci un număr de 87 de mărci comerciale, în timp ce alte 10 de mărci sunt în curs de înregistrare.

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

INFRASTRUCTURA IT

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

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

Modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnologice rămâne o prioritate pentru Emitent, care, pe parcursul anului 2021 a derulat și finalizat implementarea unei soluții informatice de tip ERP (Enterprise Resource Planning), având ca obiect implementarea platformei Microsoft Dynamics NAV (Navision). Această soluție informatică a fost integrată la nivelul Emitentului în scopul creșterii performanței operaționale, prin intermediul unor module complete care vor fi utilizate pentru gestionarea tranzacțiilor financiar-contabile, managementul operațional al achizițiilor și proiectelor, respectiv al vânzărilor și închirierilor.

De asemenea, soluția implică și implementarea unui portal de comunicare cu clienții, cu furnizorii de materiale și servicii (aferenți segmentului de activitate de dezvoltare) și cu brokerii și agenții colaboratori (aferenți segmentului de vânzări și închirieri). Potrivit planificării avute în vedere, implementarea și operaționalizarea completă a acestei componente vor fi finalizate până la sfârșitul anului 2022.

ASIGURARE

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

Valorile polițelor de asigurare structurate după tipul de imobil:

Tip imobil	Suma Asigurată (EUR)
Birou	245.616.055
Rezidențial	193.719.608
Mixt	57.871.974
Comercial	300.000

Sursa: Emitentul.

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

Tip poliță de asigurare	Suma Asigurată (EUR)
244 polițe PAD (Asigurare obligatorie locuință)	
CAR (Toate riscurile în construcții)	185.757.819
PD (Property damage)	242.449.818
RCT (Răspundere civilă față de terți)	3.800.000
TP (Terorism policy)	65.500.000

Sursa: Emitentul.

ANGAJAȚI

La data de 31 decembrie 2021, Grupul avea un număr de 88 de angajați. Majoritatea angajaților din cadrul Emitentului sau a filialelor acestuia care fac parte din Grup au studii superioare. Vârsta medie a angajaților este de 35-40 de ani (20% sub 30 de ani, 68% între 30 și 50 de ani și 2% peste 50 de ani). Fluctuația de personal se menține în zona nivelului de 15%, dinamica numărului de angajați este una pozitivă, înregistrându-se o creștere de aproximativ 20% față de anul anterior.

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

Politica de remunerare a membrilor Consiliului de Administrație și a directorilor Emitentului este definită de către Comitetul de Nominalizare și Remunerare, constituit la nivelul Consiliului de Administrație și revizuită periodic în conformitate cu prevederile Legii 24/2017, fiind aprobată prin decizia adoptată în data de 26 Aprilie 2022 de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor a Emitentului.

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

ASPECTE CE ȚIN DE MEDIUL ÎNCONJURĂTOR

Considerăm că activitatea Emitentului și a filialelor acestuia nu are în general un impact semnificativ negativ asupra mediului înconjurător, Emitentul implementând practici sustenabile și administrând riscurile de durabilitate. Cu toate acestea Grupul are obligația de a respecta un număr mare de legi și reglementări în domeniul protecției mediului. Aceste legi și reglementări privesc în mare parte gestionarea și eliminarea materialelor periculoase, emisiile în

atmosferă, deversările accidentale, curățarea zonelor contaminate și, în general, probleme de sănătate și siguranță. De asemenea, în funcție de specificul fiecărui proiect pe care Grupul îl dezvoltă, există obligația de a obține avize acorduri și/sau autorizații de mediu sau, după caz, de a transmite o notificare prealabilă către autoritățile competente.

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

În continuarea strategiei de sustenabilitate implementate de Emitent, acesta a încheiat un parteneriat cu Veolia România Soluții Integrate S.A. menit implementării unor soluții de eficientizare energetică sustenabile în proiectele imobiliare rezidențiale ale Emitentului. Primele două proiecte imobiliare rezidențiale care vor beneficia de acest parteneriat sunt One Lake District și One Peninsula.

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

LITIGII ȘI PROCEDURI LEGALE

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

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

I. <u>Litigii de contencios administrativ împotriva actelor de autorizare</u>

1. Prezentare generală a litigiilor inițiate împotriva Grupului

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

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

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

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

Cei doi membri ai Grupului au fost/sunt implicați în proiectul imobiliar din zona Calea Floreasca, cunoscută în

principal pentru existența monumentului istoric „Hala Ford". Planul urbanistic zonal aferent proiectului (**PUZ**), acordul de mediu emis în vederea demarării proiectului (**AM**), precum și două autorizații de construire subsecvente în baza cărora s-au edificat și recepționat clădirile aferente proiectului (**AC1** și **AC2**), au fost atacate în instanță de către mai multe asociații: Asociația Cartier Aviației, Asociația Salvați Bucureștiul, Asociația S.O.S. Orașul, Asociația pentru Protejarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural precum și Asociația Mișcarea Civică Miliția Spirituală. Până acum au existat două litigii care aveau ca obiect suspendarea PUZ, AM și AC1 aferente proiectului. Ambele litigii au fost soluționate definitiv în favoarea membrilor Grupului, prin respingerea definitivă a cererilor de suspendare a actelor administrative atacate. A mai existat un litigiu având ca obiect anularea și suspendarea PUZ și AC1, precum și demolarea clădirilor, însă și acesta a fost soluționat definitiv în favoarea membrilor Grupului, prin respingerea definitivă a cererilor privind demolarea clădirilor și anularea PUZ și AC1. De asemenea, în aprilie 2022 a fost soluționat definitiv în recurs un alt litigiu în care s-a verificat legalitatea AM. Ca urmare a respingerii acestor litigii s-a confirmat în mod definitiv valabilitatea PUZ, AM și AC1, iar hotărârea definitivă se bucură de autoritate/putere de lucru judecat, ce va fi folosită pentru soluționarea favorabilă și a celorlalte litigii în cadrul cărora nu s-au pronunțat, încă, hotărâri definitive. În prezent, mai există 2 litigii încă nesoluționate definitiv după cum urmează:

- un litigiu în cadrul căruia se verifică din nou legalitatea AC1. Acesta a fost suspendat în fază de fond până la soluționarea definitivă a dosarelor privind legalitatea PUZ, AC1 și AM. S-a formulat cerere de repunere pe rol, având în vedere încetarea cazului de suspendare prin soluționarea favorabilă definitivă a litigiului care privește legalitatea PUZ și AC1 și soluționarea favorabilă definitivă a litigiului care privește legalitatea AM, astfel cum a fost descris mai sus. În cadrul acestui litigiul se va invoca autoritatea și puterea de lucru judecat reieșită din litigiile soluționate definitiv privind PUZ, AM și AC1 pentru majoritatea pretinselor elementele de nelegalitate invocate. Următorul termen a fost stabilit pentru 14 iunie 2022.
- un litigiu în cadrul căruia se verifică legalitatea AC2. Acesta a fost suspendat în faza de fond până la soluționarea definitivă a dosarului privind legalitatea PUZ și AC1. S-a formulat cerere de repunere pe rol, având în vedere încetarea cazului de suspendare prin soluționarea favorabilă definitivă a litigiului care privește legalitatea PUZ și AC1, astfel cum a fost descris mai sus. În cadrul acestui litigiul s-a invocat autoritatea de lucru judecat reieșită din litigiul soluționat definitiv privind PUZ și AC1 pentru majoritatea pretinselor elementele de nelegalitate invocate. Instanța a rămas în pronunțare pe fondul cauzei și a amânat pronunțarea până la 16 iunie 2022.

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

3. Litigiu inițiat împotriva One Mamaia Nord S.R.L. (anterior denumită Neo Mamaia S.R.L.)

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

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

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

Cererea Asociației Constanța Altfel privind anularea documentațiilor de urbanism care studiază Stațiunea Mamaia a fost respinsă în totalitate în primă instanță de Tribunalul Constanța, la data de 26 octombrie 2020. Reclamanta a formulat recurs, care s-a judecat la Curtea de Apel Constanța. Recursul a fost respins ca nefondat la data de 18 octombrie 2021, menținându-se astfel hotărârea de respingere din fond. Ca urmare a acestei hotărâri definitive, valabilitatea tuturor documentațiilor de urbanism care studiază stațiunea Mamaia a fost confirmată în instanță.

După încetarea cauzei de suspendare (soluționarea definitivă favorabilă a litigiului privind documentațiile de urbanism) a fost formulată cerere de repunere pe rol în dosarul privind anularea autorizației de construire. La data de 26 aprilie 2022, instanța de fond a respins în totalitate cererea de chemare în judecată formulată de reclamantă, menținând valabilitatea autorizației de construire. Până în prezent reclamanta nu a formulat cale de atac.

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

4. Litigiile inițiate împotriva One Modrogan

One Modrogan este responsabil de un proiect imobiliar constând într-un ansamblu rezidențial dezvoltat pe un lot învecinat cu monumentul istoric „Casa Filipescu" din cartierul Aviatorilor din București.

a) Litigiul privind anularea PUZ

Partidul Uniunea Salvați România (USR) a inițiat împotriva membrului Grupului un litigiu în august 2020, solicitând anularea PUZ-ului pe baza căruia a fost demarat proiectul imobiliar. Argumentele USR țin în principal de pretinsa încălcare a prevederilor privind protejarea spațiilor verzi și monumentelor istorice.

La data de 4 martie 2021, Tribunalul București a respins în primă instanță cererea de chemare în judecată, admițând excepția lipsei calității procesuale active a reclamantului USR (partid politic). Împotriva acestei soluții reclamantul a formulat recurs. În cadrul dosarului de recurs, Curtea de Apel București a decis sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție cu dezlegarea de principiu a unei chestiuni de drept privind calitatea procesuală activă a partidelor politice în litigii de contencios administrativ.

b) Litigiul privind suspendarea PUZ și AC

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

La data de 1 martie 2022, fondul litigiului a fost soluționat favorabil membrului Grupului, prin respingerea în totalitate a cererii reclamantei de către Tribunalul București. Împotriva acestei soluții a formulat recurs reclamanta, iar membrul Grupului a formulat recurs incident cu privire la modul în care a fost soluționată o excepție în faza de fond și cu privire la anumite considerente. Primul termen în faza de recurs este stabilit pentru data de 22 iunie 2022.

c) Litigiul privind anularea PUZ și AC

În mai 2022, Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural, a formulat și o cerere privind anularea și suspendarea PUZ-ului și autorizației de construire (AC) în baza cărora se dezvoltă proiectul imobiliar, precum și emiterea unei autorizații de desființarea în baza căreia pârâții să desființeze lucrările deja executate. Motivele invocate în cadrul acestei cereri de chemare în judecată sunt identice cu cele invocate în cadrul dosarului privind suspendarea PUZ și AC, deja respins în faza de fond la data de 1 martie 2022. În prezent se lucrează la formularea întâmpinării.

One Modrogan a fost obiectul și unor plângeri administrative si luări de poziție publice ale Primarului Sector 1

București, unde este localizat proiectul. Simetric, Primarul General al Municipiului București a susținut poziția reclamantei în dosarul privind suspendarea PUZ și AC. Până la data Prospectului, aceste acțiuni nu au avut efecte de natură de a împiedica sau întârzia dezvoltarea inițiată de Grup, în contextul în care, până la acest moment, instanțele de judecată au respins toate cererile formulate împotriva proiectului.

În total, prejudiciile pe care le-ar putea suferi One Modrogan în urma invalidării actelor atacate includ diferența dintre prețul terenului și valoarea pe piață a unui teren similar încadrat, cheltuieli cu implementarea proiectului, cu obținerea documentației PUZ și autorizațiilor, penalități plătite sau care urmează a fi achitate către promitenții cumpărători, precum și profituri nerealizate – calculate ca diferența dintre veniturile preconizate și costul proiectului. Pentru acoperirea acestor eventuale prejudicii, care s-ar putea activa numai în cazul în care litigiile ar fi pierdute în mod definitiv de către One Modrogan, s-a înregistrat cerere de chemare în garanție împotriva autorităților emitente și a Municipiului București în dosarul inițiat de USR (lit. a) de mai sus), și se va înregistra o cerere similară și în dosarul inițiat de Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural (lit. c) de mai sus).

5. Litigiile inițiate împotriva One Peninsula

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

a) Litigiul privind suspendarea actelor

În acest litigiu s-a solicitat suspendarea certificatelor de urbanism, a autorizației de construire și a avizului de defrișare. În fondul cauzei, cererea a fost soluționată în favoarea membrului Grupului, prin respingerea în totalitate a cererii de chemare în judecată de către Tribunalul București. Împotriva acestei soluții au formulat recurs numai 4 dintre reclamanții rămași în dosar, iar membrul Grupului a formulat recurs incident pe soluțiile pronunțate în cadrul excepțiilor. Dezbaterile în faza de recurs s-au desfășurat la Curtea de Apel București, s-au finalizat la data de 20 mai 2022, când a fost respins ca nefondat recursul principal formulat de reclamanți și a fost admis recursul incident formulat de membrul Grupului. Ca urmare a acestei soluții favorabile definitive, cererea privind suspendarea autorizației de construire a fost respinsă ca neîntemeiată, iar cererile de suspendare privind certificatele de urbanism și avizul de defrișare au fost respinse ca inadmisibile.

b) Litigiul privind anularea actelor

În acest litigiu s-a solicitat anularea mai multor documentații de urbanism, mai multor certificate de urbanism, deciziei etapei de încadrare la mediu, a autorizației de construire și avizului de defrișare aferente proiectului. Cauza se află încă în faza de fond, la Tribunalul București. Prin admiterea excepțiilor invocate de membrul Grupului, la data de 21 aprilie 2022, cererea privind anularea certificatelor de urbanism și a avizului de defrișare a fost respinsă ca inadmisibilă. La termenul din 26 mai 2022, instanța a admis în principiu și cererea de chemare în garanție formulată de membrul Grupului împotriva Municipiului București și a autorităților emitente, pentru repararea prejudiciului eventual care ar apărea exclusiv în situația anulării definitive a actelor atacate. Următorul termen stabilit în cauză este 24 iunie 2022.

În total, prejudiciile pe care le-ar putea suferi One Peninsula în urma invalidării autorizației de construire includ diferența dintre prețul terenului și valoarea pe piață a unui teren similar încadrat, cheltuieli cu implementarea proiectului, cu obținerea documentației de urbanism și a autorizațiilor, penalități plătite sau care urmează a fi achitate către promitenții cumpărători, precum și profituri nerealizate – calculate ca diferența dintre veniturile preconizate și

costul proiectului. Pentru acoperirea acestor eventuale prejudicii, care s-ar putea activa numai în cazul în care litigiile ar fi pierdute în mod definitiv de către One Peninsula, s-a înregistrat cerere de chemare în garanție împotriva autorităților emitente și a Municipiului București.

II. Alte tipuri de litigii specifice activităților membrilor Grupului

1. Litigii împotriva One Cotroceni Park

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

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

Terenurile avute în vedere se află la marginea proiectului imobiliar și vor fi folosite pentru amenajarea unor căi de acces dinspre principalul bulevard de lângă proiectul imobiliar. În legătură cu aceste loturi de teren există și posibilitatea exproprierii în vederea extinderii bulevardului principal. La acest moment există trei litigii nesoluționate definitiv, cu mențiunea că toate aceste trei litigii vizează un alt teren decât cel pe care se construiește efectiv proiectul, respectiv terenul achiziționat în vederea amenajării unor căi de acces suplimentare pentru proiect.

a) Litigiul privind anularea contractului inițial de vânzare-cumpărare

Un prim litigiu în care One Cotroceni Park S.A. a fost atrasă are în vedere anularea primului contract de vânzare-cumpărare din șirul de contracte prin care au fost transferate loturile din zona proiectului imobiliar. Calor S.R.L. contestă valabilitatea acestui prim contract de vânzare-cumpărare. În cazul unei anulări a acestui contract, ar putea fi invalidate toate actele subsecvente, inclusiv contractul de vânzare-cumpărare unde cumpărător este One Cotroceni Park S.A., cu consecința schimbării regimului juridic al terenului achiziționat pentru amenajarea căilor de acces. Deznodământul acestui litigiu nu vizează în niciun fel terenul distinct, adiacent, pe care se construiește efectiv proiectul. Litigiul este momentan suspendat, până la soluționarea litigiului prezentat mai jos (a se vedea *„Litigiul privind validitatea titlurilor de proprietate ale Theda Mar S.A.”*).

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

Al doilea litigiu reprezintă o dispută complexă privind validitatea mai multor titluri de proprietate ale Theda Mar S.A. asupra unor loturi din zona proiectului imobiliar, inclusiv loturile cumpărate de One Cotroceni Park S.A.. Aceste titluri au rezultat din mai multe operațiuni de dezmembrare, a căror legalitate o contestă Calor S.R.L. Societatea Națională de Transport Feroviar de Călători „CFR Călători” S.A. a fost introdusă în acest litigiu, având în vedere și existența unor linii de cale ferată dezafectate (nefuncționale) pe teren. Deznodământul acestui litigiu nu vizează în niciun fel terenul distinct, adiacent, pe care se construiește efectiv proiectul. Acest litigiu a fost soluționat favorabil în faza de fond, prin respingerea în totalitate a cererii de chemare în judecată. Împotriva acestei soluții au formulat apel reclamanta și intervenienta, apelul fiind în prezent în curs de soluționare în fața Curții de Apel București. Următorul termen este stabilit pentru data de 28 iunie 2022.

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

Al treilea litigiu vizează direct contractul de vânzare dintre Theda Mar S.A. și One Cotroceni Park S.A., vizând loturile adiacente proiectului imobiliar pe care se dorește amenajarea unor căi de acces suplimentare pentru proiect. Calor S.R.L. folosește ca argumente aceleași susțineri ca și în celelalte litigii, privind modalitatea de partajare a proprietăților, precum și dreptul de proprietate publică al Societății Naționale de Transport Feroviar de Călători „CFR Călători” S.A. asupra unor loturi. Societatea Națională de Transport Feroviar de Călători „CFR Călători” S.A. a fost

atrasă forțat ca parte în acest litigiu. Deznodământul acestui litigiu nu vizează în niciun fel terenul distinct, adiacent, pe care se construiește efectiv proiectul. Dosarul a fost suspendat până la soluționarea definitivă a mai multor litigii, printre care și *Litigiul privind anularea contractului inițial de vânzare-cumpărare* și *Litigiul privind validitatea titlurilor de proprietate ale Theda Mar S.A.*

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

***III.* Litigii privind anularea unor hotărâri ale adunării generale a acționarilor Emitentului**

Emitentul este implicat într-un litigiu inițiat de către unul dintre acționarii săi, având ca obiect anularea unor hotărâri ale adunării generale a acționarilor Emitentului din data de 10 septembrie 2021. Reclamantul a invocat nelegalitatea mai multor puncte de pe ordinea de zi privind stabilirea claselor de acțiuni la nivelul Emitentului și, respectiv, numirea unui invitat permanent la ședințele Consiliului de Administrație. În faza de fond, Tribunalul București a admis cererea reclamantului în ceea ce privește stabilirea claselor de acțiuni (cu privire la care hotărârile în cauză fuseseră revocate) și a respins cererea în ceea ce privește invitatul permanent, obligând reclamantul la plata către Emitent a sumei de 3000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată. Până în prezent hotărârea nu a fost comunicată.

Același reclamant a inițiat trei cereri de intervenție în cererea de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului București a hotărârii adunării generale a acționarilor Emitentului din data de 10 septembrie 2021. Scopul respectivelor cereri a fost acela de a împiedica înregistrarea acestei hotărâri de către Oficiul Registrului Comerțului București și, respectiv, publicarea acesteia în Monitorul Oficial al României. Toate aceste cereri au fost respinse, iar termenul de atacare a acestor decizii a expirat fără formularea vreunei căi de atac.

PARTEA A 5-A
RAPORTĂRI CONFORM CADRULUI DE REGLEMENTARE

De la data Ofertei Publice Inițiale până la data acestui Prospect, Emitentul a publicat informații conform prevederilor Regulamentului (UE) Nr 596/2014 al Parlamentului European și al Consiliului din 16 aprilie 2014 privind abuzul de piață (regulamentul privind abuzul de piață) și de abrogare a Directivei 2003/6/CE a Parlamentului European și a Consiliului și a Directivelor 2003/124/CE, 2003/125/CE și 2004/72/CE ale Comisiei („**MAR**"), respectiv un număr total de 87 raportări curente, disponibile pe website-ul Emintetului la adresa www.one.ro, secțiunea cu informații de interes specific pentru investitori (secțiunea *„Investor Relations"*). A se avea în vedere faptul că informațiile care se regăsesc pe website-ul Emitentului nu fac parte din Prospect.

Cele mai importante raportări curente ale Emitentului sunt prezentate succint mai jos, grupate în funcție de categoria de interes:

Guvernanță corporativă. Informații financiare. Capital social și dividende.

Crit.	Raport curent	Rezumat
1.	Raportul curent nr. 45/2022 din data de 10 iunie 2022	Emitentul a informat investitorii cu privire la decizia Consiliului de Administrație nr. 27 din data de 9 iunie 2022 prin care s-a stabilit Prețul Maxim de Subscriere de 1,42 RON în legătur cu operațiunea de majorare a capitalului social al Emitentului cu suma de până la 66.003.597,2 RON (valoare nominală), prin emisiunea unui număr de până la 330.017.986 acțiuni noi cu o valoare nominală de 0,2 RON per acțiune și o valoare nominală totală de 66.003.597,2 RON.
2.	Raportul curent nr. 44/2022 din data de 8 iunie 2022	Emitentul a informat investitorii că furnizorul global de indici FTSE Russell a anunțat, în urma revizuirii trimestriale, că actiunile Emitentului vor fi incluse, incepand cu 20 iunie 2022, in indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging.
3.	Raportul curent nr. 42/2022 din data de 25 mai 2022	Emitentul a informat investitorii că data de 18 mai 2022 va fi data participării garantate, ultima zi în care se pot achiziționa acțiunile Emitentului cu drepturi atașate, pentru a putea participa la majorarea de capital social, astfel cum aceasta a fost aprobată în Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor din data de 26 aprilie 2022 și conform cadrului stabilit prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 26 din 5 mai 2022.
4.	Raportul curent nr. 36/2022 din data de 5 mai 2022	Emitentul a informat investitorii cu privire la decizia Consiliului de Administrație nr. 26 din data de 5 mai 2022 prin care s-a aprobat majorarea capitalului social al Emitentului cu suma de până la 66.003.597,2 RON (valoare nominală), prin emisiunea unui număr de până la 330.017.986 acțiuni noi cu o valoare nominală de 0,2 RON per acțiune și o valoare nominală totală de 66.003.597,2 RON
5.	Raportul curent nr. 35/2022 din data de 5 mai 2022	Emitentul a informat investitorii cu privire la valoarea brută a dividendului aferent exercițiului financiar încheiat la data de 31 decembrie 2020, respectiv suma de RON 0,0165 pentru o acțiune, distribuibil acționarilor înscriși în Registrul Acționarilor la data de 13 mai 2022.
6.	Raportul curent nr. 34/2022 din data de 27 aprilie 2022	Emitentul a informat investitorii cu privire la noua componență a Consiliului de Administrație, astfel cum aceasta a fost votată în cadrul AGOA din data de 26 aprilie 2022. Componența curentă a Consiliului de Administrație este prezentată în Partea a 11-a a prezentului Prospect.
7.	Raportul curent nr. 32/2022 din data de 27 aprilie 2022	Emitentul a informat investitorii despre publicarea situațiilor financiare individuale și consolidate auditate aferente anului 2021, în formatul european electronic unic (ESEF).
8.	Raportul curent nr. 31/2022 din data de 27 aprilie 2022	Emitentul a informat investitorii despre publicarea raportului anual aferent anului 2021, aprobat de AGOA din data de 26 aprilie 2022.
9.	Raportul curent nr. 9/2022 din data de 3 februarie 2022	Emitentul a informat investitorii despre relocarea spațiului de lucru al acestuia în clădirea One Tower, parte a complexului multifuncțional One Floreasca City.

Crt.	Raport curent	Rezumat
10.	Raportul curent nr. 7/2022 din data de 1 februarie 2022	Emitentul a informat investitorii despre începerea tranzacționării la BVB a patru produse structurate emise de Raiffeisen Centrobank AG: două certificate *turbo long* și două drepturi de opțiune de tip call (*warrant*) care au ca activ suport acțiunile Emitentului.
11.	Raportul curent nr. 3/2022 din 11 ianuarie 2022	Emitentul a informat investitorii despre disponibilitatea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul fiscal 2022, după cum urmează: • Cifra de afaceri: RON 1.523.119.444; • Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale: RON 1.217.899.669; • Venituri din chirii: RON 71.778.670; • Rezultat din exploatare: RON 663.366.162; • Profit net: RON 548.709.933; • Investiții (CAPEX): RON 1.162.506.607.
12.	Raportul curent nr. 2/2022 din 5 ianuarie 2022	Emitentul a informat investitorii despre calendarul financiar pentru anul 2022 al acestuia, după cum urmează: • Rezultate financiare preliminare 2021: 28 februarie 2022; • Teleconferința pentru analiști și investitori: 1 ianuarie 2022; • Adunarea Generală Anuală a Acționarilor: 26 aprilie 2022; • Raport anual pentru 2021: 27 aprilie 2022; • Raport financiar T1 2022: 16 mai 2022; • Teleconferința pentru analiști și investitori: 17 mai 2022; • Raport financiar S1 2022: 22 august 2022; • Teleconferința pentru analiști și investitori: 23 august 2022; • Raport financiar T3 2022: 11 noiembrie 2022; • Teleconferința pentru analiști și investitori: 14 noiembrie 2022.
13.	Raportul curent nr. 39/2021 din data de 9 decembrie 2021	Emitentul a informat investitorii cu privire la emiterea de către ANAF a unei decizii privind aprobarea cererii Emitentului de implementare a grupului fiscal și a sistemului de consolidare fiscală în domeniul impozitului pe profit pentru Grup.
14.	Raportul curent nr. 38/2021 din 7 decembrie 2021	Emitentul a informat investitorii cu privire la decizia Consiliului de Administrație nr. 19 din 6 decembrie 2021 prin care a fost confirmată suma de 228.812.470,60 RON ca reprezentând suma finală a majorării capitalului social al Societății, prin emiterea unui număr de 1.144.062.353 acțiuni noi ordinare, nominative și dematerializate, fiecare având o valoare nominală de 0,20 RON, astfel cum această majorare de capital social a fost aprobată de către AGEA din data de 10 septembrie 2021.
15.	Raportul curent nr. 31/2021 din data de 15 noiembrie 2021	Emitentul a informat investitorii cu privire la disponibilitatea situațiilor financiare consolidate interimare simplificate ale Emitentului pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2021, însoțite de Raportul Administratorului.
16.	Raportul curent nr. 29/2021 din data de 5 noiembrie 2021	Emitentul a informat investitorii cu privire la menținerea unei singure clase de acțiuni, care conferă tuturor acționarilor un drept de vot pentru fiecare acțiune deținută, precum și de renunțarea de către Victor Căpitanu și Andrei Diaconescu la dreptul de a li se atribui acțiuni cu vot multiplu. Totodată, Emitentul a informat investitorii despre intenția de a înscrie revocarea punctelor cu privire la crearea unor clase distincte de acțiuni, astfel cum acestea au fost aprobate de către AGEA din 10 septembrie 2021, pe ordinea de zi a următoarei AGEA.
17.	Raportul curent nr. 25/2021 din data de	Emitentul a informat investitorii cu privire la modificarea calendarului financiar al acestuia pentru anul 2021, după cum urmează:

Crit.	Raport curent	Rezumat
	11 octombrie 2021	• Prezentarea rezultatelor trimestriale la 30.09.2021: 15 noiembrie 2021; • Teleconferință cu prezentarea rezultatelor trimestriale la 30.09.2021: 16 noiembrie 2021.
18.	Raportul curent nr. 20/2021 din data de 20 septembrie 2021	Emitentul a informat investitorii cu privire la plata dividendelor rămase nedistribuite, prin intermediul Depozitarul Central S.A. și Banca Transilvania S.A. – agentul de plată selectat – începând cu data de 11 octombrie 2021, către acționarii Emitentului înscriși în Registrul Acționarilor deținut de către Depozitarul Central la data de înregistrare 28 septembrie 2021.
19.	Raportul curent din data de 30 august 2021	Emitentul a informat investitorii cu privire la disponibilitatea situațiilor financiare consolidate interimare simplificate și situațiile financiare individuale interimare simplificate ale Grupului pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2021, însoțite de Raportul Administratorului.
20.	Raportul curent din data de 20 august 2021	Emitentul a informat investitorii cu privire la punctele de pe ordinea de zi a AGEA din 10/11 septembrie 2021 ce privesc intenția de constituire a unei noi clase de acțiuni cu vot multiplu în capitalul social al Societății.

Tranzacții raportabile

Crit	Raport curent	Rezumat
1.	Raportul curent nr. 17/2022 din data de 9 martie 2022	Emitentul a informat investitorii despre tranzacțiile efectuate de Altius S.A., persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul, prin Diaconu Marius Mihail, membru neexecutiv al Consiliului de Administrație, respectiv achiziția unui număr de 180.000 de acțiuni ale Emitentului la un preț agregat individual de 1,0042 RON/acțiune.
2.	Raportul curent nr. 36/2021 din data de 26 noiembrie 2021	Emitentul a informat investitorii despre tranzacțiile efectuate de Altius S.A., persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul, prin Diaconu Marius Mihail, membru neexecutiv al Consiliului de Administrație, respectiv achiziția unui număr de 120.172 acțiuni ale Emitentului la un preț agregat individual de 2,2 RON/acțiune.
3.	Raportul curent nr. 24/2021 din data de 29 septembrie 2021	Emitentul a informat investitorii despre tranzacțiile efectuate de Altius S.A., persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul, prin Diaconu Marius Mihail, membru neexecutiv al Consiliului de Administrație, respectiv achiziția unui număr de 109.061 acțiuni ale Emitentului la un preț agregat individual de 1,9820 RON/acțiune.
4.	Raportul curent nr. 23/2021 din data de 27 septembrie 2021	Emitentul a informat investitorii despre tranzacțiile efectuate de Altius S.A., persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul, prin Diaconu Marius Mihail, membru neexecutiv al Consiliului de Administrație, respectiv achiziția unui număr de 920.939 acțiuni ale Emitentului la un preț agregat individual de 1,9896 RON/acțiune.
5.	Raportul curent nr. 19/2021 din data de 20 septembrie 2021	Emitentul a informat investitorii despre tranzacțiile efectuate de tranzacțiile efectuate de către Samoilă Valentin-Cosmin, directorul financiar al Emitentului, respectiv achiziția unui număr de 153.075 acțiuni ale Emitentului la un preț agregat individual de 1,96 RON/acțiune.
6.	Raportul curent nr. 16/2021 din data de 3 septembrie 2021	Emitentul a informat investitorii despre: (i) aportul în natură efectuat de Victor Căpitanu, respectiv un număr de 425.562.457 acțiuni a Emitentului, în capitalul social al Vinci Ver Holding S.R.L., (ii) aportul în natură efectuat de Andrei Diaconescu, respectiv un număr de 425.562.457 acțiuni a Emitentului, în capitalul social al OA Liviu Holding Invest S.R.L.
7.	Raportul curent din data de 2 august 2021	Emitentul a informat investitorii despre: (i) achiziția de către Victor Căpitanu a unui număr de 400.855 de acțiuni ale Emitentului, la prețul de 1,94 RON/acțiune, (ii) achiziția de către Andrei Diaconescu a unui număr de 400.855 de acțiuni ale Emitentului, la prețul de 1,94 RON/acțiune.
8.	Raportul curent din 13 iulie 2021	Emitentul a informat investitorii despre tranzacțiile efectuate de Altius S.A., persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul, prin Diaconu Marius Mihail, membru neexecutiv al Consiliului de Administrație, respectiv subscrierea în cadrul Ofertei Publice Inițiale a unui număr de 200.000 acțiuni ale Emitentului, la prețul de 2,0 RON/acțiune.

Crit	Raport curent	Rezumat
9.	Raportul curent din 7 iulie 2021	Emitentul a informat investitorii despre tranzacțiile efectuate de Altius S.A., persoană juridică în strânsă legătură cu Emitentul, prin Diaconu Marius Mihail, membru neexecutiv al Consiliului de Administrație, respectiv subscrierea în cadrul Ofertei Publice Inițiale a unui număr de 1.500.000 acțiuni ale Emitentului, la prețul de 2,0 RON/acțiune.

Achiziții și contracte semnificative

Crit	Raport curent	Rezumat
1.	Raportul curent nr. 23/2022 din data de 7 aprilie 2022	Emitentul a informat investitorii cu privire la achiziția unui teren unui teren cu o suprafață de 3.065 metri pătrați, pentru extinderea ansamblului rezidențial One Lake Club.
2.	Raportul curent nr. 20/2022 din data de 24 martie 2022	Emitentul a informat investitorii cu privire la încheierea unui antecontract de vânzare-cumpărare de către One Mircea Eliade Properties S.R.L, subsidiară a Emitentului, cu Auchan România, pentru un imobil situat în Calea Floreasca nr. 151, București, care face parte din One Floreasca City, clădirea achiziționată fiind fosta fabrică Ford.
3.	Raportul curent nr. 12/2022 din data de 17 februarie 2022	Emitentul a informat investitorii cu privire la încheierea unui memorandum de înțelegere cu Veolia România Soluții Integrate S.A., având drept scop identificarea de soluții inovatoare axate pe eficientizarea consumului de energie în cadrul dezvoltărilor imobiliare ale Emitentului, precum și realizarea de investiții de către Veolia în vederea implementării și operării soluțiilor de eficientizare energetică.
4.	Raportul curent nr. 11/2022 din data de 8 februarie 2022	Emitentul a informat investitorii cu privire la finalizarea, la data de 8 februarie 2022, achiziției de către Companie a controlului unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., și indirect a controlului asupra Bucur Obor S.A.
5.	Raportul curent 41/2021 din data de 23 decembrie 2021	Emitentul a informat investitorii despre încheierea de către acesta a unui contract pentru furnizarea de servicii specifice pieței de capital cu Raiffeisen Bank International AG, respectiv servicii de market making si pentru lansare a patru produse structurate (certificate turbo long și warrants). Pentru serviciile de market making, volumul minim corespunzător cotațiilor ferme de tip bid-ask furnizate de Raiffeisen Bank International va fi de 100.000 de acțiuni, diferența maximă între bid și ask fiind de 1,75%.
6.	Raportul curent nr. 35/2021 din data de 19 noiembrie 2021	Emitentul a informat investitorii despre acordarea, în data de 17 noiembrie 2021, a unui împrumut în valoare totală de 13.500.000 EUR societății BO Retail Invest S.R.L. Totodată, Emitentul a încheiat un contract de vânzare-cumpărare pentru o participație de 100% în cadrul BO Retail Invest S.R.L. la valoarea nominală a acesteia din urmă, astfel dobândind în cele din urmă controlul indirect asupra Bucur Obor S.A..
7.	Raportul curent nr. 22/2021 din data de 24 septembrie 2021	Emitentul a informat investitorii despre încheierea unui contract de vânzare-cumpărare pentru o clădire situată în str. Georges Clemenceau nr. 2, sector 1, București, lângă Ateneul Român, pentru un nou proiect al Emitentului, anume One Athénée. Valoarea netă a tranzacției este de 4,9 milioane EUR plus TVA, iar GDV-ul este estimat la 21 milioane de EUR.
8.	Raportul curent din data de 26 iulie 2021	Emitentul a informat investitorii cu privire la încheierea unui acord de finanțare cu Banca Comerciala Română, BRD Group Société Générale și Erste Bank A.G. pentru suma de până la 78 de milioane EUR, cu scopul de finanțare a componentei office a One Cotroceni Park, având scadență de șapte ani.
9.	Raportul curent din data de 1 iulie 2021	Emitentul a informat investitorii cu privire la încheierea unui antecontract de vânzare-cumpărare pentru achiziția unui teren în suprafață de 25.350 mp. situat pe Șos. Fabrica de Glucoză din București, precum și pentru cumpărarea unei cote indivize de ½ dintr-un teren în suprafață de 3.651 de mp., având destinația de drum de acces. Valoarea totală a tranzacției este de 20.645.100 EUR, terenul fiind utilizat pentru dezvoltarea proiectului One High District.

Crit	Raport curent	Rezumat
10.	Raportul curent din data de 22 iunie 2021	Emitentul a informat investitorii despre încheierea unui contract de vânzare-cumpărare pentru achiziția unui teren în suprafață de 21.165 mp. situat pe malul lacului Tei din București, de la o societate din grupul Tiriac, valoarea tranzacției fiind de 15 milioane de EUR. Terenul va fi utilizat pentru dezvoltarea proiectului One Lake Club.

Litigii[2]

Crit	Raport curent	Rezumat
1.	Raportul curent nr. 43/2022 din data de 25 mai 2022	Emitentul a informat investitorii că la data de 23 mai 2022, Curtea de Apel București a respins definitiv recursul reclamanților din dosarul nr. 10372/3/2021 și a admis recursul incident formulat de pârâta One Peninsula S.R.L. Conform acestei soluții, cererea reclamanților privind suspendarea autorizației de construire a fost respinsă ca neîntemeiată, iar cererile reclamanților privind suspendarea certificatelor de urbanism și avizului de defrișare au fost respinse ca inadmisibile, cu obligarea recurenților reclamanți la plata cheltuielilor de judecată în recurs.
2.	Raportul curent nr. 27/2022 din data de 15 aprilie 2022	Emitentul a informat investitorii că la data de 14 aprilie 2022, Curtea de Apel București a respins cererea de recurs formulată de Asociația Salvați Bucureștiul și Asociația Mișcarea Civică Miliția Spirituală în dosarul nr. 25248/3/2018, prin care reclamantele au solicitat, printre altele, anularea acordului de mediu obținut pentru proiectul One Floreasca City.
3.	Raportul curent nr. 22/2022 din data de 1 aprilie 2022	Emitentul a informat investitorii că la data de 1 aprilie 2022, Curtea de Apel București a respins cererea de recurs formulată de Asociația Salvați Bucureștiul și Asociația S.O.S. Orașul în dosarul nr. 4858/3/2019, prin care reclamantele au solicitat, printre altele, anularea PUZ și anularea primei autorizații de construire obținute pentru dezvoltarea One Floreasca City.
4.	Raportul curent nr. 33/2021 din data de 18 noiembrie 2021	Emitentul a informat investitorii cu privire la stadiul litigiilor Grupului la data de 18 noiembrie 2021.
5.	Raportul curent nr. 32/2021 din data de 17 noiembrie 2021	Emitentul a informat investitorii despre: (i) acțiunea formulată în dosarul 29646/3/2021 pe rolul Tribunalului București având ca obiect: a. anularea hotărârii AGEA din 10 septembrie 2021 prin care s-a aprobat (i) constituirea unei noi clase de acțiuni cu vot multiplu în capitalul social al Societății, fiecare acțiune din Clasa B fiind o acțiune nominativă și dematerializată, având o valoare nominală egală cu 0,2 RON/acțiune și conferind 5 drepturi de vot per acțiune; (ii) conversia unui procent, reprezentând 22,74% din acțiunile ordinare emise în capitalul social al Societății în acțiuni de Clasa B, pentru a fi deținute în proporții egale de Vinci VER Holding S.R.L. și OA Liviu Holding Invest S.R.L.; și (iii) modificarea actului constitutiv al Societății pentru a reflecta aspectele de mai sus, precum și stabilirea regulilor privind deținerea și transferul acțiunilor din Clasa B; b. anularea hotărârii AGOA din 10 septembrie 2021 prin care s-a aprobat numirea unui invitat permanent la ședințele Consiliului de Administrație, în persoana dl. Daniel Dineș sau a unui reprezentant adecvat al dl. Daniel Dineș, acceptat de membrii executivi ai Consiliului de Administrație. (ii) acțiunea formulată în dosarul nr. 32458/3/2021 pe rolul Tribunalului București, precum și cererea de chemare în judecată, conform căreia reclamanta Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural a solicitat suspendarea PUZ și autorizației de construire aferente proiectului din Aleea Modrogan nr. 1A până la soluționarea fondului cauzei.

[2] Pentru o situația actualizată a litigiilor Emitentului, vă rugăm să consultați Partea a 4-a din prezentul Prospect, secțiunea „Litigii și proceduri legale".

Crit	Raport curent	Rezumat
6.	Raportul curent nr. 21/2021 din data de 22 septembrie 2021	Emitentul a informat investitorii despre transmiterea de către Registrul Comerțului a dosarelor privind înregistrarea hotărârilor AGOA și AGEA din 10 septembrie 2021, împreună cu cererile de intervenție, spre a fi soluționate de către Tribunalul București.

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

AGOA din 26 aprilie 2022

La data de 26 aprilie 2022 a avut loc AGOA, în cadrul căreia acționarii Emitentului au aprobat, printre altele, următoarele:

- aprobarea situațiilor financiare individuale și consolidate întocmite pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021, Emitentul înregistrând la nivel individual profit net în valoarea de 40.714.516,98 RON, din care se constituie rezerva legală de 2.427.796,75 RON, rezultând un profit net distribuibil de 38.286.720,23 RON;
- distribuirea de dividende în valoare de 42.473.314,85 RON (dividend brut), respectiv 38.286.720,23 RON din profitul net aferent anului financiar 2021 și 4.186.594,62 RON din profit nedistribuit înregistrat în anii anteriori, reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,0165 RON;
- actualizarea programului de alocare a acțiunilor (de tip stock option plan) către membrii executivi ai Consiliului de Administrație;
- numirea membrilor Consiliului de Administrație, astfel cum aceștia sunt prezentați în Partea a 11-a a prezentului Prospect;
- stabilirea remunerației membrilor neexecutivi ai Consiliului de Administrație.

AGEA din 26 aprilie 2022

La data de 26 aprilie 2022 a avut loc AGEA, în cadrul căreia acționarii Emitentului au aprobat, printre altele, următoarele:

- revocarea în întregime a hotărârilor adoptate conform punctelor 3^1, 4^1, 5^1, 6^1 și 7^1 de pe ordinea de zi a AGEA din 10 septembrie 2021, prin care s-a aprobat introducerea unei noi clase de acțiuni, care să confere cinci (5) drepturi de vot per acțiune companiilor Vinci VER Holding S.R.L. și OA Liviu Holding Invest S.R.L.;
- aprobarea răscumpărării de către Societate a propriilor acțiuni, la prețul minim de 0,2 RON per acțiune și un preț maxim egal cu 1,75 RON per acțiune, în vederea răscumpărării a unui număr maxim de 10.000.000 acțiuni, pe o perioadă de maxim 18 luni de la publicarea hotărârii AGEA în Monitorul Oficial al României;
- delegarea atribuțiilor AGEA privind hotărârea de majorare a capitalului social al Emitentului către Consiliul de Administrație, pentru o perioadă de trei (3) ani, cu scopul de a obține fonduri de până la 150.000.000 EUR, pentru finanțarea activității curente a Emitentului și Grupului, prin una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală care să nu depășească suma de 66.003.597,2 RON (respectiv prin emisiunea unui număr de cel mult 330.017.986 acțiuni);
- modificări ale Actului Constitutiv al Emitentului.

AGOA din 10 septembrie 2021

La data de 10 septembrie 2021 a avut loc AGOA, în cadrul căreia acționarii Emitentului au aprobat, printre altele, următoarele:

- distribuirea de dividende în valoare totală de 32.500.000 RON către acționarii Societății, din profitul nerepartizat al Societății aferent anilor financiari anteriori;
- numirea unui invitat permanent la ședințele Consiliului de Administrație, în persoana dl. Daniel Dineș, respectiv în persoana unui reprezentant adecvat dl. Daniel Dineș, acceptat de membrii executivi ai Consiliului de Administrație.

AGEA din 10 septembrie 2021

La data de 10 septembrie 2021 a avut loc AGEA, în cadrul căreia acționarii Emitentului au aprobat, printre altele, următoarele:

- majorarea capitalului social cu suma de până la 228.812.470,60 RON, prin emisiunea unui număr de până la 1.144.062.353 de acțiuni noi ordinare, nominative și dematerializate, cu valoarea nominală de 0,20 RON per acțiune, în urma încorporării a aproximativ 80% din primele de emisiune rezultate în urma Ofertei Publice Inițiale, precum și împuternicirea Consiliului de Administrație pentru implementarea acestei majorări;

- introducerea unei noi clase de acțiuni, care să confere cinci (5) drepturi de vot per acțiune companiilor Vinci VER Holding S.R.L. și OA Liviu Holding Invest S.R.L.;
- modificări ale Actului Constitutiv al Emitentului.

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

PARTEA A 6-A
INFORMAȚII FINANCIARE SELECTATE

Informațiile financiare din Prospect constau în situațiile financiare consolidate auditate ale Emitentului și ale filialelor sale (împreună „**Grupul**") pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2019, 2020 și 2021 („**Situațiile Financiare Anuale**"), cât și din situațiile financiare consolidate interimare simplificate pentru perioada încheiată la 31 martie 2022 („**Situațiile Financiare Interimare**"). Situațiile Financiare Anuale întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare, la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2021, 2020 și 2019, însoțite de raportul auditorului independent, care au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („**IFRS**") adoptate de Uniunea Europeană (emise de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate), însoțite de raportul auditorului independent.

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

Situațiile Financiare Interimare au fost întocmite în conformitate cu Standardul International de Contabilitate 34 „Raportarea financiară interimară" adoptat de către Uniunea Europeană. Acestea nu includ toate informațiile necesare pentru un set complet de situații financiare în conformitate cu IFRS adoptate de Uniunea Europeană și ar trebui consultate împreună cu Situațiile Financiare Anuale. Cu toate acestea, anumite note explicative sunt incluse pentru a explica evenimentele și tranzacțiile care sunt semnificative pentru înțelegerea modificărilor survenite în poziția financiară și performanța Grupului de la ultimele situații financiare anuale consolidate la data de și pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021. Situațiile Financiare Interimare au fost autorizate pentru a fi emise în data de 13 mai 2022.

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

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

Moneda funcțională și de prezentare

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

EXTRAS DIN INFORMAȚIILE FINANCIARE ANUALE CONSOLIDATE

Situația consolidată a poziției financiare a Grupului

	31-Dec-21	31-Dec-20	31-Dec-19
	(auditate)	*(auditate)*	*(auditate)*
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	597.608	164.707	240.736
Investiții imobiliare	1.449.465.190	1.010.415.976	790.855.879
Active aferente dreptului de utilizare	3.505.452	1.221.167	-
Acțiuni deținute la entitățile affiliate	2.967.158	1.439.340	2.550
Imobilizări corporale	17.040.010	16.077.142	17.049.948
Total active imobilizate	**1.492.831.494**	**1.048.574.408**	**827.405.189**
Active circulante			
Stocuri	343.977.627	257.348.157	173.210.870
Avansuri acordate furnizorilor	93.266.448	50.890.026	45.805.125
Creanțe comerciale	201.369.543	104.643.962	129.071.523

	31-Dec-21	31-Dec-20	31-Dec-19
	(auditate)	*(auditate)*	*(auditate)*
Alte creanțe	128.441.029	70.781.030	46.963.473
Cheltuieli în avans	19.517.269	545.370	711.837
Alte active financiare	9.408.917	-	-
Numerar și echivalente de numerar	508.347.161	170.971.646	91.747.956
Total active circulante	**1.304.327.994**	**655.180.191**	**487.510.784**
TOTAL ACTIVE	**2.797.159.488**	**1.703.754.599**	**1.314.915.973**

	31-Dec-21	31-Dec-20	31-Dec-19
	(auditate)	*(auditate)*	*(auditate)*
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	514.828.059	259.824.598	146.964.903
Prime de capital	4.307.781	9.192	5.658
Rezerve legale	11.437.359	-	4.250.630
Acțiuni proprii	-	(26.765.560)	-
Alte elemente de capitaluri proprii	1.390.179	463.393	-
Rezultat reportat	791.788.303	498.235.187	377.494.034
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului	**1.323.751.681**	**731.766.810**	**528.715.225**
Interese care nu controlează	323.205.535	92.264.592	24.913.216
Total capitaluri proprii	**1.646.957.216**	**824.031.402**	**553.628.441**
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	390.342.321	70.659.819	146.167.499
Împrumuturi de la acționarii minoritari	7.472.207	120.076.805	-
Provizioane	564.912	734.913	114.310
Datorii din contractele de leasing – termen lung	2.646.947	-	-
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	179.974.080	100.904.737	75.741.596
Total datorii pe termen lung	**581.000.467**	**292.376.274**	**222.023.405**
Datorii curente			
Beneficiile angajaților	553.841	444.628	396.029
Împrumuturi de la bănci și alte entități	34.260.754	156.083.575	38.754.613
Împrumuturi de la acționarii minoritari	87.028	37.547.728	23.428.476
Datorii de leasing	1.282.387	1.208.149	-
Datorii comerciale și alte datorii	123.584.927	96.243.622	47.538.775
Venituri în avans	1.145.855	-	11.823
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.023.447	1.964.019	2.572.757
Avansuri încasate de la clienți	406.263.566	293.855.202	426.561.654
Total datorii curente	**569.201.805**	**587.346.923**	**539.264.127**

	31-Dec-21 *(auditate)*	31-Dec-20 *(auditate)*	31-Dec-19 *(auditate)*
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Total datorii	**1.150.202.272**	**879.723.197**	**761.287.532**
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	**2.797.159.488**	**1.703.754.599**	**1.314.915.973**

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

Situația consolidată a profitului sau pierderii la nivel de Grup

	31-Dec-21	31-Dec-20	31-Dec-19
	(auditate)	*(auditate)*	*(auditate)*
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	703.317.672	437.503.724	147.426.152
Costul proprietăților rezidențiale vândute	(451.583.531)	(284.286.135)	(110.948.983)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale	**251.734.141**	**153.217.589**	**36.477.169**
Câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri	298.636.043	58.349.405	189.551.990
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	44.364.366	3.737.093	5.122.612
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare (landbank)	56.187.770	34.165.272	36.268.915
Câștiguri din investiții imobiliare	**399.188.179**	**96.253.470**	**230.943.517**
Venituri din chirii	6.544.367	1.313.724	11.973.375
Venituri din servicii către chiriași	5.277.520	355.719	4.554.754
Costuri cu servicii către chiriași	(5.277.520)	(355.719)	(4.554.754)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	(4.850.822)	(684.749)	-
Venituri nete din închirieri	**1.693.545**	**628.975**	**11.973.375**
Cheltuieli de intermediere vânzări	(3.142.561)	(1.093.357)	(2.111.831)
Cheltuieli generale de administrație	(32.387.474)	(29.952.793)	(20.709.582)
Alte cheltuieli de exploatare	(10.655.480)	(3.737.757)	(5.269.008)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	536.526	632.372	-
Alte venituri din exploatare	5.688.365	1.377.287	1.474.971
Rezultat din activitatea de exploatare	**612.655.241**	**217.325.786**	**252.778.611**
Venituri financiare	12.139.089	3.797.874	4.598.650
Cheltuieli financiare	(21.903.343)	(15.198.802)	(14.583.414)
Rezultat financiar net	**(9.764.254)**	**(11.400.928)**	**(9.984.764)**
Cota-parte din profitul asociaților	1.527.818	733.803	-
Rezultat înainte de impozitare	**604.418.805**	**206.658.661**	**242.793.847**
Impozit pe profit	(94.731.652)	(29.722.318)	(45.387.171)
Rezultatul net al perioadei	**509.687.153**	**176.936.343**	**197.406.676**
Total rezultat global aferent perioadei	**509.687.153**	**176.936.343**	**197.406.676**
Proprietarilor Grupului	391.330.530	168.679.112	180.467.600
Intereselor care nu controlează	118.356.623	8.257.231	16.939.076

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

Situația consolidată a fluxurilor de trezorerie la nivel de Grup

	31-Dec-21	31-Dec-20	31-Dec-19
	(auditate)	*(auditate)*	*(auditate)*
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare			
Rezultat net al exercițiului financiar	**509.687.153**	**176.936.343**	**197.406.676**
Ajustări pentru:			
Cheltuieli cu amortizarea	2.223.680	1.577.459	4.082.671
Alte venituri financiare	(24.585)	-	-
Cota-parte în profitul asociaților	(1.527.818)	(733.803)	206.299
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe	167.369	26.413	16.340
Creșterea/(Descreșterea) provizioanelor	(272.989)	600.899	45.980
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(399.188.179)	(96.253.470)	(230.943.517)
Profit din cedare investițiilor imobiliare	(536.526)	(632.372)	-
Plăți pe bază de acțiuni	926.786	463.393	-
(Câștiguri)/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale	(204.091)	131.512	(11.738)
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb	5.725.044	4.147.142	3.792.328
Cheltuieli cu dobânzile	9.639.353	8.602.102	6.989.214
Venituri din dobânzi	(2.356.646)	(1.029.602)	(284.755)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	94.731.652	29.722.318	45.387.171
Modificări în capitalul circulant			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale si de altă natură	(240.334.281)	14.702.812	(23.653.272)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor	148.434.095	(8.988.944)	(9.174.912)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale si altor datorii	(7.401.109)	18.554.399	3.471.990
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți	112.408.364	(132.706.452)	82.183.444
Impozitul pe profit plătit	(15.602.881)	(5.167.915)	(7.724.401)
Numerar net din activități de exploatare	**216.494.391**	**9.952.234**	**71.789.518**
Achiziții de imobilizări corporale	(3.033.324)	(706.563)	(2.716.931)
Achiziții de imobilizări necorporale	(692.838)	(124.792)	(185.513)
Achiziții de investiții imobiliare	(49.965.795)	(34.364.756)	(42.161.872)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(184.200.745)	(148.584.177)	(58.490.860)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate	(25.770.292)	(870.671)	-
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	338.050	104.716	-
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare	9.824.041	4.720.275	-

	31-Dec-21	31-Dec-20	31-Dec-19
	(auditate)	*(auditate)*	*(auditate)*
Plăți pentru tranzacții cu interese care nu controlează	(9.779.075)	(22.350.036)	(1.505.512)
Încasări din tranzacții cu interese care nu controlează	-	48.088.931	-
Achiziția de entități asociate	-	(702.987)	-
Achiziția de filiale	(11.200.555)	-	-
Dobânzi încasate	2.356.646	1.029.602	284.755
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	**(272.123.887)**	**(153.760.458)**	**(104.775.933)**
Încasări din împrumuturi	373.217.603	290.059.196	38.028.286
Rambursări de împrumuturi	(207.964.880)	(89.748.396)	(16.858.917)
Dividende plătite	(54.762.517)	(62.050.137)	(30.810.755)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune	259.112.478	112.863.229	44.203.712
Achiziția de acțiuni proprii	-	(19.328.247)	-
Încasări în numerar din vânzarea de acțiuni proprii	36.035.213	-	1.541.892
Dobânzi plătite	(11.693.437)	(7.849.774)	(6.848.790)
Elementele principale ale plăților de leasing	(939.449)	(913.957)	-
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	**393.005.011**	**223.031.914**	**29.255.428**
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	337.375.515	79.223.690	(3.730.987)
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului	**170.971.646**	**91.747.956**	**95.478.943**
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	**508.347.161**	**170.971.646**	**91.747.956**

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

Situația modificărilor capitalului propriu la nivelul Grupului

	Capital social	*Prime de capital*	*Rezerve legale*	*Alte elemente de capitaluri proprii*	*Acțiuni proprii*	*Rezultat reportat*	*Interese care nu controlează*	*Total capitaluri proprii*
Sold la 1 ianuarie 2021	**259.824.598**	**9.192**	**-**	**463.393**	**(26.765.560)**	**498.235.187**	**92.264.592**	**824.031.402**
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	391.330.530	118.356.623	**509.687.153**
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(81.743.000)	(328.836)	**(82.071.836)**
Emisiunea de acțiuni ordinare	26.001.417	233.111.060	-	-	-	-	-	**259.112.477**
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	228.812.471	(228.812.471)	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve	189.573	-	-	-	-	(189.573)	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	-	-	-	926.786	-	-	-	**926.786**
Costuri IPO	-	-	-	-	-	(6.096.360)	-	**(6.096.360)**
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	11.437.359	-	-	(11.437.359)	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	(2.603.992)	(7.175.084)	**(9.779.076)**
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Vânzarea de acțiuni proprii	-	-	-	-	26.765.560	9.269.654	-	**36.035.214**
Interese care nu controlează	-	-	-	-	-	(4.976.784)	120.088.240	**115.111.456**

	Capital social	*Prime de capital*	*Rezerve legale*	*Alte elemente de capitaluri proprii*	*Acțiuni proprii*	*Rezultat reportat*	*Interese care nu controlează*	*Total capitaluri proprii*
fără schimbarea controlului								
Sold la 31 decembrie 2021	**514.828.059**	**4.307.781**	**11.437.359**	**1.390.179**	**-**	**791.788.303**	**323.205.535**	**1.646.957.216**

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

	Capital social	*Prime de capital*	*Rezerve legale*	*Alte elemente de capitaluri proprii*	*Acțiuni proprii*	*Rezultat reportat*	*Interese care nu controlează*	*Total capitaluri proprii*
Sold la 1 ianuarie 2020	**146.964.903**	**5.658**	**4.250.630**	**-**	**-**	**377.494.034**	**24.913.216**	**553.628.441**
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	168.679.112	8.257.231	176.936.343
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(41.016.046)	(666.581)	(41.682.627)
Emisiunea de acțiuni ordinare	8.953.802	103.909.427	-	-	-	-	-	112.863.229
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	103.905.893	(103.905.893)	-	-	-	-	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	-	-	-	463.393	-	-	-	463.393
Transfer rezerva legale la rezultat reportat	-	-	(4.250.630)	-		4.250.630	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	(11.172.543)	47.327.306	36.154.763
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	(26.765.560)	-	-	(26.765.560)
Interese care nu controlează fără schimbarea controlului	-	-	-	-	-	-	12.433.420	12.433.420
Sold la 31 decembrie 2020	**259.824.598**	**9.192**	**-**	**463.393**	**(26.765.560)**	**498.235.187**	**92.264.592**	**824.031.402**

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

	Capital social	**Prime de capital**	**Rezerve legale**	**Alte elemente de capitaluri proprii**	**Acțiuni proprii**	**Rezultat reportat**	**Interese care nu controlează**	**Total capitaluri proprii**
Sold la 1 ianuarie 2019	**9.073.720**	**93.693.129**	**1.876.220**	**-**	**-**	**244.390.045**	**6.986.510**	**356.019.624**
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	180.467.600	16.939.076	197.406.676
Alte elemente	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

EXTRAS DIN INFORMAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE CONSOLIDATE

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

	Nota	31 martie 2022 *(neauditat, nerevizuit)*	31 martie 2021 *(neauditat, nerevizuit)*
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	6	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	6	756.730	597.608
Investiții imobiliare	7	1.878.935.563	1.449.465.190
Active aferente dreptului de utilizare	5	3.300.878	3.505.452
Acțiuni deținute la entitățile asociate	8	3.665.514	2.967.158
Imobilizări corporale	4	18.766.160	17.040.010
Total active imobilizate		**1.924.680.921**	**1.492.831.494**
Active circulante			
Stocuri	9	308.465.534	

	Nota	31 martie 2022 *(neauditat, nerevizuit)*	31 martie 2021 *(neauditat, nerevizuit)*
			343.977.627
Avansuri acordate furnizorilor	10	131.040.340	93.266.448
Creanțe comerciale	11	264.981.628	201.369.543
Alte creanțe	11	83.501.097	128.441.029
Cheltuieli în avans		45.149.251	19.517.269
Alte active financiare		9.408.917	9.408.917
Numerar și echivalente de numerar	12	566.191.401	508.347.161
Total active circulante		**1.408.738.168**	**1.304.327.994**
TOTAL ACTIVE		**3.333.419.089**	**2.797.159.488**
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	514.828.059	514.828.059
Prime de capital	14	4.307.781	4.307.781
Acțiuni proprii	14	-	-
Alte rezerve de capital	14	1.390.179	1.390.179
Rezerve legale	14	11.437.359	11.437.359
Rezultat reportat		956.968.274	791.788.303
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		**1.488.931.652**	**1.323.751.681**
Interese care nu controlează		454.533.866	323.205.535
Total capitaluri proprii		**1.943.465.518**	**1.646.957.216**
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	499.249.140	390.342.321
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	7.554.108	7.472.207
Provizioane		911.094	564.912
Datorii din contractele de leasing – termen lung	5	2.646.947	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	232.412.583	179.974.080
Total datorii pe termen lung		**742.773.872**	**581.000.467**

	Nota	31 martie 2022 (neauditat, nerevizuit)	31 martie 2021 (neauditat, nerevizuit)
Datorii curente			
Beneficiile angajaților		718.292	553.841
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	43.455.874	34.260.754
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	47.886	87.028
Datorii din contractele de leasing	5	1.156.413	1.282.387
Datorii comerciale și alte datorii	16	173.899.144	123.584.927
Venituri în avans		3.553.911	1.145.855
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	8.345.009	2.023.447
Avansuri încasate de la clienți	17	415.999.170	406.263.566
Total datorii curente		**647.179.699**	**569.201.805**
Total datorii		**1.389.953.571**	**1.150.202.272**
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		**3.333.419.089**	**2.797.159.488**

Sursa: Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

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

	Nota	31 martie 2022 (neauditat, nerevizuit)	31 martie 2021 (neauditat, nerevizuit)
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	18	197.177.473	165.860.227
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	18	(113.362.435)	(123.825.077)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		**83.815.038**	**42.035.150**
Câștiguri din investiții imobiliare în curs de execuție	7	-	23.905.756
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	7	43.784.175	-
Câștig din achiziția negociată a unei noi companii	7	96.986.489	-
Câștiguri din investiții imobiliare			
Venituri din chirii		6.634.782	385.214
Venituri din servicii către chiriași		1.994.169	357.732
Costuri cu servicii către chiriași		(1.994.169)	(140.467)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(2.250.777)	-
Venituri nete din închirieri		**4.384.005**	**602.479**
Cheltuieli de intermediere vânzări	19	(1.129.533)	(269.041)
Cheltuieli generale de administrație	20	(10.445.900)	(7.256.103)
Alte cheltuieli de exploatare	21	(6.864.264)	(591.528)
Alte venituri din exploatare		2.136.954	603.852

	Nota	31 martie 2022 *(neauditat, nerevizuit)*	31 martie 2021 *(neauditat, nerevizuit)*
Rezultat din activitatea de exploatare		**212.666.964**	**59.030.565**
Venituri financiare	22	1.581.877	4.735.627
Cheltuieli financiare	22	(6.974.571)	(11.057.251)
Rezultat financiar net		**(5.392.694)**	**(6.321.624)**
Cota-parte din profitul asociaților		698.357	130.047
Rezultat înainte de impozitare		**207.972.627**	**52.838.988**
Impozit pe profit	13	(41.591.051)	(13.187.786)
Rezultatul net al perioadei		**166.381.576**	**39.651.202**
Total rezultat global aferent perioadei		**166.381.576**	**39.651.202**
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		164.194.215	35.480.703
Intereselor care nu controlează		2.187.361	4.170.499
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		164.194.215	35.480.703
Intereselor care nu controlează		2.187.361	4.170.499
Câștiguri pe acțiune de bază/diluată atribuibile acționarilor	24	0,26	40,29

Sursa: Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2022

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 31 decembrie 2021	**514.828.059**	**4.307.781**	**11.437.359**	**1.390.179**	**-**	**791.788.303**	**323.205.535**	**1.646.957.216**
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	164.194.215	2.187.361	**166.381.576**
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	985.756	(6.803.066)	**(5.817.310)**
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Vânzarea de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții la înființarea filialei sau la majorarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	135.944.036	**135.944.036**
Sold la 31 martie 2022	**514.828.059**	**4.307.781**	**11.437.359**	**1.390.179**	**-**	**956.968.274**	**454.533.866**	**1.943.465.518**

Sursa: Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2021

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte Rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 31 decembrie 2020	**259.824.598**	**9.192**	**-**	**463.393**	**(26.765.560)**	**498.235.187**	**92.264.592**	**824.031.402**
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	35.480.703	4.170.499	**39.651.202**
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	-	-	-	463.393	-	-	-	**463.393**
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	-	-	-
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Vânzarea de acțiuni proprii	-	-	-	-	26.765.560	9.269.718	(10)	**36.035.268**
Tranzacții la înființarea filialei sau la majorarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 martie 2021	**259.824.598**	**9.192**	**-**	**926.786**	**-**	**542.985.608**	**96.435.081**	**900.181.265**

Sursa: Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE

	31 martie 2021 *(neauditat, nerevizuit)*	31 martie 2021 *(neauditat, nerevizuit)*
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare		
Rezultat net al perioadei	**166.381.576**	**39.651.202**
Ajustări pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	522.748	557.783
Cota-parte în profitul asociaților	(698.357)	(130.047)
Alte venituri financiare	14.113	-
Creșterea/(Descreșterea) în alte provizioane	346.182	(2.843)
Câștig/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale	(2.522)	-
Cheltuieli cu dobânzile	3.892.782	2.417.546
Venituri din dobânzi	(371.121)	(328.198)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	41.591.051	13.187.786
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul valutar	(118.232)	4.513.547
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(43.784.175)	(23.905.756)
Câștig din achiziția negociată a unei noi subsidiare	(96.986.489)	-
Plata pe bază de acțiuni	-	463.393
Modificări în capitalul circulant		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale si de altă natură	(74.373.562)	(22.197.085)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor	13.933.103	52.484.294
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale si altor datorii	10.663.637	8.576.097
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți	9.734.604	(36.227.490)
Impozitul pe profit plătit		
Modificări în capitalul circulant din achiziția de noi subsidiare	-	(92.533)
Numerar net din activități de exploatare	11.222.210	-
	41.967.548	**38.967.696**
Achiziții de imobilizări corporale	(2.090.316)	(331.620)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	2,522	-
Achiziții de imobilizări necorporale	(262.202)	(247.342)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(18,373,596)	(42.205.354)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate	(6,669,482)	(37.513)
Achiziții de investiții imobiliare	(106.011)	-
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	(5.817.310)	-
Achiziția de noi subsidiare	(65.422.213)	-
Dobânzi încasate	371.121	328.198
Flux de numerar net utilizat in activități de investiții	**(98.367.487)**	**(42.493.631)**
Încasări din împrumuturi	117.091.022	212.617.349
Rambursări de împrumuturi	(702.203)	(154.239.637)
Dobânzi plătite	(2.011.661)	(2.582.108)
Vânzarea de acțiuni proprii	-	36.035.268
Elementele principale ale plăților de leasing	(132.979)	(531.917)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	**114.244.179**	**91.298.955**
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	57.844.240	87.773.020
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	**508.347.161**	**170.971.646**
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	**566.191.401**	**258.744.666**

Sursa: Situațiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

Politici contabile semnificative

Grupul a aplicat în mod consecvent aceleași politici contabile pentru toate perioadele prezentate în Situațiile Financiare

Anuale, exceptând standardele noi și modificate și interpretările în vigoare pentru perioada de raportare relevantă, astfel cum sunt incluse în Nota 2.c. la Situațiile Financiare Anuale.

Modificarea datei de referință contabilă

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

Modificarea cadrului contabil

Nu este cazul.

Data informațiilor financiare (conform Secțiunii 18.1.7 din Anexa 1 din Regulamentul Delegat 2019/980)

Bilanțul ultimului exercițiu financiar pentru care informațiile financiare au fost auditate s-a încheiat la data de 31 decembrie 2021.

Auditarea informațiilor financiare anuale

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

Opinia Auditorului asupra Situațiilor Financiare Anuale este fără rezerve.

Informații financiare pro forma

Nu este cazul.

Modificări semnificative ale poziției financiare a emitentului

Nu este cazul.

Tranzacții cu părți afiliate

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

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

Entitățile afiliate ale Emitentului la data prezentului Prospect sunt:

Denumire	Țară	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	România	Acționar și membru cheie al conducerii
Victor Capitanu	România	Acționar și membru cheie al conducerii
Vinci Invest SRL	România	Alte entități afiliate
Liviu Investments SRL	România	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design SRL	România	Alte entități afiliate
Lemon Office Design SRL	România	Alte entități afiliate
Smart Capital Investments SA	România	Alte entități afiliate
Ploiesti Logistics SRL	România	Alte entități afiliate
Element Investments SRL	România	Alte entități afiliate
Element Invest Partners SRL	România	Alte entități afiliate
DR Consulting & Other Services SRL	România	Alte entități afiliate
Samoila Valentin-Cosmin PFA	România	Alte entități afiliate
One Energy Division SRL	România	Alte entități afiliate

Denumire	Țară	Tip de afiliere
One Holding Investments SRL	România	Alte entități afiliate
One Holding Ver SRL	România	Alte entități afiliate
One Holding OA SRL	România	Alte entități afiliate
YR-WNT SRL (former Neo Downtown SRL)	România	Alte entități afiliate
ACC Investments SRL	România	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	România	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	România	Entitate asociată
One Herastrau Office Properties S.A.	România	Entitate asociată
One Herastrau Office S.A.	România	Entitate asociată
Glass Rom Invest SRL	România	Entitate asociată
CTT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată
CC Trust Group AG	Elveția	Entitate asociată
CCT & One Properties SA	Elveția	Entitate asociată
Vinci Ver Holding SRL	Romania	Alte entități afiliate
OA Liviu Holding SRL	Romania	Alte entități afiliate
Dragos-Horia Manda	România	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului
Gabriel-Ionut Dumitrescu	România	Membru cheie al conducerii
Adriana-Anca Anton	România	Membru cheie al conducerii
Raluca-Elena Dragan	România	Membru cheie al conducerii
Valentin-Cosmin Samoila	România	Membru cheie al conducerii
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului

Sursa: Emitentul.

Situația tranzacțiilor cu părțile afiliate înregistrate pe bază consolidată pentru perioada de la 1 ianuarie 2019 până la 31 martie 2022 (situația de la 31 martie 2022 fiind actuală și la data Prospectului) este prezentată în tabelul de mai jos:

Situația poziției financiare (sume datorate (către)/ de la)	Categorii de entități afiliate	31-Mar-22 RON (*neauditate, nerevizuite*)	31-Dec-2021 RON (*auditate*)	31-Dec-2020 RON (*auditate*)	31-Dec-2019 RON (*auditate*)
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea a Grupului	2.482	2.482	14.471	8.739
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Asociați	4.231.894	4.135.900	3.040.023	-

Situația poziției financiare (sume datorate (către)/ de la)	Categorii de entități afiliate	31-Mar-22 RON (*neauditate, nerevizuite*)	31-Dec-2021 RON (*auditate*)	31-Dec-2020 RON (*auditate*)	31-Dec-2019 RON (*auditate*)
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Alte entități afiliate	10.902.571	11.171.879	11.061.376	284.869
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducere a Grupului	-	-	-	-
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Asociați	9.443.054	12.266.422	14.764.439	4.136.889
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Alte entități afiliate	27.983.223	24.677.386	12.918.302	10.040.123
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducere a Grupului	3.305	3.305	3.055	-
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Asociați	12.612.952	6.681.849	24.379.051	4.672.601
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Alte entități afiliate	6.114.915	4.042.747	1.242.836	1.905.428
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducere a Grupului	-	35.064.786	50.979.993	21.972.592
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Alte entități afiliate	-	2.841.692	-	-
Avansuri încasate de la clienți	Alte entități afiliate	14.068.869	15.950.589	920.311	-
Avansuri încasate de la clienți	Asociați	154.872.483	161.854.758	-	-

Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	Categorii de entități afiliate	31-Mar-22 RON (*neauditate*)	31-Dec-2021 RON (*auditate*)	31-Dec-2020 RON (*auditate*)	31-Dec-2019 RON (*auditate*)
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducere	-	-	-	-

Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	Categorii de entități afiliate	31-Mar-22 RON (*neauditate*)	31-Dec-2021 RON *(auditate)*	31-Dec-2020 RON *(auditate)*	31-Dec-2019 RON *(auditate)*
Vânzări de bunuri și servicii	a Grupului Asociați	7.502.830	27.702.217	3.003.737	-
Vânzări de bunuri și servicii	Alte entități afiliate	1.940.557	45.374.992	9.754.600	319
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducere a Grupului	-	-	44.640	-
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Asociați	22.441.190	65.098.966	20.792.641	13.003.747
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Alte entități afiliate	2.463.765	8.719.948	6.532.461	4.474.419

Împrumuturi de la entități afiliate	Categorii de entități afiliate	31-Mar-22 RON (*neauditate*)	31-Dec-2021 RON *(auditate)*	31-Dec-2020 RON *(auditate)*	31-Dec-2019 RON *(auditate)*
Cheltuieli cu dobânzile	Societăți – alte entități afiliate	152.220	99.014	503.636	16.705
Cheltuieli cu dobânzile	Membri cheie din conducere a Grupului	-	-	-	38.025
Sume datorate entităților afiliate	Societăți – alte entități afiliate	13.119.861	11.610.787	23.823.603	33.369.743
Sume datorate entităților afiliate	Membri cheie din conducere a Grupului	-	-	2.458.920	46.994

Împrumuturi acordate entităților afiliate	Categorii de entități afiliate	31-Mar-22 RON (*neauditate*)	31-Dec-2021 RON *(auditate)*	31-Dec-2020 RON *(auditate)*	31-Dec-2019 RON *(auditate)*
Venituri din dobânzi	Alte entități afiliate	-	-	22.170	80.440

Împrumuturi acordate entităților afiliate	Categorii de entități afiliate	31-Mar-22 RON (*neauditate*)	31-Dec-2021 RON *(auditate)*	31-Dec-2020 RON *(auditate)*	31-Dec-2019 RON *(auditate)*
Sume acordate entităților afiliate	Alte entități afiliate	-	-	284	284
Venituri din dobânzi	Entități asociate	25.886	177.124	50.909	-
Sume acordate entităților afiliate	Entități asociate	12.821.963	11.453.361	9.501.076	-
Venituri din dobânzi	Membri cheie din conducerea a Grupului	-	-	-	-
Sume acordate entităților afiliate	Membri cheie din conducerea a Grupului	-	-	-	-

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

PARTEA A 7-A
EXAMINAREA REZULTATELOR ACTIVITĂȚII ȘI A SITUAȚIEI FINANCIARE

Prezentarea și analiza privind situația financiară și rezultatele operațiunilor Grupului prezentate în cele ce urmează trebuie citite în coroborare cu Situațiile Financiare Anuale și Situațiile Financiare Interimare, împreună cu notele aferente și incluse în „Partea 6 – Informații Financiare Selectate" din acest Prospect. Termenii utilizați în cadrul acestei secțiuni au înțelesul prevăzut în Situațiile Financiare Anuale și Situațiile Financiare Interimare. Următoarea prezentare include declarații prospective bazate pe ipoteze privind activitatea viitoare a Grupului. Rezultatele reale pot diferi în mod semnificativ de cele incluse în aceste declarații prospective din cauza mai multor factori, inclusiv, fără a se limita la, factorii descriși în secțiunile intitulate „Declarații Prospective" și „Factori de Risc" din acest Prospect.

PREZENTARE GENERALĂ

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

Activitatea Emitentului este organizată în cinci direcții generatoare de venit:

- *activitatea investițională* – aceasta constă în:
  i. achiziția de active (terenuri, clădiri de birouri sau clădiri cu alte destinații) identificate ca prezentând un bun potențial de creștere a valorii; ulterior achiziției, ca urmare a procesului de îmbunătățire a calităților activelor țintă, spre exemplu prin îmbunătățirea nivelului de închiriere (inclusiv ca urmare a îmbunătățirilor și renovărilor întreprinse de Grup), sau a costului redus de achiziție, se generează un câștig din investiții deținute în vederea dezvoltării ulterioare sau câștiguri din investiții imobiliare finalizate, în funcție de natura proprietății;
  ii. dobândirea de participații (ca principiu majoritare/de control) în diverse societăți comerciale ce dețin active imobiliare prezentând un bun potențial de creștere a valorii; ulterior dobândirii controlului de către Emitent, acesta are în vedere implementarea unor procese de îmbunătățire a performanței, menite creșterii profitabilității și asigurării de venituri pe termen mediu și lung;
  iii. achiziția de active (terenuri, clădiri de birouri sau clădiri cu alte destinații) la prețuri ce reprezintă oportunități imobiliare la discount semnificativ fata de prețul pieței, în vederea expansiunii constante a portofoliului de active ale Emitentului, menit fie dezvoltării de proiecte proprii, fie valorificării la un moment ulterior, când este identificată o ofertă de vânzare la un preț substanțial mai mare decât cel de achiziție;
- *activitatea de dezvoltare si vânzare de proprietăți rezidențiale* – aceasta constă în achiziția de terenuri; obținerea permiselor, autorizațiilor, avizelor și acordurilor pentru construire; proiectare și design, coordonarea și supravegherea procesului de construire imobile (cu destinație rezidențială sau mixtă rezidențial-comercial), respectiv a infrastructurii conexe; coordonarea campaniilor de marketing, vânzarea unităților locative rezidențiale și vânzarea spațiilor cu destinație comercială din cadrul proiectelor cu destinație mixtă rezidențial-comercială; câștigurile aferente acestei activități sunt în principal generate din diferența înregistrată între costurile de dezvoltare și prețurile de vânzare a proprietăților imobiliare astfel dezvoltate;
- *activitatea de dezvoltare a spațiilor de birouri* – aceasta constă în achiziția terenurilor țintă; obținerea permiselor, autorizațiilor, avizelor și acordurilor pentru construire; proiectare și design, coordonarea și supravegherea procesului de construire de imobile cu destinația spații de birouri; coordonarea campaniilor de marketing și închiriere a spațiilor cu destinație de birouri; câștigurile aferente acestei activități sunt generate din activitatea de dezvoltare ca diferență între valoarea investită la cost și valoarea de piață a

proiectului;

- *activitatea de dezvoltare și închiriere a spațiilor de comerț cu amănuntul și de servicii* – aceasta constă în achiziția unor active (terenuri sau clădiri) cât și din achiziția unor pachete semnificative de deținere în cadrul unor societăți comerciale (închise sau deschise) specializate în domeniul comerțului cu amănuntul; câștigurile aferente acestei activități sunt generate din mai multe surse, și anume câștiguri din activitatea de dezvoltare ca diferență între valoarea investită la cost și valoarea de piață a proiectului, câștiguri din chirii, câștiguri din evoluția pozitivă a pachetelor de acțiuni deținute de Emitent, cât și câștiguri din dividende; și
- *activitatea de închiriere a proprietăților deținute de Grup* – aceasta constă în închirierea apartamentelor, a spațiilor din clădirile de birouri, a spațiilor cu destinație comercială din cadrul proiectelor cu destinație mixtă și generează venituri din chirii, cu caracter de repetitivitate. Pentru viitor, Emitentul anticipează posibilitatea de a începe dezvoltarea unor proiecte dedicate integral sau parțial închirierii, pentru a genera venituri din chirii cu caracter de repetitivitate.

Activitatea de dezvoltare si vânzare de proprietăți rezidențiale, reprezentând unități locative (în principal apartamente) din categoriile de preț „medium", „medium-high", „high" și „very high", localizate în zone exclusiviste/ cu interes ridicat pentru spații locative din București și Constanța (inclusiv Mamaia), a generat venituri în valoare de 147,4 milioane RON, 437,5 milioane RON și 703,3 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2019, 2020 și 2021, respectiv 197,2 milioane RON pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2022, clienții vizați fiind preponderent cei care achiziționează unitățile locative respective pentru uzul propriu, într-o măsură semnificativ mai mică fiind cei care achiziționează aceste unități pentru închirierea acestora sau care le cumpără cu titlu de investiție. În total, Emitentul are un portofoliu de proiecte rezidențiale finalizate cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) de 296 milioane EUR și alte proiecte în fază de dezvoltare/ planificare de 1.386 milioane EUR (Sursa: *Emitentul*), ambele valori la data de 31 mai 2022. Până la data acestui Prospect, Emitentul a finalizat proiecte rezidențiale care includ 834 de unități locative, având în faza de dezvoltare și planificare alte peste 5.600 de unități, din care peste 1.600 în fază de construcție (*Sursa: Emitentul*).

În activitatea de dezvoltare a proprietăților de birouri, Emitentul dezvoltă birouri de clasă A, amplasate în zone din București atrăgătoare pentru activitatea de afaceri. Pentru anii financiari 2020 și 2021, cele trei proiecte care formează această categorie sunt One Tower (care a fost finalizat la sfârșitul anului 2020) și One Cotroceni Park Office Faza 1 (carte a fost finalizat la sfârșitul anului 2021) și One Cotroceni Park Office Faza 2. Creșterile de valoare asociate cu dezvoltarea acestor proiecte au rezultat în venituri de 165 milioane RON în 2019, 55,4 milioane RON în 2020 și respectiv 314.1 milioane RON in 2021. În activitatea sa investițională, Emitentul a achiziționat, în 2017, proiectul One North Gate și în 2020 o participație minoritară în One Herăstrău Office, proiect administrat actualmente de Emitent. De asemenea, Emitentul a achiziționat un număr semnificativ de terenuri în această perioadă, terenuri ce au cunoscut aprecieri de valoare. Creșterile de valoare asociate cu terenurile achiziționate în activitatea investițională a Emitentului au rezultat în venituri de 36,3 milioane RON, 37,4 milioane RON și 69,8 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2019, 2020 și 2021.

Portofoliul de terenuri în faza de planificare reprezintă o importantă sursă de proiecte de dezvoltare imobiliară pentru viitor, având o suprafață de aproximativ 161.898 mp și 16,395 mp cladiri existente ce urmeaza a fi dezvoltate sau reconvertite (*Sursa: Emitentul*). Pentru marea majoritate a terenurilor aflate în proprietatea Grupului a fost obținută fie autorizația de construire, fie a fost obținut certificatul de urbanism în vederea obținerii autorizației de construire. De asemenea, Emitentul este în continuă evaluare și discuții pentru achiziționare de terenuri suplimentare pentru dezvoltările sale viitoare.

În ceea ce privește activitatea Grupului pe segmentul de închiriere birouri, veniturile din chirii au fost în valoare de 16,5 milioane RON, 1,7 milioane RON și 11,8 milioane RON în anii încheiați la 31 decembrie 2019, 2020 și 2021, respectiv respectiv 6,6 milioane RON pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2022 (include și impactul rezultatelor generate de Bucur Obor și consolidate în divizia de retail). Segmentul de închiriere birouri nu a reprezentant o linie principală generatoare de venituri în aceste perioade (se anticipează că acest segment va deveni o linie principală începând cu 2022, odată cu finalizarea dezvoltării proiectelor mari de birouri ale Emitentului). Prin participațiile majoritare în cele cinci (5) proiecte pe segmentul de birouri (achiziționate, dezvoltate sau aflate în fază de construcție), precum și participația minoritară în One Herăstrău Office, Emitentul are la dispoziție o suprafață închiriabilă totală de peste 135.000 mp (*Sursa: Emitentul*). În anii 2020 și 2021, precum și în perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2022, Grupul a încheiat o serie de contracte de închiriere de valoare importantă pentru clădirile sale de birouri finalizate sau în curs de finalizare, precum One Tower, One Cotroceni Park - Office Faza 1 (Clădirea A și Clădirea B) și One Cotroceni Park - Office Faza 2 (Clădirea C). Este estimat că aceste noi închirieri vor produce

venituri semnificative din închirierea de birouri începând cu anul financiar 2022.

Până la data acestui Prospect, Emitentul a dezvoltat opt proiecte rezidențiale (șapte în București și unul în Mamaia), cu un profit agregat de 102 milioane EUR. Emitentul a câștigat numeroase premii, precum: „Residential Developer of the Year" (în 2017 și 2018) și Leader Green Developer and Development (în 2020) la CIJ Awards Romania, Forbes Green Award, „Residential Project of the Year" (în 2018 și 2019) la SEE Real Estate Awards Gala, „Best Residential Redevelopment", „Best Mixed-Use Development", „Best Sustainable Residential Development" și „Best Residential High-Rise Development" (2020) la European Propery Awards.

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

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

La data de 31 martie 2022 poziția de numerar și echivalente de numerar la nivelul Grupului era de aproximativ 566.191.401 RON.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT

EVOLUȚII RECENTE

În 11 ianuarie 2022, Societatea a publicat bugetul de venituri și cheltuieli pentru 2022, care a fost adoptat de Consiliul de Administrație la 10 ianuarie 2022 și care a fost aprobat de acționari în Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din data de 26 aprilie 2022.

În trimestrul I al anului 2022, Societatea a început demersurile în vederea închirierii a 29 de apartamente și a locurilor de parcare aferente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL, prin urmare nu le mai prezintă ca apartamente disponibile în vederea vânzării, ci ca apartamente disponibile pentru închiriere.

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL, a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 9.000.000 EUR, sumă pe care a tras-o în întregime. Împrumutul are o scadență de 10 ani. Contractul de împrumut conține gajuri pe 29 de apartamente și 35 de locuri de parcare, precum și pe conturi bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă.

În februarie 2022, Societatea a înființat noi filiale, respectiv One Proiect 8 SRL, One Proiect 9 SRL, One Proiect 10 SRL și One United Italia SRL pentru a susține creșterea afacerii și a operațiunilor.

În 8 februarie 2022, Societatea a achiziționat direct 100% din acțiunile BO Retail Invest SRL, o filială care a achiziționat anterior o participație majoritară de 54,4351% în Bucur Obor, societate listată în sistemul multilateral de tranzacționare al Bursei de Valori București sub simbolul BUCU. Tranzacția a făcut obiectul avizului Consiliului Concurenței, pe care Societatea l-a obținut în 4 februarie 2022.

În februarie 2022, Societatea a achiziționat de la acționarul minoritar dl Octavian Avramoiu, următoarele participații în filiale: 14,41% în Neo Floreasca Lake, 12,67% în Neo Timpuri Noi, 12,67% în Neo Mamaia și 13,00% în Neo Herăstrau Park.

La data de 21 martie 2022 Societatea, prin filiala sa One Mircea Eliade Properties SRL a semnat un contract de pre-vânzare pentru achiziționarea a 10.880 mp de teren și construcție ridicată pe acesta, situat în București, Calea Floreasca 159-165, adiacent dezvoltării existente One Floreasca City. Filiala a plătit pentru garantarea tranzacției un avans de 11,5% din prețul total, restul sumei urmând să fie plătită cel târziu la 15 decembrie 2023.

BAZA PREZENTĂRII FINANCIARE

Grupul și-a întocmit Situațiile Financiare Anuale pentru anii ce s-au încheiat la data de 31 decembrie 2019, 2020 și 2021 în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare („**IFRS**") adoptate de Uniunea Europeană (emise de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate).. Situațiile Financiare Interimare au fost întocmite în conformitate cu Standardul International de Contabilitate 34 „Raportarea financiară interimară" adoptat de către Uniunea Europeană. Pentru perioadele menționate în acest Prospect, moneda funcțională și de prezentare a Grupului a fost RON. Exercițiul financiar al Grupului se încheie la data de 31 decembrie a fiecărui an calendaristic.

STRUCTURA VENITURILOR ȘI A CHELTUIELILOR AFERENTE SEGMENTELOR OPERAȚIONALE

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

Segmentul rezidențial

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

Segmentul spațiilor de birouri

Acest segment operațional are în vedere următoarele categorii de venituri:

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

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

Segmentul corporate

Acest segment operațional constă în activitățile de tip "holding" ale Emitentului. Mai exact, activitățile care nu sunt încadrate în segmentele descrise precedent sunt încadrate în segmentul corporate. Pe acest segment, Emitentul a raportat venituri de 9.652.315, 2.154.477 RON și 3.253.216 RON, respectiv cheltuieli de 15.504.536, 18.051.213, 14.133.950 RON pe acest segment pentru anii încheiați la 31 decembrie 2021, 2020 și 2019.

FACTORI SEMNIFICATIVI CU IMPACT ASUPRA REZULTATELOR OPERATIONALE ALE EMITENTULUI

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

Condițiile generale de piață și condițiile de finanțare

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

În perioada cuprinsă intre 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2021, economia României a înregistrat o creștere a PIB-ului, cu o RCAC de 4,04%, depășind media RCAC din Uniunea Europeană, care a înregistrat o creștere de 1,6% în aceeași perioadă (*Sursa: Eurostat*). Această creștere a fost determinată de scăderea ratelor de impozitare, precum și de evoluțiile pozitive din piața muncii, care au avut ca rezultat extinderea clasei de mijloc.

În anul încheiat la 31 decembrie 2021, economia României a înregistrat o creștere estimată de 5,9% a PIB-ului față de anul încheiat la 31 decembrie 2020, pe fondul măsurilor de stimulare economică lansate pe perioada pandemiei Covid-19 (care au adus o revigorare a consumului populației, un factor antrenant de generare a creșterii economice

multianuale, precum și la creșterea cheltuielilor publice pentru susținerea sistemului medical în contextul pandemic), în comparație cu o creștere de 5,3%, reprezentând media din Uniunea Europeană (EU27) (*Sursa: Eurostat*).

Deși estimările inițiale ale economiștilor indicau o creștere economică mult mai mare (FMI 7%), acestea nu s-au materializat, pe fondul creșterii accelerate a prețurilor la energie din ultimul trimestru al anului. În special, sectorul construcțiilor și cel imobiliar, alături de sectoarele IT și Telecom au înregistrat creșteri semnificative prin raportare la anul încheiat la 31 decembrie 2020, conform celor arătate în tabelul de mai jos:

	La data și pentru anul încheiat la 31 decembrie	
(milioane RON, prețuri curente)	**2020**	**2021**
Construcții	**69.421,2**	**77.391,7**
Tranzacții imobiliare	**84.281,0**	**87.771,0**
Informații și comunicații	**68.944,7**	**75.010,7**

Sursa: Institutul Național de Statistică.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT

În proiectul de buget pentru anul 2022, Guvernul României a estimat o creștere economică de 4,6%, la un PIB previzionat de 1.317 miliarde RON. Planificarea bugetară pe anul 2022 și estimările pentru perioada 2023-2025 stabilesc deficitul bugetar în anul 2022 la 6,24% din PIB, urmând ca acesta să ajungă la 2,02% din PIB în anul 2025. În continuare Guvernul României mizează pentru anul 2022 pe o creștere mult mai accelerată a sectorului de construcții (9%), comparativ cu industria (4,4%) și serviciile (4,3%). Viziunea asupra construcției bugetare naționale pentru anul 2022 este împărtășită și de BNR, care estimează o încetinire a creșterii economice potrivit minutei ședinței din data de 09 februarie 2022 (*Sursa: BNR*).

Evoluția înregistrată de economia României s-a reflectat și în prețurile per mp pe segmentul rezidențial. Astfel, în București (care este principala locație a Emitentului, făcând parte din regiunea de dezvoltare București-Ilfov, care are un PIB per capita de 164% prin raportare la media UE, conform datelor estimate Eurostat pentru anul 2020), prețurile au înregistrat o creștere de 11,7% în 2021 comparativ cu 2020, până la un preț mediu de 1.640 EUR per mp util, continuând aceeași tendință ascendentă începută încă din 2015.

Evoluția economică a României din ultimii ani a contribuit și la o creștere a veniturilor populației, salariul mediu brut lunar înregistrând o creștere cu un RCAC de 8,61% pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2019 și 31 decembrie 2021. Conform celor mai recente date statistice, salariul mediu brut în România pentru luna februarie 2022 se ridică la 6.059 lei (*Sursa: INS*) sau aproximativ 1.224 EUR.

Conform datelor statistice numărul salariaților din România care câștigă peste 10.000 de lei brut/lună a crescut cu 37% în 2020 față de 2019. Conform celor mai recente date disponibile, la nivelul Municipiului București peste 127.000 de angajați au un salariu mai mare de 10.000 lei brut/lună, dintr-un număr total de aproximativ 1.000.000 de angajați (*Sursa: Inspecția Muncii*). O asemenea creștere a numărului de angajați cu venituri medii și mari poate contribui la o îmbunătățire a dinamicii cererii pentru unitățile locative noi, inclusiv cele de tip premium. În anul 2022, aproximativ 4,6% din locuințele care ar urma să fie livrate în București pot fi încadrate în segmentul de tip premium, o creștere cu aproximativ 1% față de anul 2020. (*Sursa: SVN România*)

În ce privește activitatea de creditare pe segmentul împrumuturilor ipotecare, dobânzile practicate de băncile comerciale locale la acest tip de credite s-au înscris pe o tendință ușor ascendentă, iar în ianuarie 2022 acest nivel al dobânzii era de 3,75% pentru creditele pentru locuințe cu scadența de peste 10 ani, înregistrând o scădere de 0,78% față de aceeași perioadă din 2020 (*Sursa: BNR*). Scăderea dobânzilor, coroborată cu creșterea veniturilor populației din ultimii ani, creează premisele păstrării unui trend ascendent pe segmentul rezidențial. Astfel, indicatorul privind numărul de ani necesari pentru achiziționarea unui apartament nou de 50 mp în București s-a îmbunătățit semnificativ în ultimii 13 ani, de la 32,8 ani în 2008 la 8ani în 2021 (*Sursa: SVN România*).

Dezvoltarea imobiliară

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

Număr de unități rezidențiale și suprafețe închiriabile și prețuri

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

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

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

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

Emitentul are un portofoliu de proiecte rezidențiale finalizate cu o valoare bruta de dezvoltare (GDV) de 296 milioane EUR și alte proiecte în fază de dezvoltare/ planificare de 1.386milioane EUR (*Sursa: Emitentul*), ambele valori la data de 31 mai 2022. Până la data acestui Prospect, Emitentul a finalizat proiecte rezidențiale care includ 834 de unități locative, având în faza de dezvoltare și planificare alte peste 5.600 de unități, din care peste 1.600 în fază de construcție (*Sursa: Emitentul*).

Prețurile medii de vânzare ale Emitentului raportate la metru pătrat construit, la nivel de proiect, se situează între 2.400 EUR și 8.800 EUR. În anul 2021 prețul mediu de vânzare la nivelul tuturor unităților vândute a fost de aproximativ 2.700 EUR pe metru pătrat construit.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT ROMÂNIA

Marje de profit, achiziția terenurilor și costurile de dezvoltare

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

Emitentul urmărește in activitatea sa ca marjele brute pentru proiectele care sunt în faza de vânzare sau pentru care sunt deja achiziționate terenuri să fie de peste 30% din total venituri. Pentru clădirile de birouri în portofoliu, randamentele acestora se situează între 6% și 9%.

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

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

Tabelul de jos prezinta informații cu privire la portofoliul de terenuri dezvoltate, în fază de dezvoltare, respectiv de planificare ale Emitentului, pentru care la 31 Decembrie 2021 nu erau livrate apartamente către clienți, respectiv nu erau predate spațiile către București:

Proiect	Locatie	Destinatie	Status	Suprafata Teren
One Herastrau Towers	Bucuresti - Sector 1	Rezidential	Finalizat	5.375
One Verdi Park	Bucuresti - Sector 2	Rezidential	In constructie	8.183
One Peninsula	Bucuresti - Sector 1	Rezidential	In constructie	25.857
One Modrogan	Bucuresti - Sector 1	Rezidential	In constructie	4.200
One Floreasca Vista	Bucuresti - Sector 1	Rezidential	In constructie	3.440
One Timpuri Noi	Bucuresti - Sector 3	Rezidential	In constructie	3.835
One Cotroceni Park - Rezidential	Bucuresti - Sector 5	Rezidential	In constructie	37.796
One Lake District	Bucuresti - Sector 2	Rezidential	In planificare	91.575
One Floreasca Towers	Bucuresti - Sector 2	Rezidential	In planificare	5.627

Proiect	Locatie	Destinatie	Status	Suprafata Teren
One Herastrau Vista	Bucuresti - Sector 1	Rezidential	In planificare	3.358
One Mamaia Nord - faza 2	Constanta - Mamaia	Rezidential	In planificare	2.858
One Athenee	Bucuresti - Sector 1	Rezidential	In planificare	521
One Lake Club	Bucuresti - Sector 2	Rezidential	In planificare	24.230
One High District	Bucuresti - Sector 2	Rezidential	In planificare	27.176
One Cotroceni Park Office Faza 1	Bucuresti - Sector 5	Birouri	Finalizat	12.081
One Cotroceni Park Office Faza 2	Bucuresti - Sector 5	Birouri	In constructie	8.847
				284.928

Sursa: Emitentul.

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

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

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

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

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

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

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

Variații în valoarea investițiilor imobiliare

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

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

Investițiile imobiliare ale Emitentului au fost evaluate la 31 Decembrie 2021 de Colliers Valuation and Advisory, iar la 31 decembrie 2020 de Cushman & Wakefield, evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având

experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Pentru anii respectivi, Emitentul a înregistrat câștiguri din aprecierea investițiilor imobiliare, în valoare total de 399.188,180 RON (dintre care 298.636.043 RON reprezentând câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri, 44.364.367 RON reprezentând câștiguri din investiții imobiliare finalizate și 56.187.770 RON reprezentând câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare) și în valoare totală de 96.253.470 RON (dintre care 58.349.105 RON reprezentând câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri, 3.739.093 RON reprezentând câștiguri din investiții imobiliare finalizate și 34.165.272 RON reprezentând câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare).

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

Sezonalitatea și caracterul neliniar al veniturilor asociate activității de dezvoltare rezidențială

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

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

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

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

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ
ASF
APROBAT

ANALIZA DATELOR AFERENTE SITUATIILOR FINANCIARE CARE AU UN IMPACT SEMNIFICATIV

BILANT

Această secțiune include o analiză a evoluției unora dintre datele aferente bilanțului Emitentului la datele de 31 decembrie 2019, 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2021, respectiv la 31 martie 2020.

ACTIVE

	31-Mar-22 *(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)*	31-Dec-21	31-Dec-20 *(exprimate în RON, auditate)*	31-Dec-19
Active imobilizate				
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	756.730	597.608	164.707	240.736
Investiții imobiliare	1.878.935.563	1.449.465.190	1.010.415.976	790.855.879
Active aferente dreptului de utilizare	3.300.878	3.505.452	1.221.167	-
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	3.665.514	2.967.158	1.439.340	2.550
Imobilizări corporale	18.766.160	17.040.010	16.077.142	17.049.948
Total active imobilizate	**1.924.680.921**	**1.492.831.494**	**1.048.574.408**	**827.405.189**

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

Fondul comercial

În anul financiar 2021, Emitentul nu a înregistrat nicio schimbare în fondul comercial, valoarea acestuia fiind de 19,3 milioane RON, aceeași valoare fiind înregistrată și la sfârșitul anului financiar 2020. La 31 decembrie 2019, Emitentul a înregistrat o scădere de 14,2% în ceea ce privește fondul comercial în comparație cu 31 decembrie 2018. Astfel, valoarea a ajuns la 19,3 milioane RON de la 22,4 milioane RON, scăderea fiind rezultată după efectuarea testului de depreciere a fondul comercial aferent filialei One Charles de Gaulle Residence S.R.L. Emitentul nu a înregistrat nicio schimbare în fondul comercial în primele trei luni ale anului 2022.

Imobilizări necorporale

Activele necorporale ale Emitentului au crescut în anul 2021 cu 262,8% datorită, în principal, implementării și dezvoltării ERP-ului la nivelul Emitentului, valoarea ajungând la 597.608 RON la 31 decembrie 2021 de la 164.707 RON la 31 decembrie 2020. La 31 decembrie 2020, Emitentul a înregistrat o scădere a activelor necorporale cu 31,6%% de la 240.736 RON la 31 decembrie 2018 datorită amortizării activelor necorporale, de la 240.736 RON la 31 decembrie 2019. În primele trei luni ale anului 2022, activele necorporale ale Emitentului au crescut cu 27% față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2021, datorită, în principal, capitalizării costurilor de dezvoltare.

Investițiile imobiliare

La 31 decembrie 2021, Emitentul a înregistrat o creștere față de 31 decembrie 2020 de 43,5%%, ajungând astfel la o valoare a investițiilor imobiliare de 1.449.465.190 RON de la aproximativ 1 miliard RON. La 31 decembrie 2019 Emitentul a înregistrat o creștere de 74,1% față de 31 decembrie 2018 în ceea ce privește investițiile imobiliare, ajungând la o valoare de 790,9 milioane RON. Principalele proprietăți incluse la sfârșitul anului 2021 în această categorie sunt One Cotroceni Park Office (650,1 milioane RON), One United Tower (396,1 milioane RON), One Lake District (168,7 milioane RON) și One North Gate (126,4 milioane RON). În primele trei luni ale anului 2022, valoarea investițiilor imobiliare ale Emitentului a crescut cu 30% față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2021 (la 1.878.935.563 RON), determinată în principal de achiziții de investiții imobiliare și reclasificarea unor apartamente din stocuri în proprietăți disponibile la închiriere și capitalizarea costurilor de dezvoltare din cursul perioadei.

Active aferente dreptului de utilizare

La 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat active aferente dreptului de utilizare în valoare de 3,5 milioane RON în creștere cu 187.1% față de 31 Decembrie 2020, creștere generată în principal de contractarea mai multor spații închiriate. La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat active aferente dreptului de utilizare în valoare de 1,2 milioane RON. Emintetul nu a raportat niciun astfel de activ în exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019, deoarece standerdele IFRS din perioada respectivă nu cereau raportarea acestor active. În primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a raportat active aferente dreptului de utilizare în valoare de 3.300.878 RON, reprezentând o scădere cu 6% față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2021.

Acțiuni deținute la entitățile afiliate

Extinderea activității Emitentului poate fi observată și prin analiza acțiunilor deținute în entitățile afiliate, unde Emitentul a înregistrat o valoare totală de 3,0 milioane RON la data de 31 decembrie 2021 în creștere cu 106.1% față de nivelul anului anterior, respectiv o valoare de 3,7 milioane RON, în creștere cu 24% față de nivelul înregistrat la 31 decembrie 2021, determinată de aprecierea valorii acțiunilor deținute ca urmare a creșterii profitabilității societăților respective. La data de 31 decembrie 2020 a înregistrat o valoare totală de 1,4 milioane RON pe fondul achizițiilor de participații în societățile Reinvent Energy S.R.L., Glass Rom S.R.L., CCT & One AG, One Herăstrău Office Properties S.A., One Herăstrău Office S.A. și One Property Support Services S.R.L., o creștere substanțială față de valoarea de 2.550 RON raportată la 31 decembrie 2019.

Imobilizări corporale

Cu privire la imobilizările corporale, Emitentul a înregistrat la 31 decembrie 2021 față de 31 decembrie 2020 o ușoară creștere de 6.0% de pe fondul unor achiziții reduse și înregistrarea deprecierii și amortizării, valoarea acestora ajungând la 17.0 milioane RON. Pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019, Emitentul a raportat o valoare de 16.0 milioane RON. În primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a înregistrat imobilizări corporale în valoare de 18,8 milioane RON, înregistrând astfel o creștere de 10% față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2021 (Emitentul are indicii că nu s-a înregistrat nicio schimbare semnificativă în valoarea imobilizărilor corporale în perioada respectivă).

Active imobilizate

Valoarea activelor totale imobilizate a Emitentului a înregistrat o creștere de 42,4% la 31 decembrie 2021 față de 31 decembrie 2020, de la 1 miliard RON la 1,5 miliarde RON, precum o creștere de 26,7% la 31 decembrie 2020 față de 31 decembrie 2019, de la 827 milioane RON la 1 miliard RON, iar în primele trei luni ale anului 2022, valoarea activelor totale imobilizate a Emitentului a înregistrat o creștere de 29% față de 31 decembrie 2021, de la 1,5 miliarde RON la 1,9 miliarde RON, creșterea fiind în mare măsură datorată creșterii investițiilor imobiliare, în dezvoltări precum One United Tower sau One Cotroceni Park.

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

	31-Mar-2022 *(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)*	**31-Dec-2021**	**31-Dec-2020**	**31-Dec-2019**
		(exprimate în RON, auditate)		
Active imobilizate				
Rezidențial	24.819.103	25.044.206	21.676.182	21.467.783
Birouri	1.880.715.382	1.451.031.592	1.011.898.173	792.091.664
Corporate	19.146.436	16.755.696	15.000.053	13.845.742
Total	**1.924.680.921**	**1.492.831.494**	**1.048.574.408**	**827.405.189**

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

	31-Mar-2022 (exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)	31-Dec-2021	31-Dec-2020	31-Dec-2019
		(exprimate în RON, auditate)		
Active circulante				
Stocuri	308.465.534	343.977.627	257.348.157	173.210.870
Avansuri acordate furnizorilor	131.040.340	93.266.448	50.890.026	45.805.125
Creanțe comerciale	264.981.628	201.369.543	104.643.962	129.071.523
Alte creanțe	83.501.097	128.441.029	70.781.030	46.963.473
Cheltuieli în avans	45.149.251	19.517.269	545.370	711.837
Alte active financiare	9.408.917	9.408.917	-	-
Numerar și echivalente de numerar	566.191.401	508.347.161	170.971.646	91.747.956
Total active circulante	**1.408.738.168**	**1.304.327.994**	**655.180.191**	**487.510.784**
TOTAL ACTIVE	**3.333.419.089**	**2.797.159.488**	**1.703.754.599**	**1.314.915.973**

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

Stocurile și proprietățile rezidențiale

Exercițiul financiar aferent anului 2021 a însemnat pentru Emitent o majorare a stocurilor de aproximativ 33,7%, ajungând astfel la o valoare raportată de 344 milioane RON, cuprinzând proiecte precum One Verdi Park (106 milioane RON), One Mircea Eliade (46 milioane RON), One Cotroceni Park - Rezidential (35 milioane RON) sau One Peninsula (60 milioane RON), de la o valoare de 257 milioane RON la 31 decembrie 2020. Valoare stocurilor raportată la 31 decembrie 2020 de 257 milioane RON a cuprins proiecte precum One Mircea Eliade (59 milioane RON), One Modrogan (58 milioane RON) sau One Peninsula (52 milioane RON), Emitentul înregistrând o majorare a stocurilor de aproximativ 48,6%, de la valoarea raportată la 31 decembrie 2019 de 173 milioane RON. În primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a înregistrat o scădere cu 10% a stocurilor, ajungând la 308,5 milioane lei datorită vânzărilor excelente înregistrate de la începutul anului, în special în cadrul proiectelor One Cotroceni Park și One Verdi Park. Stocurile de unități rezidențiale reprezintă valoarea care se regăsește în activul bilanțier al Emitentului și pentru care nu s-au recunoscut încă veniturile și costurile aferente valorificării acestora. Aceste creșteri ale proprietăților construite în scopul vânzării evidențiază expansiunea activității Emitentului.

Avansuri acordate furnizorilor

La 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat avansuri acordate furnizorilor în valoare de 93,3 milioane RON, reprezentând o creștere de 83,3% în față de 31 decembrie 2020. La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat avansuri acordate furnizorilor în valoare de 50,9 milioane RON, reprezentând o creștere de 11,1% în termeni relativi față de 31 decembrie 2019. În primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a înregistrat avansuri acordate furnizorilor în valoare de 131 milioane RON, reprezentând o creștere de 41% față de avansurile acordate furnizorilor înregistrate la 31 decembrie 2021. Aceste creșteri sunt justificate de avansul semnificativ al mai multor proiecte imobiliare în anii 2020 și 2021, precum One Verdi Park, One Peninsula și One Cotroceni Park Office Faza 1 dar și demararea în 2021 a unor extinse dezvoltări noi precum One Cotroceni Park Rezidențial sau One Cotroceni Park Office Faza 2, respectiv plata avansului reprezentând 11,5% din prețul total aferent antecontractractului de vânzare - cumpărare încheiat de filiala Emitentului, One Mircea Eliade Properties S.R.L., pentru achiziționarea terenului și imobilului aferent fostei fabrici Ford, la sfârsitul lunii martie 2022.

Creanțele comerciale

La data de 31 decembrie 2021 Emitentul nu a încadrat nicio creanță ca fiind scadentă pe o perioada mai mare de un an calendaristic. La aceeași dată, creanțele comerciale au crescut cu 92.4% față de 31 decembrie 2020, ajungând la o valoare de 201,4 milioane RON de la 104,6 milioane RON, în linie cu creșterea accelerată a volumului de operațiuni și vânzări ale Emitentului. La data de 31 decembrie 2020 creanțele comerciale au scăzut cu 18,9% față de 31 decembrie 2019, ajungând la o valoare de 104,6 milioane RON de la 129,1 milioane RON, semnalând o transformare mai rapidă

în numerar și o creștere a lichidității Emitentului. În primele trei luni ale anului 2022, creanțele comerciale ale Emitentului aveau o valoare de 265 milioane RON, reprezentând o creștere de 32% față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2021, determinată de creșterea accelerată a activității de vânzare de proprietăți în curs de dezvoltare.

Alte creanțe

La 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat alte creanțe în valoare de 128,4 milioane RON, în creștere cu 81,5% față de 31 decembrie 2020, când valoarea raportată a fost de 70,8 milioane RON, în creștere cu 50,7% față de 31 decembrie 2019, când valoarea raportată a fost de 47 milioane RON. Creșterea la 2021 comparativ cu 2020 a fost determinată în mod semnificativ de împrumutul în valoare de 68.8 milioane RON acordat pentru achiziționarea indirectă a participației în societatea Bucur Obor SA, achiziție definitivată la începutul anului 2022. În primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a raportat alte creanțe în valoare de 83,5 milioane RON, înregistrând astfel o scădere de 35% față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2021, determinată în principal de scăderea nivelului de împrumuturi acordate altor entități (ca urmare a finalizării achiziției participației în Bucur Obor S.A.).

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT

Cheltuieli în avans

La 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat cheltuieli în avans de 19.5 milioane RON, însemnând o creștere de 35 de ori față de data similară din anul 2020, această creștere este generată de alocarea cheltuielilor cu obținerea de finanțări bancare obținute in cursul anului 2021, in principal cele contractate de subsidiarele One United Tower, One Cotroceni Park Office si One Cotroceni Park Office Faza 2. La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat cheltuieli în avans de 545.370 RON, însemnând o diminuare de 23,4% față de data similară din anul 2019, generată de variația în cheltuielile în avans plătite pentru diverse servicii și asigurări. În primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a raportat cheltuieli în avans în valoare de 45,1 milioane RON, înregistrând astfel o creștere de 131% față de nivelul înregistrat la 31 decembrie 2021 (creștere determinată de dimensiunea crescută a operațiunilor desfășurate la nivelul Grupului).

Alte active financiare

La 31 decembrie 2021 Emitentul a raportat alte active financiare în valoare de 9.4 milioane RON, generate de achiziția obligațiunilor emise de către SSIF BRK Financial Group SA. In anii 2019 și 2020 Emitentul nu a achiziționat astfel de instrumente financiare. Emitentul nu a înregistrat nicio schimbare în nivelul activelor financiare în primele trei luni ale anului 2022.

Numerar și echivalente de numerar

Pentru anul financiar 2021, numerarul Emitentului la final de exercițiu financiar a înregistrat valoare de 508.3 milioane RON adică o creștere de 197,3% față de 31 decembrie 2020 pe fondul creșterii volumului de vânzări și a numerarului net din activități de exploatare (216.5 milioane RON), atragerea de capitaluri proprii urmare a listării Emitentului (259.1 milioane RON) și a atragerii de noi surse de finanțare (373,2 milioane RON). La finalul anului 2020 s-a înregistrat o creștere de 86,3% față de 31 decembrie 2019 pe fondul creșterii volumului de vânzări, atragerea de capitaluri proprii de la acționari și a atragerii de noi surse de finanțare. Astfel, Emitentul a obținut finanțări în valoare de 290 milioane RON prin împrumuturi și o finanțare de aproximativ 113 milioane RON ca urmare a emisiunii de capital social și prime de emisiune. În primele trei luni ale anului 2022, numerarul Emitentului a înregistrat valoare de 566,2 milioane RON, înregistrând astfel o creștere de 11% față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2021, pe fondul creșterii volumului de vânzări.

La data de 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat numerar și echivalente în numerar în valoare de 171 milioane RON, în creștere cu 86,3% față de 31 decembrie 2019.

Proporția în totalul activelor curente la data de 31 decembrie 2021 a crescut la 39% de la 26% la 31 decembrie 2020 și de la 19% la 31 decembrie 2019. La 31 martie 2022, proporția numerarului în totalul activelor curente este de 40%.

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

	31-Mar-2022	**31-Dec-21**	**31-Dec-20**	**31-Dec-19**
	(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)		*(exprimate în RON, auditate)*	
Depozite bancare in EUR	274.617.183	235,613,850	44,743,006	42,386,289
Depozite bancare in RON	71.776.749	51,138,976	88,100,448	15,066,164

	31-Mar-2022	31-Dec-21	31-Dec-20	31-Dec-19
	(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)	*(exprimate în RON, auditate)*		
Conturi curente in EUR	198.394.349	204,701,288	30,705,439	16,703,910
Conturi curente in USD	3.256	647,998	58,361	851
Conturi curente in GBP	-	-	-	107
Conturi curente in RON	21.196.168	16,061,810	7,193,063	17,418,848
Alte disponibilităţi băneşti	137	-	-	-
Casa si numerar	203.559	183,239	171,329	171,787
Total	**566.191.401**	**508,347,161**	**170,971,686**	**91,747,956**

Sursa: Informaţiile au fost extrase din Situaţiile Financiare Anuale (auditate) şi din Situaţiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

Active circulante

Valoarea activelor circulante ale Emitentului la 31 decembrie 2021 a crescut cu 99,1% faţă de 31 decembrie 2020, de la 655,2 milioane RON până la 1,3 miliarde RON, datorită în principal creşterii stocurilor de proprietăţi rezidenţiale creanţelor comerciale şi poziţiei de numerar. Valoarea activelor circulante ale Emitentului la 31 decembrie 2020 a crescut cu 34,4% faţă de 31 decembrie 2019, de la 487,5 milioane RON până la 655,2 milioane RON, datorită în principal creşterii stocurilor de proprietăţi rezidenţiale şi poziţiei de numerar. În primele trei luni ale anului 2022, valoarea activelor circulante ale Emitentului a crescut la 1,4 miliarde RON, înregistrând astfel o creştere de 8% faţă de valoarea înregistrată la 31 decembrie 202, pe fondul creşterii cu 32% a creanţelor comerciale şi a majorării cu 41% a plăţilor în avans către furnizori – ambele determinate de dimensiunea mai mare a operaţiunilor1.

Împărţirea valorilor activelor circulante pe fiecare dintre segmentele de raportare este reflectată în tabelul de mai jos. Astfel, valoarea activelor circulante aferente segmentului rezidenţial este semnificativ mai mare, aspect generat de vânzarea unităţilor rezidenţiale dezvoltate de către Emitent.

	31-Mar-2022	31-Dec-2021	31-Dec-2020	31-Dec-2019
	(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)	*(exprimate în RON, auditate)*		
Active circulante				
Rezidenţial	942.835.062	860.983.221	458.333.197	383.131.914
Birouri	271.418.175	197.133.711	75.836.035	32.044.006
Corporate	194.484.931	246.211.062	121.010.958	72.334.863
Total	1.408.738.168	**1.304.327.994**	**655.180.191**	**487.510.783**

Sursa: Informaţiile au fost extrase din Situaţiile Financiare Anuale (auditate) şi din Situaţiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

Active totale

Pe fondul evoluţiilor prezentate mai sus, valoarea activelor totale ale Emitentului la 31 decembrie 2021 a crescut cu aproximativ 64,2% faţă de data de 31 decembrie 2020 de la 1,7 miliarde RON la 2,8 miliarde RON. De asemenea, la 31 decembrie 2020 totalul activelor a crescut cu aproximativ 29,6% faţă de data de 31 decembrie 2019, de la 1,3 miliarde RON la 1,7 miliarde RON. În primele trei luni ale anului 2022, activele totale au crescut cu 19% faţă de data de 31 decembrie 2021, ajungând la 3,3 miliarde de lei.

CAPITALURI PROPRII ŞI DATORII

	31-Mar-2022 *(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)*	31-Dec-2021	31-Dec-2020	31-Dec-2019
		(exprimate în RON, auditate)		
Capitaluri proprii				
Capital social	514.828.059	514.828.059	259.824.598	146.964.903
Prime de capital	4.307.781	4.307.781	9.192	5.658
Rezerve legale	11.437.359	11.437.359	-	4.250.630
Acţiuni proprii	-	-	(26.765.560)	-
Alte rezerve de capital	1.390.179	1.390.179	463.393	-
Rezultat reportat	956.968.274	791.788.303	498.235.187	377.494.034
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului	**1.488.931.652**	**1.323.751.681**	**731.766.810**	**528.715.225**
Interese care nu controlează	454.533.866	323.205.535	92.264.592	24.913.216
Total capitaluri proprii	**1.943.465.518**	**1.646.957.216**	**824.031.402**	**553.628.441**

Sursa: Informaţiile au fost extrase din Situaţiile Financiare Anuale (auditate) şi din Situaţiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

Capitalul social

La data de 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat o valoare a capitalului social de 514,8 milioane RON, reprezentând o creştere de 98,1% faţă de valoarea de 259,8 milioane RON, raportată la data de 31 decembrie 2020, ca urmare a creşterii de capital social generată de listarea Emitentului pe piaţa principala a Bursei de Valori Bucureşti în luna Iulie 2021 şi ca urmare a incorporării primelor de emisiune generate de acelaşi eveniment. La data de 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat o valoare a capitalului social de 259,8 milioane RON, reprezentând o creştere de 76,8% faţă de valoarea de 147 milioane RON, raportată la data de 31 decembrie 2019, ca urmare a creşterii de capital social şi din prime de emisiune din anul 2020 în valoare de 113 milioane RON, dintre care 103,9 milioane RON prin încorporarea primelor de emisiune plătite la majorările capitalului social şi 8,95 milioane RON prin emisiunea de noi acţiuni. Emitentul nu a înregistrat nicio schimbare în nivelul capitalului social în primele trei luni ale anului 2022.

Prime de capital

La data de 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat prime de capital în valoare de 4.3 milioane RON, în creştere de la 9.192 RON la data de 31 decembrie 2020, creşterea fiind generată de emisiunea de acţiuni urmare a listării Emitentului şi diferenţa dintre valoarea subscrisă şi valoarea nominală a acţiunilor. La data de 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat prime de capital în valoare de 9.192 RON, în creştere cu 62,5% faţă de data de 31 decembrie 2019, când valoarea primelor de capital a fost de 5.658 RON. Emitentul nu a înregistrat nicio schimbare în nivelul primelor de capital în primele trei luni ale anului 2022.

Rezerve legale

La data de 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat rezerve legale în valoare de 11,4 milioane RON. Ca urmarea a unei schimbări în politicile contabile, doar la data de 31 decembrie 2020, Emitentul a inclus rezervele legale în secţiunea rezultatului reportat, conform standardelor internaţionale de raportare financiară. Cu toate că Emitentul a constituit rezerve legale în anul financiar 2020, diferenţele care pot fi observate în ceea ce priveşte rezervele legale în anul financiar 2020 faţă de ceilalţi ani financiari se datorează unei diferenţe de metodologie a standardelor financiare internaţionale de raportare, prin includerea acestora în rezultatul reportat. Emitentul nu a înregistrat nicio schimbare în nivelul rezervelor legale în primele trei luni ale anului 2022.

Acţiuni proprii

La data de 31 decembrie 2021, Emitentul nu a raportat acţiuni proprii. La data de 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat acţiuni proprii în valoare de aproximativ 26,77 milioane RON. Motivul este datorat răscumpărării a 18.243

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

Alte rezerve

La 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat alte rezerve în valoare 1,4 milioane RON iar la 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat o valoare de 463.393 RON în legătura cu angajamentele legate de potențiale intrări în drepturi aferente planului de stimulare a personalului (*stock option plan).*). În anul financiar 2019, Emitentul nu a raportat alte rezerve. Emitentul nu a înregistrat nicio schimbare în nivelul altor rezerve în primele trei luni ale anului 2022.

Rezultatul reportat

La 31 decembrie 2021, Emitentul a înregistrat o valoare a rezultatului reportat de 792 milioane RON, în creștere cu 58,9% față de data de 31 decembrie 2020. La 31 decembrie 2020, Emitentul a înregistrat o valoare a rezultatului reportat de 498 milioane RON, în creștere cu 32% față de data de 31 decembrie 2019, atunci când Emitentul a înregistrat o valoare a rezultatului reportat de 377,5 milioane RON. Creșterile se datorează creșterii profitului în perioada respectivă. În primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a înregistrat un rezultat reportat de 957 milioane RON, reprezentând o creștere de 19% față de data de 31 decembrie 2021.

Capitalurile proprii atribuibile grupului

La 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat o valoare a capitalurilor proprii atribuibile grupului de 1,3 miliarde RON, în creștere cu 80,9% față de anul anterior. La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat o valoare a capitalurilor proprii atribuibile grupului de 731,8 milioane RON, în creștere cu 38,4% față de 31 decembrie 2019, atunci când valoarea capitalurilor proprii atribuibile grupului a fost de 528,7 milioane RON. În primele trei luni ale anului 2022, capitalurile proprii atribuibile grupului au fost în valoare de 1,5 miliarde RON, reprezentând o creștere de 12% față de 31 decembrie 2021.

Interesele care nu controlează

La 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat o valoare a intereselor care nu controlează de 323,2 milioane RON, însemnând o creștere semnificativă de 250,3% față de anul anterior, iar în primele trei luni ale anului 2022, valoarea intereselor care nu controlează a fost de 454,5 milioane RON, reprezentând o creștere de 41% față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2021, creșterile fiind în principal generate de acționariatul minoritar in filialele One Cotroceni Park Office si One Cotroceni Park Office Faza 2. La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat o valoare a intereselor care nu controlează de 92,3 milioane RON, însemnând o creștere semnificativă de 270,3% față de 31 decembrie 2019, atunci când Emitentul a raportat o valoare de 24,9 milioane RON. Creșterile sunt explicate de cooptarea de investitori suplimentari și de majorarea participațiilor investitorilor minoritari, la nivelul filialelor Emitentului.

Total capitaluri proprii

În urma creșterii capitalului social până la valoarea de aproximativ 514,8 milioane RON, creșterea rezultatului reportat până la valoarea de aproximativ 791,8 milioane RON și creșterea intereselor care nu controlează până la valoarea de aproximativ 323,2 milioane RON, valoarea totală a capitalurilor proprii a atins o valoare de 1,6 miliarde RON la 31 decembrie 2021, însemnând o creștere de 99,9% față de valoarea de 824 milioane RON înregistrată la 31 decembrie 2020, care de asemenea a însemnat o creștere de 49% față de valoarea de 554 milioane RON înregistrată la 31 decembrie 2019. În primele trei luni ale anului 2022, capitalurile proprii au crescut cu 18% față de 31 decembrie 2021, ajungând la 1,9 miliarde lei. Creșterea a fost determinată în principal de aprecierea cu 19% a rezultatului reportat și de creșterea cu 41% a intereselor care nu controlează

Rata capitalurilor proprii în total active, un indicator important în evaluare solidității financiare a crescut în 2021 la 59% de la 48% în 2020, și de la 42% în 2019, respectiv este de 58% la 31 martie 2022.

	31-Mar-2022	31-Dec-2021	31-Dec-2020	31-Dec-2019
	(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)	*(exprimate în RON, auditate)*		
Datorii pe termen lung				
Împrumuturi de la bănci și alte entități	499.249.140	390.342.321	70.659.819	146.167.499
Împrumuturi de la acționarii minoritari	7.554.108	7.472.207	120.076.805	-
Provizioane	911.094	594.912	734.913	114.310
Datorii din contractele de leasing – termen lung	2.646.947	2.646.947	-	-
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	232.412.583	179.974.080	100.904.737	75.741.596
Total datorii pe termen lung	**742.773.872**	**581.000.467**	**292.376.274**	**222.023.405**

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

Împrumuturi de la bănci și alte entități

Referitor la împrumuturile pe termen lung de la bănci și alte entități, la 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat o valoare de 390,3 milioane RON, ceea ce înseamnă o creștere cu 452,4% față de exercițiul 31 decembrie 2020, atunci când a raportat o valoare a împrumuturilor pe termen lung de la bănci și alte entități de 70,7 milioane RON, creșterea fiind generată de contractarea în 2021 a unor împrumuturi bancare semnificative în societățile afiliate Emitentului, One United Towe si One Cotroceni Park Office. La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat o valoare de 70,7 milioane RON. La 31 decembrie 2019, Emitentul a raportat o valoare a împrumuturilor pe termen lung de la bănci și alte entități de 146,1 milioane RON. În primele trei luni ale anului 2022, împrumuturile pe termen lung de la bănci și alte entități ale Emitentului erau în valoare de 499,2 milioane RON, ceea ce înseamnă o creștere de 28% față de 31 decembrie 2021, determinată în principal de sumele utilizate din împrumuturile bancare încheiate de One Cotroceni Park Office, One Verdi Park și One United Tower.

Împrumuturi de la acționarii minoritari

Referitor la împrumuturile pe termen lung de la acționarii minoritari, la 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat o valoare de 7,5 milioane RON în scădere cu 93,8% față de 31 decembrie 2020, când Emitentul a raportat o valoare de 120,1 milioane RON, scăderea este legată de convertirea în capitaluri proprii a împrumuturilor de la acționarii minoritari în societățile One Cotroceni Park Office si One Cotroceni Park Faza 2 (114,6 milioane RON). Emitentul nu a raportat astfel de sume pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019. În primele trei luni ale anului 2022, împrumuturile pe termen lung de la acționarii minoritari au fost în valoare de 7.6, reprezentând o creștere de 1,1% față de 31 decembrie 2021.

Provizioane

La 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat provizioane în valoare de 564.912 RON, însemnând o scădere de 23,1%, față de anul financiar anterior, când Emitentul a raportat provizioane de 734.913. La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat provizioane în valoare de 734.913 RON, însemnând o creștere de 542,9%, față de anul financiar anterior, când Emitentul a raportat provizioane de 114.310 RON la 31 decembrie 2019, creștere generată de constituirea unui provizion în legătură cu un partener contractual. În primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a raportat provizioane în valoare de 911.094 RON, însemnând o creștere de 61,3% față de 31 decembrie 2021.

Datorii privind impozitul pe profit amânat

La 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat datorii privind impozitul pe profit amânat în valoare de 180 milioane RON, ceea ce înseamnă o creștere de 78,4% față de data de 31 decembrie 2020. La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat datorii privind impozitul pe profit amânat în valoare de 100,9 milioane RON, ceea ce înseamnă o creștere de 33,2% față de data de 31 decembrie 2019, atunci când Emitentul a raportat datorii privind impozitul pe profit amânat în valoare de 75,7 milioane RON. La 31 martie 2022, Emitentul a raportat datorii privind impozitul pe profit amânat în valoare de 232,4 milioane RON, reprezentând o creștere de 29,1% față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2021. Creșterile sunt generate de creșterea valorilor investițiilor imobiliare și recunoașterii respectivului câștig din modificarea valorii de piață a investițiilor imobiliare.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT

	31-Mar-2022 *(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)*	31-Dec-2021	31-Dec-2020	31-Dec-2019
		(exprimate în RON, auditate)		
Datorii curente				
Beneficiile angajaților	718.292	553.841	444.628	396.029
Împrumuturi de la bănci și alte entități	43.455.874	34.260.754	156.083.575	38.754.613
Împrumuturi de la acționarii minoritari	47.886	87.028	37.547.728	23.428.476
Datorii de leasing	1.156.413	1.282.387	1.208.149	-
Datorii comerciale și alte datorii	173.899.144	123.584.927	96.243.622	47.538.775
Venituri în avans	3.557.911	1.145.855	-	11.823
Datorii privind impozitul pe profitul curent	8.345.009	2.023.447	1.964.019	2.572.757
Avansuri încasate de la clienți	415.999.170	406.263.566	293.855.202	426.561.654
Total datorii curente	**647.179.699**	**569.201.805**	**587.346.925**	**539.264.127**

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

Beneficiile angajaților

La 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat beneficii ale angajaților în valoare de 553.841 RON, în creștere cu 24,6% față de 31 decembrie 2020, când Emitentul a raportat beneficii ale angajaților în valoare de 444.628 RON, reprezentând o creștere cu 12,3% față de 31 decembrie 2019, când Emitentul a raportat beneficii ale angajaților în valoare de 396.029 RON. La 31 martie 2022. Emitentul a raportat beneficii ale angajaților în valoare de 718.292, în creștere cu 29,7% față de 31 decembrie 2021.

Împrumuturi de la bănci și alte entități

La 31 decembrie 2021, Emitentul a înregistrat împrumuturi curente de la bănci și alte entități în valoare de 34,3 milioane RON, ceea ce înseamnă o scădere de 78% față de data de 31 decembrie 2020. Scăderea a fost generată de rambursare anticipată de către Emitent în primele 4 luni ale anului 2021 când Emitentul rambursat integral în avans împrumutul obligatar în valoare de 83 milioane RON si filiala One Mircea Eliade Properties SRL a rambursat împrumutul bancar în valoare de 28,4 milioane RON. La 31 martie 2022 Emitentul a înregistrat împrumuturi curente de la bănci și alte entități în valoare de 43,5 milioane RON, în creștere cu 26,8% față de 31 decembrie 2021.

La 31 decembrie 2020, Emitentul a înregistrat împrumuturi curente de la bănci și alte entități în valoare de 156,1 milioane RON, înseamnă o creștere de 302,7% față de data de 31 decembrie 2019.

Împrumuturi de la acționarii minoritari

La 31 decembrie 2021, Emitentul a înregistrat împrumuturi curente de la acționarii minoritari în valoare de 87 mii RON, în scădere cu 99,8% față de anul anterior, scădere generată de rambursarea in Februarie 2021 a împrumuturilor in filiala One United Tower in valoare de 35,6 milioane RON. La 31 decembrie 2020, Emitentul a înregistrat împrumuturi curente de la acționarii minoritari în valoare de 37,6 milioane RON, în creștere cu 60,3% față de valoarea raportată la 31 decembrie 2019, respectiv 23,4 milioane RON, diferența fiind generată în sensul creșterii de contractarea de împrumuturi în valoare de 34,7 milioane RON în scopul finanțării proiectului de birouri One United Tower și în sensul diminuării de reclasificarea sau rambursarea de împrumuturi în filialele One North Gate, One Modrogan și One Cotroceni Park. La 31 martie 2022 Emitentul a înregistrat împrumuturi curente de la acționarii minoritari în valoare de 47.886 RON, în scădere cu 45% față de 31 decembrie 2021.

Datorii de leasing

La data încheierii exercițiului financiar aferent anului 2021, Emitentul a raportat o valoare a datoriilor de leasing de 1,3 milioane RON în creștere cu 6,1% față de 31 Decembrie 2020 când, Emitentul a raportat o valoare a datoriilor de leasing de 1,2 milioane RON. În anul 2019, Emitentul nu a raportat nicio datorie de leasing. La 31 martie 2022 Emitentul a înregistrat datorii de leasing în valoare de 1,2 milioane RON, în scădere cu 9,8% față de 31 decembrie

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT

2021.

Datorii comerciale și alte datorii

La 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat datorii comerciale în valoare de 123,6 milioane RON, ceea ce înseamnă o creștere de 28,4% față de 31 decembrie 2020 pe fondul creșterii rulajelor cu furnizorii ca efect al creșterii volumului de operațiuni. La 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat datorii comerciale în valoare de 96,2 milioane RON, o creștere de 102,5% față de 31 decembrie 2019, atunci când Emitentul a raportat datorii comerciale în valoare de 47,5 milioane RON. Variațiile reflectă în principal creșterea dimensiunii activității Grupului. La 31 martie 2022 Emitentul a raportat datorii comerciale în valoare de 173,9 milioane RON, în creștere cu 40,7% față de 31 decembrie 2021, determinată de dimensiunea mai mare a afacerii și dezvoltărilor care se apropie de stadiul de finalizare, respectiv împrumuturilor de finanțare aferente care devin rambursabile pe termen scurt.

Venituri în avans

La 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat venituri în avans în valoare de 1,1 milioane RON, acestea fiind legate de inceperea operarii cladirii de birouri One United Tower si secventialitatea facturarilor chiriilor lunare. La 31 martie 2022 Emitentul a raportat venituri în avans în valoare de 3,6 milioane RON, reprezentând o creștere de 211% față de 31 decembrie 2021, determinată de dimensiunea mai mare a afacerii, creșterea vânzărilor și dezvoltărilor care se apropie de stadiul de finalizare.

Datorii privind impozitul pe profitul curent

Emitentul a înregistrat datorii privind impozitul pe profit în valoare de 2 milioane RON la data de 31 decembrie 2021, fiind aproximativ aceeasi suma cu suma inregistrata la 31 Decembrie 2020 cand Emitentul a inregistrat 2 milioane RON, iar la 31 decembrie 2019, Emitentul a raportat datorii privind impozitul pe profitul respectiv în valoare de 2,6 milioane RON. Datoriile privind impozitul pe profitul aferent exercițiilor financiare analizate este calculat pe baza situațiilor financiare individuale, pregătite conform standardelor românești de contabilitate aplicabile și prevederilor Codului Fiscal, și nu există o bună corelare între recunoașterea profitului conform respectivelor standarde si standardul IFRS, fiind aplicate metode de recunoastere a veniturilor diferite. La 31 martie 2022 Emitentul a înregistrat datorii privind impozitul pe profitul curent în valoare de 8,3 milioane RON, reprezentând o creștere de 312% față de 31 decembrie 2021, determinată de dimensiunea mai mare a afacerii și dezvoltărilor care se apropie de stadiul de finalizare.

Avansuri încasate de la clienți

La data de 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat avansuri încasate de la clienți în valoare de 406,3 milioane RON, în principal fiind avansuri încasate în proiectele One Cotroceni Park (158 milioane RON), One Lake District (115 milioane RON) și One Peninsula (61 milioane RON) in crestere cu 38,3% față de valoarea de la data de 31 decembrie 2020, ca urmare a cresterii volumului vanzarilor si a avansurilor facturate clientilor.

La data de 31 decembrie 2020, Emitentul a raportat avansuri încasate de la clienți în valoare de 293,9 milioane RON, în principal fiind avansuri încasate în proiectele One Cotroceni Park (106 milioane RON) și One Peninsula (74 milioane RON), reprezentând o scădere de 31,1% față de valoarea de la data de 31 decembrie 2019, de 426,6 milioane RON. La 31 martie 2022 Emitentul a înregistrat avansuri încasate de la clienți în valoare de 416 milioane RON, reprezentând o creștere de 2% față de 31 decembrie 2021.

	31-Mar-2022 *(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)*	**31-Dec-2021**	**31-Dec-2020**	**31-Dec-2019**
		(exprimate în RON, auditate)		
Total datorii pe termen lung	742.773.872	581.000.467	292.376.274	222.023.405
Total datorii curente	647.179.699	569.201.805	587.346.923	539.264.127
Total datorii	1.389.953.571	1.150.202.272	879.723.197	761.287.532
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	3.333.419.089	2.797.159.488	1.703.754.599	1.314.915.973

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

Pe fondul evoluțiilor prezentate mai sus, datoriile pe termen lung ale Emitentului au crescut cu 31,7% de la 222

milioane RON la 31 decembrie 2019 la 292 milioane RON la 31 decembrie 2020, respectiv cu 98,7% de la 292 milioane RON la 31 decembrie 2020 la 581 milioane RON la 31 decembrie 2021. La 31 martie 2022, datoriile pe termen lung ale Emitentului au crescut cu 28% față de 31 decembrie 2021, la 742.8 milioane RON. Împărțirea acestor valori pe segmentele de raportare este reflectată în tabelul de mai jos. Această împărțire indică o ponderea crescută a datoriilor pe termen lung în segmentul de birouri, generată de modelul de business utilizat de către Emitent, respectiv finanțarea proiectelor de clădiri de birouri în parte din finanțări pe termen lung (în mod corespunzător activității de exploatare a acestora, care generează venituri relativ constante).

	31-Mar-2022 *(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)*	31-Dec-2021	31-Dec-2020	31-Dec-2019
		(exprimate în RON, auditate)		
Total datorii pe termen lung				
Rezidențial	204.419.431	129.015.603	31.334.496	10.200.155
Birouri	538.354.441	452.846.723	261.067.590	116.169.919
Corporate	-	(861.859)	(25.812)	95.653.326
Total	742.773.872	581.000.467	292.376.274	222.023.405

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

Datoriile curente ale Emitentului au crescut 8,9% de la 539 milioane RON la 31 decembrie 2019 la 587 milioane RON la 31 decembrie 2020, respectiv au scăzut cu 3.1% de la 587 milioane RON la 31 decembrie 2020 la 569 milioane RON la 31 Decembrie 2021. La 31 martie 2022, datoriile curente ale Emitentului au crescut cu 14% față de 31 decembrie 2021, la 647,2 milioane RON. Împărțirea valorilor datoriilor curente pe cele trei segmente de raportare este reflectată în tabelul de mai jos. Această împărțire indică, o pondere mai mare a datoriilor curente aferente segmentului rezidențial (reflectând astfel nivelul mai ridicat al avansurilor încasate de la clienți si pentru care la data Situațiilor Financiare Anuale nu s-au recunoscut venituri în contul de profit si pierdere al Emitentului). Scăderea ponderii datoriilor pe termen scurt in segmentul corporate in cursul anului 2021 a fost generată de rambursarea in cursul anului a împrumutului obligatar subscris de către CVI, 17 milioane EUR.

	31-Mar-2022 *(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)*	31-Dec-2021	31-Dec-2020	31-Dec-2019
		(exprimate în RON, auditate)		
Total datorii curente				
Rezidențial	338.311.187	316.438.614	236.717.701	10.200.155
Birouri	302.449.818	249.429.244	251.468.361	116.169.919
Corporate	6.418.695	3.333.947	99.160.861	95.653.326
Total	647.179.699	569.201.805	587.346.923	222.023.405

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

Ca rezultat, la 31 decembrie 2021 datoriile totale ale Emitentului au crescut la 1,15 miliarde RON cu 30,7% de la 880 milioane RON la 31 decembrie 2020, reprezentând o creștere față de 31 decembrie 2019 de 15,6%, fiind raportată la 31 decembrie 2019 suma de 761 milioane RON. La 31 martie 2022, datoriile totale ale Emitentului au crescut la 1,4 miliarde RON, reprezentând o creștere de 21% față de 31 decembrie 2021.

VENITURI ȘI CHELTUIELI

Aceasta secțiune include o analiză a evoluției unora dintre datele aferente rezultatelor operațiunilor Emitentului pentru anii financiari 2019, 2020 și 2021, respectiv pentru primele trei luni ale anului 2022.

	31-Mar-2022 *(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)*	31-Dec-2021	31-Dec-2020	31-Dec-2019
		(exprimate în RON, auditate)		
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	197.177.473	703.317.672	437.503.724	147.426.152

	31-Mar-2022	31-Dec-2021	31-Dec-2020	31-Dec-2019
	(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)	*(exprimate în RON, auditate)*		
Costul proprietăților rezidențiale vândute	(113.362.435)	(451.583.531)	(284.286.135)	(110.948.983)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale	**83.815.038**	**251.734.141**	**153.217.589**	**36.477.169**

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

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT

Venituri din vânzarea proprietăților

În decursul exercițiului financiar aferent anului 2021, Emitentul a înregistrat venituri din vânzarea proprietăților în valoare 703,3 milioane RON, în principal generate de proiectele One Verdi Park (138 milioane RON), One Cotroceni Park (128 milioane RON) și One Peninsula (115 milioane RON), însemnând o creștere de 60,8% față de exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2020. În exercițiul financiar aferent anului 2020, Emitentul a înregistrat venituri din vânzarea proprietăților în valoare de 437,5 milioane RON, în principal generate de proiectele One Mircea Eliade (189 milioane RON), One Herăstrău Towers (81 milioane RON) și One Mamaia Nord (44 milioane RON), însemnând o creștere de 196,8% față de exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2019, atunci când Emitentul a înregistrat venituri din vânzarea proprietăților în valoare de 147,4 milioane RON. În primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a înregistrat venituri din vânzarea proprietăților în valoare de 197,2 milioane RON.

Costul proprietăților vândute

Pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2021, Emitentul a raportat costul proprietăților vândute ca fiind de 451,6 milioane RON, în principal generate de proiectele One Verdi Park (86 milioane RON), One Cotroceni Park (124 milioane RON) și One Peninsula (61 milioane RON), o creștere de 58,8% față de anul financiar 2020 în care, Emitentul a raportat costul proprietăților vândute ca fiind de 284,3 milioane RON, în principal generate de proiectele One Mircea Eliade (104 milioane RON), One Herăstrău Towers (50 milioane RON) și One Mamaia Nord (38 milioane RON), o creștere de 156,2% față de anul financiar 2019, când Emitentul a raportat costul proprietăților vândute ca fiind de 110,9 milioane RON. În primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a raportat costul proprietăților vândute ca fiind în valoare de 113,4 milioane RON

Ca urmare a evoluțiilor analizate mai sus, Emitentul a raportat un venit net din vânzarea proprietăților de 251,7 milioane RON pentru anul financiar 2021, în principal generat de proiectele One Peninsula (55 milioane RON), One Verdi Park (52 milioane RON) și One Mircea Eliade (42 milioane RON) și reprezentând o creștere de 64,3% față de venitul net de 153,2 milioane RON pentru anul financiar 2020, în principal generat de proiectele One Mircea Eliade (85 milioane RON), One Herăstrău Towers (31 milioane RON) și One Timpuri Noi (12 milioane RON) și reprezentând o creștere de 320% față de venitul net de 36,5 milioane RON raportat pentru anul financiar 2019. În primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a raportat un venit net din vânzarea proprietăților de 83,8 milioane RON

Astfel, marja netă din vânzarea proprietăților, reprezentând veniturile nete din vânzarea proprietăților raportate la veniturile din vânzarea proprietăților a crescut în anul financiar 2021 la 36%, de la 35% în anul financiar 2020 și 25% în anul financiar 2019. Marja netă din vânzarea proprietăților în primele trei luni ale anului 2022 a fost de 42,5%.

	31-Mar-2022	31-Dec-2021	31-Dec-2020	31-Dec-2019[1]
	(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)	*(exprimate în RON, auditate)*		
Venituri din chirii	6.634.782	6.544.367	1.313.724	11.973.375
Venituri din servicii către chiriași	1.994.169	5.277.520	355.719	4.554.754
Costuri cu servicii către chiriași	(1.994.169)	(5.277.520)	(355.719)	(4.554.754)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	(2.250.777)	(4.850.822)	(684.749)	-
Venituri nete din închirieri	**4.384.005**	**1.693.545**	**628.975**	**11.973.375**

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

Interimare (neauditate, nerevizuite).

Venituri din chirii

Emitentul nu a avut o activitate intensă pe piața închirierii de birouri, această activitate urmând să fie semnificativă începând cu anul 2022 (având în vedere că în cursul anului 2021 proiectul One Tower va începe să genereze venituri din chirii și începând cu anul 2022 și proiectul One Cotroceni Park va genera venituri din chirii după ce aceasta dezvoltarea a fost de asemenea finalizata in ultimul trimestru al anului 2021).

Veniturile din chirii pe care Emitentul le-a raportat în exercițiul financiar aferent anului 2021 sunt de 6,5 milioane RON, ceea ce reprezintă o creștere cu 398% față de anul financiar 2020, creșterea fiind generată de începerea operării și încasării de chirii în dezvoltarea One United Tower, finalizată în trimestrul 4 al anului 2020. Pentru primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a raportat venituri din chirii în valoare de 6,6 milioane RON (datorită veniturilor obținute de la chiriașii One Tower, One Cotroceni Park Office Faza 1 (impact minor datorat chiriașilor care au început să se mute începând cu T1 2022), precum și veniturile generate de Bucur Obor). În același timp, Emitentul a raportat în exercițiul financiar aferent anului 2020 venituri din chirii in valoare de 1,3 milioane RON, ceea ce reprezintă o scădere de 89% față de anul financiar 2019, când Emitentul a raportat venituri din chirii de 12 milioane RON. Scăderea veniturilor din chirii înregistrată în anul 2020 față de anul 2019 se datorează încheierii contractului principal de închiriere la data de 30 iunie 2019 în cazul proiectului One North Gate, proiect achiziționat de Emitent în scop investițional în anul 2017 și care, fiind singurul proiect de birouri finalizat din portofoliul Emitentul la acel moment, era singurul proiect care genera venituri din chirii până la încheierea exercițiului financiar respectiv.

Venituri din servicii către chiriași

Direct proporțional cu evoluția veniturilor din chirii, Emitentul a înregistrat venituri din servicii către chiriași în valoare de 5,3 milioane RON în anul financiar 2021, în crestere de aproape 15 ori față de anul 2020 cand Emitentul a înregistrat venituri din servicii către chiriași în valoare de 355.719 RON, în scădere cu 92,2% față de anul 2019, an in care Emitentul a înregistrat venituri din servicii către chiriași în valoare de 4,6 milioane RON. Scăderea intre 2019 si 2020 a fost înregistrată ca urmare a încetării în a doua jumătate a anului 2019 a contractului de închiriere pentru cea mai mare parte a spațiului închiriabil în clădirea One North Gate. Pentru primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a raportat venituri din servicii către chiriași în valoare 2 milioane RON.

Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri

În anul financiar 2021, Emitentul a raportat cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri în valoare de 4.9 milioane RON in crestere de 7 ori comparativ cu suma raportata in 2020 de 684.749 RON, crestere datorat inceperii operarii cladirii de birouri One United Tower si a costurilor de operare ramase in sarcina proprietarului pana la ocuparea integrala a cladirii. La data acestui prospect gradul de inchiriere al acestei cladiri de birouri este de peste 90%. Pentru primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a raportat cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri în valoare de 2,3 milioane RON.

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

Venituri nete din închirieri

Ca rezultat al celor descrise mai sus, veniturile nete din închirieri ale Emitentului au fost de 1,7 milioane RON în creștere cu 169% față de anul anterior când s-au raportat venituri nete din inchirieri in valoare de 628.975 RON, care la rândul lor au reprezentat o scădere cu 94,7% față de veniturile nete din închirieri în anul financiar 2019, de 12 milioane RON. Pentru primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a raportat venituri nete din închirieri de 4,4 milioane RON.

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

	31-Mar-2022 *(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)*	**31-Dec-2021**	**31-Dec-2020** *(exprimate în RON, auditate)*	**31-Dec-2019**
Venituri nete				
Rezidențial	83.815.038	251.734.141	153.217.589	36.477.169

	31-Mar-2022	31-Dec-2021	31-Dec-2020	31-Dec-2019
	(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)	*(exprimate în RON, auditate)*		
Birouri	4.384.005	1.693.545	628.975	11.973.375
Corporate	-	-	-	-
Total	88.199.043	253.427.686	153.846.564	48.450.544

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

	31-Mar-2022	31-Dec-2021	31-Dec-2020	31-Dec-2019
	(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)	*(exprimate în RON, auditate)*		
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	43.784.175	44.364.366	3.739.091	5.122.612
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	-[2]	56.187.770	34.165.272	36.268.915
Câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri	-[3]	298.636.043	58.349.105	189.551.990
Câștig din achiziția negociată a unei noi companii	96.986.489	-	-	-
Total câștiguri din investiții imobiliare		**399.188.179**	**96.253.470**	**230.943.517**

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

[1] La 31 Decembrie 2019, linia de „Venituri nete din închirieri" nu era structurată similar cu structura din anii de raportare încheiați la 31 decembrie 2021 și 2020.
[2] Nu a fost realizată evaluarea pentru perioada relevantă
[3] Nu a fost realizată evaluarea pentru perioada relevantă

Câștiguri din investiții imobiliare finalizate

În anul financiar 2021, Emitentul a raportat câștiguri din investiții imobiliare finalizate de 44,3 milioane RON in crestere de 11 ori fata de cele 3,7 milioane RON raportate în 2020. Pentru anul 2019, Emitentul a raportat o sumă de 5,1 milioane RON. Aceasta creștere a fost in principal generata de aprecierea valorii dezvoltarii One United Tower si incadrarea acesteia in investitii imobiliare finalizate ca urmare a finalizarii lucrarilor de construcții. Pentru primele trei luni ale anului 2022, Emitentul raportat câștiguri din investiții imobiliare finalizate de 43,8 milioane RON din dezvoltarea de investiții imobiliare rezidențiale pentru închiriere, însemnând 29 de apartamente date spre închiriere la One Mircea Eliade, în linie cu strategia de a crește veniturile din chiriile pe termen lung. Venitul reprezintă diferența dintre costul construcției și valoarea de piață.

Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare

În anul 2021, Emitentul a raportat câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare de 56,2 milioane RON in crestere cu 64.5% fata de anul anterior, generata în principal de aprecierea proiectului One Lake District urmare a finalizarii si depunerii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire dar si de achizitionarea dezvoltarii One Athenee si pre-vanzarea ulterioara a acesteia la un pret superior. În anul 2020, Emitentul a raportat câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare de 34,2 milioane RON, generate în principal de aprecierea proiectului One Lake District urmare a îmbunătățirii parametrilor urbanistici. În anul 2019, Emitentul a raportat câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare de 36,3 milioane. Pentru primele trei luni ale anului 2022, Emitentul nu a înregistrat câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare, deoarece evaluarea se face semestrial.

Câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri

In exercitiul financiar al anului 2021, Emitentul a înregistrat o crestere semnificativa a câștigurilor din activitatea de

dezvoltare de clădiri de birouri, raportand pentru anul 2021 o valoare de 298,6 milioane RON in crestere cu 412% fata de anul anterior deoarece a recunoscut o apreciere semnificativa a valorii investitiilor imobiliare urmare a finalizarii sau progresului constructiei acestora. Astfel emitentul a recunoscut un castig de 191 milioane RON pentru dezvoltarea One Cotroceni Park Office Faza 1, finalizata in trimestrul 4 al anului 2021 eliminand astfel riscul de dezvoltare și 83 milioane RON pentru dezvoltarea One Cotroceni Park Office Faza 2 prin finalizarea structurii acesteia si diminuand astfel riscul de dezvoltare.

In anul 2020, Emitentul a înregistrat o scădere atât a câștigurilor din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri, cât și a veniturilor nete din închirieri pe fondul crizei sanitare și tranziției companiilor în regim de telemuncă, precum și pe fondul unei perioade prelungite până la asigurarea înlocuirii chiriașilor în cazul unora dintre proprietățile Emitentului, în același timp abordarea evaluatorilor a fost mai prudentă cu parametrii de evaluare mai conservatori. Așadar, Emitentul a înregistrat câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri de 58,3 milioane RON în anul 2020, în scădere cu 69,2% față de anul 2019 când Emitentul a înregistrat câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri și birouri de 189,6 milioane RON. Pentru primele trei luni ale anului 2022, Emitentul nu a înregistrat câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri, deoarece evaluarea se face semestrial.

Câștig din achiziția negociată a unei noi companii

Pentru primele trei luni ale anului 2022, Emitentula a înregistrat venituri din achizițiile în condiții avantajoase, în valoare totală de 96.986.489 RON, ceea ce reprezintă câștigul din achiziționarea pachetului majoritar de acțiuni al Bucur Obor, la un preț redus față de valoarea imobilelor evaluate, fiind primul trimestru când este inclus în rezultatele consolidate.

	31-Mar-2022	31-Dec-2021	31-Dec-2020	31-Dec-2019
	(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)	*(exprimate în RON, auditate)*		
Cheltuieli de intermediere vânzări	(1.129.533)	(3.142.561)	(1.093.357)	(2.111.831)
Cheltuieli generale de administrație	(10.445.900)	(32.387.474)	(29.952.793)	(20.709.582)
Alte cheltuieli de exploatare	(6.864.264)	(10.655.480)	(3.737.757)	(5.269.008)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	-	536.526	632.372	-
Alte venituri din exploatare	2.136.954	5.688.365	1.377.287	1.474.971

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

Cheltuieli de intermediere vânzări

Cheltuielile de intermediere a vânzărilor au crescut cu 187,4% în anul financiar 2021, ajungând la valoarea de 3,1 milioane RON, de la 1,1 milioane RON în anul 2020, cresterea fiind generata de finalizarea si livrarea a doua dezvoltari rezidentiale in 2021 si anume One Mircea Eliade si One Mamaia Nord. In anul 2020 cheltuielile de intermediere a vânzărilor s-au diminuat cu aproximativ 48,2%, ajungând la valoarea de 1,1 milioane RON, de la 2,1 milioane RON în anul 2019. La 31 martie 2022, Emitentul a înregistrat cheltuieli de intermediere vânzări în valoare de 1,1 milioane RON, reprezentând comisioane intermedieri vânzări înregistrate și plătite în principal pentru semnarea de contracte de vânzare-cumpărare de proprietăți inventariate.

Cheltuieli generale de administrație

În anul financiar 2021, Emitentul a raportat o valoare totală a cheltuielilor generale de administrație de 32,4 milioane RON, în creștere cu doar 8,1% față de valoarea cheltuielilor generale de administrație ale anului anterior. În anul financiar 2020, Emitentul a raportat o valoare totală a cheltuielilor generale de administrație de 29,95 milioane RON, în creștere cu 44,6% față de valoarea cheltuielilor generale de administrație de 20,71 milioane RON pentru anul 2019. Variațiile au avut loc pe fondul creșterii generale a activității Emitentului. Cheltuielile generale de administrație includ și costurile de depreciere și amortizare. La 31 martie 2022, Emitentul a înregistrat cheltuieli generale de administrație de 10,4 milioane RON, determinate de dimensiunile semnificativ mai mari ale afacerii și din cauza costurilor aferente unei companii publice.

Alte cheltuieli de exploatare

Emitentul încadrează alte cheltuieli de exploatare ca fiind acele cheltuieli care nu figurează în activitatea principală a Emitentului. Aceste cheltuieli sunt constituite din donații, cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere și penalitățile contractuale.

În anul 2021, Emitentul a înregistrat alte cheltuieli de exploatare în valoare de 10,7 milioane RON, în crestere cu 185,1% fata de valoarea raportata in anul anterior. Creșterea a fost determinată în principal de costurile de funcționare ale clădirilor rezidențiale finalizate și de donații și sponsorizări care sunt integral deductibile din impozitul pe profit. Includerea costurilor de funcționare ale dezvoltărilor rezidențiale în alte cheltuieli de exploatare este determinată de faptul că dezvoltarea deja finalizată One Mircea Eliade nu a fost încă livrată în totalitate in cursul anului 2021 si astfel o parte din costurile de operare au ramas in sarcina Emitentului. La 31 martie 2022, Emitentul a înregistrat alte cheltuieli de exploatare de 6,9 milioane RON (din care 2,8 milioane de lei sunt sponsorizări legate de activități de CSR, care vor fi deduse integral din impozitul pe profit).

În anul 2020, Emitentul a înregistrat alte cheltuieli de exploatare în valoare de 3,7 milioane RON, în scădere cu 29% față de anul 2019 când Emitentul a înregistrat alte cheltuieli de exploatare în valoare de 5,3 milioane RON, variație rezultată în principal din ajustarea fondului comercial în proiectul One Charles de Gaulle în valoare de 3,2 milioane RON, ce a fost înregistrată în anul 2019.

Profit din cedarea investițiilor imobiliare

În anul 2021, Emitentul a înregistrat un profit din cedarea investițiilor imobiliare de 536.526 RON în scădere cu 15,2% față de anul anterior când, Emitentul a înregistrat un profit din cedarea investițiilor imobiliare de 632.372 RON. Pentru primele trei luni ale anului 2022, Emitentul nu a înregistrat un profit din cedarea investițiilor imobiliare, deoarece evaluarea se face semestrial.Cedarea investițiilor imobiliare în anii 2021 și 2020 este reprezentată de vânzarea unor apartamente deținute de societatea One Long Term Value S.R.L. Aceste apartamente erau deținute în vederea vânzării ulterioare sau a închirierii.

În anul 2019, Emitentul nu a înregistrat niciun profit din cedarea investițiilor imobiliare.

Alte venituri din exploatare

În anul 2021, Emitentul a raportat alte venituri din exploatare în valoare de 5,7 milioane RON, în principal din despăgubiri in urma producerii unor evenimente asigurate și din prestarea de servicii de intermediere vânzări proprietăți. În anul 2020, Emitentul a raportat alte venituri din exploatare în valoare de 1,4 milioane RON, în principal din valorificarea unor deșeuri din demolări și din prestarea de servicii de intermediere vânzări proprietăți. Pentru primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a raportat alte venituri din exploatare în valoare de 2,1 milioane RON.

Rezultat din activitatea de exploatare

Ca urmare a celor descrise mai sus, Emitentul a raportat un rezultat din activitatea de exploatare de 612,7 milioane RON în anul 2021, însemnând o crestere de 182% față de anul 2020, atunci când Emitentul a raportat un rezultat din activitatea de exploatare de 217,3 milioane RON. De asemenea, rezultatul din anul 2020 reprezintă o scădere cu 14% față de anul 2019, când Emitentul a raportat un rezultat din activitatea de exploatare de 252,8 milioane RON.

Împărțirea rezultatului din activitatea de exploatare aferentă fiecărui segment pentru anii financiari 2021, 2020 și 2019 este indicată în tabelul de mai jos. Emitentul nu a raportat rezultatul din activitatea de exploatare aferentă fiecărui segment pentru primele trei luni ale anului 2022 (rezultatul total din activitatea de exploatare aferent acestei perioade fiind de 212.666.964 RON).

	31-Dec-2021	**31-Dec-2020**	**31-Dec-2019**
		(exprimate în RON, auditate)	
Rezultat din activitatea de exploatare			
Rezidențial	254.622.027	139.618.597	20.176.273
Birouri	370.217.513	88.125.074	238.318.219
Corporate	(12.184.299)	(10.417.885)	(5.715.881)
Total	**612.655.241**	**217.325.786**	**252.778.611**

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

	31-Mar-2022 *(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)*	31-Dec-2021	31-Dec-2020 *(exprimate în RON, auditate)*	31-Dec-2019
Venituri financiare	1.581.877	12.139.089	3.797.874	4.598.650
Cheltuieli financiare	(6.974.571)	(21.903.343)	(15.198.802)	(14.583.414)
Cota-parte din profitul asociaților	698.357	1.527.818	733.803	-
Rezultat înainte de impozitare	**207.972.627**	**604.418.805**	**206.658.661**	**242.793.847**

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

Venituri financiare

Veniturile financiare ale Emitentului au fost de 12,1 milioane RON, din care 9,8 milioane RON venituri din diferențe de curs și 2,4 milioane RON venituri din dobânzi, în crestere cu 219,6% în anul 2021 față de exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2020. In anul 2020 veniturile financiare ale Emitentului au fost de 3,8 milioane RON, din care 2,8 milioane RON venituri din diferențe de curs și 1 milion RON venituri din dobânzi, în scădere cu 17,4% față de exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2019, atunci când Emitentul a raportat venituri financiare în valoare de 4,6 milioane RON, dintre care 4,3 milioane RON venituri din diferențe de curs și 0,3 milioane RON venituri din dobânzi. Pentru primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a raportat venituri financiare în valoare de 1,6 milioane RON.

Cheltuieli financiare

În anul 2021, Emitentul a raportat cheltuieli financiare în valoare de 21,9 milioane RON, din care 9,6 milioane RON cheltuieli cu dobânzi și 12,3 milioane RON cheltuieli cu diferențele de curs valutar în creștere cu 44,1% față de nivelul anului anterior când, Emitentul a raportat cheltuieli financiare în valoare de 15,2 milioane RON, din care 8,6 milioane RON cheltuieli cu dobânzi și 6,6 milioane RON cheltuieli cu diferențele de curs valutar. În anul financiar 2019, Emitentul a raportat cheltuieli financiare în valoare de 14,6 milioane RON dintre care 7,0 milioane RON cheltuieli cu dobânzi și 7,6 milioane RON cheltuieli cu diferențele de curs valutar. Pentru primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a raportat cheltuieli financiare în valoare de 7 milioane RON.

Cota-parte din profitul asociaților

În anul 2021, Emitentul a înregistrat o cotă-parte din profitul asociaților de 1,5 milioane RON în crestere cu 108,2% fata de anul 2020, cand Emitentul a înregistrat o cotă-parte din profitul asociaților de 733.803 RON. În anul 2019, Emitentul nu a înregistrat nicio sumă de acest fel deoarece nu existau participații care să genereze astfel de venituri. Cota-parte din profitul asociaților este reprezentată de partea câștigurilor societăților în care Emitentul deține participații, dar pe care nu le consolidează. Pentru primele trei luni ale anului 2022, Emitentul a înregistrat o cotă-parte din profitul asociaților de 0,7 milioane RON.

Rezultatul înainte de impozitare

Ca urmare a evoluțiilor descrise mai sus, rezultatul înainte de impozitare aferent exercițiului financiar încheiat la data de 31 decembrie 2021 a fost de 604,4 milioane RON, în creștere cu 192,5% față de rezultatul înainte de impozitare aferent exercițiului financiar încheiat la data de 31 decembrie 2020 care a fost de 206,7 milioane RON, care la rândul sau reprezintă o scădere cu 14,9% față de rezultatul înainte de impozitare aferent exercițiului financiar încheiat la data de 31 decembrie 2019 care a fost de 242,8 milioane RON. Pentru primele trei luni ale anului 2022, rezultatul înainte de impozitare înregistrat de Emitent a fost de 208 milioane RON.

Distribuirea rezultatului înainte de impozitare în funcție de segmentul de raportare pentru anii financiari 2021, 2020 și 2019 este reflectată în tabelul de mai jos. Emitentul nu a raportat rezultatul înainte de impozitare aferent fiecărui segment pentru primele trei luni ale anului 2022.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT

	31-Dec-2021	31-Dec-2020	31-Dec-2019
	(exprimate în RON, auditate)		
Rezultat înainte de impozitare			
Rezidențial	254.184.069	139.041.207	20.049.594
Birouri	356.086.957	83.514.190	233.624.986
Corporate	(5.852.221)	(15.896.736)	(10.880.734)
Total	604.418.805	206.658.661	242.793.846

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

	31-Mar-2022 *(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)*	31-Dec-2021	31-Dec-2020	31-Dec-2019
		(exprimate în RON, auditate)		
Impozit pe profit	(41.591.051	(94.731.652)	(29.722.318)	(45.387.171)
Rezultatul net al perioadei	**166.381.576**	**509.687.153**	**176.936.343**	**197.406.676**
Total rezultat global aferent perioadei	**166.381.576**	**509.687.153**	**176.936.343**	**197.406.676**
Rezultat net atribuibil				
Proprietarilor Grupului	164.194.215	391.330.530	168.679.112	180.467.600
Intereselor care nu controlează	2.187.361	118.356.623	8.257.231	16.939.076
Rezultat global atribuibil				
Proprietarilor Grupului	164.194.215	391.330.530	168.679.112	180.467.600
Intereselor care nu controlează	2.187.361	118.356.623	8.257.231	16.939.076

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

Impozitul pe profit

Valoarea la care se ridică impozitul pe profit în anul 2021 este de 94,7 milioane RON, din acesta o sumă 15,7 milioane RON este cheltuiala efectivă a anului, iar restul de 79,1 milioane RON reprezintă impozitul pe profit amânat, generat îndeosebi de câștigurile din evaluarea proprietăților imobiliare, câștig care devine impozabil la momentul valorificării acestor proprietăți. Aceasta suma este cu 218,7% mai mare decât valoarea impozitului pe profit în anul 2020 de 29,8 milioane RON, din acesta o sumă 4,6 milioane RON este cheltuiala efectivă a anului 2020, iar restul de 25,2 milioane RON reprezintă impozitul pe profit amânat. Rezultatul din anul financiar 2020 reprezintă o scădere de 34,5% față de anul 2019, când valoarea la care se ridică impozitul pe profit a fost de 45,4 milioane RON, dintre care 7,2 milioane RON a reprezentat cheltuiala efectivă și 38,2 milioane RON a reprezentat impozitul pe profit amânat. Variația dintre perioadele financiare este datorată îndeosebi impactului reevaluării activelor Emitentului ceea ce a generat o suma semnificativă în impozitul pe profit amânat. Valoarea la care se ridică impozitul pe profit pentru primele trei luni ale anului 2022 este de 41,6 milioane RON, din care 5,7 milioane lei reprezintă cheltuiala efectivă, iar restul de 35,9 milioane de lei reprezintă impozitul amânat pe profit, generat în principal de câștigurile din evaluarea proprietăților, care vor deveni impozabile doar în cazul vânzărilor acestora.

Rezultatul net al perioadei

Pe fondul evoluțiilor de mai sus, profitul net aferent exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2021 a crescut considerabil cu 188,1% față de exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2020, până la valoarea de 509,7 milioane RON de la valoarea de 176,9 milioane RON. Profitul net aferent exercițiului financiar încheiat la data de 31 decembrie 2019 a fost de 197,4 milioane RON. La 31 martie 2022, profitul net aferent primelor trei luni ale anului 2022 s-a ridicat la 166,4 milioane RON.

Rezultat net atribuibil

Rezultatul net atribuibil se împarte pe două categorii. Astfel, rezultatul net atribuibil proprietarilor grupului în anul 2021 a fost de 391,3 milioane RON, în creştere cu 132% faţă de anul financiar 2020, iar rezultatul net atribuibil intereselor care nu controlează a fost de 118,4 milioane RON, în creştere cu 1.333,4% faţă de anul financiar 2020. In anul 2020 rezultatul net atribuibil proprietarilor grupului a fost de 168,7 milioane RON, în scădere cu 6,5% faţă de anul financiar 2019, iar rezultatul net atribuibil intereselor care nu controlează a fost de 8,3 milioane RON, în scădere cu 51,3% faţă de anul financiar 2019. În anul financiar 2019, rezultatul net atribuibil proprietarilor grupului a fost de 180,5 milioane RON, iar rezultatul net atribuibil intereselor care nu controlează a fost de 16,9 milioane RON. La 31 martie 2022, rezultatul net atribuibil proprietarilor grupului a fost de 164,2 milioane RON, iar rezultatul net atribuibil intereselor care nu controlează a fost de 2,2 milioane RON.

Variaţiile sunt generate de evoluţia rezultatelor nete ale Emitentului şi ale filialelor acestuia, respectiv de structura participaţiilor minoritare de la nivelul Emitentului şi filialelor acestuia. Impactul semnificativ în rezultatul net atribuibil intereselor care nu controlează este realizat în acele filiale care au şi acţionariat minoritar, astfel în perioada analizată, impactul semnificativ este generat de reevaluarea proiectelor One Cotroceni Park Office şi One Cotroceni Park Office Faza 2, respectiv de reevaluarea proiectelor One Cotroceni Park, One North Gate şi One Verdi Park.

LICHIDITATE SI FLUXURI DE NUMERAR

Lichiditate

Necesarul lichiditate al Grupului este în principal asociat nevoii de a finanţa activitatea Grupului şi investiţiile pe care le întreprinde acesta. În perioadele discutate mai jos Grupul a fost în general în măsură să îşi satisfacă nevoia de lichiditate din rezultatele activităţii (inclusiv pre-vânzări de unităţi sau suprafeţe locative) si din împrumuturi de la acţionari sau instituţii financiare (inclusiv sub forma de obligaţiuni).

Fluxuri de numerar

Secţiunea care urmează discută principalele evoluţii asociate fluxurilor de numerar ale Emitentului pentru anii financiari 2019, 2020 şi 2021, respectiv pentru primele trei luni ale anului 2022.

	31-Mar-2022 *(exprimate în RON, neauditate, nerevizuite)*	31-Dec-2021	31-Dec-2020	31-Dec-2019
		(exprimate în RON, auditate)		
Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare	166.381.576	216.494.391	9.952.234	71.789.518
Fluxuri de numerar net utilizat în activităţi de investiţii	(98.367.487)	(272.123.887)	(153.760.458)	(104.775.933)
Flux de numerar net generat din activităţi de finanţare	114.244.179	393.005.011	223.031.914	29.255.428
Variaţia netă a numerarului şi echivalentelor de numerar	57.844.240	337.375.515	79.223.690	(3.730.987)
Numerar şi echivalente de numerar la începutul perioadei	508.347.161	170.971.646	91.747.956	95.478.943
Numerar şi echivalente de numerar la sfârşitul perioadei	566.191.401	508.347.161	170.971.646	91.747.956

Sursa: Informaţiile au fost extrase din Situaţiile Financiare Anuale (auditate) şi din Situaţiile Financiare Interimare (neauditate, nerevizuite).

La 31 martie 2022, poziţia de numerar a Emitentului a înregistrat o creştere cu 11% faţă de 31 decembrie 2021.

Fluxuri de numerar din activitate de exploatare

Emitentul a raportat la 31 decembrie 2021 un flux de numerar din activitatea de exploatare în valoare de 216,5 milioane RON, în creştere semnificativă de aproximativ 21 de ori faţă de valoarea raportată la 31 decembrie 2020, de 10 milioane RON. Aceasta creştere a fost puternic impulsionată de creşterea vânzărilor si consecvent creşterea încasărilor din vânzarea de proprietăţi rezidenţiale. La 31 decembrie 2020 Emitentul a raportat un flux de numerar din activitatea de exploatare în valoare de 10,0 milioane RON, în scădere de 86,1% faţă de valoarea raportată la 31 decembrie 2019,

de 71,8 milioane RON, scădere generată de investițiile masive în dezvoltarea proprietăților rezidențiale. La 31 martie 2022, Emitentul a raportat un flux de numerar din activitatea de exploatare în valoare 166,4 milioane RON.

Fluxuri de numerar net utilizat în activități de investiții

Emitentul a avut în cursul anului financiar 2021 un flux de numerar net utilizat în activități de investiții în valoare de 272,1 milioane RON, o creștere de 76,9% comparativ cu valoarea pentru anul 2020 de 153,8 milioane RON, care la rândul său a reprezentat o creștere de 46,8% comparativ cu valoarea pentru anul 2019, 104,8 milioane RON. Aceste valori ridicate demonstrează angajamentul Emitentului de a investi continuu în achiziționarea și dezvoltarea proprietăților imobiliare, iar variațiile de la an la an se datorează achizițiilor de terenuri și investițiilor în proiectele clasificate ca investiții imobiliare, în principal birouri, precum în 2021 One Cotroceni Park Office (110,6 milioane RON), One Cotroceni Park Office Faza 2 (47,9 milioane RON), achiziția One Athenee (24,5 milioane RON) și in anul 2020 One United Tower (57,6 milioane RON), One Cotroceni Park (54,1 milioane RON) sau One Verdi Park (30,5 milioane RON), în 2019 achiziție teren One Lake District (38 milioane RON) și investiții în dezvoltarea One United Tower (44,0 milioane RON). La 31 martie 2022, Emitentul a raportat un flux de numerar net utilizat în activități de investiții în valoare 98,4 milioane RON.

Flux de numerar net generat din activități de finanțare

Emitentul a raportat la 31 decembrie 2021 un flux de numerar net generat din activități de finanțare în valoare de 393 milioane RON, în creștere cu 76,2% față de valoarea raportată la 31 decembrie 2020 de 223 milioane RON. Creșterea a fost generata in principal de procesul de oferta publica inițiala derulat de către Emitent in anul 2021, proces in urma căruia Emitentul a încasat sume totale brute in valoare de 259,1 milioane RON. La 31 martie 2022, Emitentul a raportat un flux de numerar net generat din activități de finanțare în valoare 114,2 milioane RON.

Valoare raportata la 31 decembrie 2020 a reprezentat o creștere cu 662,4% față de valoarea raportată la 31 decembrie 2019, de 29,3 milioane RON, creștere datorată încasărilor din emisiunea de capital social și prime de emisiune la nivelul Emitentului în valoare de 112,9 milioane RON și încasarea de împrumuturi de la acționarii minoritari în proiectele One United Tower (34,7 milioane RON) și One Cotroceni Park (109,2 milioane RON).

CERINȚE DE NUMERAR PLANIFICATE ȘI PLANUL CHELTUIELILOR DE CAPITAL

Emitentul anticipează că cerințele de numerar pe termen scurt și mediu la nivelul Grupului vor consta, în principal, din cheltuielile aferente obligațiilor sale financiare, cheltuielile angajate în cadrul activității de dezvoltare imobiliară (în curs sau planificată), precum și achiziționarea de terenuri pentru dezvoltare.

Pe lângă cheltuielile angajate și cele estimate la nivel de Grup (legate de proiectele în curs de dezvoltare, respectiv proiectele planificate), planul de investiții pe termen scurt și mediu al Emitentului este în mare parte discreționar.

Grupul va finanța investițiile sale din avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (ca urmare a semnării contractelor de pre-vânzare), respectiv din finanțări bancare (pentru o descriere a finanțărilor contractate la nivel de Grup, a se vedea Secțiunea „*Obligații Financiare*" de mai jos).

OBLIGAȚII FINANCIARE

Tabelul de mai jos prezintă principalele obligații financiare ale Emitentului la data de 31 martie 2022.

Contract credit	Sumă aprobată	Soldul finanțării[1]	Suma disponibilă de utilizat	Dobândă	Scadență
Contractul de Facilitate de Credit One United Tower din 2021	50 milioane EUR	43.87 milioane EUR	5 milioane EUR	EURIBOR 6M + marjă	30 decembrie 2031
Contractul de Facilitate de Credit One Verdi Park din 2020	24 milioane EUR	13.91 milioane EUR	10.08 milioane EUR	EORIBOR 6M + marjă	30 septembrie 2023
Contractul de Facilitate de Credit One North Gate din	12 milioane EUR	7.17 milioane EUR	0 milioane EUR	EURIBOR 6M + marjă	22 ianuarie 20 33

Contract credit	Sumă aprobată	Soldul finanțării[1]	Suma disponibilă de utilizat	Dobândă	Scadență
2018					
Contractul de Facilitate de Credit One Cotroceni Park Office din 2021	dezvoltare 40 milioane EUR, credit TVA 6 milioane EUR	dezvoltare 23.12 milioane EUR, creditul de TVA 3.34 milioane EUR	dezvoltare 16.87 milioane EUR, creditul de TVA 2,65 milioane EUR	EURIBOR 3M + marjă	dezvoltare 31 august 2022 (ulterior, investiții 30 iunie 2029), credit TVA 31 martie 2023
Contractul de Facilitate de Credit One Cotroceni Park Office 2 din 2021	dezvoltare 29 milioane EUR, credit TVA 3 milioane EUR	-	dezvoltare 29 milioane EUR, credit TVA 3 milioane EUR	EURIBOR 3M + marjă	dezvoltare 31 august 2023 (ulterior, investiții 30 iunie 2029), credit TVA 31 martie 2024
Contractul de Facilitate de Credit One Peninsula din 2021	15 milioane EUR	3,9 milioane EUR	11,1 milioane EUR	EURIBOR 3M + marjă	30 septembrie 2024
Contractul de Facilitate de Credit One Mircea Eliade Properties din 2022	9 milioane EUR	8.92 milioane EUR	0 milioane EUR	EURIBOR 3M + marjă	31 martie 2032
Contractul de Facilitate de Credit Neo Timpuri Noi nr. 6852	4 milioane EUR	11.26 milioane RON	diferența până la suma de 4 milioane EUR	EURIBOR 3M + marjă	30 septembrie 2024

[1] Reprezintă suma utilizată din finanțare minus suma deja rambursată

Sursa: Emitentul.

Contractul de Facilitate de Credit One United Tower din 2021

La data de 19 ianuarie 2021, One United Tower S.A., a încheiat Contractul de Facilitate de Credit OUT din 2021 cu Black Sea Trade and Development Bank, pentru suma totală de 50 milioane EUR, acordați în două tranșe, după cum urmează: (i) 45 milioane de EUR, într-o tranșă inițială, respectiv (ii) 5 milioane de EUR, într-o tranșă suplimentară, cu scopul finanțării proiectului One Tower si refinantarii imprumuturilor acordate de actionari pentru dezvoltarea proiectului. Prima transa a fost utilizata integral, a doua transa urmeaza sa fie utilizata in baza indeplinirii unor conditii ulterioare.

Contractul de Facilitate de Credit OUT din 2021 este garantat în principal printr-o ipotecă imobiliară asupra terenurilor aferente proiectului One Tower, din Calea Floreasca nr. 165, sector 1, București, precum și a clădirilor ridicate pe aceste terenuri. Alte garanții includ: (i) ipotecă mobiliară asupra conturilor, (ii) o cesiune a despăgubirilor plătite în temeiul poliței de asigurare aferente Contractului de facilitate de credit , (iii) ipotecă mobiliară asupra bunurilor mobile corporale și necorporale ale One United Tower S.A., (iv) ipotecă mobiliară asupra unor creanțe, inclusiv din chirii, (v) ipotecă asupra acțiunilor deținute de către Emitent în One United Tower S.A (în prezent și/sau în viitor), (vi) garantie corporatista emisa de Emitent pentru intreaga suma a finantarii si intreaga durata si (vii) un depozit bancar. În vederea garantării Contractul de Facilitate de Credit OUT din 2021, Emitentul a acceptat subordonarea creanțelor sale asupra One United Tower S.A.

La data de 31 martie 2022, soldul finantarii este de 43.875.000 EUR. Rata dobânzii aferente Contractul de Facilitate de Credit OUT din 2021 este variabilă, fiind calculată în funcție de indicele EURIBOR 6M la care se adaugă marja.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT

Rambursarea sumei trase conform Contractului de Facilitate de Credit OUT din 2021 se face în tranşe semestriale, ultima transă fiind scadentă la 30 decembrie 2031.

Contractul de Facilitate de Credit One Verdi Park din 2020

La data de 24 august 2020, One Verdi Park S.R.L., în calitate de împrumutat, alături de Emitent, în calitate de garant şi codebitor solidar, au încheiat Contractul de Facilitate de Credit OVP din 2020 amendat ulterior cu CEC Bank S.A., pentru suma de 24 milioane EUR, sub forma unei facilităţi de credit ipotecar necesar pentru dezvoltarea proiectului One Verdi Park. Facilitatea este disponibila până la data de 31 decembrie 2022 si are maturitatea data de 30 septembrie 2023,

Contractul de Facilitate de Credit din 2020 este garantat în principal printr-o ipotecă imobiliară asupra terenului aferent proiectului One Verdi Park, precum şi asupra construcţiilor ridicate pe acest teren. Alte garanţii includ: (i) ipotecă mobiliară asupra acţiunilor deţinute de către Emitent în cadrul One North Gate S.A., (ii) ipotecă mobiliară asupra conturilor, (iii) ipotecă mobiliară asupra creanţelor din contractele de închiriere încheiate de către One Verdi Park S.R.L., (iv) ipoteca mobiliara asupra creantelor izvorând din garantiile emise pentru contractele incheiate de One Verdi Park cu furnizorii (v) un depozit bancar si (vi) ipotecă mobiliară asupra conturilor Emitentului deschise la CEC Bank.

La data de de 31 martie 2022, soldul finantarii este de 13.918.592 EUR fiind disponibili pentru utilizare diferenta ramasa pana la valoarea creditului 24.000.000 EUR. Rata dobânzii aferente Contractului de Facilitate de Credit OVP din 2020 este variabilă, fiind calculată în funcţie de indicele EURIBOR 6M la care se adaugă o marj. Rambursarea Contractului de Facilitate de Credit OVP din 2020 se efectuează pe intreaga perioada de creditare, inclusiv in perioada de gratie, pe masura incasarii sumelor aferente pre-contractarii/vanzarii unitatilor locative.

Contractul de Facilitate de Credit One North Gate din 2018

La data de 23 ianuarie 2018, One North Gate S.A., în calitate de împrumutat, alături de One United Properties S.A., în calitate de garant şi debitor solidar, a încheiat Contractul de Facilitate de Credit ONG din 2018 cu CEC Bank S.A., pentru suma de 12 milioane EUR, sub forma unei facilităţi de credit la termen pentru investiţii pentru o perioadă de 180 luni, începând cu data de 23 ianuarie 2018 şi până la data de 22 ianuarie 2033, cu scopul refinanţării împrumuturilor acordate de către Emitent în baza unor contracte privind achiziţia imobilului de birouri North Gate.

Contractul de Facilitate de Credit ONG din 2018 este garantat în principal printr-o ipotecă imobiliară asupra terenului aferent proiectului One North Gate, precum si asupra constructiilor ridicate pe acest teren Alte garanţii includ: (i) ipotecă mobiliară asupra conturilor , (ii) ipoteci mobiliare asupra creanţelor aferente contractelor de închiriere şi (iv) un depozit bancar.

La data de 31 martie 2022, soldul finanţării este de 7.178.543 EUR Rata dobânzii aferente Contractului de Facilitate de Credit ONG din 2018 este variabilă, fiind calculată în funcţie de indicele EURIBOR 6M la care se adaugă o marjă care variază inclusiv in funcţie de gradul de ocupare a clădirilor. Rambursarea este lunară, iar data scadenţei este 22 ianuarie 2033.

Contractul de Facilitate de Credit One Cotroceni Park Office si One Cotroceni Park Office Faza 2 din 2021

La data de 23 iulie 2021, One Cotroceni Park Office S.A. (OCO1) si One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A. (OCO2) în calitate de împrumutati, alături de One United Properties S.A., în calitate de garant au încheiat Contractul de Facilitate de Credit OCO din 2021 cu un sindicat de banci format din Banca Comerciala Romana S.A., BRD Groupe Societe Generale S.A. si Erste Group Bank A.G, pentru suma totală de 78 milioane EUR, acordaţi, după cum urmează:

- Pentru OCO 1 – credit de dezvoltare in valoare de 40 milioane EUR, care ulterior finanlizarii constructiei se transforma in credit pe investitii si credit care finanteaza partea de TVA aferenta facturilor finantate in valoare de 6 milioane EUR
- Pentru OCO 2 – credit de dezvoltare in valoare de 29 milioane EUR, care ulterior finanlizarii constructiei se transforma in credit pe investitii si credit care finanteaza partea de TVA aferenta facturilor finantate in valoare de 3 milioane EUR

Perioada de utilizare si maturitatea fiecarei transe este dupa cum urmeaza:

- Pentru OCO 1 – creditul de dezvoltare are ca perioada de utilizare 30 iunie 2022 si maturitate 31 august 2022; creditul de investitii are ca perioada de utilizare 31 august 2022 si maturitate 30 iunie 2029; creditul de TVA are ca perioada de utilizare 30 iunie 2022 si maturitate 31 martie 2023

- Pentru OCO 2 – creditul de dezvoltare are ca perioada de utilizare 30 iunie 2023 si maturitate 31 august 2023; creditul de investitii are ca perioada de utilizare 31 august 2023 si maturitate 30 iunie 2029; creditul de TVA are ca perioada de utilizare 30 iunie 2023 si maturitate 31 martie 2024

Contractul de Facilitate de Credit OCO din 2021 este garantat în principal printr-o ipotecă imobiliară asupra terenurilor aferente proiectului One Cotroceni Park Office OCO1 si OCO2, precum și a clădirilor ridicate pe aceste terenuri. Alte garanții includ: (i) ipotecă mobiliară asupra conturilor, (ii) ipotecă mobiliară asupra creantelor si accesoriilor acestora derivate din politele de asigurare, (iii) ipotecă mobiliară asupra creantelor si accesoriilor acestora derivate din executarea contractelor de inchiriere, (iv) ipoteca mobiliara asupra creantelor rezultate din imprumuturile actionarilor, (v) ipoteca mobiliara asupra actiunilor, (vi) garantie corporatista emisa de Emitent pentru a acoperii orice depasire de buget valabilia pana la finalizarea constructiilor si garantie corporatista emisa de Emitent limitata la 30% din valoarea creditelor emisa pana la stabilizarea proiectelor din punct de vedere financiar si (vii) un depozit bancar. În vederea garantării Contractul de Facilitate de Credit OCO din 2021, Emitentul a acceptat subordonarea creanțelor sale asupra One Cotroceni Park Office S.A. si One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.

La data de 31 martie 2022, soldul finantarii OCO1 creditul de dezvoltare este de 23.127.419 EUR, creditul de TVA este de EUR 3.341.989 si se mai pot face utilizari din credit pana la valoarea totala ramasa de utilizat. Soldul finantarii OCO2 atat creditul de dezvoltare cat si de TVA este 0 si se mai pot face utilizari din credit pana la valoarea totala ramasa de utilizat. Rata dobânzii aferente Contractul de Facilitate de Credit OCO din 2021 este variabilă, fiind calculată în funcție de indicele EURIBOR 3M la care se adaugă marja.

Rambursarea sumelor trase conform Contractul de Facilitate de Credit OCO din 2021 se face în tranșe trimestriale, ultima transă fiind scadentă la 30 iunie 2029.

Contractul de Facilitate de Credit One Peninsula din 2021

La data de 30 septembrie 2021, One Peninsula S.R.L. în calitate de împrumutat, alături de One United Properties S.A., în calitate de garant, au încheiat Contractul de Facilitate de Credit OP din 2021 cu First Bank S.A., pentru suma de 15 milioane EUR, sub forma unei facilități de credit pe termen mediu utilizata pentru finantarea costurilor de dezvoltare ale proiectului One Peninsula, utilizat in 2 transe: 12 milioane EUR pana la stadiul de inaltime al proiectului este P+2 si 3 milioane EUR pana la finalizarea proiectului. Facilitatea este acordata pentru o perioada de 36 de luni incepand cu data de 30 septembrie 2021 si are o perioada de gratie de 24 luni de la data de 30 septembrie 2021.

Contractul de Facilitate de Credit OP din 2021 este garantat în principal printr-o ipotecă imobiliară asupra terenului aferent proiectului One Peninsula, precum si asupra constructiilor ridicate pe acest teren.

Alte garanții includ: (i) ipotecă mobiliară asupra creantelor si accesoriilor acestora derivate din politele de asigurare, (ii) ipotecă mobiliară asupra creantelor si accesoriilor acestora derivate din executarea contractelor si antecontractelor de vanzare-cumparare in legatura cu proiectul, (iii) ipotecă mobiliară asupra conturilor, (iv) un depozit bancar, si (v) garantie corporatista emisa de Emitent care va acoperi diferente de costuri aferente dezvoltarii proiectului peste bugetul agreat in limita a 15% din totalul costurilor de investitie.

La data de 31 martie 2022, soldul finanțării este de 3.900.000 EUR fiind disponibili pentru utilizare diferenta ramasa pana la valoarea creditului 15.000.000 EUR. Rata dobânzii aferente Contractului de Facilitate de Credit OP din 2021 este variabilă, fiind calculată în funcție de indicele EURIBOR 3M la care se adaugă marja. Rambursarea se face dupa expirarea perioadei de utilizare 30 septembrie 2023 dupa cum urmeaza: in primele 6 luni nu va fi efectuata nicio rambursar; ulterior, in 6 rate lunare, primele 5 rate reprezentand 13 % din sumele utilizate la finalul perioadei de construire si a 6-a rata reprezentand 35% din sumele utilizate la finalul perioadei de construire.

Contractul de Facilitate de Credit One Mircea Eliade Properties din 2022

La data de 15 februarie 2022, One Mircea Eliade Properties S.R.L., în calitate de împrumutat, alături de One United Properties S.A., în calitate de garant, au încheiat Contractul de Facilitate de Credit nr 46440 cu Garanti Bank S.A., pentru suma de 9 milioane EUR, sub forma unei facilitati de credit pe termen lung utilizata pentru refinantarea unor active imobiliare finalizate.

La data de 31 martie 2022, soldul finanțării este de 8.928.384 EUR. Contractul de credit bancar este garantat de ipoteca imobiliare asupra a 29 de apartamente si 35 de locuri de parcare, ipoteca mobiliara asupra conturilor curente, si de fidejusiune din partea One United Properties S.A.

Rata dobânzii aferente Contractului de Facilitate de Credit este variabilă, fiind calculată în funcție de indicele EURIBOR 3M la care se adaugă o marja. Rambursarea creditului este lunară, iar data scadenței este 31 martie 2032.

Contractul de Facilitate de Credit Neo Timpuri Noi nr. 6852

La data de 29 septembrie 2021, Neo Timpuri Noi S.R.L., în calitate de împrumutat, a încheiat actul aditional nr 1un act adițional la Contractul de Facilitate de Credit nr.6852, cu Libra Bank S.A., pentru activarea facilitatii de credit la termen pentru dezvoltarea proiectului One Timpuri Noi pentru o perioadă de 36 luni, începând cu data de 30 septembrie 2021 și până la data de 30 septembrie 2024 in suma de 4 milioane EUR.

La data de 31 martie 2022, soldul finanțării este de 11.262.669 RON. Contractul de credit bancar conține ipoteci asupra terenurilor si construcțiilor in curs, precum si asupra creanțelor de la clienți și polițelor de asigurare și conturi bancare

Rata dobânzii aferente Contractului de Facilitate de Credit este variabilă, fiind calculata în funcție de indicele EURIBOR 3M la care se adaugă o marja. Rambursarea creditului este lunară, iar data scadenței este 30 septembrie 2024

OBLIGAȚII CONTINGENTE

Grupul, în desfășurarea normală a activității, acordă cumpărătorilor garanțiile reglementate de dispozițiile legale din România în calitate de vânzător. Grupul evaluează în mod constant toate pretențiile legale cunoscute și acțiunile juridice aflate în desfășurare. Grupul beneficiază de consiliere juridică cu privire la șansele de succes pentru aceste pretenții și acțiuni și nu a constituit provizioane acolo unde conducerea consideră, pe baza opiniilor consilierilor juridici, că acțiunea este puțin probabil să aibă șanse de succes. Pentru o descriere a celor mai importante litigii în care este implicat Grupul a se vedea Partea a 4-a „*Descrierea Activității*", Secțiunea „*Litigii*".

ANGAJAMENTE EXTRABILANTIERE

La data prezentului Prospect, Emitentul a constituit garanții (de tipul angajamentelor/ scrisorilor de garanție/ confort constituite în legătură cu proiectele dezvoltate de membrii Grupului) în favoarea terților în suma totală de 1.955.000 EUR, precum și alte angajamente de garanție pentru evicțiune, respectiv plată de daune-interese (nefiind stabilită suma prin respectivele instrumente).

INFORMAȚII CANTITATIVE ȘI CALITATIVE PRIVIND RISCURILE DE PIAȚĂ

Activitățile desfășurate de Grup pot da naștere unor riscuri variate. Conducerea Grupului este conștientă și monitorizează efectele acestor riscuri și evenimente care pot avea efecte adverse asupra operațiunilor Grupului. Pentru o clasificare a principalele riscuri la care este expus Grupul, precum și pentru o descriere a modului în care conducerea Grupului face management al respectivelor riscuri, vă rugăm să vedeți Nota 5 din Situațiile Financiare Anuale pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021.

ESTIMĂRI CONTABILE CRITICE/ESENȚIALE

Întocmirea situațiilor financiare consolidate ale Grupului presupune din partea conducerii utilizarea unor raționamente profesionale, estimări și ipoteze ce afectează aplicarea politicilor contabile, precum și valoarea recunoscută a activelor, a datoriilor, a veniturilor și a cheltuielilor și a prezentărilor de informații aferente. Rezultatele efective pot fi diferite de valorile estimate. Estimările și ipotezele asociate acestora se bazează pe experiența istorică și pe alți factori, inclusiv pe așteptările privind evenimente viitoare considerate rezonabile în situațiile date. Estimările si ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite periodic. Revizuirea estimărilor contabile este recunoscută începând cu perioada în care estimările sunt revizuite.

Pentru pregătirea situațiilor financiare consolidate, Grupul realizează estimări si ipoteze in legătură cu evoluții viitoare care pot avea un efect semnificativ asupra recunoașterii valorii activelor si datoriilor raportate, prezentarea datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare consolidate si a veniturilor si cheltuielilor raportate pentru perioada respectivă. Pentru o descriere a principalelor raționamente, estimări și ipoteze utilizate pentru întocmirea situațiilor financiare consolidate ale Grupului, vă rugăm să vedeți Nota 3 din Situațiile Financiare Anuale pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021.

ASPECTE FISCALE ALE EMITENTULUI SI GRUPULUI DE COMPANII

Referitor la aspecte ce țin de consolidarea fiscală începând cu Septembrie 2015 companiile eligibile afiliate

Emitentului formează un grup fiscal în scopuri de TVA, reprezentantul fiscal ale acestui grup fiind însăși Emitentul. De asemenea, începând cu anul fiscal 2022, de la 1 ianuarie 2022, companiile eligibile afiliate Emitentului formează un grup fiscal în scopuri de impozit pe profit.

PARTEA 8-A
CAPITALIZARE ŞI ÎNDATORARE

Tabelele de mai jos prezintă capitalizarea și îndatorarea Grupului la data indicată mai jos, pe bază istorică, prin extragerea din situațiile financiare auditate la data de 31 decembrie 2021 și ajustate pentru efectul majorării de capital în care sunt emise acțiunile vândute în Ofertă.

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

	31 Decembrie 2021	**Ajustat pentru a reflecta efectul majorării de capital**
	(RON auditate)	*(RON, neauditate)*
Capitaluri proprii		
Capital social	514.828.059	580.831.656[1]
Prime de capital	4.307.781	402.621.943[2]
Rezerve legale	11.437.359	11.437.359
Acțiuni proprii	-	-
Alte elemente de capitaluri proprii	1.390.179	1.390.179
Rezultat reportat	791.788.303	791.788.303
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului	**1.323.751.681**	**2.226.373.624[3]**
Interese care nu controlează	323.205.535	323.205.535
Total capitaluri proprii	**1.646.957.216**	**2.549.579.159**
Datorii pe termen lung[4]		
Împrumuturi de la bănci și alte entități	390.342.321	390.342.321
Împrumuturi de la acționarii minoritari	7.472.207	7.472.207
Provizioane	564.912	564.912
Datorii din contractele de leasing – termen lung	2.646.947	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	179.974.080	179.974.080
Total datorii pe termen lung	**581.000.467**	**581.000.467**
- din care garantate	378.766.739	378.766.739
- din care negarantate[5]	202.233.728	202.233.728
Datorii curente		
Beneficiile angajaților	553.841	553.841
Împrumuturi de la bănci și alte entități	34.260.754	34.260.754
Împrumuturi de la acționarii minoritari	87.028	87.028
Datorii de leasing	1.282.387	1.282.387
Datorii comerciale și alte datorii	123.584.927	123.584.927
Venituri în avans	1.145.855	1.145.855
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.023.447	2.023.447
Avansuri încasate de la clienți	406.263.566	406.263.566
Total datorii curente	**569.201.805**	**569.201.805**
- din care garantate	34.225.549	34.225.549

	31 Decembrie 2021	Ajustat pentru a reflecta efectul majorării de capital
	(RON auditate)	*(RON, neauditate)*
- din care negarantate[6]	534.976.346	534.976.346
Total datorii	**1.150.202.272**	**1.150.202.272**
TOTAL CAPITALURI PROPRII ŞI DATORII[7]	**2.797.159.488**	**3.000.781.431**

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

[1] Are în vedere subscrierea integrală în cadrul Majorării de Capital
[2] Presupunând că Prețul Final de Subscriere este Prețul Maxim de Subscriere
[3] Are în vedere (i) subscrierea integrală în cadrul Majorării de Capital și (ii) presupunând că Prețul Final de Subscriere este Prețul Maxim de Subscriere
[4] Include datoriile pe termen lung conform contractelor de împrumut bancar (astfel cum aceste contracte sunt descrise în Partea a 7-a – *„Examinarea rezultatelor activității și a situației financiare"*).
[5] Sursa: Emitentul
[6] Sursa: Emitentul
[7] Sursa: Emitentul

Următoarele evenimente (cu impact asupra capitalizării și nivelului de îndatorare a Grupului) au avut loc ulterior datei de 31 decembrie 2021:

- La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL, a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 9.000.000 EUR, sumă pe care a tras-o în întregime. Împrumutul are o scadență de 10 ani. Contractul de împrumut conține gajuri pe 29 de apartamente și 35 de locuri de parcare, precum și pe conturi bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă.

La data de 31 martie 2022 poziția de numerar și echivalente de numerar la nivelul Grupului era de aproximativ 566.191.401 RON.

Cu excepția celor arătate mai sus, nu au existat alte modificări semnificative în capitalizarea Emitentului de la data de 31 decembrie 2021.

PARTEA 9-A
POLITICA PRIVIND DIVIDENDELE

Dividendele Emitentului sunt distribuite din profitul anual net distribuibil pe baza situațiilor financiare anuale sau interimare individuale auditate, după aprobarea acestora de către Adunarea Generală Ordinară a Emitentului („AGOA") și după aprobarea propunerii privind dividendele de către AGOA. Profitul distribuibil este partea din profitul net al anului financiar care poate fi distribuită ca dividende după ce au fost efectuate distribuirile legale și statutare, cum ar fi distribuirea pentru rezerva legală și, acolo unde este cazul, utilizarea profitului net în alte scopuri prevăzute de lege (de exemplu, acoperirea pierderilor contabile din anul precedent, dacă este cazul).

Acționarii primesc dividende proporțional cu participația lor în capitalul social vărsat al Emitentului și nu există niciun drept de prioritate sau preferință asupra distribuției de dividende în favoarea vreunui acționar.

Propunerea privind distribuirea dividendelor formulată de Consiliul de Administrație va fi supusă aprobării AGOA, de regulă, în aceeași adunare în care situațiile financiare auditate ale Emitentului sunt aprobate, respectiv în cel mult patru (4) luni de la încheierea anului financiar, respectiv în cursul celui de-al treilea trimestru al anului cu privire la orice distribuții de dividende interimare sau distribuții din profit nedistribuit.

Consiliul de Administrație va avea în vedere în formularea propunerii către AGOA Emitentului principiul distribuirii a până la 35% din profitul net distribuibil consolidat, obținut la nivel Grupului, dar în orice caz cu respectarea oricăror prevederi privind distribuția de dividende incluse în contractele de finanțare la care Emitentul sau oricare membru al Grupului este parte. Emitentul intenționează să reinvestească restul profitului net consolidat înregistrat la nivel de Grup în vederea finanțării activității sale investiționale și de dezvoltare, astfel cum aceastea sunt prezentate în „Partea 4 – Descrierea Activității" din acest Prospect.

În cazul în care există deviații în afara acestui interval, acestea vor fi justificate și explicate acționarilor în perioadele în care vor avea loc.

Emitentul va putea plăti dividendele și sub formă de acțiuni din aceeași clasă ca cu cele care dau drept la aceste dividende.

În selectarea unei anumite rate de distribuire a dividendelor în conformitate cu politica Emitentului privind dividendele, Consiliul de Administrație va ține cont de următoarele:

- reducerea fluctuațiilor randamentului dividendelor de la o perioadă la alta, precum și valoarea absolută a dividendului pe acțiune;
- nevoile și, mai ales, oportunitățile investiționale ale Emitentului;
- eventualele contribuții ale elementelor nemonetare la raportarea profitului net; și
- disponibilitățile financiare pentru plata dividendelor, precum și gradul de îndatorare al Emitentului.

Emitentul a distribuit pentru fiecare dintre anii încheiați la 31 decembrie 2021, 2020 și 2019 dividende brute în valoare de 42.473.314,85, RON, 41.682.627 RON și 44.058.800 RON. În anul 2021, Emitentul a distribuit în al doilea semestru dividende din profitul nerepartizat aferent anilor financiari anteriori, în valoare brută de 32.500.000 RON. Pe viitor, Emitentul intenționează să continue distribuția semestrială de dividende conform celor prezentate în politica sa de dividende.

PARTEA A 10-A
PREZENTAREA INDUSTRIEI

Această secțiune include informații provenind din surse terțe, identificate în text. Astfel de informații pot suferi modificări și nu pot fi verificate cu certitudine. În special, am calculat cota de piață a Grupului folosind înregistrările sale interne referitoare la vânzări și închirieri, raportate la informațiile privind nivelul agregat al tranzacțiilor de acest tip încheiate în București în anul încheiat la 31 decembrie 2021 incluse în studii de specialitate. Emitentul nu poate garanta că informațiile incluse în asemenea surse sunt corecte. De asemenea, Emitentul nu poate garanta că estimările făcută cu privire la concurenții săi, astfel cum sunt incluse în aceste surse sunt corecte sau identice cu cele din înregistrările interne ale concurenților săi. Prin urmare, Emitentul cere investitorilor să analizeze cu grijă toate aceste informații și să nu se bazeze pe ele în mod nerezonabil. Vă rugăm să consultați și „Informații importante despre acest Prospect" și „Partea 2 - Factori de Risc" din prezentul Prospect.

Considerații macroeconomice asupra României

Populație și indicatori economici cheie

România este situată în Europa de Sud-Est și se învecinează cu Ungaria, Republica Serbia, Republica Moldova, Ucraina și Bulgaria. La data de 1 ianuarie 2022, avea o populație de aproximativ 19,2 milioane de locuitori (din care 56,4% era populație urbană) (*Sursa: Eurostat, INS*). În ciuda trendului demografic descendent înregistrat în ultimii ani, numărul de gospodării din România a crescut cu peste 36.200 în perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2018 și 1 ianuarie 2021, ajungând la 7,52 milioane de gospodării (*Sursa: Eurostat*).

Tabelul de mai jos evidențiază evoluția anumitor indicatori economici cheie pentru România în perioada cuprinsă între 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2021:

	La data si pentru anul încheiat la 31 decembrie			
Indicatori economici cheie	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Creșterea reală a PIB (%)	4.50%	4.20%	-3.70%	5.90%
Rata șomajului la sfârșitul anului (%)[1]	4.20%	3.90%	5.80%	5.40%
Valoarea nominală a PIB (*miliarde €, prețuri curente*)	204.5	223.2	218.9	239.6
Valoarea nominală a PIB/ cap de locuitor (mii €, prețuri curente)	8.7	9.12	8.82	9.38
Inflație/(deflație) (*%, media anuală*)	4.10%	3.90%	2.30%	8.20%

Sursa: Eurostat.

[1]Rata șomajului este calculata prin raportarea numărului de persoane aflate in șomaj, la totalul populației din România.

În perioada cuprinsă între 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2021, economia României a înregistrat o creștere a produsului intern brut („**PIB**"), cu o RCAC de 4,04%, depășind media RCAC din Uniunea Europeană, care a înregistrat o creștere de 1,6% în aceeași perioadă (*Sursa: Eurostat*). Această creștere a fost determinată în principal de scăderea ratelor de impozitare, precum și de evoluțiile pozitive din piața muncii, care au avut ca rezultat extinderea clasei de mijloc.

În anul încheiat la 31 decembrie 2021, economia României a înregistrat o creștere estimată de 5,9% a PIB-ului față de anul încheiat la 31 decembrie 2020, pe fondul măsurilor de stimulare economică lansate pe perioada pandemiei Covid-19 (care au adus o revigorare a consumului populației, un factor antrenant de generare a creșterii economice multianuale, precum și la creșterea cheltuielilor publice pentru susținerea sistemului medical în contextul pandemic), în comparație cu o creștere de 5,3%, reprezentând media din Uniunea Europeană (EU27) (*Sursa: Eurostat*).

Deși estimările inițiale ale economiștilor indicau o creștere economică mult mai mare (FMI 7%), acestea nu s-au materializat, pe fondul creșterii accelerate a prețurilor la energie din ultimul trimestru al anului 2021. În special, sectorul construcțiilor și cel imobiliar, alături de sectoarele IT și Telecom, au înregistrat creșteri semnificative prin raportare la anul încheiat la 31 decembrie 2020, conform celor arătate în tabelul de mai jos:

(*milioane RON, prețuri curente*)	La data și pentru anul încheiat la 31 decembrie	
	2020	**2021**
Construcții	**69.421,2**	**77.391,7**
Tranzacții imobiliare	**84.281,0**	**87.771,0**
Informații și comunicații	**66.944,7**	**75.010,7**

Sursa: Institutul Național de Statistică.

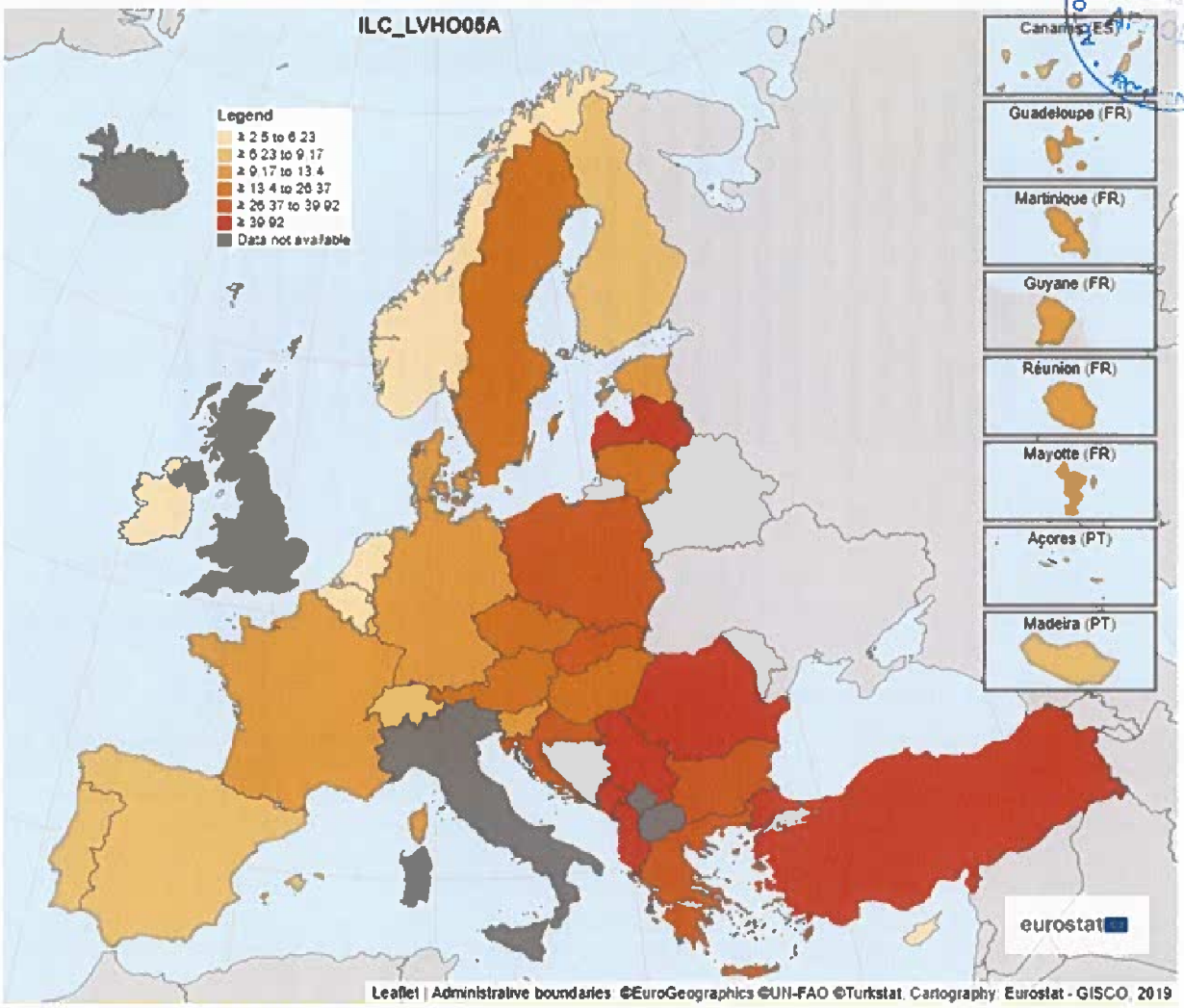
În proiectul de buget pentru anul 2022, Guvernul României a estimat o creștere economică de 4,6%, la un PIB previzionat de 1.317 miliarde RON. Planificarea bugetară pe anul 2022 și estimările pentru perioada 2023-2025 stabilesc deficitul bugetar în anul 2022 la 6,24% din PIB, urmând ca acesta să ajungă la 2,02% din PIB în anul 2025. În continuare, Guvernul României mizează pentru anul 2022 pe o creștere mult mai accelerată a sectorului de construcții (9%), comparativ cu sectorul industrial (4,4%) și sectorul serviciilor (4,3%). Viziunea asupra construcției bugetare naționale pentru anul 2022 este împărtășită și de BNR, care estimează o încetinire a creșterii economice potrivit minutei ședinței din data de 09 februarie 2022 (*Sursa: BNR*).

Previziunile privind creșterea economică a României în viitorul apropiat au în vedere și finanțarea obținută la nivelul Uniunii Europene ca urmare a adoptării Regulamentul privind noul Cadru Financiar Multianual (CFM) 2021-2027 (în valoare de 1.074,3 miliarde EUR) și a Pachetului de relansare economică Next Generation EU (NGEU) (în valoare de 750 de miliarde EUR). Mecanismul European de Reziliență și Redresare este elementul central al NGEU, cu împrumuturi și granturi în valoare de 672,5 miliarde EUR, disponibile pentru sprijinirea reformelor și a investițiilor întreprinse de țările Uniunii Europene. Scopul este de a atenua impactul economic și social al pandemiei și de a face ca economiile și societățile europene să devină mai durabile, mai reziliente și mai bine pregătite pentru provocările și oportunitățile oferite de tranziția către o economie verde și de tranziția digitală. Prin decizia Consiliului Europei, alocarea pentru România pe acest program este în valoare de 29,2 miliarde EUR. Guvernul României, ca urmare a acestei alocări, a elaborat Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), care prevede cheltuieli de 41,1 miliarde EUR pentru perioada amintită, prin completarea resurselor alocate de către UE cu resurse de la bugetul național. Pentru anul 2022, Guvernul României prevede cheltuieli destinate investeților de aproximativ 88,4 miliarde lei, reprezentând 6,7% din PIB. Alocările bugetare semnificative din PNRR vor fi orientate masiv în digitalizare și tranziția către o economie verde, iar alți piloni de creștere care vor contribui la redresarea economică vor fi creșterea inteligentă, sustenabilă și favorabilă incluziunii, inclusiv coeziune economică, locuri de muncă, productivitate, competitivitate, cercetare, dezvoltare și inovare, precum și o piață internă funcțională, cu întreprinderi mici și mijlocii (IMM-uri) puternice, coeziunea socială și teritorială, sănătatea, precum și reziliență economică, socială și instituțională, precum și politicile pentru generația următoare, copii și tineret, cum ar fi educația și competențele (*Sursa: Ministerul Investițiilor și Proiectelor Europene*).

Evoluția economică a României din ultimii ani a contribuit și la o creștere a veniturilor populației, salariul mediu brut lunar înregistrând o creștere cu un RCAC de 8,61% pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2019 și 31 decembrie 2021. Conform celor mai recente date statistice, salariul mediu brut lunar (februarie 2022) în România se ridică la 6.059 RON (*Sursa: INS*) sau aproximativ 1.224 EUR.

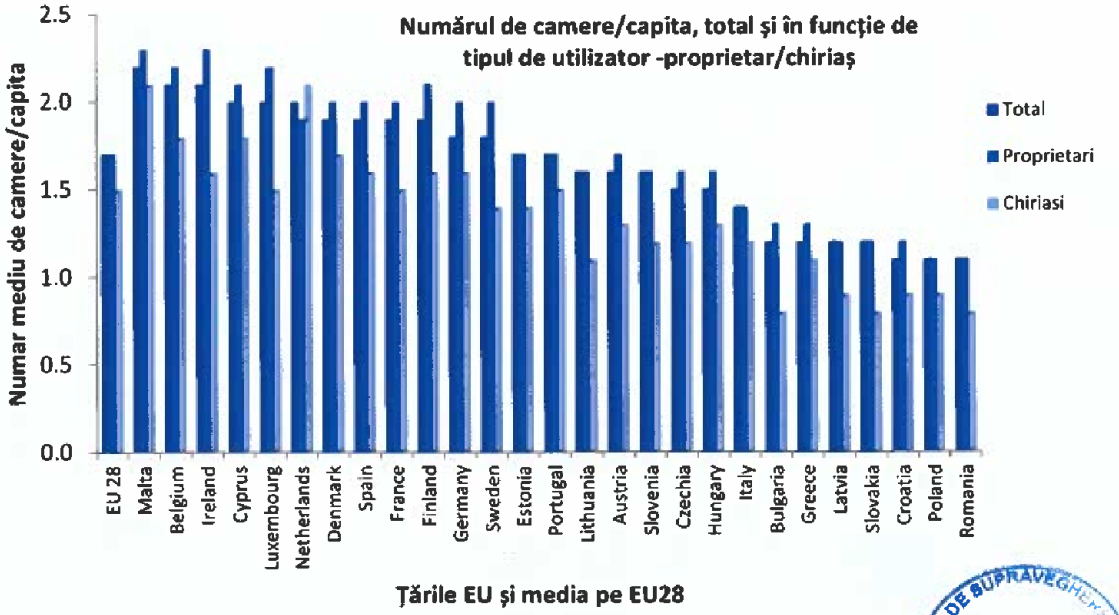
Condițiile locative și rata de aglomerare

România are o rată a supraaglomerării de 45,1% (cea mai ridicată rată din Uniunea Europeană) atât în zonele urbane (cea mai mare rată de supraaglomerare fiind înregistrată la nivelul orașelor mari, unde rata de aglomerare depășește 50%), cele periferice și urbane mici, cât și în cele rurale (*Sursa: Eurostat*). Prin comparație, rata de supraaglomerare la nivelul UE este de aproximativ 17% (având o variație pornind de la un minim de 2,5% în Cipru, Irlanda, Belgia sau Țările de Jos, la peste 35% în Polonia, Croația, Bulgaria și România).



Sursa: Eurostat.

Statistica menționată mai sus este reflectată și în graficul de mai jos, care prezintă informațiile privind numărul mediu de camere per capita (general și în funcție de tipul de utilizator), pe axa verticală fiind arătat numărul mediu de camere per capita, iar pe axa orizontală sunt ordonate țările UE 28 (anterior Brexit-ului), în ordinea descrescătoare a numărului mediu de camere per capita, pe tipuri de utilizatori.



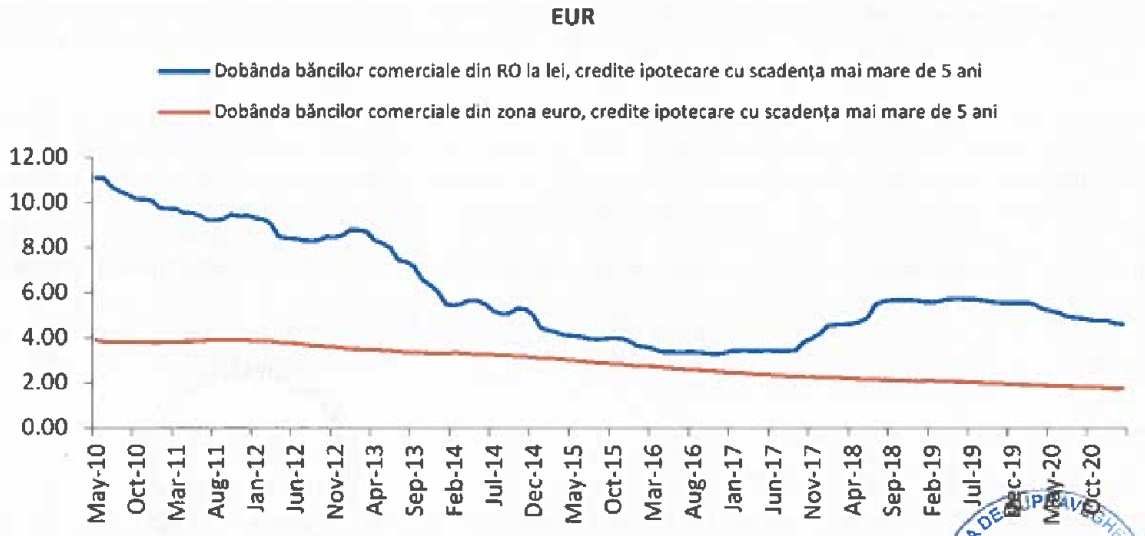
Sursa: Eurostat.

Evoluţia dobânzii la creditele ipotecare

Dacă în zona EUR rata de dobândă la care populaţia are acces la creditare pentru finanţarea achiziţiilor imobiliare a înregistrat un nivel cuprins între 1,24% şi 2,15% pe an în martie 2022 (în funcţie de perioada de creditare), tendinţa fiind una de uşoară creştere pe parcursul ultimelor luni (*Sursa: ECB*), dobânzile medii (DAE) practicate de băncile comerciale locale pentru acest tip de credite s-au înscris pe o tendinţă de consolidare în ultimele luni, iar în ianuarie 2022 valoarea era de 3,75% pentru creditele pentru locuinţe acordate cu scadenţa de peste 10 ani, înregistrând o scădere de 0,78% faţă de aceeaşi perioadă din 2020 (*Sursa:Raportul lunar BNR*).

Ponderea creditelor ipotecare acordate în lei în bilanţul sectorului bancar autohton este cea mai importantă, ţinând cont de politica BNR de a descuraja creditarea în EUR sau alte devize străine în România, ulterior crizei financiare din 2007-2009.

Scăderea dobânzilor, coroborată cu creşterea veniturilor populaţiei din ultimii ani, a dus la o capacitate de creditare sporită a populaţiei.



Sursa: ECB, BNR.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ
APROBAT

Gradul de îndatorare al populației

La nivelul țărilor Uniunii Europene, gradul de îndatorare al populației este principalul indicator al angrenării populației în achiziția de imobile, în special pe segmentul rezidențial.

Gradul de îndatorare al populației poate fi influențat de volumul de tranzacții imobiliare dintr-o anumită perioadă, dar și de prețul mediu al unei unități locative, iar ajustarea la PIB-ului nominal pentru fiecare Stat Membru permite o apreciere a pieței imobiliare din țara respectivă, precum și a potențialului de creștere a prețurilor sau a volumelor tranzacționate în perioada viitoare.

Dacă țările cu o economie dezvoltată înregistrează niveluri ridicate ale acestui indicator (spre exemplu, în Danemarca acest indicator se situează la 111,7%, în Olanda la 103% și în Cipru la 91%), România înregistra, la finele anului 2020 cel mai redus nivel al acestui indicator, de 16,2% (*Sursa: Eurostat*), inclusiv prin comparație cu alte țări din fostul bloc comunist (gradul de îndatorare prin raportare la aceeași perioadă fiind de 20,9% în cazul Ungariei, 24,4% în cazul Bulgariei, 34% în Republica Cehă și 34,8% în Polonia).

Sursa: Eurostat.

Graficul de mai jos surprinde gradul de îndatorare a gospodăriilor populației raportat la PIB în țările EU27:

Sursa: Eurostat.

În ceea ce privește evoluția în timp a acestui indicator în România, se observă o tendință de scădere a acestuia până la

finalul anului 2019, sinonimă mai degrabă cu o evoluție mai lentă a soldului creditelor populației raportat la evoluția PIB-ului și a câștigurilor salariale din perioada 2013-2019. Anul pandemic 2020 a adus o ușoară schimbare a acestui trend descendent, fiind înregistrată o creștere a acestui indicator de la un procent 15,5% în 2019 la 16,2% la finalul anului 2020.

Dinamica creditelor pentru locuințe s-a menținut ridicată pe perioada ultimilor ani, rata de creștere atingând 12,8% în luna februarie 2022 (*Sursa: BNR*).Expunerile instituțiilor de credit în raport cu ,piața imobiliară rezidențială au fost de 107,5 miliarde RON la finalul lunii septembrie 2021, cu 12% în creștere comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior, accelerarea activității din piața rezidențială a fost determinată atât de factori de cerere, cât și de ofertă. Totodată, aceste expuneri reprezintă echivalentul a 68% din stocul total de împrumuturi acordate populației la septembrie 2021. Creșterea puternică a creditării în ultima perioadă a fost susținută și de împrumuturile pentru achiziția unei locuințe. Creditele acordate prin programul ,,Noua Casă" s-au majorat substanțial, dar ponderea acestora în fluxul de credit continuă să fie una moderată (22% la finalul lunii septembrie 2021). Indicele privind accesul la piața creditului ipotecar a crescut ușor la 0,98 în T3 2021, de la 0,94 în trimestrul anterior, pe fondul creșterii modeste a prețurilor rezidențiale și scăderii ratei de dobândă. (*Sursa: Raport BNR*).

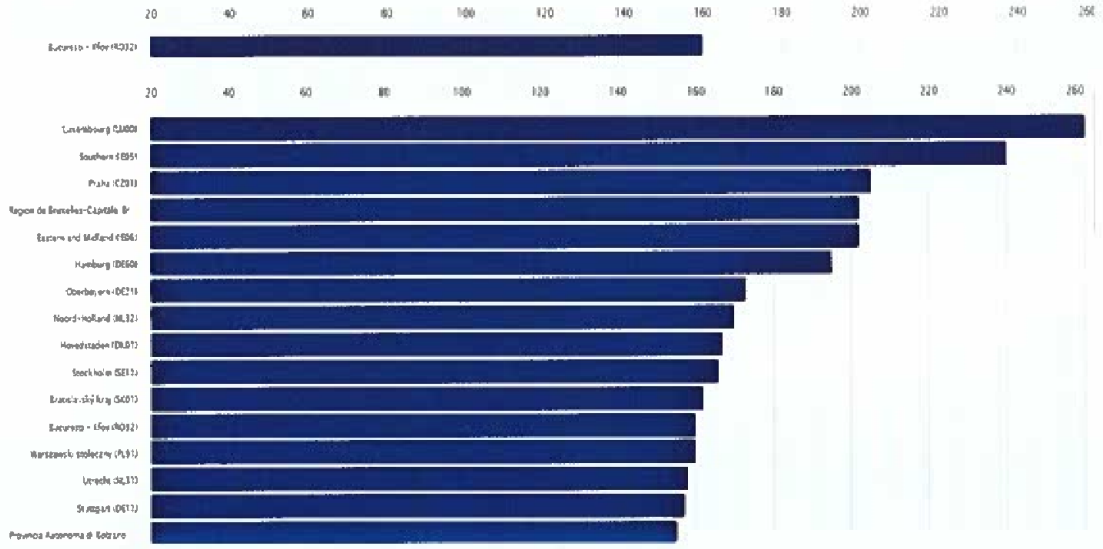
AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ
ASF
APROBAT

Regiunea de dezvoltare București-Ilfov

România este împărțită în opt regiuni de dezvoltare.

Conform Agenției pentru Dezvoltare Regională București-Ilfov (ADRBI), regiunea București-Ilfov care este compusă din municipiul București și județul Ilfov, are o populație de 2.315.173 de locuitori (iulie 2021) și o suprafață de 1.804 km^2. Această regiune este cea mai dezvoltată din România, având un PIB pe cap de locuitor de 49.200 euro (exprimat în puterea de cumpărare a banilor în economia locală) reprezentând 164% din media UE (EU27) calculată de Eurostat la final de 2020, ocupând locul 14 din 218 regiuni de dezvoltare din Uniunea Europeană și depășind astfel regiuni precum Budapesta (153%), Viena (148%), Berlin (128%), Roma (109%) sau Lisabona (98%). Evoluția acestui indicator a fost în continuă ascensiune în ultima decadă, în anul 2009 înregistrând 116% din media UE. Economia regiunii este dominată în cea mai mare parte de funcțiile capitalei, populația activă a regiunii fiind legată de unitățile care își desfășoară activitatea aici. În anul 2021, cinci din cele opt regiuni din România au înregistrat o creștere a Produsului intern brut (PIB) de peste 3%, regiunea București-Ilfov fiind fruntașă în acest top cu un avans al PIB per capita de 8,82% în ultimul an. (*Sursa: Comisia Europeană)*

PIB/capita exprimat in PPS pe regiuni de dezvoltare EU27, 2020



Sursa: Eurostat.

Regiunea București-Ilfov reprezintă cea mai mare aglomerare industrială a României, în care sunt prezente toate ramurile industriale. Comerțul, activitățile de depozitare, distribuție, administrație-gospodărie comunală, construcții au avut o evoluție rapidă, astfel încât regiunea se distanțează ca nivel de dezvoltare de celelalte regiuni din România. Regiunea București-Ilfov este responsabilă pentru 27,5% din totalul economiei naționale, conform raportărilor

aferente anului 2019 (*Sursa: Eurostat*). Explicația acestui fenomen vine și din faptul că majoritatea companiilor multinaționale cu prezență locală au ales această regiune pentru a-și înființa subsidiarele locale. Totuși, și activitatea de producție este una importantă aici, Regiunea București-Ilfov deținând cea mai mare pondere în exportul României, de 21,8% (*Sursa: Eurostat*).

Din punct de vedere al infrastructurii, Municipiul București este cel mai important nod de transport rutier-feroviar-aerian național și internațional al țării, se caracterizează printr-un înalt grad de accesibilitate, fiind situată pe cele două coridoare multi-modale europene: Axa Prioritară Europeană nr. 7 (Nădlac-Constanța) și Axa Prioritară Europeană Giurgiu-Albița planificate a fi construite în perioada imediat următoare, precum și în proximitatea Dunării (Axa Prioritară Europeană Nr. 18). Accesibilitatea aeriană și multi-modală este asigurată de aeroportul internațional „Henri Coandă" (Otopeni), cel mai mare aeroport internațional din România.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT

Piața imobiliară rezidențială din București

Potrivit unei analize ValorEasy asupra pieței rezidențiale din România publicată în a II-a parte a lunii ianuarie 2022, pe parcursul anului 2021, la nivel național, au fost tranzacționate un număr de 183.000 unități locative (+49% față de anul 2020), în timp ce la nivelul regiunii București-Ilfov s-a înregistrat un număr de cca 52.000 de unități rezidențiale vândute în 2021, marcând o creștere cu 41% față de anul precedent. Potrivit aceleași surse și în baza datelor statistice ale INS, oferta de locuințe noi finalizate pe teritoriul României a crescut cu 2% în primele 9 luni ale anului 2021 față de perioada similară a anului 2020 până la aprox 50.000 de locuințe în timp ce în aceeași perioadă numărul de locuințe finalizate la nivelul regiunii București-Ilfov a rămas relativ constant la 14.500.

De asemenea, o analiză a agenției SVN asupra Pieței Rezidențiale din București în T4 2021 relevă faptul că 2021 a fost cel mai bun an din istoria modernă pentru piața rezidențială locală, cu un record absolut al tranzacțiilor finalizate, un posibil record în livrări și cele mai bune momente pentru contractarea unui credit ipotecar și cumpărarea unei noi locuințe. Vânzările record se datorează celei mai bune perioade din istorie privind accesarea de credite ipotecare, contextului inflaționist ridicat, precum și dorinței generale a populației în urma pandemiei de Covid-19 de a se muta în locuințe mai mari. În ceea ce privește livrările, SVN estimează că numărul de unități livrate în 2021 a fost similar cu cel din 2020, întrucât activitatea dezvoltatorilor s-a menținut la același nivel intens pe parcursul anului trecut față de 2020, când s-a înregistrat un record de livrări.

Referitor la ultimul trimestru din 2021, agenția JLL estimează că un număr de 8.700 de unități locative noi au fost tranzacționate în București, și respectiv 2.183 de unități la nivelul județului Ilfov. Totodată, oferta de locuințe pentru regiunea București – Ilfov a crescut cu aprox. 6.200 de unități noi în T4 2021, dintre care 4.570 de unități noi în București și 1.630 de unități noi în județul Ilfov. Per ansamblul anului 2021 se estimează că au fost livrate peste 17.000 de unități noi pe piața din București și Ilfov, fiind cel mai înalt nivel al ofertei înregistrat vreodată pe piață din anul 2004. De altfel, oferta de locuințe noi înregistrează un avans de 25% față de oferta existentă la finalul anului 2020.

În privința prețurilor pe segmentul rezidențial, creșterea deficitului de locuințe disponibile la vânzare a condus din nou la majorări semnificative de preț în 2021. Prețul mediu de tranzacționare al apartamentelor din pieţele secundare monitorizate permanent de ValorEasy (București și principalele zece piețe imobiliare locale) a crescut în trimestrul patru al anului 2021 cu până la 10% comparativ cu anul anterior, după ce, la sfârșitul anului 2020, se înregistrase o creștere ceva mai moderată datorită pandemiei Covid-19. Ratele scăzute ale dobânzii pentru creditele ipotecare, procentul ridicat de populație care deține deja o locuință în proprietate și economiile personale au condus la creșterea rapidă a prețurilor în 2021. Conform datelor colectate de ValorEasy, prețul mediu de tranzacționare al apartamentelor în piața secundară din București a ajuns la 1.500 de euro/mp (+11% față de 2020).

Conform estimărilor SVN prețul mediu al unităților rezidențiale noi a crescut în 2021 cu 15% față de 2020, existând o probabilitate ridicată ca acest ritm de creștere să se mențină și în 2022. Totodată, SVN estimează că creșterea se va simți mai puțin pe segmentul pieței de mijloc, care a deținut peste 40% din noua ofertă în 2021, pe fondul creșterii plafonului de preț pentru care se aplică TVA de 5%.

În figura de mai jos regăsiți prețul mediu de închiriere solicitat per mp util, exprimat în EUR, precum și prețul mediu de vânzare solicitat, utilizând aceleași unități de măsură, diferențiate pe zone ale Bucureștiului, în decembrie 2021.

Sursa: JLL.

Preţul mediu pe metru pătrat al unui apartament standard de 120 mp este de 1.701 EUR, în cazul Bucureştiului. Raportându-ne la capitala Spaniei, Madrid, unde preţul mediu pe metru pătrat util al unui apartament este de 4.978 EUR, la capitala Ungariei, Budapesta, care este de asemenea o ţară emergentă, unde acelaşi preţ mediu este de 2.515 EUR, sau la Varşovia, capitala Poloniei, unde preţul mediu este de 2.793 EUR, observăm încă o diferenţă procentuală majoră între valoarea proprietăţilor rezidenţiale la nivel de capitale europene, în defavoarea României (*Sursa: Global Property Guide*).

Piaţa de birouri din Bucureşti

Informaţii privind piaţa de birouri în anul 2021

După o perioadă foarte dificilă în anul pandemic 2020, cererea de spaţii de birouri a început să se redreseze treptat pe parcursul anului 2021. Conform analizei efectuate de agenţia JLL asupra pieţei imobiliare din România, în cursul anului 2021, pe segmentul spaţiilor de birouri din Bucureşti, au fost livrate cca 244.300 mp şi marchează o creştere cu 57% faţă de 2020, însă sub cei aproximativ 286.000 mp livraţi în anul 2019.

Ultimele date statistice publicate de agenţia JLL relevă faptul că volumul total de tranzacţii brute în Bucureşti în T4 2021 a atins 84.300 mp, în creştere cu 17,6% faţă de trimestrul precedent din 2021 şi cu peste 53,5% mai mare faţă de T4 2020.

Potrivit *Cushman & Wakefield Echinox Bucharest Office T4 2021 Marketbeat*, în T4 2021 au fost livrate două noi

clădiri de birouri în București, una dintre cele două fiind prima fază a dezvoltării mixte One Cotroceni Park (46.000 mp GLA). Luând în calcul toate spațiile adiționale de birouri moderne livrate în cursul anului 2021, suprafața agregată închiriabilă a birourilor din București se apropie de pragul de 3,2 milioane de mp (excluzând clădirile ocupate de proprietari), rata de neocupare a crescut ușor până la 14,9%. Se observă în continuare un decalaj mare în ceea ce privește clădirile de birouri de clasă A și B, cu o rată de neocupare de 12,5% pentru birourile de clasa A și, respectiv o rată de neocupare de 23% pentru cele de clasa B.

Consultanții companiei de consultanță imobiliară *Colliers* consideră că oferta redusă de birouri moderne din București, de doar aproximativ 1.300 metri de pătrați la mia de locuitori (chiar și fără a ține cont de faptul că zona metropolitană este, probabil, mai mare de 2,4 milioane de locuitori), este un factor izolator pe termen lung și se așteaptă mai degrabă ca stocul modern de birouri să înceapă din nou să crească în câțiva ani. Pentru comparație, Varșovia are aproximativ 2.000 de metri pătrați de birouri la mia de locuitori, iar Amsterdam – 1.800 de metri pătrați de birouri. Datele citate de Colliers rezultă în urma cifrelor obținute de *Bucharest Research Forum*.

O activitate totală de leasing de 85.400 mp a fost înregistrată în T4 2021, ducând astfel cererea totală pentru 2021 la 298.300 mp, în creștere cu 26% față de 2020. Ocuparea netă (excluzând reînnoirile) a avut o pondere anuală de 57%, un nivel mai ridicat decât în anul 2020 (54%). Cei mai activi chiriași în 2021 au venit din Transport & Telecomunicații (31% cota de piață din totalul absorbției), Sănătate & Farmaceutice (14%) și Manufactură/Industrie (7%).

Așteptări privind livrările de spații de birouri din București în 2022

Potrivit companiei de consultanță imobiliară *Colliers*, printre principalele tendințe ale pieței imobiliare din anul 2022 se numără revenirea segmentului de office, odată ce angajații se întorc la birouri, un accent mult mai mare pe sustenabilitatea clădirilor, care nu mai este de mult timp un moft, ci o necesitate, o nouă perioadă bună pentru segmentul industrial și logistic și revenirea segmentului de retail, cu accent pe centrele regionale și orașe secundare sau terțiare. (*Sursa: Colliers*).

În prezent sunt în construcție clădiri noi de birouri cu o suprafață totală de aproximativ 224.000 mp și se așteaptă să fie livrate în 2022 și 2023, un pipeline ușor redus în comparație cu perioada 2020 – 2021. De menționat că One Cotroceni Park Faza II este una dintre cele mai importante livrări anunțate în următorii doi ani.

Având în vedere proiectele existente în derulare și potențialul de absorbție al spațiilor de birouri disponibile în prezent, există un indiciu puternic că volumele anuale de absorbție de peste 300.000 mp vor deveni normă în următorii 4-5 ani.

Specialiștii *Colliers* anticipează că rata de neocupare a spațiilor de birouri va atinge probabil un vârf de peste 20% pentru București în 2022 și va fi nevoie de cel puțin câțiva ani pentru ca piața să revină la o poziție mai neutră față de o piață a chiriașilor în prezent, însă redresarea va fi neuniformă. Cum marile companii globale dau semne clare că vor să-și readucă angajații la birou și este de așteptat ca și firmele locale să facă același lucru, consultanții *Colliers* subliniază că clădirile bune, bine amplasate și bine conectate se vor descurca mult mai bine, în timp ce restul vor fi obligate să compenseze prin oferirea unor reduceri mai mari de chirie, mărind decalajul dintre cele mai bune clădiri și celelalte. De asemenea, există semne că noi chiriași (mari) vor intra pe piața de birouri din București, ceea ce, în timp, va compensa faptul că unele companii (nu toate) își reduc spațiile de birouri ocupate pe fondul muncii hibride. (*Sursa: Colliers*)

Nivelul chiriilor în clădirile de birouri din București

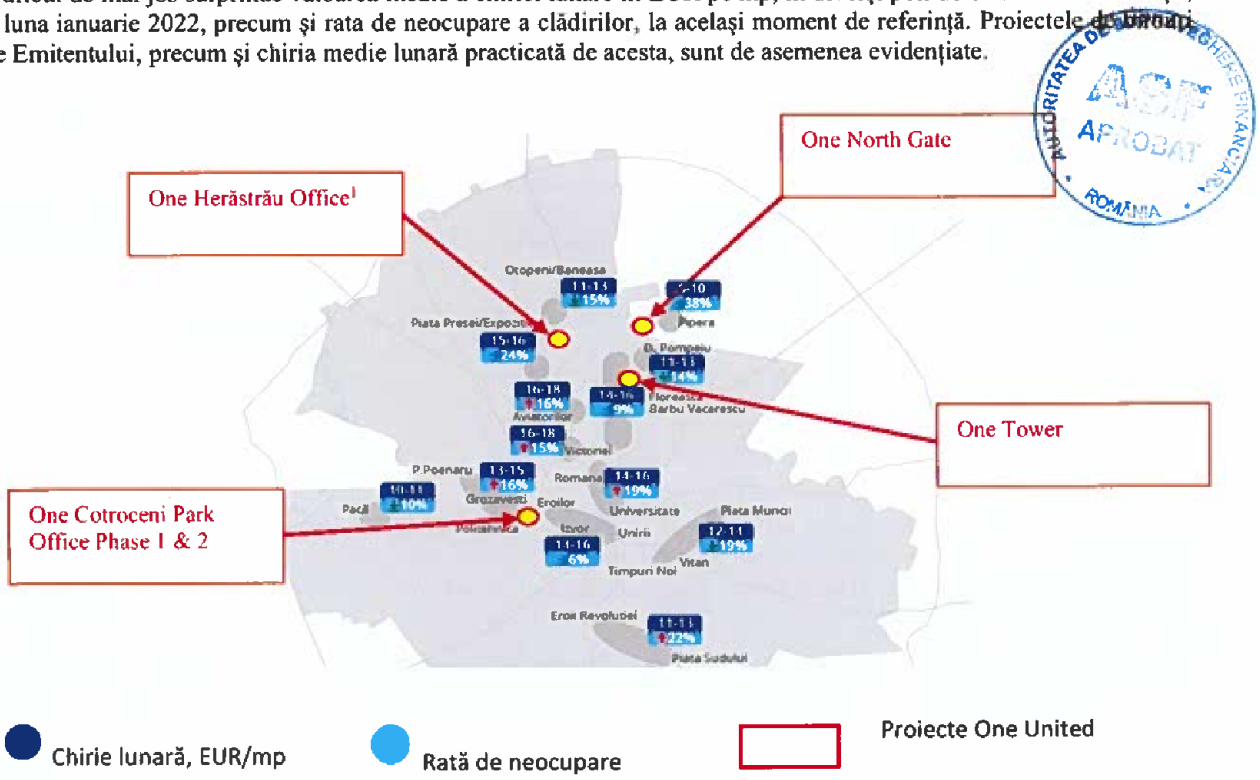
După apariția virusului *SarsCov2*, nivelul chiriilor pe piața spațiilor de birouri au fost dictate de chiriași. Astfel, proprietarii de birou s-au confruntat cu situația presantă de a accepta încheierea de contracte pentru perioade mai mici de cinci ani (considerată standard) sau cu opțiuni de denunțare unilaterală din partea chiriașilor.

Nivelului chiriilor a fost sub presiune și prin prisma apariției și creșterii pieței sub-închirierilor, care oferă potențialilor chiriași birouri deja amenajate la chirii atractive și în condiții flexibile. Cu toate acestea, în cazul clădirilor de tip „premium" nu se evidențiază perturbări majore la nivelul chiriilor, în condițiile în care acestea reușesc să atragă chiriași mari, iar istoric, acest tip de clădiri a avut rate de neocupare sensibil mai mici decât clădirile mai vechi și/sau cele din categorii non-premium. Riscul de scădere a chiriilor este mai pronunțat în cazul clădirilor vechi, cu o poziționare slabă, proprietarii acestora putând fi puși în situația să reducă chiriile cu 5-10%, pentru a rămâne competitivi în raport cu oferta reprezentată de clădirile mai noi, premium. De altfel, rata de neocupare a clădirilor de birouri în anul 2020 a fost înregistrată preponderent la clădirile mai vechi, de categorie B sau C.

În ceea ce privește chiriile în zonele principale din București, agenția *Cushman & Wakefield* estimează că acestea au rămas stabile în T4, variind între 18,00-18,50 euro/mp/lună în zona CBD, în timp ce se înregistrează valori de 17,50-

18,00 euro/mp/lună în centru și sub-pieţele Floreasca – Barbu Văcărescu, deoarece este aşteptată o mică creştere pentru zona CBD până la sfârşitul anului 2022.

Graficul de mai jos surprinde valoarea medie a chiriei lunare în EUR pe mp, în diverşi poli de birouri din Bucureşti, în luna ianuarie 2022, precum şi rata de neocupare a clădirilor, la acelaşi moment de referinţă. Proiectele de birouri ale Emitentului, precum şi chiria medie lunară practicată de acesta, sunt de asemenea evidenţiate.



Sursa: Colliers, Emitentul.

[1] Deţinut în proporţie de 20% şi operat de Grup

PARTEA A 11-A
ORGANELE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE ŞI SUPRAVEGHERE ŞI CONDUCEREA SUPERIOARĂ ŞI FUNCŢIONAREA ACESTORA

CONSILIUL DE ADMINISTRAŢIE

Emitentul are o structură administrativă în sistem unitar compusă din şapte (7) administratori.

Consiliul de Administraţie cuprinde membrii executivi („**Administratorii Executivi**") şi membrii neexecutivi („**Administratori Neexecutivi**"). Membrii Consiliului de Administraţie sunt numiţi şi revocaţi de AGA. La data prezentului Prospect, Consiliul de Administraţie este compus din Administratorii menţionaţi mai jos. Componenţa Consiliului de Administraţie va fi aceeaşi la închiderea Ofertei şi la momentul Admiterii:

Nume	Vârsta	Funcţie	Data expirării mandatului
Victor Căpitanu	42	Administrator Executiv (Co-Director General)	26.04.2023
Andrei-Liviu Diaconescu	46	Administrator Executiv (Co-Director General)	26.04.2023
Claudio Cisullo	58	Administrator Neexecutiv, Preşedintele Consiliului de Administraţie	26.04.2023
Magdalena Součková	60	Administrator Neexecutiv	26.04.2023
Dragoş-Horia Manda	61	Administrator Neexecutiv	26.04.2023
Dragic Valeria - Augusta	55	Administrator Neexecutiv	26.04.2023
Marius-Mihail Diaconu	48	Administrator Neexecutiv	26.04.2023

Adresa oficială de corespondenţă a membrilor Consiliului de Administraţie este punctul de lucru al Emitentului, situat ONE Tower, Calea Floreasca 165, Sector 1, 014459, Bucureşti, România.

Victor Căpitanu (Acţionar Fondator, Director)

Dl. Căpitanu este unul dintre cei doi Acţionari Fondatori. Este absolvent al Facultăţii de Finanţe - Bănci din cadrul Academiei de Studii Economice din Bucureşti şi deţine o diplomă CFA® Institute[3] din 2005. A urmat un Executive Private Equity Program la Universitatea Harvard şi un Executive Program în cadrul Universităţii Singularity din Silicon Valley.

Şi-a început cariera în anul 2000, în cadrul Alpha Bank, unde l-a cunoscut pe Dl. Diaconescu, continuându-şi cariera la Bancpost din 2003 până în 2005, anul când a fondat împreună cu Dl. Diaconescu societatea Capital Partners (companie independentă de investment-banking, achiziţionată integral de Banca Transilvania în 2016).

Andrei-Liviu Diaconescu (Acţionar Fondator, Director General)

Dl. Diaconescu este unul dintre cei doi Acţionari Fondatori. Deţine o diplomă de Executive MBA de la ASEBUSS[4] şi o diplomă în Drept Internaţional de la Universitatea Macedonia din Thessaloniki.

Domnul Diaconescu şi-a început cariera în 1997 la Alpha Bank şi a ocupat mai multe poziţii de conducere în cadrul băncii, până în anul 2003, când a preluat funcţia de Large Corporates Division Manager în cadrul Bancpost. În anul 2005 a fondat, împreună cu Dl. Victor Căpitanu, societatea Capital Partners (companie independentă de investment-banking, achiziţionată integral de Banca Transilvania în 2016).

Claudio Cisullo (Preşedinte al Consiliului de Administraţie, Administrator Neexecutiv independent)

Dl. Claudio Cisullo este fondatorul şi preşedintele CC Trust Group AG, o societate activă la nivel internaţional în investiţiile în biotehnologie, mărfuri, agrement, produse farmaceutice, servicii, imobiliare şi în sectoare tehnologice.

[3] https://www.cfainstitute.org/en/
[4] https://www.asebuss.ro

Dl. Cisullo are peste 30 de ani de experienţă, fiind unul dintre cei mai de succes antreprenori elveţieni, fiind fondatorul şi preşedintele executiv al Chain IQ Group AG, preşedintele ACC One Holding AG, membru al consiliului de administraţie al Ringier AG , membru al consiliului de administraţie al Fundaţiei Elveţiene pentru Antreprenori, fondator şi preşedinte al reţelei globale the Circle. Deţine o diplomă în Managementul Afacerilor de la Universitatea din St. Gallen, Elveţia.

Începând cu anul 2017, el este un investitor activ pe piaţa imobiliară rezidenţială şi comercială din România

Dl. Cisullo s-a alăturat Consiliului de Administraţie al Emitentului în septembrie 2020, când numit preşedinte al Consiliului de Administraţie al Emitentului pe data de 20 mai 2021.

Dragoş-Horia Manda (Administrator Neexecutiv independent)

Dl. Manda are o experienţă de peste 23 de ani în domeniul „private equity" în Europa de Sud – Est şi a ocupat şi continuă să deţină un număr semnificativ de poziţii în calitate de preşedinte sau membru al consiliului de administraţie în companii din portofoliile celor trei fonduri de investiţii administrate de Axxess Capital, anume RAEF (Romanian American Entreprise Fund), BAF (Balkan Accession Fund) şi EEAF (Emerging Europe Accession Fund), cu precădere în companii din sectorul serviciilor financiare, bănci şi IFN-uri.

De-a lungul carierei sale, dl. Manda a supravegheat personal investiţii de capital de peste 200 milioane Euro, cu proiecte de success în industrii diverse precum IT, retail, servicii financiare, energie şi producţie.

Dl. Manda deţine un doctorat în matematică de la Universitatea din Paris VII, Franţa (1993), un MBA (summa cum laude) prin Programul Româno-Canadian MBA (McGill, Universitatea din Quebec - Montreal, ASE Bucureşti, 1996) şi un M.Sc. în Fizică teoretică de la Universitatea din Bucureşti (1984).

Dl. Manda s-a alăturat Consiliului de Administraţie al Emitentului în aprilie 2019.

Magdalena Součková (Administrator Neexecutiv independent)

Dna. Součková are peste 30 de ani de experienţă în furnizarea serviciilor de audit şi consultanţă, ocupând poziţia de Country Managing Partner pentru EY (Ernst & Young) în Cehia din 2008 până în decembrie 2021. Din anul 2011 până în anul 2020 a fost şi Managing Partner al Central Cluster (Cehia, Slovacia, Ungaria, Slovenia, Serbia, Croaţia, Bosnia şi Herţegovina şi Muntenegru) şi a reprezentat Central Cluster în Consiliul de Administraţie al regiunii CESA (Europa Centrală, de Est şi de Sud şi Asia Centrală). De asemenea, ea este membru în consiliul de administraţie al numeroase instituţii şi organizaţii, precum Camera de Comerţ Americană din Cehia, CARE, Trustul Naţional Ceh, Universitatea din New York din Praga şi Espira Investment.

În ceea ce priveşte educaţia, Dna. Součková a absolvit Universitatea din Massachusetts – SUA şi deţine un certificat de absolvire al programului Harvard - Journey to the Boardroom. Dna. Součková este şi auditor statutar înregistrat în Republica Cehă.

Dna. Součková s-a alăturat Consiliului de Administraţie al Emitentului în aprilie 2022.

Dragic Augusta Valeria (Administrator Neexecutiv independent)

Dna. Dragic este unul dintre fondatorii Grupului Superbet, unul dintre liderii de piaţă din România. Dna. Dragic a ocupat funcţia de Chief Human Resources Officer al Grupului Superbet iar în prezent activează în calitate de Preşedinte al Consiliului Director al Fundaţiei Superbet.

De-a lungul carierei sale, a deţinut poziţia de Country Manager în cadrul Mozzart Servicii, cât şi HR şi Director Juridic în cadrul Woodex S.A.

Deţine o diplomă eliberată de Universitatea de Medicină şi Farmacie Carol Davila, Bucureşti.

Dna. Dragic s-a alăturat Consiliului de Administraţie al Emitentului în aprilie 2022.

Marius-Mihail Diaconu (Administrator Neexecutiv independent)

Dl. Diaconu este un investitor cu o experienţă de peste 20 de ani, având investiţii în domenii precum sănătatea animalelor, imobiliare, IT, agricultură, divertisment, servicii industriale, dezvoltate în Europa,

Asia şi SUA. Dl. Diaconu a fondat Altius S.A. în anul 1999, fiind totodată şi Director General al societăţii, lider de piaţă pentru produse de sănătate animală şi cel mai mare importator din România în acest domeniu, cu o prezenţă regională, inclusiv Bulgaria şi Moldova.

Dl. Diaconu este de profesie economist şi este licenţiat în Marketing la Academia de Studii Economice din Bucureşti (1997).

Dl. Diaconu s-a alăturat Consiliului de Administraţie al Emitentului în septembrie 2020.

ECHIPA DE MANAGEMENT

Directorii Emitentului sunt:

Nume	Vârstă	Funcţie	Data expirării mandatului
Victor Căpitanu	42	Director Executiv	26.04.2023
Andrei-Liviu Diaconescu	46	Director Executiv	26.04.2023
Valentin Cosmin Samoilă	39	Director Financiar	26.04.2023

Adresa la care Consiliul de Administraţie îşi desfăşoară în mod obişnuit activitatea este punctul de lucru al Emitentului, situat în clădirea ONE Tower, Calea Floreasca 165, Sector 1, 014459, Bucureşti, România.

De asemenea, mai jos sunt incluse detaliile biografice ale persoanele cu funcţii importante la nivelul Grupului, anume cele ale Dnei. Beatrice-Georgeta Dumitraşcu (CEO al Diviziei de Vânzări Rezidenţiale), Dlui. Mihai-Armand Păduroiu (CEO Office Leasing) şi ale Dlui. Alexandru Victor Savi-Nims (Chief Legal Officer).

Detalii biografice ale echipei de conducere a Emitentului

Detaliile biografice ale domnului Diaconescu şi ale domnului Căpitanu au fost prezentate mai sus.

Valentin Cosmin Samoilă (Director Financiar)

Dl. Samoilă este Directorul Financiar al Emitentului din anul 2021. Înainte de a se alătura Emitentului, a fost timp de 4 ani directorul financiar al Sixt România Group, una dintre cele mai importante firme active pe piaţa de închiriere de autovehicule şi timp de 10 ani angajat al Adama Holding Group (parte a grupului Immofinanz), un important dezvoltator, unde, în calitate de coordonator al Departamentului de Control şi administrator, a coordonat toate aspectele financiare pentru mai mult de 60 de active, situate în România şi în mai multe ţări din Europa de Sud-Est. În această perioadă a supravegheat dezvoltarea a peste 2000 de unităţi rezidenţiate şi gestionarea activelor comerciale şi industriale ale Adama Holding Group (parte a grupului Immofinanz).

Dl. Samoilă şi-a început cariera profesională la Ernst & Young, unde a ocupat poziţia de auditor senior. El a absolvit Academia de Studii Economice din Bucureşti, este expert contabil în România, membru al ACCA.

Detalii biografice ale altor persoane cu funcţii importante la nivel de Grup

Beatrice-Georgeta Dumitraşcu (CEO al Diviziei de Vânzări Rezidenţiale)

Dna. Dumitraşcu s-a alăturat Grupului în 2013, ca Manager de Vânzări, fiind responsabilă de coordonarea proceselor de vânzare pentru întregul portofoliu rezidenţial al Grupului, generând venituri importante pentru Grup şi menţinând servicii de calitate atât pentru cumpărători, cât şi pentru proprietari.

Dna. Dumitraşcu deţine o diplomă emisă de Facultatea de Jurnalism din Bucureşti. Are o carieră de 20 de ani în vânzări şi marketing şi şi-a dedicat ultimii 17 ani industriei imobiliare, colaborând cu majoritatea companiilor importante de pe piaţă, precum Forum Invest România, Anchor Group, Eurisko Consulting, Tiriac Imobiliare, Coldwell Banker. Dna. Dumitraşcu şi-a clădit abilităţile profesionale de-a lungul anilor în proiecte care implică vânzări, marketing, comunicare, management de proiect, evenimente şi vânzări imobiliare.

Mihai-Armand Păduroiu (CEO al Diviziei de Închirieri Spaţii de Birouri)

Dl. Păduroiu s-a alăturat Grupului începând cu noiembrie 2019. Dl. Păduroiu are o carieră îndelungată pe piaţa locală de imobiliare, în unele dintre cele mai mari companii internaţionale de consultanţă. Pe parcursul celor 14 ani de activitate în acest domeniu, el a fost implicat în numeroase procese de relocare, consolidare şi intrare pe piaţa din România, atât pentru companii multinaţionale, cât şi locale, tranzacţionând peste 500.000 mp. de spaţii de birouri în toată această perioadă.

În poziția actuală, Dl. Păduroiu coordonează toate procesele de închiriere aferente tuturor proiectelor de birouri deținute sau administrate de Emitent, precum și consolidarea relației cu chiriașii, în scopul maximizării satisfacției tuturor chiriașilor din cadrul dezvoltărilor sub brandul ONE.

Dl. Păduroiu deține o diplomă în Relații Economice Internaționale de la Academia de Studii Economice și este membru al RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) din 2016.

Alexandru-Victor Savi-Nims (Chief Legal Officer)

Dl. Alexandru-Victor Savi-Nims este Chief Legal Officer al Grupului începând din Decembrie 2019. Dl. Savi-Nims este un avocat cu o bogată experiență în domeniul dreptului afacerilor, câștigată prin coordonarea de servicii legale integrate în domeniul dezvoltărilor imobiliare și construcțiilor, fuziuni și achiziții, drept bancar și finanțări, dar și în domeniul dreptului societar și comercial în general. A colaborat cu societatea de avocați Mitel & Asociații, gestionând un portofoliu de clienți internaționali cu proiecte în domeniul imobiliar și fuziuni și achiziții, iar apoi cu Alexandrion Group, unde a coordonat Departamentul Juridic.

Este absolvent al Universității Nicolae Titulescu din București (2000) și deține titlul de Master în Dreptul Afacerilor (2006) și titlul de Master în Științe – Ecologie și Dezvoltare Durabilă de la Universitatea din București – Catedra UNESCO Cousteau (2004). Este membru al Baroului București și al Uniunii Naționale a Barourilor din România din noiembrie 2003.

Detalii despre natura oricărei relații de rudenie

Din informațiile disponibile Emitentului, în prezent nu există relații de rudenie între niciunii dintre membrii Consiliului de Administrație și/sau Directorii acesteia.

Detalii privind litigiile în legătură cu Administratorii și Directorii

În perioada de cinci ani anteriori datei acestui document, niciunul dintre Administratori și/sau Directori:

(i) nu a fost condamnat pentru infracțiuni de fraudă;

(ii) nu a fost membru al organelor administrative, de conducere sau de supraveghere sau administrator sau membru al conducerii al oricărei societăți la data la care acestea au intrat în faliment, administrare judiciară sau lichidare; sau

(iii) nu a fost pus sub urmărire penală și/sau nu a fost sancționat de către orice organe statutare sau de reglementare (inclusiv organismele profesionale desemnate pentru aplicarea de sancțiuni) și nu i s-a interzis vreodată de către instanță să ocupe funcția de membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere al unei societăți sau să se implice în gestionarea sau desfășurarea afacerilor unei societăți.

Funcții deținute de membrii Consiliului de Administrație și de Directori

În plus față de funcțiile de conducere deținute de la nivelul Emitentului, Administratorii și Directorii Emitentului dețin sau au deținut, în ultimii cinci (5) ani, următoarele funcții:

Nume	Entitate	Funcție	Funcție deținută în prezent (da/nu)
Andrei-Liviu Diaconescu	One Holding OA S.R.L.	Administrator	Da
	One Energy Division S.R.L	Administrator	Da
	Blue Capital S.A.	Administrator	Nu
	Ploiești Logistics S.R.L.	Administrator	Nu
	OA Liviu Holdings Invest S.R.L.	Administrator	Da
Victor Căpitanu	Vinci Ver Holding SRL	Administrator	Da
	OLTV SAS (Franța)	Președinte	Da
	One Holding Investments SRL	Administrator	Da
	One Holding VER SRL	Administrator	Da

Nume	Entitate	Funcţie	Funcţie deţinută în prezent (da/nu)
	CCT & ONE AG (Elveţia)	Vicepreşedintele consiliului de administraţie	Da
	One Long Term Investments S.R.L.	Administrator	Da
Claudio Cisullo	CCT & ONE AG (Elveţia)	Preşedintele consiliului de administraţie	Da
	ACC One Holding AG (Elveţia)	Preşedintele consiliului de administraţie	Da
	Swiss Entrepreneurs Foundation, Switzerland	Membru al consiliului fiduciarilor	Da
	ACC Investments S.R.L.	Preşedintele consiliului de administraţie	Da
	Admeira AG (Elveţia)	Membru al consiliului de administraţie	Nu
	Ringier Axel Springer Schweiz AG, (Elveţia)	Membru al consiliului de administraţie	Nu
	Law and Economics Foundation, University St. Gallen (Elveţia)	Membru al consiliului fiduciarilor	Da
	The Center for Global Enterprise (Statele Unite ale Americii)	Membru al consiliului de administraţie	Nu
	Chain IQ Group AG (Elveţia)	Preşedinte executiv	Da
	Ringier AG (Elveţia)	Membru al consiliului de administraţie	Da
	UBS Industrialization Advisory Board	Preşedinte	Nu
	ValuePlus AG (Elveţia)	Preşedintele consiliului de administraţie	Da
	CC Trust Group AG (Elveţia)	Preşedintele consiliului de administraţie	Da
	ACC Investments S.R.L.	Administrator	Da
	ACC One Residences Green S.R.L.	Administrator	Da
	ACC One Residences Lux Proximus S.R.L.	Administrator	Da
	ACC One Residences Lux Prime S.R.L.	Administrator	Da
	ACC One Residences S.R.L.	Administrator	Da
	Chain IQ Services S.R.L.	Administrator	Da
Dragoş-Horia Manda	Axxess Capital Partners S.A.	Administrator	Da
	Patria Bank S.A.	Preşedintele consiliului de administraţie	Da
	Bitdefender B.V.	Membru al consiliului de administraţie	Da
	Seacorn LLP, UK	Managing Partner	Da
	South - Eastern Europe Capital Partener LLP	Managing Partner	Da
	ROPEA (Romanian Private Equity Association)	Presedinte Consiliu Director	Da
	Deutek S.A.	Membru al consiliului de administraţie	Nu

Nume	Entitate	Funcție	Funcție deținută în prezent (da/nu)
Marius-Mihail Diaconu	Altius Group S.R.L.	Administrator	Da
	Altius S.A.	Administrator	Da
	Praxis Trading S.R.L.	Administrator	Da
Dragic Augusta - Valeria	Advanced Biz Solutions S.R.L.	Administrator	Da
	Anima Proprietati S.R.L.	Administrator	Da
	Asa Best Investments S.RL.	Administrator	Da
	Asa Imobiliare 1 S.R.L.	Administrator	Da
	Asa Imobiliare First S.RL.	Administrator	Da
	Asa Proprietati S.R.L.	Administrator	Da
	Cyclical Pictures S.R.L.	Administrator	Da
	D Craig Finance S.A.	Administrator	Da
	D Craig Holding S.A.	Administrator	Da
Magdalena Součková	Ernst & Young Ltd. (Republica Cehă)	Country Managing Partner	Nu
	Central Cluster	Managing Parter și Reprezentant	Nu
	Camera de Comerț Americană din Republica Cehă	Membru în Consiliul de Administrație	Da
	CARE	Membru în Consiliul de Administrație	Da
	Trustul Național Ceh	Membru al Consiliului de Supraveghere	Da
	Universitatea din New York din Praga	Membru al Consiliului Consultativ Extern	Da
	Espira Investments	Membru al Consiliului Consultativ	Da
Valentin Cosmin Samoilă	Union Motors Car Sales S.R.L.	Reprezentant	Nu
	New Kopel Car Sales S.R.L.	Reprezentant	Nu
	New Kopel Romania S.R.L.	Reprezentant	Nu
	Union Motors Romana S.R.L.	Reprezentant	Nu
	Roua Vest S.R.L.	Administrator	Nu
	Bucur Obor S.A.	Administrator, Președinte al Consiliului de Administrație	Da

CONDUCERE

Consiliul de Administrație este răspunzător în mod colectiv pentru activitățile generale ale Emitentului, pentru îndeplinirea tuturor actelor necesare și utile pentru realizarea obiectului de activitate al Emitentului, cu excepția celor rezervate de lege către AGA, iar conducerea Emitentului este delegată către Administratorii Executivi, care sunt și Directorii Emitentului. Directorii sunt responsabili cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii Emitentului, în limitele obiectului de activitate al Emitentului și cu respectarea limitelor impuse de către Consiliul de Administrație.

Consiliul de Administrație nu poate delega următoarele competențe unui Director: (i) stabilirea direcțiilor principale de activitate și de dezvoltare ale Emitentului, (ii) stabilirea politicilor contabile și a sistemului de control financiar, precum și aprobarea planificării financiare, (iii) numirea și revocarea Directorilor, supravegherea activității Directorilor și stabilirea remunerației lor, (iv) aprobarea contractelor de mandat ale Directorilor, (v) pregătirea raportului anual, organizarea AGA și implementarea hotărârilor acesteia, (vi) introducerea cererii pentru deschiderea procedurii insolvenței Emitentului, (vii) îndeplinirea atribuțiilor delegate către Consiliul de Administrație către AGA, (vii) reprezentarea Emitentului în raporturile acesteia cu Directorii, (viii) mutarea sediului Emitentului, (ix)

schimbarea obiectului de activitate al Emitentului (cu excepția domeniului și activității principale a Emitentului care pot fi modificate doar prin AGA extraordinară).

Consiliul de Administrație este răspunzător în mod solidar față de Emitent pentru: (i) realizarea vărsămintelor efectuate de acționarii Emitentului, (ii) existența reală a dividendelor plătite, (iii) existența registrelor cerute de lege și corecta lor ținere, (iv) exacta îndeplinire a hotărârilor AGA și (v) stricta îndeplinire a îndatoririlor pe care legea și Actul Constitutiv le impun.

Administratorii Executivi, respectiv Directorii Emitentului, au sarcina de a gestiona activitățile zilnice ale Emitentului și sunt responsabili de îndeplinirea obiectivelor și a strategiei Emitentului, de profilul de risc corespunzător, de tendințele și rezultatele în materie de performanță și de aspectele de responsabilitate socială corporativă relevante pentru activitatea Grupului. Administratorii Neexecutivi sunt, printre altele, responsabili de supravegherea activității de administrare a Administratorilor Executivi și a desfășurării în general a activităților Emitentului, oferind asistență Administratorilor Executivi prin furnizarea de consultanță. În plus, atât Administratorii Executivi cât și cei Neexecutivi trebuie să își îndeplinească atribuțiile astfel cum sunt alocate acestora în mod specific prin Actul Constitutiv.

Fiecare Administrator are datoria de a-și îndeplini corespunzător atribuțiile alocate acestuia și de a acționa în interesul Emitentului. Sarcinile care nu au fost alocate în mod specific intră în sfera de competență a Consiliului de Administrație în ansamblul său. Toți Administratorii rămân responsabili în mod colectiv pentru buna gestionare, în ansamblul său, indiferent de alocarea sarcinilor. Consiliul de Administrație este compus din șapte (7) membri, dintre care doi (2) membri sunt Administratori Executivi și cinci (5) membri sunt Administratori Neexecutivi. Un număr de patru (5) Administratori Neexecutivi sunt independenți, în sensul Codului de Guvernanță Corporativă al BVB.

Candidații pentru posturile de membru în Consiliul de Administrație pot fi propuși de către acționari sau de către alți membri ai Consiliului de Administrație în funcție. Președintele Consiliului de Administrație este numit de membrii Consiliului de Administrație, cu majoritatea simplă a membrilor prezenți. În cazul în care un post devine vacant în cadrul Consiliului de Administrație, acesta se va întruni și va alege un membru provizoriu până la întrunirea AGOA având pe ordinea de zi numirea unui membru al Consiliului de Administrație.

Fiecare membru al Consiliului de Administrație va încheia cu Emitentul un contract de mandat pentru durata mandatului acestuia de membru al Consiliului de Administrație, care va prevede drepturile și obligațiile respectivului membru față de Emitent și remunerația primită de respectivul membru. Actualele contracte încheiate de membrii neexecutivi ai Consiliului de Administrație, respectiv Directori care nu dețin calitatea de membru al Consiliului de Administrație, prevăd, în caz de încetare a mandatului înainte de termen, plăți compensatorii de până la trei (3) ori valoarea remunerației lor lunare. Compensațiile la încetarea mandatului nu se vor acorda dacă contractul încetează la inițiativa persoanei în cauză sau în cazul unei culpe grave sau unui comportament neglijent semnificativ din partea membrului neexecutiv relevant al Consiliului de Administrație/directorului relevant. Consiliul de Administrație va negocia plata compensatorie, până la limita astfel stabilită.

Funcționarea Consiliului de Administrație

Adunările Consiliului de Administrație

Consiliul de Administrație se va întruni în ședințe periodice, convocate de Președintele Consiliului de Administrație, o dată la fiecare trei (3) luni. Convocarea pentru ședințele periodice se trimite tuturor membrilor Consiliului de Administrație cu cel puțin trei (3) zile calendaristice înainte de data propusă pentru ședința periodică.

Când situația o cere, se pot convoca ședințe speciale ale Consiliului de Administrație, fie de către Președintele Consiliului de Administrație, fie la cererea motivată a doi membri ai Consiliului de Administrație sau a oricăruia dintre Directorii Generali ai Emitentului, în fiecare caz cu o convocare scrisă transmisă fiecărui membru al Consiliului de Administrație cu cel puțin o (1) zi calendaristică înainte de data ședinței.

Convocările pentru ședințele Consiliului de Administrație vor fi transmise în scris, prin curier, scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau poștă electronică și vor include ordinea de zi propusă cu materialele suport, locația ședinței și orice altă documentație suplimentară, după cum Președintele Consiliului de Administrație va considera necesar.

Ședințele Consiliului de Administrație pot fi ținute în orice moment fără convocare dacă toți membrii Consiliului de Administrație sunt prezenți sau dacă cei care nu sunt prezenți au renunțat în mod expres în scris la cerința primirii unei convocări pentru ședință.

Consiliul de Administrație poate ține ședințele prin conferință telefonică sau video sau prin corespondență. Conținutul proceselor verbale întocmite în urma unei astfel de ședințe a Consiliului de Administrație se va confirma în scris de către toți membrii care au participat la ședință.

La ședințele Consiliului de Administrație are dreptul de a participa, cu titlu de invitat permanent, Dl. Daniel Dines, fondator și CEO UiPath, sau o persoană desemnată de Dl. Daniel Dines, acceptată anterior de Consiliul de Administrație.

Votul în cadrul ședințelor Consiliului de Administrație

Consiliul de Administrație este legal întrunit dacă cel puțin patru (4) dintre membrii acestuia sunt prezenți sau reprezentanți, iar deciziile se pot lua în acest caz cu votul afirmativ al cel puțin trei (3) membri ai Consiliului de Administrație, prezenți sau reprezentanți în ședință.

Membrii Consiliului de Administrație pot fi reprezentanți prin alți membri ai Consiliului de Administrație, printr-o procură specială. Un membru al Consiliului de Administrație poate reprezenta la o ședință numai un singur alt membru al Consiliului de Administrație.

Directorii Emitentului

Directorii Emitentului sunt numiți de Consiliul de Administrație pentru un mandat de doi (2) ani, cu posibilitatea de a fi reales pentru mandate subsecvente.

Directorii Emitentului sunt responsabili cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii Emitentului, în limitele obiectului de activitate al Emitentului și cu respectarea competențelor exclusive rezervate de lege și de către Actul Constitutiv către AGA și către Consiliul de Administrație.

Directorii Emitentului, respectiv Directorul General și ceilalți Directori, reprezintă în mod separat Emitentul în raport cu terții și în justiție, fiecare dintre aceștia acționând separat în numele și pe seama Emitentului cu puteri depline.

Comitete ale Consiliului de Administrație

Consiliul de Administrație a înființat trei (3) comitete ale Consiliului de Administrație: comitetul de risc și audit („**Comitetul de Risc și Audit**"), comitetul de nominalizare și remunerare („**Comitetul de Nominalizare și Remunerare**") și comitetul de guvernanță de mediu, socială și corporativă („**Comitetul de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă**"). Comitetele Consiliului de Administrație au un rol pregătitor și/sau consultativ pentru Consiliul de Administrație.

Comitetul de Risc și Audit

Comitetul de Risc și Audit este format din cel puțin doi (2) Administratori Neexecutivi, fiind în prezent compus din trei (3) membri. Membrii Comitetului de Risc și Audit sunt Horia-Dragoș Manda, Magdalena Součková și Marius-Mihail Diaconu. Domnul Horia-Dragoș Manda este președintele Comitetului. Domnii Andrei Diaconescu si Cosmin Samoilă sunt invitați permanenți.

Comitetul de Risc și Audit asistă Consiliul de Administrație în realizarea atribuțiilor acestuia pe linia auditului intern, precum și o funcție consultativă privind strategia și politica Emitentului privind sistemul de control intern, auditul intern și auditul extern, precum și controlul modului în care sunt administrate riscurile semnificative.

Termeni de Referință ai Comitetului de Risc și Audit

Mai jos este prezentat un rezumat al termenilor de referință ai Comitetului de Risc și Audit.

Comitetul de Risc și Audit are rolul de a asista Consiliul de Administrație în realizarea atribuțiilor acestuia pe linia auditului intern, precum și o funcție consultativă privind strategia și politica Societății privind sistemul de control intern, auditul intern și auditul extern, precum și controlul modului în care sunt administrate riscurile semnificative. Comitetul de Audit și Risc are ca scop: să supervizeze toate aspectele referitoare la audit și riscuri la nivelul Societății;

(a) să verifice și să controleze gradul de adecvare, independența și eficiența departamentului de audit intern;

(b) să analizeze și să verifice corectitudinea situațiilor financiare ale Societății, precum și a altor raportări importante;

(c) să monitorizeze și să verifice independența, obiectivitatea și eficiența auditorului extern;

(d) să verifice și să controleze gradul de adecvare, independentă și eficiența departamentului de gestiune a riscurilor;

(e) să monitorizeze îndeaproape profilul de risc al Societății și principalele expuneri și să transmită informații relevante Consiliului de Administrație, în mod periodic.

De asemenea, Comitetul de Risc și Audit face recomandări Consiliului de Administrație în legătură cu nominalizarea pe care o face către AGOA referitoare la persoanele dintre care se va desemna auditorul extern al Emitentului și pregătește reuniunile Consiliului de Administrație, în cadrul cărora vor fi discutate Raportul Consiliului de Administrație, situațiile financiare anuale ale Emitentului, informațiile financiare semestriale și a rapoartelor financiare curente ale Emitentului.

În plus, Comitetul de Risc și Audit va efectua o evaluare anuală a sistemului de control intern al Emitentului, evaluând eficacitatea acestui sistem, caracterul adecvat al rapoartelor referitoare la managementul riscurilor și la controlul intern, prezentate Comitetului de Risc și Audit, precum și promptitudinea și eficacitatea conducerii în abordarea deficiențelor sau a slăbiciunilor controlului intern constatate.

Comitetul de Risc și Audit va evalua și eficacitatea sistemului de management al riscurilor al Emitentului, va monitoriza aplicarea standardelor de audit intern statutare și general acceptate și va evalua situațiile de conflicte de interese din cadrul tranzacțiilor încheiate de Emitent și/sau oricare dintre filialele acestuia cu părțile afiliate.

Comitetul de Risc și Audit se va întruni ori de câte ori este necesar în vederea funcționării sale în mod corespunzător, de cel puțin patru (4) ori pe an, astfel încât datele ședințelor să coincidă cu datele cheie din ciclul de raportare financiară și de audit.

Comitetul de Nominalizare și Remunerare

Comitetul de Nominalizare și Remunerare este format din cel puțin doi (2) Administratori Neexecutivi, fiind în prezent format din trei (3) membri. Membrii Comitetului de Nominalizare și Remunerare sunt Claudio Cisullo (Președintele Consiliului de Administrație), Victor Căpitanu, și Dragic Augusta - Valeria. Domnul Claudio Cisullo este președintele Comitetului de Nominalizare și Remunerare.

Scopul Comitetului de Nominalizare și Remunerare este acela de a asista Consiliul de Administrație în îndeplinirea responsabilităților sale, prin stabilirea principiilor pentru selectarea candidaților pentru funcția de membru al Consiliului de Administrație, selectarea candidaților în vederea alegerii sau realegerii acestora în funcția de membru al Consiliului de Administrație, implicarea în procesul de selecție a directorilor, remunerarea administratorilor și a directorilor Emitentului și formularea de propuneri care să fie supuse deciziei Consiliului de Administrație.

Termeni de Referință ai Comitetului de Nominalizare și Remunerare

Mai jos este prezentat un rezumat al termenilor de referință ai Comitetului de Nominalizare și Remunerare.

Comitetul de Nominalizare și Remunerare asistă Consiliul de Administrație în supravegherea, cu privire la, printre altele:

(a) pregătirea și stabilirea criteriilor pentru selectarea membrilor Consiliul de Administrație, inclusiv criteriile de evaluare a independenței acestora;

(b) evaluarea și propunerea Consiliului de Administrație de candidați în vederea numirii, renumirii sau revocării acestora în/din funcția de membru al Consiliului de Administrație;

(c) asigurarea că persoanele care candidează pentru funcția de membru al Consiliului de Administrație au pregătirea și experiența necesare pentru a-și îndeplini atribuțiile;

(d) stabilirea și supunerea spre aprobarea Consiliului de Administrație a procedurii de selecție a directorilor; stabilirea criteriile de selecție pentru directori; evaluarea finală a candidaților pentru funcția de directori în vederea numirii și încheierii contractului de mandat;

(e) redactarea unei propuneri privind politica de remunerare de urmat, politică ce va fi adoptată de AGOA;

(f) emiterea unor recomandări și formularea unei propuneri privind remunerarea fiecărui membru al Consiliului de Administrație și a directorilor, în limitele politicii de remunerare. Respectiva propunere va conține, în orice caz:

- structura remunerației; și

- valoarea remunerației fixe, acțiunile și/sau opțiunile care vor fi acordate și/sau alte componente de remunerare variabilă, criteriile de performanță utilizate, analizele efectuate privind ipotezele de lucru și raportul față de limita maximă și cea minimă a salariilor din cadrul Emitentului și întreprinderilor sale afiliate;

La momentul elaborării propunerii privind remunerarea Administratorilor, Comitetul de Nominalizare și Remunerare va ține cont de opiniile individuale ale Administratorilor cu privire la valoarea și structura propriei lor remunerații. Comitetul de Nominalizare și Remunerare va solicita Administratorilor să acorde atenție aspectelor incluse în politica de remunerare;

(g) elaborarea raportului privind remunerarea;

(h) luarea la cunoștință și consilierea Consiliului de Administrație cu privire la orice modificări majore intervenite în structurile de beneficii pentru angajați la nivelul Emitentului sau al filialelor sale; și

(i) gestionarea tuturor aspectelor aferente oricărui program de subscriere de acțiuni operat de Emitent sau care va fi stabilit de Emitent, destinat persoanelor cu funcții de conducere.

Comitetul de Nominalizare și Remunerare se va întruni de cel puțin două (2) ori pe an la datele care pot fi convenite de membrii săi sau stabilite de președintele Comitetului.

Comitetul de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă

Comitetul de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă este compus din trei (3) membri. Membrii Comitetul de Guvernanța de Mediu, Socială și Corporativă sunt Victor Căpitanu, Andrei – Liviu Diaconescu și Zuzanna Kurek. Dl. Victor Căpitanu este președintele Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă.

Scopul Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă este de a asista Consiliul de Administrație în definirea strategiei Emitentului referitoare la aspectele de guvernanță de mediu, socială și corporativă prin înțelegerea modului în care capacitatea Emitentului de a crea valoare este influențată de aceste aspecte, monitorizarea tendințelor externe privind guvernanța de mediu, socială și corporativă și înțelegerea riscurilor și oportunităților asociate, precum și înțelegerea așteptărilor principalilor acționari.

Termeni de Referință ai Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă

Mai jos este prezentat un rezumat al termenilor de referință ai Comitetul de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă.

Atribuțiile Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă sunt:

(a) să recomande Consiliului de Administrație al Emitentului o strategie generală cu privire la aspectele de guvernanță de mediu, socială și corporativă;

(b) să supravegheze politicile, practicile și performanța Emitentului cu privire la aspectele de guvernanță de mediu, socială și corporativă;

(c) să supravegheze standardele de raportare ale Emitentului (raportul anual de sustenabilitate) în legătură cu aspectele de guvernanță de mediu, socială și corporativă;

(d) să raporteze Consiliului de Administrație subiecte curente și emergente legate de aspectele de guvernanță de mediu, socială și corporativă care pot afecta afacerile, operațiunile, performanța sau imaginea publică a Emitentului sau care sunt relevante pentru Emitent și acționari și, dacă este cazul, să detalieze acțiunile luate în raport cu acestea;

(e) să monitorizeze și să revizuiască, după caz, orice examinare sau operațiune de audit realizată de către auditori externi, autorități de reglementare sau agenți cheie de clasificare (rating) privind aspectele de guvernanță de mediu, socială și corporativă cu privire la aceste aspecte;

(f) să asiste Consiliul de Administrație cu privire la propunerile acționarilor și alte preocupări semnificative ale altor părți interesate legate de aspectele de guvernanță de mediu, socială și corporativă;

(g) să monitorizeze acțiunile sau inițiativele întreprinse pentru a preveni, atenua și gestiona riscurile legate de aspectele de guvernanță de mediu, socială și corporativă care pot avea un impact negativ semnificativ asupra Emitentului sau care sunt relevante în alt mod pentru acționari și să ofere îndrumări în acest sens; și

(h) să se coordoneze cu celelalte comitete ale Consiliului de Administrație pentru chestiuni specifice guvernanței de mediu, sociale și corporative care se suprapun, de exemplu raportarea riscurilor legate de aceste aspecte împreună cu Comitetul de Risc și Audit sau țintele privind aceste aspecte în planurile de stimulare ale conducerii și personalului Emitentului, împreună cu Comitetul de Nominalizare și Remunerare.

Comitetul de Guvernanța de Mediu, Socială și Corporativă se va întruni de cel puțin două ori pe an.

Conflicte de interese

Membrii Consiliului de Administrație și Directorii Emitentului dețin diverse alte funcții în cadrul Grupului, precum și în societăți cu care Grupul încheie sau poate încheia tranzacții (asemenea tranzacții fiind raportate drept tranzacții cu părți afiliate). Ținând cont de cele menționate mai sus, în anumite situații membrii Consiliului de Administrație și Directorii Emitentului s-ar putea afla într-o situație de conflict de interese între obligațiile acestora față de Emitent și interesele lor private și alte obligații.

În cazul apariției unei situații de conflict de interese, respectivii membri ai Consiliului de Administrație și Directori au obligația să se abțină de la deliberări și de la vot, respectiv de a se abține în cadrul oricărui alt proces decizional sau în legătură cu orice act sau fapt cu privire la care s-a născut respectivul conflict, precum și să raporteze/dezvăluie respectivul conflict de interese.

Orice tranzacție încheiată între Emitent și persoanele menționate mai sus sunt încheiate în termeni echivalenți cu cei care prevalează în tranzacțiile care au loc la nivelul pieței, cu respectarea prevederilor legale și statutare aplicabile. A se vedea și Partea a 5-a – „*Informații Financiare Selectate – Tranzacții cu părți afiliate*".

Informații privind orice înțelegere sau acord cu Acționarii Principali, clienții, furnizorii sau alte persoane, în temeiul cărora oricare dintre membrii Consiliului de Administrație sau Directorii a fost ales/numit.

Conform acordului încheiat între Acționarii Principali și acționarul IceVulcan Properties Ltd. (controlat de Dl. Daniel Dines, fondator și CEO UiPath), la ședințele Consiliului de Administrație poate participa, cu titlu de invitat permanent, Dl. Daniel Dines, fondator și CEO UiPath sau un reprezentant al respectivului acționar, acceptat de Consiliul de Administrație. AGOA din data de 10 septembrie 2021 a aprobat participarea invitatului permanent la ședințele Consiliului de Administrație. Până la data prezentului Prospect, acest drept nu a fost exercitat.

Detalii privind orice restricție acceptată de oricare dintre membrii Consiliului de Administrație sau Directorii privind vânzarea, într-o anumită perioadă de timp, a valorilor mobiliare ale Emitentului deținute de aceștia.

Nu este cazul.

REMUNERAȚII ȘI BENEFICII

Cuantumul remunerației nete plătite membrilor Consiliului de Administrație și Directorilor Emitentului pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021 a fost egal cu 552.179 RON, comparativ cu anul încheiat la 31 decembrie 2020, când acest cuantum a fost egal cu 593.593 RON.

La data de 26 aprilie 2022, AGOA Emitentului a aprobat remunerația membrilor neexecutivi ai Consiliului de Administrație în cuantum net de 1.500 EUR pe lună, la care se va adăuga, după caz, suma netă de 500 EUR pe lună, plătibilă pentru ocuparea funcției de Președinte de Comitet constituit la nivelul Consiliului de Administrație.

Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021, Emitentul și filialele sale nu au acordat nicio remunerație condiționată sau amânată, nici beneficii în natură pentru serviciile de orice fel prestate în beneficiul lor de membrii Consiliului de Administrație și Directorii Emitentului.

PARTICIPAȚIILE ȘI OPȚIUNILE PE ACȚIUNI

Prin hotărârea AGOA nr. 54 din data de 19 aprilie 2021, Emitentul a aprobat instituirea unui program de alocare a acțiunilor (de tip „*stock option plan*") către membrii executivi ai Consiliului de Administrație, domnii Victor Capitanu și Andrei-Liviu Diaconescu („**SOP**"). La data de 26 aprilie 2022, prin AGOA, SOP-ul a fost actualizat.

SOP-ul privește acordarea de acțiuni în următoarele condiții:

- data acordării în ceea ce privește opțiunile de dobândire acțiuni în capitalul social al Emitentului („**Opțiunile**"), ținând cont de actualizarea SOP-ului, este 26 aprilie 2022;
- nicio sumă nu va fi plătită de beneficiari pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni;

În cazul exercitării Opțiunilor, se vor aloca acțiuni nou emise de Emitent;

Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite în vederea exercitării Opțiunilor sunt:

(a) deținerea calității de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Măsurării Performanței (conform definiției de mai jos); și

(b) atingerea unui preț per acțiune conform unui algoritm stabilit prin decizia Consiliului de Administrație (în cele ce urmează „**Condițiile de Performanță**").

Îndeplinirea Condițiilor de Performanță va fi evaluată de către membrii neexecutivi ai Comitetului de Nominalizare și Remunerare al Emitentului, cel târziu până la data de 31 martie a anului următor pentru care se va face confirmarea atingerii valorii-țintă e prețului per acțiune („**Data Măsurării Performanței**"). Numărul de acțiuni transferate fiecărui participant în temeiul planului de alocare aferent fiecărui an pentru care au fost îndeplinite Condițiile de Performanță este de 11.701.200 acțiuni ordinare (în cazul îndeplinirii anticipate a condițiilor, exercițiul opțiunilor putând fi și el anticipat), numărul total de acțiuni ce pot fi transferate ambilor participanți fiind astfel egal cu 58.506.000 acțiuni ordinare.

Pe lângă programul de alocare a acțiunilor (de tip „*stock option plan*") la care se face referire mai sus, Emitentul a acordat și un număr de 1.226.123 de opțiuni pentru acțiuni ordinare Dnei. Alexandra-Andreea Dinu, angajat al Emitentului. Opțiunile Dnei. Dinu au devenit exercitabile (cu titlu gratuit) la data de 5 octombrie 2021 și pot fi exercitate până la data de 30 iunie 2022, sub condiția deținerii de către aceasta a calității de angajat al Emitentului la data exercitării.

GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Respectarea Codului de Guvernanță Corporativă al BVB, astfel cum acesta se aplică societăților listate pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București, este realizată de Emitent cu următoarea diferență:

Comitetul de Nominalizare și Remunerare are în componența sa un membru executiv, pe domnul Victor Căpitanu. Buna guvernanță corporativă urmărită de Codul de Guvernanță Corporativă al BVB este realizată prin faptul că domnul Victor Căpitanu, în calitatea sa de fondator al Emitentului, a dovedit că implicarea sa este esențială în procesul de recrutare a oricăror membri ai Consiliului de Administrație și a Directorilor, dar și în ceea ce privește regimul de remunerare a acestora pentru funcțiile lor, raportat la situația financiară și strategia Emitentului. Beneficiile aduse de prezența acestuia în cadrul Comitetului de Nominalizare și Remunerare sunt, așadar, compatibile cu misiunea Comitetului.

Codul de Guvernanță Corporativă al BVB impune tuturor societăților listate la Bursa de Valori București să includă o declarație în raportul lor anual cu privire la respectarea de către acestea a Codului de Guvernanță Corporativă al BVB. Orice nerespectare a prevederilor Codului de Guvernanță Corporativă al BVB trebuie declarată într-un raport curent depus la Bursa de Valori București, principiul aplicat fiind „*aplici sau explici*".

Codul de Guvernanță Corporativă al BVB conține mai multe principii și prevederi care trebuie respectate de către societățile listate la Bursa de Valori București, cu privire la, printre altele, componența, rolul, funcționarea și remunerarea organelor de conducere, managementul riscurilor și controlul intern, raportarea financiară și divulgarea informațiilor.

PARTEA A 12-A
ACȚIONARII PRINCIPALI

Emitentul este controlat de către OA Liviu Holding Invest S.R.L., societate controlată de acționarul fondator Dl. Andrei-Liviu Diaconescu, și Vinci Ver Holding S.R.L., societate controlată de acționarul fondator Dl. Victor Căpitanu.

Tabelul de mai jos indică participațiile fiecăruia dintre OA Liviu Holding Invest S.R.L. și Vinci VER Holding S.R.L. înainte de Ofertă și după Ofertă.

Acționar	Participație imediat anterior Ofertei	Participație imediat după Ofertă[1]	Putere de vot imediat după Ofertă[2]	Participație imediat după Ofertă[3]	Putere de vot imediat după Ofertă[4]
Vinci VER Holding S.R.L.	29,758%	29,758%	29,758%	26,376%	26,376%
OA Liviu Holding Invest S.R.L.	29,758%	29,758%	29,758%	26,376%	26,376%

[1] În ipoteza în care toate Acțiunile Noi vor fi subscrise în cadrul Ofertei și fiecare dintre OA Liviu Holding Invest S.R.L. și Vinci VER Holding S.R.L. vor subscrie numărul maxim de Acțiuni Noi la care ar fi îndreptățiți în temeiul Drepturilor de Preferință.

[2] Puterea de vot este dată de acțiunile Emitentului, deținute de fiecare dintre OA Liviu Holding Invest S.R.L. și Vinci VER Holding S.R.L. imediat după Ofertă și Admitere, în ipoteza în care Mărimea Ofertei este setată la Mărimea Maximă a Ofertei și este determinată pe baza drepturilor de vot ale fiecăruia dintre OA Liviu Holding Invest S.R.L. și Vinci VER Holding S.R.L., conferite de acțiunile deținute, din totalul drepturilor de vot ale acțiunilor emise ale Emitentului, în ipoteza în care fiecare dintre OA Liviu Holding Invest S.R.L. și Vinci VER Holding S.R.L. vor subscrie numărul maxim de Acțiuni Noi la care ar fi îndreptățiți în temeiul Drepturilor de Preferință.

[3] În ipoteza în care toate Acțiunile Noi vor fi subscrise în cadrul Ofertei și niciuna dintre OA Liviu Holding Invest S.R.L. și Vinci VER Holding S.R.L. nu va subscrie nicio Acțiune Nouă.

[4] Puterea de vot este dată de acțiunile Emitentului, deținute de fiecare dintre OA Liviu Holding Invest S.R.L. și Vinci VER Holding S.R.L. imediat după Ofertă și Admitere, în ipoteza în care Mărimea Ofertei este setată la Mărimea Maximă a Ofertei și este determinată pe baza drepturilor de vot ale fiecăruia dintre OA Liviu Holding Invest S.R.L. și Vinci VER Holding S.R.L., conferite de acțiunile deținute, din totalul drepturilor de vot ale acțiunilor emise ale Emitentului, în ipoteza în care niciuna dintre OA Liviu Holding Invest S.R.L. și Vinci VER Holding S.R.L. nu va subscrie nicio Acțiune Nouă.

La data Prospectului, fiecare dintre OA Liviu Holding Invest S.R.L., societate controlată de acționarul fondator Dl. Andrei-Liviu Diaconescu și Vinci Ver Holding S.R.L., societate controlată de acționarul fondator Dl. Victor Căpitanu, deține 766.012.422 Acțiuni, reprezentând 29,7579%% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 29,7579%% la profitul sau pierderile Emitentului și 29,7579%% din totalul drepturilor de vot). OA Liviu Holding Invest S.R.L. și Vinci VER Holding S.R.L. dețin astfel împreună un număr de 1.532.024.844 acțiuni ordinare, reprezentând 59,5159% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 59,5159% la profitul sau pierderile Emitentului și 59,5159% din totalul drepturilor de vot), deținând controlul majoritar asupra Emitentului.

ACORDURI CU ACȚIONARII PRINCIPALI

La data acestui Prospect, nu există acorduri încheiate de Acționarii Principali a căror aplicare poate genera, la o dată ulterioară, o schimbare a controlului asupra Emitentului.

DILUAREA

În cazul în care sunt subscrise toate Acțiunile Noi, capitalul social al Emitentului va fi majorat cu un număr de 330.017.986 acțiuni ordinare, cu o valoare nominală de 0,2 RON fiecare și o valoare nominală totală de 66.003.597,2 RON, reprezentând o majorare de aproximativ 12% față de nivelul capitalului social al Emitentului la data prezentului Prospect. Oferta se desfășoară în conformitate cu exercitarea drepturilor de preferință a Deținătorilor de Drepturi de Preferință ai Emitentului înregistrați în registrul acționarilor Emitentului la Data de Înregistrare. Prin urmare, dacă toți Deținătorii de Drepturi de Preferință înregistrați în registrul acționarilor la Data de Înregistrare și-ar exercita drepturile de preferință, nicio participație a vreunui Deținător de Drepturi de Preferință nu ar fi diluată.

PARTEA A 13-A
CADRUL DE REGLEMENTARE

Sunt prezentate în cele ce urmează principalele prevederi legale aplicabile pieței imobiliare rezidențiale, comerciale și de birouri în care funcționează Grupul. Scopul prezentării de mai jos este numai acela de a introduce cadrul juridic general aplicabil pieței imobiliare, și nu de a fi exhaustivă sau de a cuprinde toate legile și reglementările aplicabile.

Dezvoltarea proiectelor imobiliare rezidențiale și comerciale este supusă mai multor reglementari juridice. În special, această secțiune intenționează să fie o introducere în cadrul juridic aplicabil în ceea ce privește: (a) regimul proprietății, modalitățile principale de dobândire a bunurilor imobile și sistemul de publicitate imobiliară; (b) regimul urbanismului și construcțiilor în legătură cu dezvoltarea proiectelor imobiliare rezidențiale și comerciale; (c) principalele autorizații de funcționare; și (d) reglementări principale privind contractele de închiriere.

1. Regimul proprietății

Bunurile imobilele din România pot fi deținute fie în baza dreptului de proprietate publică, fie în baza dreptului de proprietate privată. Majoritatea bunurilor imobile din România sunt deținute în baza dreptului de proprietate privată.

Bunurile imobile care nu sunt declarate în temeiul Constituției României sau al legislației aplicabile ca obiect al proprietății publice și care nu sunt de uz sau utilitate publică pot face obiectul proprietății private a oricărei persoane fizice sau juridice, inclusiv a Statului Român sau a unităților administrativ-teritoriale.

Dreptul de proprietate privată include dreptul de a utiliza și a înstrăina bunul imobil. În funcție de natura bunului, legea poate stabili limitări fie asupra dreptului de utilizare, fie asupra dreptului de a dispune liber de un astfel de bun imobil.

În România, între anii 1945 și 1989, s-au efectuat transferuri masive de active imobiliare din proprietatea privată (fie a persoanelor fizice, fie a persoanelor juridice) în proprietatea statului român, rezultând o limitare a proprietății private asupra activelor imobiliare. În urma schimbării regimului politic de la sfârșitul anului 1989, proprietatea privată a fost restabilită ca regulă, în timp ce proprietatea publică a fost definită ca o excepție și au fost adoptate mai multe legi pentru a stabili condițiile pentru restituirea proprietăților imobiliare către foștii proprietari.

Cadrul juridic a fost susținut în continuare de o nouă Constituție și de repunerea în vigoare a vechiului Cod Civil din 1864 și de mai multe legi adoptate privind proprietatea privată și publică, descentralizarea administrativă și măsurile pentru un nou sistem de cadastru și publicitate imobiliară. Cu toate acestea, aceste reglementari nu au fost corelate în mod corespunzător și prevăd adesea condiții de adoptare care nu au putut fi verificate în mod public, iar aceste neconcordanțe pot da naștere unor dificultăți legate de dovada și înregistrarea titlului de proprietate sau de gestiunea și înstrăinarea bunurilor imobile. Aceste dificultăți pot avea un impact asupra oricărei operațiuni efectuate în vederea dobândirii unor drepturi asupra terenului.

Ulterior acestui context, în prezent principalele reglementări în vigoare în materie imobiliară sunt:

i. Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil („**Noul Cod Civil**") ce cuprinde, printre altele, normele privind constituirea, transferul, înregistrarea, limitele și caracteristicile dreptului de proprietate;

ii. Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare („**Legea nr. 7/1996**") ce cuprinde normele privind înregistrarea în registrele de Carte Funciară a imobilelor și drepturilor asupra acestora cuprinse;

iii. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții („**Legea Construcțiilor**") și normativele de aplicare ale acestei legi ce reglementează privind procesul de obținere a autorizației de construire;

iv. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul („**Legea Urbanismului**") și normativele de aplicare ale acestei legi ce cuprind normele privind urbanismul și procesul de elaborare și aprobare a planurilor urbanistice; și

v. Legea nr. 134/2010 privind Codul de Procedură Civilă.

Conform legii, dreptul de proprietate privată asupra unui bun imobil poate fi obținut prin mai multe modalități, precum vânzarea, schimbul, aportul în natură, moștenirea sau hotărârea judecătorească.

Contractul de vânzare este cea mai des întâlnită metodă de înstrăinare a bunurilor imobile (*i.e.*, terenuri, terenuri cu

clădiri, apartamente etc). În scop de valabilitate, contractul de vânzare trebuie încheiat în fața notarului public, în formă autentică. Taxele de autentificare și de înregistrare în evidențele registrului de Carte Funciară reprezintă aproximativ 1% din valoare prețului de achiziție.

Pe lângă cerințele de formă, trebuie respectate anumite formalități și cerințe prealabile transferului dreptului de proprietate asupra imobilelor, cum ar fi obținerea unui certificat fiscal emis de autoritățile locale, care să ateste că toate sumele datorate bugetului local au fost achitate de către proprietar, certificat de performanță energetică (pentru clădiri), respectarea drepturilor de preempțiune legale sau convenționale etc. Nerespectarea condițiilor privind forma sau formalitățile și condițiile prealabile poate duce la anularea contractului de vânzare și pierderea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Necesitatea efectuării unei analize de due diligence corespunzătoare

Valabilitatea titlului de proprietate al unui proprietar este condiționată de validitatea tuturor transferurilor anterioare de proprietate. În consecință, este necesar și obișnuit să se efectueze o analiză de due diligence pentru a evalua validitatea tuturor transferurilor anterioare legate de o astfel de proprietate, mergând cât mai mult înapoi în lanțul de titluri.

Orice cerere de restituire sau litigiu în curs care afectează proprietățile imobiliare poate duce la o posibilă pierdere a titlului asupra unei astfel de proprietăți sau a unei părți a acesteia în favoarea persoanelor îndreptățite care au depus cererile de restituire respective, în funcție de drepturile reclamanților și de statutul procedural al acestor cereri de restituire.

2. Sistemul de publicitate imobiliară

Conform Legii nr. 7/1996, drepturile de proprietate (precum și alte drepturi reale) obținute de dobânditorul unor bunuri imobile trebuie înscrise în Cartea Funciară pentru a fi opozabile terților.

Sistemul de publicitate imobiliară este important, printre altele, întrucât, în ipoteza în care un imobil este vândut către două sau mai multe persoane de către același vânzător, prevederile Legii 7/1996 conferă prioritate dobânditorului de bună-credință (ex. care nu a avut cunoștință de vreo vânzare anterioara) care și-a înscris primul dreptul de proprietate în Cartea Funciară, indiferent de data la care s-au încheiat contractele de vânzare-cumpărare.

Ca urmare a intrării în vigoare a Noului Codul Civil la data de 1 octombrie 2011, înregistrarea în Cartea Funciară se va modifica astfel încât înregistrarea să constituie o condiție a transferului efectiv al drepturilor asupra unui bun imobil. Aceasta modificare va fi aplicată doar în unitățile administrativ-teritoriale (*e.g.*, oraș sau comună) în care lucrările de înregistrare cadastrala vor fi finalizate. Până la finalizarea lucrărilor cadastrale, înregistrarea în Cartea Funciară va fi făcută în continuare doar în scop de opozabilitate.

3. Regimul urbanismului și construcțiilor

Regimul de urbanism al terenurilor este esențial în determinarea tipului de dezvoltare care poate fi întreprinsă cu privire la proprietatea respectivă. De regulă, regimul de urbanism este reglementat de prevederile planului general de urbanism aplicabil în localitatea în care se află proprietatea.

Conform Legii Urbanismului, terenurile, indiferent de forma de proprietate, prezintă parametrii urbanistici (e.g., coeficient de utilizare a terenului, procent de ocupare a terenului, înălțime maximă) care pot limita opțiunile Emitentului privind natura construcțiilor ridicate pe teren.

Acești parametri urbanistici sunt reglementați de documentații de urbanism aprobate de consiliul local, respectiv de Consiliul General al Municipiului București. Cadrul general urbanistic este reglementat de planul urbanistic general al localității („**PUG**") de la care se poate deroga, în anumite limite prevăzute de lege, prin planuri urbanistice zonale („**PUZ**"). De asemenea, fără a se deroga de la PUG și PUZ, investitorii pot detalia anumite aspecte precum accesele auto, retragerile, conformarea arhitecturală etc. prin planuri urbanistice de detaliu („**PUD**").

Astfel, în anumite cazuri, pentru a asigura oportunități de construire cât mai eficiente, anterior obținerii autorizației de construire este necesară elaborarea unui PUZ. Procesul de elaborare PUZ presupune elaborarea unei documentații tehnice care va fi anexată la hotărârea de consiliu local, respectiv cea a Consiliului General al Municipiului București, avizarea acesteia de către autoritățile publice relevante și aprobarea ulterioară de către consiliul local, respectiv de respectiv de Consiliul General al Municipiului București. Mai mult, procesul presupune patru faze de consultare și informare a publicului cu privire la necesitatea și efectele PUZ.

Pe baza parametrilor urbanistici ai terenului, fie cei inițiali, fie cei modificați prin PUZ, se desfășoară procesul de

eliberare a autorizației de construire. Conținutul, caracteristicile și procedura de emitere sunt prevăzute în Legea Construcțiilor, lege inițial adoptată în 1991, care a suferit mai multe modificări de-a lungul anilor.

Procesul de obținere a autorizației de construire presupune: (a) obținerea unui certificat de urbanism în care sunt cuprinși parametrii urbanistici aprobați prin PUG, PUZ sau PUD, după caz, juridici și tehnici ai terenului; (b) elaborarea documentației tehnice de către proiectanți autorizați privind noua construcție; (c) obținerea avizelor autorităților publice relevante indicate în certificatul de urbanism; și (d) eliberarea autorizației de construire.

După obținerea autorizației de construire, beneficiarul poate executa lucrările de construire în termenul stabilit de autorizația de construire, termen ce poate fi prelungit o singură dată. Odată terminate lucrările de construire, beneficiarul autorizației, împreună cu antreprenorul, cu participarea unui reprezentant al primăriei și un număr de reprezentanți ai anumitor autorități, în funcție de specificul clădirii (Inspectoratul de Stat în Construcții sau Inspectoratul pentru Situații de Urgență), vor încheia procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor. Acest proces verbal atestă executarea lucrărilor în conformitate cu autorizația de construire și normativele aplicabile.

Pe baza certificatului de urbanism, a autorizației de construire și a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, beneficiarului îi va fi emis de către primărie un certificat de edificare, în baza căruia beneficiarul poate intabula noua construcție în Cartea Funciară.

Drepturile terților de a contesta actele administrative

Părțile terțe care pot dovedi un interes legitim au dreptul de a contesta actele administrative prin intermediul unei cereri directe care este guvernată de reguli parțial diferite, în funcție de natura individuală (de exemplu, autorizația de construire) sau de reglementare (cum ar fi planurile de urbanism) a actului administrativ a cărui legalitate este verificată. Alternativ, actele administrative individuale pot fi contestate pe cale de excepție de nelegalitate.

Interesul de a contesta derivă în general din faptul că drepturile și interesele legitime ale terțului respectiv sunt afectate de actul administrativ relevant și sunt de obicei evaluate de instanțe de la caz la caz.

4. Autorizații de funcționare

În funcție de specificul si destinația construcției, pot fi necesare diferite autorizații operaționale precum:

a) autorizație de securitate la incendiu - permite funcționarea și exploatarea clădirilor din perspectiva cerințelor de siguranță la incendiu, la îndeplinirea anumitor criterii (*e.g.*, clădiri comerciale sau de birouri cu o suprafață desfășurată de cel puțin 600 mp);

b) contracte de servicii voluntare pentru situații de urgență - necesare în cazul anumitor construcții (de exemplu, clădiri de birouri cu o înălțime de cel puțin 28 m);

c) autorizație de protecție civilă - necesară pentru exploatarea anumitor construcții (*e.g.*, clădiri comerciale sau de birouri cu o suprafață desfășurată de cel puțin 600 mp) din perspectiva cerințelor de protecție civilă; această autorizație este necesară numai pentru clădirile care au nivel subteran;

d) certificat de performanță energetică - necesar pentru majoritatea tipurilor de clădiri;

e) autorizații ISCIR - în funcție de tipul și componentele clădirii, trebuie obținute diverse autorizații de la Inspecția de Stat pentru Controlul Cazanelor, Recipientelor sub Presiune și Ridicării Ridicat - ISCIR (de exemplu, autorizații pentru lift și instalația de încălzire instalate și operate în clădire).

Lipsa acestor autorizații poate duce la răspunderea civilă/contravențională/penală a proprietarului/locatarului (în anumite cazuri), iar sancțiunile pot fi unele pecuniare, precum amenda, sau se pot concretiza, în anumite cazuri prevăzute de lege, în suspendarea activității în clădire pentru o perioadă determinată.

5. Contractele de închiriere

Conform Noului Codul Civil, prin încheierea contractului de închiriere proprietarul asigură chiriașului folosința unui bun, pe o perioadă limitată de timp (maxim 49 de ani). Contractul de închiriere este un contract deschis în care părțile au la îndemână posibilitatea de a negocia multe aspecte fără a fi limitate excesiv de lege (*e.g.*, utilizarea permisă a bunului, chirie, durata, drepturi și obligații etc).

Părțile la contractul de închiriere sunt libere să convină asupra nivelului chiriei și asupra creșterii acesteia. Din punct de vedere al practicii pieței, părțile includ, în general, și dispoziții de indexare a cuantumului chiriei. Contractele de închiriere încheiate în formă autentică în fața unui notar public sau contractele de închiriere înregistrate la autoritățile

fiscale sunt titluri executorii pentru plata chiriei, precum și pentru evacuarea chiriașului la expirarea închirierii.

Contractele de închiriere încheiate pe un termen fix determinat nu pot fi încetate prin denunțare unilaterală înainte de data expirării lor, cu excepția contractelor de închiriere pentru spații rezidențiale sau în cazului în care părțile convin altfel.

Cu toate acestea, oricare dintre părți poate rezilia contractul de închiriere în cazul în care co-contractantul nu și-a îndeplinit o obligație esențială (*e.g.*, plata chiriei, asigurarea folosinței liniștite). Rezilierea poate opera:

f) automat, în cazul în care părțile au convenit în mod expres asupra evenimentelor care declanșează rezilierea contractului de închiriere, prin efectul unui pact comisoriu;

g) printr-o notificare scrisă de reziliere unilaterală trimisă de partea care și-a respectat obligațiile în cazul în care: (a) părțile au inclus această posibilitate în contractul de închiriere sau (b) partea care nu a respectat prevederile contractului este de drept în întârziere prin efectul legii cu privire la îndeplinirea obligațiilor sale sau nu și-a îndeplinit obligațiile în termenul prevăzut în notificarea de remediere trimisă de partea care și-a respectat obligațiile; sau

h) prin hotărâre judecătorească, în cazul în care nu sunt îndeplinite condițiile de reziliere automată sau unilaterală.

La încetarea contractului de închiriere, chiriașul trebuie să restituie spațiul închiriat într-o stare similară cu cea de la predarea acestuia, cu excepția uzurii normale. Cu toate acestea, părțile pot conveni ca chiriașul să restituie spațiul în starea în care se află la momentul încetării contractului, fără nicio obligație de a îl readuce la starea inițială.

PARTEA A 14-A
MOTIVELE OFERTEI ȘI UTILIZAREA FONDURILOR

Prin vânzarea Acțiunilor Noi în conformitate cu Oferta, se preconizează că Emitentul va încasa, în total, o valoare netă de aproximativ 469 milioane RON (presupunând că toate Acțiunile Noi vor fi subscrise) fără a lua în calcul comisioanele și cheltuielile. Comisioanele totale de intermediere, cheltuielile și sumele legate de taxele percepute de Autoritatea de Supraveghere Financiară din România, Bursa de Valori București S.A. și Depozitarul Central S.A., datorate de Emitent în legătură cu Oferta sunt estimate a fi de aproximativ 7.5 milioane RON.

Emitentul consideră că Oferta va permite Emitentului să obțină fonduri pentru finanțarea activității curente a Grupului, respectiv să finanțeze proiectele în derulare și/sau proiecte noi de dezvoltare imobiliară, precum și finanțarea extinderii activității Grupului în alte state, prin participații sau dezvoltare directă. La data prezentului Prospect, Emitentul nu a realizat o defalcare pe utilizări (fondurile obținute urmând să fie utilizate în cursul normal al activităților).

PARTEA A 15-A
CALENDARUL PRECONIZAT AL PRINCIPALELOR EVENIMENTE

Eveniment	Ora și data[1]
Deschiderea etapei de exercitare a drepturilor de preferință de către Deținătorii de Drepturi de Preferință	La data de 27 iunie 2022
Închiderea etapei de exercitare a drepturilor de preferință de către Deținătorii de Drepturi de Preferință	La data de 26 iulie 2022
Deschiderea Plasamentului Privat	La data de 29 iulie 2022
Finalizarea Plasamentului Privat[2]	La data de sau în jurul datei de 1 noiembrie 2022
Începerea tranzacționării Acțiunilor Noi pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București	La data de sau în jurul datei de 18 noiembrie 2022

[1] Toate referirile la ore din acest calendar iau în considerare ora Europei de Est (EET).
[2] Consiliul de Administrație va putea decide închiderea anticipată a Plasamentul Privat sau, după caz, va putea prelungi perioada aferentă Plasamentului Privat, în condițiile legislației aplicabile, ținând cont de condițiile de piață aplicabile.

PARTEA A 16-A
INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CARE URMEAZĂ A FI OFERITE. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA OFERTĂ.

1. CONTEXT ȘI PREZENTARE GENERALĂ A OFERTEI

Emitentul va oferi un număr maxim de 330.017.986 Acțiuni Noi pentru care va încasa venituri nete preconizate de până la 468.625.540 RON în total. Emitentul va încasa toate sumele obținute în urma vânzării Acțiunilor Noi, ca urmare a acțiunii de majorare a capitalului social cu aport în numerar.

Ulterior înregistrării Majorării de Capital Social la Registrul Comerțului București, ASF și Depozitarul Central, Acțiunile Noi emise vor fi tranzacționate pe Bursa de Valori București, având numărul ISIN ROJ8YZPDHWW8 (la fel ca Acțiunile) și tranzacționate sub simbolul "ONE".

2. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ACȚIUNILE OFERITE

Tipul și clasa: Acțiunile Noi sunt acțiuni ordinare, nominative, liber transferabile, emise în formă dematerializată, având o valoare nominală de 0,20 RON fiecare. Oferta se adresează exclusiv Deținătorilor de Drepturi de Preferință.

Registrul acționarilor: Registrul acționarilor Emitentului este ținut de Depozitarul Central S.A. („**Depozitarul Central**"), cu sediul social în Bulevardul Carol I nr. 34-36, etajele 3, 8 și 9, Sector 2, cod poștal 020922, București, România.

Monedă: Acțiunile Noi sunt emise în RON și au o valoare nominală de 0,20 RON fiecare.

Aprobarea Ofertei: Oferta a fost aprobată prin hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor Emitentului din data de 26 aprilie 2022 și decizia Consiliului de Administrație din 5 mai 2022.

Data preconizată a emisiunii Acțiunilor Noi: 18 noiembrie 2022.

Legislația aferentă: Acțiunile Noi sunt emise și oferite în conformitate cu legislația relevantă din România. Orice litigiu care decurge din sau în legătură cu Acțiunile Noi va fi soluționat de către autoritățile competente din România.

Intermediar: SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A., o societate pe acțiuni organizată și funcționând conform legilor din România, înregistrată în Registrul ASF cu nr. PJR01SSIF/120072, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J12/3038/1994, având codul unic de înregistrare 6738423, cu sediul social situat în Calea Moților nr. 119, Cluj-Napoca, județul Cluj.

Metoda de intermediere: Metoda celei mai bune execuții (*Best efforts*)

Drepturi de Preferință: i.e., 2.574.140.294 drepturi de preferință. Un Deținător de Drepturi de Preferință poate achiziționa un număr maxim de Acțiuni Noi calculat ca raport dintre numărul de Drepturi de Preferință deținute și numărul de Drepturi de Preferință necesare pentru subscrierea unei Acțiuni Noi. În consecință, pentru subscrierea unei singure Acțiuni Noi, este necesar un număr de 7,8 Drepturi de Preferință („**Rata de Subscriere**"). În cazul în care numărul maxim de Acțiuni Noi care pot fi subscrise în cursul Perioadei de Subscriere (astfel cum rezultă din calculul de mai sus) nu este un număr întreg, numărul maxim de Acțiuni Noi care vor putea fi subscrise de fapt, va fi obținut prin rotunjirea la numărul întreg inferior.

Drepturile de Preferință nu vor fi tranzacționate.

Perioada de Subscriere pentru Acțiuni Noi: Perioada în care Acțiunile Noi pot fi subscrise de către Deținătorii de Drepturi de Preferință prin exercitarea Drepturilor lor de Preferință este de 30 de zile calendaristice, începând cu prima Zi Lucrătoare ulterioară Zilei Lucrătoare în care a fost publicat Prospectul, și anume de la 27 iunie 2022 până la 26 iulie 2022.

Retragerea subscrierilor

Subscrierile realizate în cadrul Ofertei sunt irevocabile. Dacă Prospectul este modificat, subscrierile pot fi retrase în termen de maxim 3 (trei) Zile Lucrătoare de la data la care respectivul amendament la Prospect a fost publicat. Subscrierile din cadrul Ofertei sunt irevocabile, cu excepția prevăzută prin art. 23 alin. (2a) din Regulamentul privind Prospectul. În acest caz, Investitorii care au acceptat deja să achiziționeze sau să subscrie Acțiunile Noi înaintea publicării suplimentului au dreptul să își retragă acceptul, în termen de trei Zile Lucrătoare de la publicarea suplimentului, cu condiția ca noul factor semnificativ, eroarea materială sau inexactitatea materială care au dus la publicarea suplimentului să fi apărut sau să fi fost constatat(ă) înainte să expire perioada de ofertă relevantă. În cazul în care Investitorii au dreptul de retragere menționat mai sus, Intermediarul/ Participantul prin care au subscris îi contactează pe Investitorii respectivi până la sfârșitul primei Zile Lucrătoare care urmează zilei în care este publicat suplimentul. Revocarea subscrierii se realizează prin intermediul Formularului de Retragere a Acceptului de

Subscriere, transmis conform procedurilor descrise în această Parte a 16-a către Intermediar/ Participantul, astfel încât această notificare să fie primită nu mai târziu de cea de-a treia Zi Lucrătoare după data la care a fost publicat suplimentul de prospect (sau orice altă data ulterioară specificată în suplimentul la prospect). Retragerea subscrierii transmisă prin orice alte mijloace sau care este transmisă sau primită după expirarea acestei perioade nu va constitui o retragere valabilă.

În termen de maxim 1 Zi Lucrătoare de la încheierea Perioadei de Subscriere, Consiliul de Administrație va publica pe website-ul BVB (http://www.bvb.ro) și pe website-ul Emitentului (www.one.ro) un raport privind rezultatele subscrierilor efectuate în cadrul Perioadei de Subscriere.

Acțiunile Noi rămase nesubscrise după perioada de exercitare a Drepturilor de Preferință în cadrul Perioadei de Subscriere vor fi oferite spre subscriere în cadrul Plasamentului Privat, care nu face obiectul prezentului Prospect. Acțiunile Noi care rămân nesubscrise după Ofertă și după Plasamentul Privat vor fi anulate prin decizia Consiliului de Administrație.

Consiliul de Administrație va constata, prin decizie, rezultatele efective ale Majorării Capitalului Social al Emitentului în funcție de exercitarea Drepturilor de Preferință în cadrul Perioadei de Subscriere și a Plasamentului Privat, respectiv Acțiunile Noi anulate, după caz.

În baza rezultatelor Majorării Capitalului Social al Emitentului constatată prin decizia Consiliului de Administrație, Intermediarul va notifica ASF cu privire la rezultatele Majorării de Capital Social în maxim cinci (5) Zile Lucrătoare calculate de la ultima Zi Lucrătoare de la Data Închiderii Plasamentului Privat.

Emitentul va întreprinde toate demersurile necesare pentru finalizarea Majorării Capitalului Social, respectiv înregistrarea Majorării Capitalului Social la Oficiul Registrului Comerțului în vederea eliberării certificatului constatator aferent noului capital social, solicitarea emiterii de către ASF a certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare și solicitarea înregistrării Acțiunilor Noi subscrise și alocate în cadrul Ofertei și a Plasamentului Privat în Registrul Acționarilor ținut la Depozitarul Central.

Ulterior înregistrării Majorării Capitalului Social la Depozitarul Central Acțiunile Noi se vor tranzacționa pe Piața Reglementată la Vedere administrată de BVB.

Prevederi din Anexa 11 la Regulamentul Delegat 980/2019 care nu sunt aplicabile operațiunii de Majorare de Capital Social care face obiectul prezentului Prospect

Următoarele secțiuni din Anexa 11 la Regulamentul Delegat 980/2019 care nu sunt aplicabile operațiunii de Majorare de Capital Social care face obiectul prezentului Prospect: (i) Secțiunea 4.9, teza privind declarația Emitentului cu privire la existența oricărui act legislativ național privind achizițiile aplicabil Emitentului care poate împiedica astfel de achiziții, (ii) Secțiunea 4.10 privind ofertele publice de cumpărare făcute de terți asupra capitalului emitentului în cursul exercițiului financiar precedent sau al exercițiului financiar în curs, (iii) Secțiunea 5.1.6 privind cuantumul minim și/sau maxim al unei subscrieri, (iv) Secțiunea 5.2 privind planul de distribuire și de alocare a valorilor mobiliare, (v) Secțiunea 6 privind admiterea la tranzacționare și modalitățile de tranzacționare, și (vi) Secțiunea 7 privind deținătorii de valori mobiliare care doresc să vândă.

3. DREPTURILE AFERENTE ACȚIUNILOR OFERITE

Fiecare Acțiune Nouă acordă drepturi și obligații egale acționarilor care dețin acțiuni ordinare și conferă deținătorului acesteia toate drepturile prevăzute de Legea Societăților, în conformitate cu reglementările aplicabile pieței de capital și prevederile Actului Constitutiv. În conformitate cu legea nr. 31/1990 a societăților, modificată și republicată („**Legea Societăților**") acționarii trebuie să își exercite drepturile cu bună-credință, cu luarea în considerare a intereselor și drepturilor legitime ale Emitentului și ale celorlalți acționari.

Mai jos sunt prezentate principalele drepturi atașate acțiunilor ordinare ale Emitentului și care vor fi atașate Acțiunilor Noi care vor fi emise în cadrul Majorării de Capital Social, după cum urmează:

i. Dreptul de a participa și de a vota la adunarea generală a acționarilor

Dreptul de a participa și de a vota în cadrul adunărilor generale ale acționarilor sunt drepturi fundamentale ale acționarilor. Acționarii au, printre altele, dreptul de a avea acces la informații suficiente privind punctele de pe ordinea de zi propuse a fi discutate în adunările generale.

Orice titular de acțiuni ordinare emise de Emitent înregistrat în registrul acționarilor ținut de Depozitarul Central la data de referință stabilită de Consiliul de Administrație poate participa la adunările generale ale acționarilor, fiecare acțiune subscrisă și plătită dând dreptul la vot (cu excepția cazurilor în care dreptul de vot este suspendat), dreptul de a alege și de a fi ales în organele de conducere ale Emitentului, dreptul de a participa la distribuirea dividendelor și a

cotei cuvenite în cazul lichidării Emitentului. Acționarii pot participa și vota în cadrul adunărilor personal sau prin reprezentare, în baza unei procuri generale sau a unei procuri speciale acordate pentru respectiva adunare sau prin corespondență. Formalitățile care trebuie îndeplinite pentru participarea la adunările generale ale Emitentului, inclusiv modalitățile de obținere și termenul de depunere a punctelor noi pe ordinea de zi, a proiectelor de hotărâri, a procurilor generale și speciale și a buletinelor de vot prin corespondență vor fi menționate în convocatorul adunării. Acționarul care, într-o anumită operațiune, are, fie personal, fie ca mandatar al unei alte persoane un interes contrar aceluia al societății, va trebui sa se abțină de la deliberările privind acea operațiune, fiind răspunzător de daunele produse societății, dacă fără votul său nu s-ar fi obținut majoritatea cerută. Dreptul de vot nu poate fi cedat, orice convenție prin care acționarul se obligă a exercita dreptul de vot într-o anumită manieră este nulă.

În plus față de prevederile Actului Constitutiv și ale Legii Societăților, fiind admisă la tranzacționare pe piața reglementată, Emitentul respectă dispozițiile specifice pieței de capital si emitenților, care stabilesc anumite drepturi ale acționarilor, care pot fi exercitate în cadrul unei adunări generale a acționarilor Emitentului și, implicit, anumite obligații ale Emitentului în raport cu acestea:

a) dreptul unuia sau al mai multor acționari reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social:
   - de a introduce puncte pe ordinea de zi a adunării generale a acționarilor Emitentului, cu condiția ca fiecare punct să fie însoțit de o justificare sau de un proiect de hotărâre propus spre adoptare de către adunarea generală a acționarilor Emitentului; și
   - de a prezenta proiecte de hotărâre pentru punctele incluse sau propuse spre a fi incluse pe ordinea de zi a adunării generale a acționarilor Emitentului;

b) dreptul tuturor acționarilor de a primi un tratament egal în ceea ce privește participarea și exercitarea drepturilor de vot în cadrul adunării generale a acționarilor Emitentului;

c) dreptul tuturor acționarilor de a avea acces la informații si documente suficiente cu privire la punctele supuse dezbaterii adunării generale a acționarilor Emitentului, precum și la acelea care le-ar permite să își exercite drepturile în cadrul adunării generale a acționarilor Emitentului;

d) dreptul tuturor acționarilor de a avea acces rapid și nediscriminatoriu la convocatorul adunării generale a acționarilor Emitentului;

e) dreptul fiecărui acționar de a adresa întrebări privind punctele de pe ordinea de zi a adunării generale a acționarilor Emitentului și de a primi răspuns de la Emitent; și

f) dreptul de a participa la adunarea generală a acționarilor Emitentului direct sau indirect, inclusiv prin mijloace electronice, prin corespondență sau prin reprezentant.

ii Dreptul la dividende

Adunarea generală a acționarilor este principalul organism de conducere a Emitentului, care decide asupra unor aspecte precum: situațiile financiare anuale, numirea membrilor Consiliului de Administrație, distribuirea de dividende, programul de activitate și diverse acțiuni corporative. Adunarea generală a acționarilor se va întruni cel puțin o dată pe an, fiind obligatorie întrunirea la cel mult 4 luni de la închiderea exercițiului financiar. Pentru exercițiile financiare în care emitentul înregistrează profit, adunarea generală a acționarilor va decide asupra repartizării profitului net sub formă de dividende, dacă este cazul. Dacă se constată o pierdere a activului net, capitalul social subscris va trebui reîntregit sau redus înainte de a se putea face vreo repartizare sau distribuire de profit. Adunarea generală a acționarilor prin care se decide distribuirea de dividende va stabili și o dată de înregistrare, care va fi ulterioară cu cel puțin 10 zile lucrătoare datei adunării și care va servi la identificarea acționarilor care urmează a beneficia de dividende. Dividendele se vor plăti la data stabilită de adunarea generală a acționarilor în care se fixează dividendul, care nu poate depăși 15 zile lucrătoare de la data de înregistrare. În orice caz, termenul de plată a dividendelor nu va depăși 6 luni de la data adunării de distribuire a dividendelor. Dividendele se repartizează acționarilor proporțional cu numărul de acțiuni deținute în cadrul Emitentului. Dividendele pot fi distribuite doar dacă Emitentul înregistrează profit, conform situațiilor financiare anuale aprobate de adunarea generală a acționarilor Emitentului și doar dacă adunarea generală ordinară a acționarilor decide distribuirea dividendelor.

Înainte de plata dividendelor, Emitentul trebuie să publice un comunicat de presă într-un ziar național și un raport curent pe site-ul Bursei de Valori București, care detaliază i) valoarea dividendului pe acțiune; ii) data ex-date; iii) data de înregistrare și iv) data plății dividendelor. Emitentul trebuie, de asemenea, să publice mijloacele de plată a dividendelor și identificarea agentului de plată. Plata dividendelor este limitată de termenul general de prescripție de trei ani, ceea ce înseamnă că dividendele distribuite, dar neplătite la sfârșitul acestei perioade rămân la dispoziția Emitentului.

iii. Dreptul de preferință

Dreptul de preferință este un drept asociat, de regulă, unei operațiuni de majorare a capitalului social și oferă tuturor acționarilor înscriși în registrul acționarilor Emitentului la data de înregistrare stabilită de adunarea acționarilor care aprobă majorarea de capital social dreptul de a subscrie cu întâietate acțiunile emise în cadrul unei majorări de capital social, proporțional cu cota de participare la capitalul social pentru a-și menține cota de participare la capitalul social. În consecință, orice astfel de acțiuni nou emise vor fi oferite în primul rând pentru a fi subscrise de toți acționarii existenți proporțional cu numărul drepturilor de preferință deținute la data de înregistrare. Perioada pentru exercitarea dreptului de preferință de a subscrie acțiuni nou emise trebuie să fie de cel puțin o lună de la data menționată în prospectul simplificat, care nu poate fi anterioară datei de înregistrare stabilită pentru majorarea respectivă a capitalului social sau datei publicării hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor/a consiliului de administrație privind majorarea capitalului social în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a. În cazul în care, după expirarea termenului, acțiunile nou emise nu au fost subscrise integral, acțiunile noi care nu au fost subscrise pot fi anulate sau oferite altor investitori, în conformitate cu deciziile organului statutar competent.

Conform reglementărilor aplicabile pieței de capital, în cazul majorării capitalului social, ridicarea dreptului de preferință trebuie decisă în adunarea generală extraordinară a acționarilor, în care participă acționari reprezentând cel puțin 85% din capitalul social subscris și cu aprobarea acționarilor care dețin cel puțin 3/4 din drepturile de vot. După ridicarea drepturilor de preferință, aceste acțiuni noi vor fi oferite spre subscriere publicului cu respectarea dispozițiilor privind ofertele publice.

iv. Dreptul la informare

Acționarii au dreptul la o corectă și completă informare asupra situației Emitentului în cadrul adunării generale a acționarilor Emitentului. În particular, în legătură cu orice adunare generală a acționarilor Emitentului, acționarii au dreptul de a primi documente care susțin fiecare punct de pe ordinea de zi a adunării, inclusiv, în cazul adunării generale ordinare a acționarilor de aprobare a situațiilor financiare anuale, copii ale situațiilor financiare, rapoartelor anuale, propunerii Consiliului de Administrație privind distribuirea de dividende, precum si informații privind exercitarea drepturilor de vot cu cel puțin 30 de zile înainte de data adunării generale. De asemenea, Emitentul trebuie să informeze acționarii cu privire la rezultatele votului.

Totodată, acționarii au dreptul de a primi informații despre structura acționariatului Emitentului și de a consulta registrele ținute de Emitent, precum cel ținut pentru înregistrarea adunărilor generale ale acționarilor Emitentului. În plus, Emitentul trebuie să pună la dispoziția acționarilor informații diverse în cazul anumitor evenimente corporative, pentru diseminarea acestor informații beneficiind de suportul tehnic asigurat de către Depozitarul Central.

v. Dreptul de a alege și de a fi ales în organele de conducere

În conformitate cu Legea Societăților și Actul Constitutiv, adunarea generală a acționarilor numește și revocă membrii Consiliului de Administrație.

Conform legislației privind piețele de capital, membrii Consiliului de Administrație pot fi aleși prin vot simplu (în măsura în care exercițiul respectivului drept nu este suspendat, aplicându-se cerințele de cvorum și majoritate prevăzute de Legea Societăților și/sau de Actul Constitutiv) sau vot cumulativ. În cazul votului cumulativ, un acționar sau un grup de acționari care acționează concertat și care dețin în mod direct sau indirect o participație de cel puțin 10% a unei societăți sau din drepturile de vot poate solicita ca alegerile să se bazeze pe această metodă. Pe baza votului cumulativ, fiecare acționar are dreptul să atribuie voturile sale în totalitate uneia sau mai multor persoane nominalizate pentru a fi alese în Consiliul de Administrație.

vi. Dreptul de retragere în anumite cazuri și condiții prevăzute de lege

Conform legii, acționarii care nu au votat în favoarea unei anumite acțiuni corporative propuse spre adoptare în cadrul adunării generale a acționarilor, au dreptul de a se retrage din structura acționariatului Emitentului și de a solicita cumpărarea acțiunilor lor de către Emitent. Acest drept poate fi exercitat doar dacă acțiunile corporative menționate mai sus se referă la:

a) schimbarea obiectului principal de activitate al Emitentului, așa cum este prevăzut în Actul Constitutiv;

b) mutarea sediului social al Emitentului în altă țară;

c) schimbarea formei juridice a Emitentului, sau

d) fuziunea sau divizarea Emitentului.

Dreptul de retragere se aplică și în cazul în care, urmare a unei oferte publice de cumpărare/ preluare derulată de către un acționar al Emitentului, acesta ajunge să dețină o anumită participație în cadrul Emitentului. În acest caz, ceilalți

acționari au dreptul de a solicita respectivului ofertant de a le achiziționa acțiunile în Emitent, în anumite condiții (a se vedea punctul xiii de mai jos).

vii. Dreptul de a participa la distribuirea activelor în caz de lichidare

După încheierea lichidării, lichidatorii pregătesc o situație financiară finală, indicând ce se datorează fiecărei acțiuni din distribuția activelor Emitentului. Sumele datorate acționarilor care nu sunt încasate în două luni de la publicarea situației financiare vor fi depuse la o bancă în numele acționarului. Lichidatorii nu ar trebui să plătească acționarilor nicio sumă în contul părților care ar fi datorate acestora din lichidare, înainte de plata creditorilor Emitentului.

viii. Dreptul de a contesta hotărârile adunării generale

Conform Legii Societăților, un acționar care nu a participat la o adunare generală a acționarilor sau care a votat împotriva unei anumite hotărâri a acționarilor și a cerut ca votul său să fie menționat în mod expres în procesul-verbal al respectivei adunări generale a acționarilor Emitentului, are dreptul de a contesta hotărârea respectivă în termen de 15 zile de la publicarea acesteia în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, dacă hotărârea respectivă a fost luată cu încălcarea prevederilor Actului Constitutiv sau a reglementărilor legale în vigoare. Cererile privind constatarea nulității absolute a unei hotărâri a adunării generale a acționarilor pot fi depuse în instanță în orice moment, fără nicio limită de timp.

ix. Dreptul la mecanisme sigure de înregistrare și confirmare a proprietății asupra acțiunilor emise de Emitent

Registrul acționarilor Emitentului este ținut de o societate independentă – Depozitarul Central S.A. – autorizată și supravegheată de ASF, pentru a asigura transparența operațiunilor cu acțiuni și protecția acționarilor și a titlurilor de participare deținute de aceștia.

x. Alte drepturi ale acționarilor

Legea Societăților, Legea 24/2017 și Regulamentul 5/2018 prevăd, pentru anumite categorii de acționari, și următoarele drepturi, a căror respectare este atent urmărită de Emitent:

a) dreptul acționarului/acționarilor, deținând separat sau împreună cel puțin 5% din capitalul social al Emitentului, de a solicita auditorilor interni să investigheze reclamațiile privind Emitentul;

b) dreptul acționarului/acționarilor, deținând separat sau împreună cel puțin 5% din capitalul social al Emitentului, de a solicita convocarea unei adunări generale a acționarilor, de a propune puncte noi pe ordinea de zi a adunării și de a propune proiecte de hotărâri pentru punctele de pe ordinea de zi a adunării generale a acționarilor; în cazul în care această cerere nu este respectată, acționarii în cauză au dreptul suplimentar de a solicita instanței să convoace imediat o adunare generală;

c) dreptul acționarului/acționarilor, deținând separat sau împreună cel puțin 5% din capitalul social al Emitentului, de a solicita instanței să numească unul sau mai mulți experți pentru a investiga anumite operațiuni din gestiunea Emitentului și pentru pregătirea unui raport în acest caz;

d) dreptul acționarului/acționarilor care dețin în mod direct sau indirect cel puțin 10% din capitalul social al Emitentului sau din drepturile de vot de a solicita alegerea membrilor Consiliului de Administrație printr-un vot cumulat;

e) adunarea generală a acționarilor poate decide introducerea acțiunii în răspundere împotriva fondatorilor, administratorilor, directorilor, respectiv a membrilor Consiliului de Administrație precum și a cenzorilor sau auditorilor financiari, pentru daune cauzate societății de aceștia, prin încălcarea îndatoririlor lor față de Emitent. Dacă adunarea generală nu decide introducerea acțiunii în răspundere și nici nu dă curs propunerii unuia sau mai multor acționari de a iniția o asemenea acțiune, acționarii reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social au dreptul de a introduce o acțiune pentru daune, în nume propriu, dar în contul Emitentului, împotriva oricărei persoane menționate mai sus.

xi. Obligația de a raporta o participație importantă

Conform Legii 24/2017, dacă un acționar dobândește sau vinde acțiuni ale Emitentului într-un procent care atinge, depășește sau scade sub 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 50% sau 75% din totalul drepturilor de vot în Emitent, precum și din totalul drepturilor de vot atașat tuturor acțiunilor din aceeași clasă (după caz), acționarul respectiv trebuie să notifice imediat Emitentului procentul din drepturile de vot pe care le deține în urma achiziției sau vânzării în cauză. Drepturile de vot sunt calculate pe baza numărului total de drepturi de vot al acțiunilor, chiar dacă exercitarea acestor drepturi este suspendată.

În vederea calculării pragurilor sus-menționate, Emitentul va face public numărul total al acțiunilor emise și al

drepturilor de vot asociate acestora la sfârşitul fiecărei luni calendaristice, dacă în cursul acesteia a avut loc o majorare sau o micşorare a capitalului social sau a numărului drepturilor de vot (după caz, pe fiecare clasă de acţiuni, inclusiv în cazul conversiei unor acţiuni dintr-o clasă în cealaltă).

xii. Obligaţia de a derula o ofertă de preluare obligatorie

Legea 24/2017 prevede obligaţia oricărei persoane care, ca urmare a achiziţiilor sale sau a achiziţiilor persoanelor cu care acţionează în mod concertat, deţine mai mult de 33% din drepturile de vot ale unui emitent, de a lansa o ofertă publică adresată tuturor deţinătorilor de valori mobiliare. Această ofertă de preluare obligatorie trebuie să aibă ca obiectiv obţinerea tuturor participaţiilor şi să fie realizată la un preţ echitabil cât mai curând posibil, dar nu mai târziu de două luni de la atingerea pragului de 33%.

Nu există obligaţia de a lansa o ofertă de preluare obligatorie pentru acţionarii care deţin deja participaţii de peste 33% din drepturile de vot înainte de intrarea în vigoare a Legii 24/2017 şi în conformitate cu prevederile legale în vigoare la data la care a fost atins un astfel de prag.

Dispoziţiile privind oferta de preluare obligatorie nu se aplică în cazul în care participaţia de 33% a drepturilor de vot asupra Emitentului a fost achiziţionată ca urmare a unei tranzacţii exceptate. Tranzacţie exceptată înseamnă obţinerea unei astfel de poziţii:

a) într-un proces de privatizare;

b) prin achiziţionarea de acţiuni de la Ministerul Finanţelor Publice sau de la alte entităţi cu drept legal în procedura de executare a creanţelor bugetare;

c) ca urmare a transferului de acţiuni efectuate între o societate-mamă şi filialele sale sau între filialele aceleiaşi societăţi-mamă;

d) în urma unei oferte de preluare voluntară adresată tuturor deţinătorilor acestor valori mobiliare şi în ceea ce priveşte toate aceste titluri deţinute.

Până la lansarea unei oferte de preluare obligatorii, drepturile de vot aferente valorilor mobiliare care depăşesc pragul de 33% sunt suspendate şi acel acţionar (şi orice persoană cu care acesta acţionează în mod concertat) nu mai poate dobândi prin alte mijloace acţiuni ale aceluiaşi emitent.

În cazul în care deţinerea de acţiuni reprezentând mai mult de 33% din drepturile de vot în cadrul Emitentului este atinsă neintenţionat, deţinătorul acestor acţiuni poate fie să efectueze o ofertă publică de preluare, fie să renunţe la numărul de acţiuni care au declanşat această obligaţie. Se presupune că achiziţia de acţiuni reprezentând mai mult de 33% din drepturile de vot în cadrul Emitentului este neintenţionată dacă este rezultatul unei operaţiuni precum:

a) reducerea capitalului social de către Emitentul care răscumpără propriile acţiuni după anularea acestora;

b) exercitarea dreptului de preferinţă, subscriere sau conversie a drepturilor atribuite iniţial, precum şi a conversiei acţiunilor preferenţiale în acţiuni ordinare;

c) fuziune / divizare sau succesiune.

xiii. Dispoziţii privind retragerea acţionarilor

În conformitate cu Legea 24/2017, un acţionar care a derulat o ofertă publică de cumpărare, adresată tuturor acţionarilor şi pentru toate deţinerile acestora, are dreptul de a solicita acţionarilor care nu au subscris în cadrul ofertei să-i vândă respectivele acţiuni, la un preţ echitabil, în situaţia în care acesta se afla în una din următoarele situaţii:

a) deţine acţiuni reprezentând cel puţin 95% din numărul total de acţiuni din capitalul social care conferă drepturi de vot şi cel puţin 95% din drepturile de vot care pot fi efectiv exercitate;

b) a achiziţionat, în cadrul ofertei publice de cumpărare adresată tuturor acţionarilor şi pentru toate deţinerile acestora acţiuni reprezentând cel puţin 90% din numărul total de acţiuni din capitalul social care conferă dreptul de vot şi cel puţin 90% din drepturile de vot vizate în cadrul ofertei.

Ofertantul poate să îşi exercite acest drept în termen de trei (3) luni de la data încheierii ofertei publice. În plus, în cazul în care un acţionar derulează o ofertă publică de cumpărare, acţionarul minoritar are dreptul să ceară ca un ofertant care se încadrează într-una dintre situaţiile menţionate mai sus să-i cumpere acţiunile sale la un preţ echitabil, calculat în conformitate cu prevederile legale. Acest drept trebuie, de asemenea, exercitat în termen de trei (3) luni de la data încheierii ofertei publice.

Dreptul de retragere este recunoscut şi acţionarilor care nu sunt de acord cu hotărârea adoptată de către adunarea generală extraordinară a acţionarilor Emitentului de retragere de la tranzacţionare, în cazul în care sunt îndeplinite

condițiile din reglementările emise de ASF. Prețul plătit acționarilor care se retrag nu poate fi mai mic decât valoarea de piață a acțiunilor lor stabilită în conformitate cu standardele internaționale de evaluare de către un evaluator autorizat independent înregistrat la ASF.

4. RESTRICȚII DE VÂNZARE

Distribuirea acestui document și oferirea Acțiunilor Noi în anumite jurisdicții pot fi restricționate prin lege și, în consecință, persoanele care intră în posesia acestui document ar trebui să se informeze cu privire la aceste restricții și să le respecte, inclusiv pe cele prevăzute în alineatele de mai jos. Orice nerespectare a acestor restricții poate constitui o încălcare a legii valorilor mobiliare a oricărei astfel de jurisdicții.

4.1. Nu va fi făcută o ofertă publică în afara României

Nu a fost întreprinsă și nu se va întreprinde nicio acțiune într-o altă jurisdicție (altă decât România) care ar putea permite o ofertă către public a Acțiunilor Noi, sau posesia ori distribuirea acestui document sau a oricărui alt material de ofertă în orice țară sau jurisdicție în care este solicitată orice acțiune în acest scop sau în care o astfel de acțiune ar putea fi restricționată prin lege. Prin urmare, Acțiunile Noi nu vor putea fi oferite sau vândute, direct sau indirect, și nici acest document, nici orice material de ofertă sau material publicitar în legătură cu Acțiunile Noi nu poate fi distribuit sau publicat în sau din orice altă țară sau jurisdicție, cu excepția unor circumstanțe care vor fi în concordanță cu regulile și reglementările aplicabile într-o astfel de țară sau jurisdicție. Persoanele care intră în posesia acestui document ar trebui să se informeze cu privire la și să respecte orice restricții legate de distribuirea acestui document și oferirea Acțiunilor Noi conținute de acest document. Orice nerespectare a acestor restricții poate constitui o încălcare a legii valorilor mobiliare a oricărei astfel de jurisdicții. Acest document nu reprezintă o ofertă pentru achiziționarea oricăror Acțiuni Noi care sunt oferite oricărei persoane în orice jurisdicție unde este ilegal să se facă o astfel de ofertă sau solicitare în respectiva jurisdicție.

Acest Prospect va putea fi distribuit către public și Acțiunile Noi vor putea fi oferite spre vânzare sau cumpărare doar în România în conformitate cu Legea 24/2017, Regulamentul 5/2018 și Regulamentul privind Prospectul.

4.2. Spațiul Economic European

Prin raportare la fiecare Stat Membru al Spațiului Economic European („**SEE**"), nicio Acțiune Nouă nu a fost sau nu va fi oferită, în conformitate cu Oferta, publicului din respectivul stat membru înainte de publicarea unui prospect în legătură cu Acțiunile Noi, aprobat de autoritatea competentă din acel stat membru sau, dacă este cazul, aprobat în alt Stat Membru și notificat autorității competente din respectivul stat membru, în conformitate cu Regulamentul privind Prospectul.

În scopul acestei prevederi, expresia „ofertă publică" în legătură cu orice Acțiuni Noi din orice stat membru înseamnă comunicarea, în orice formă și prin orice mijloace, a unor informații suficiente cu privire la termenii ofertei și la orice Acțiuni Noi ce urmează a fi oferite, astfel încât să permită unui investitor să decidă să cumpere orice Acțiuni Noi, astfel cum această expresie poate varia în respectivul stat membru datorită oricărei măsuri de punere în aplicare a Regulamentului privind Prospectul în acel stat membru.

În cazul în care orice Acțiuni Noi sunt oferite unui intermediar financiar, astfel cum este acest termen utilizat în Regulamentul privind Prospectul, se va considera că acest intermediar financiar a declarat, a recunoscut și a acceptat că Acțiunile Noi achiziționate de acesta în cadrul Ofertei nu au fost dobândite în mod nediscreționar pe seama și că nici nu au fost dobândite cu scopul de a fi oferite sau revândute unor persoane care nu sunt îndreptățite în acest scop. Emitentul și Intermediarul și alte persoane se vor baza pe veridicitatea și exactitatea declarațiilor, a confirmărilor și a acordului de mai sus.

4.3. Notă adresată investitorilor străini

Din cauza următoarelor restricții, investitorii potențiali sunt sfătuiți să consulte un consilier juridic înainte de a face orice revânzare, gaj sau transfer de Acțiuni Noi.

Acțiunile Noi nu au fost și nu vor fi înregistrate în conformitate cu Legea privind Valorile Mobiliare sau cu legile privind valorile mobiliare ale oricărui stat din Statele Unite, iar astfel de valori mobiliare pot fi oferite sau vândute numai în afara Statelor Unite în tranzacții offshore în conformitate cu Regulamentul S din Legea privind Valorile Mobiliare. Noile acțiuni pot fi transferate numai (i) în afara Statelor Unite în conformitate cu regula 903 sau 904 din Regulamentul S sau (ii) în temeiul unei scutiri de înregistrare disponibile în temeiul Legii privind Valorile Mobiliare.

Se va considera că fiecare persoană care subscrie Acțiuni Noi declară și garantează Emitentului că poate subscrie în mod legal Acțiunile Noi și, în special, că ea și persoana, dacă există, în contul sau în beneficiul căreia achiziționează astfel de drepturi sau subscrie astfel de Acțiuni Noi (i) dacă nu a convenit cu Emitentul (în baza unui angajament pus

la dispoziție de Emitent la cerere), subscrie pentru Acțiunile Noi într-o tranzacție offshore care îndeplinește cerințele Regulamentului S și (ii) este conștientă de faptul că Acțiunile Noi nu au fost și nu vor fi înregistrate în conformitate cu Legea privind Valorile Mobiliare și că aceste Acțiuni Noi sunt oferite și vândute în Statele Unite în temeiul Regulamentului S. Se consideră că fiecare investitor care subscrie Acțiuni Noi recunoaște și este de acord că Emitentul, consilierii săi financiari și alți consilieri, afiliații lor respectivi și alte persoane se vor baza pe adevărul și acuratețea declarației și garanției de mai sus.

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

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

Notă adresată investitorilor din Regatul Unit

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

Notă adresată investitorilor din Emiratele Arabe Unite

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

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

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

5. TERMENII ŞI CONDIŢIILE OFERTEI

5.1. Condiţiile Ofertei

Oferta este iniţiată şi derulata cu respectarea condiţiilor, specificaţiilor şi cerinţelor:

- Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acţionarilor Emitentului din data de 26 aprilie 2022, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, nr. nr. 2049 din 16.05.2022;
- Deciziei Consiliului de Administraţie al Emitentului din data de 5 mai 2022, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, nr. 2062 din 16.05. 2022;
- Decizia Consiliului de Administraţie al Emitentului din data de 9 iunie 2022;
- Legii nr. 24/2017 privind emitenţii de instrumente financiare si operaţiuni de piaţă, republicată
- Legii societăţilor nr. 31/1990 republicata, cu modificările si completările ulterioare
- Regulamentului ASF nr. 5 /2018 privind emitenţii de instrumente financiare si operaţiuni de piaţă, cu modificările si 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 tranzacţionare pe o piaţă reglementata completat de Regulamentul delegat (UE) 2019/979 şi Regulamentul delegat (UE) 2019/980 privind normele de elaborare a rezumatului si conţinutului Prospectului, cu modificările si completările ulterioare

Durata de valabilitate a ofertei, inclusiv orice modificare posibilă

Perioada de Ofertă (perioada de exercitare a drepturilor de preferinţă) este de o (1) lună (30 de zile calendaristice), respectiv între: 27.06.2022 şi 26.07.2022: subscrierea în cadrul Ofertei se va realiza în intervalul 9:30 -17.00 ale fiecărei Zile Lucrătoare, cu excepţia ultimei Zile Lucrătoare când programul de subscriere se încheie la ora 12:00 – pentru investitorii care deţin Drepturi de Preferinţă în Secţiunea I a Depozitarului Central, respectiv, la ora 13:00 pentru ceilalţi investitori. În cadrul etapei de exercitare a Drepturilor de Preferinţă vor putea subscrie numai Deţinătorii de Drepturi de Preferinţă.

5.2. Proceduri de subscriere

Prin subscrierea Acţiunilor Noi, fiecare Deţinător de Drepturi de Preferinţă confirmă că a citit acest Prospect, că a acceptat în mod necondiţionat termenii şi condiţiile prevăzute în acest Prospect şi că a efectuat subscrierea pentru Acţiunile Noi în conformitate cu termenii incluşi în acest Prospect şi garantează faţă de Emitent şi Intermediar că este un investitor care poate subscrie în mod legal Acţiunile Noi (fără a fi supus niciunor restricţii sau limitări) în jurisdicţia sa de reşedinţă. Nicio subscriere efectuată cu încălcarea prezentului Prospect sau a legislaţiei aplicabile nu va fi considerată valabilă şi va fi anulată.

Subscrierea în cadrul Ofertei se realizează astfel:

- Investitorii care deţin Drepturi de Preferinţă care sunt înregistrate în momentul efectuării subscrierii în Secţiunea I a Depozitarului Central pot subscrie numai prin intermediul Intermediarului, la sediile sale, o listă a acestora fiind inclusă ca Anexa A – Reţeaua de distribuţie, precum şi prin e-mail, semnat cu semnătura electronică calificată în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică şi serviciile de încredere pentru tranzacţiile electronice pe piaţa internă; Deţinătorii de Drepturi de Preferinţă care au transmis prin poştă electronică formularul de subscriere vor fi notificaţi cu privire la recepţionarea e-mail-ului în termen de o zi lucrătoare de la primirea acestuia, respectiv în termen de două zile lucrătoare cu privire la validarea subscrierii lor de către Intermediar. Intermediarul va confirma, printr-un email de confirmare, primirea Formularului de Subscriere semnat electronic şi trimis prin e-mail.
- Investitorii care deţin Drepturi de Preferinţă care sunt înregistrate în momentul efectuării subscrierii în Secţiunea a II-a şi secţiunea a III-a Depozitarului Central vor putea subscrie prin intermediul Intermediarului, sau al Participantului care administreaza conturile de instrumente financiare in care sunt evidentiate Drepturile de Preferinta exercitate. Realizarea acestor subscrieri se va face cu respectarea prevederilor prezentului Prospect, şi cu reglementările interne ale fiecărui Participant aplicabile preluării, validării si transmiterii a ordinelor aferente subscrierilor primite, precum şi cu cele referitoare la gestionarea decontării în sistemul Depozitarului Central al instrucţiunilor de subscriere. De asemenea, plata acţiunilor subscrise se face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central şi procedurile intermediarului prin care investitorul subscrie.

Nicio plasare de ordine de subscriere/cumpărare către alţi participanţi decât Intermediarul şi/ sau către Participanţi în cazul subscrierilor realizate de deţinătorii de Drepturi de Preferinţă înregistrate în Secţiunile II şi III nu va fi luată în considerare, iar Emitentul şi Intermediarul nu vor avea niciun fel de răspundere în legătură cu acestea.

a) **Subscrierea de Acțiuni Noi de către deținătorii de Drepturi de Preferință care au un contract valabil de prestări de servicii de investiții financiare încheiat cu un Participant, inclusiv cu Intermediarul, și care, la momentul efectuării subscrierii, au Drepturile de Preferință înregistrate într-un cont deschis de respectivul Participant în Secțiunea II și Drepturile de Preferință înregistrate în Secțiunea III**

Deținătorul de Drepturi de Preferință poate subscrie în mod valabil Acțiuni Noi prin exercitarea Drepturilor de Preferință, fără a fi necesar să prezinte documentele de identificare menționate mai jos, cu excepția cazului în care au intervenit schimbări în legătură cu datele sale de identificare de la data ultimei actualizări.

Subscrierea se realizează prin transmiterea unei instrucțiuni de subscriere conform prevederilor contractului de prestări de servicii de investiții financiare/custodie valabil încheiat cu Participantul/ Intermediarul, prin orice mijloace de comunicare prevăzute în respectivul contract. În acest caz, nu este obligatorie completarea Formularului de Subscriere de către Deținătorii de Drepturi de Preferință.

Participantul/ Intermediarul va accepta subscrierile în conformitate cu prezentul Prospect și cu regulamentele interne aplicabile primirii, validării si transmiterii spre executare a subscrierilor primite, precum și cu cele referitoare la gestiunea decontării instrucțiunilor de subscriere.

Validarea subscrierilor de către Participant/ Intermediar include și verificarea faptului că Deținătorul de Drepturi de Preferință nu a subscris un număr mai mare de Acțiuni Noi decât este îndreptățit potrivit numărului de Drepturi de Preferință deținute. După verificarea fiecărei subscrieri, Intermediarul sau Participantul, după caz, va înregistra respectiva subscriere în sistemul Depozitarului Central. Instrucțiunile de subscriere sunt plasate pe baza Drepturilor de Preferință deținute de deținătorii de Drepturi de Preferință, iar fondurile sunt decontate prin mecanismul de decontare administrat de Depozitarul Central, în cadrul sesiunilor zilnice de decontare.

Pe durata Perioadei de Ofertă, Participantul/ Intermediarul care preia subscrierea va primi instrucțiunile de subscriere și va procesa, valida și înregistra, în cel mai scurt timp posibil, toate subscrierile recepționate în mod valabil. Subscrierile pentru Acțiunile Noi nu vor fi validate dacă procedurile de subscriere prevăzute în prezentul Prospect nu au fost îndeplinite. Subscrierile pentru Acțiunile Noi care nu au fost validate vor fi anulate, iar deținătorii de Drepturi de Preferință vor fi informați în consecință, în condițiile incluse în contractul de prestări servicii de investiții/custodie încheiat cu Participantul/Intermediarul. Responsabilitatea existenței fondurilor necesare decontării instrucțiunilor de subscriere revine în totalitate Participantului/Intermediarului, prin intermediul căruia s-au realizat subscrierile în cadrul Ofertei. Acțiunile Noi subscrise vor trebui plătite conform procedurilor comunicate de Participant/Intermediar. Subscrierile Acțiunilor Noi în Perioada de Subscriere pentru Acțiuni se vor realiza cu respectarea reglementărilor și procedurilor Depozitarului Central, precum și cu respectarea procedurilor interne ale Participantului/Intermediarului, prin intermediul căruia se realizează subscrierea de Acțiuni Noi.

Participanții trebuie sa informeze deținătorii de Drepturi de Preferință cu privire la condițiile de implementare a Ofertei și sunt exclusiv responsabili pentru implementarea Ofertei și respectarea acestui Prospect și a reglementărilor ASF, inclusiv, dar fără a se limita la, realizarea decontării instrucțiunilor de subscriere, validarea și înregistrarea în sistemul Depozitarului Central.

b) **Subscrierea de Acțiuni Noi de către deținătorii de Drepturi de Preferință care, la momentul efectuării subscrierii, au Drepturile de Preferință înregistrate în Secțiunea I**

Subscrierea se realizează exclusiv prin Intermediar, la locațiile menționate în Anexa A „Rețeaua de distribuție, precum și prin e-mail, semnat cu semnătura electronică calificată in conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă, pe întreaga durată a Perioadei de Ofertă în fiecare Zi Lucrătoare între orele 9:00 a.m. și 5:00 p.m. ora României, și respectiv între orele 9:00 a.m. și 12:00 p.m., ora României în ultima Zi Lucrătoare din Perioada de Ofertă.

Intermediarul va valida subscrierile cu condiția ca deținătorul de Drepturi de Preferință care subscrie Acțiuni Noi să respecte toate cerințele de mai jos:

- să dețină Drepturile de Preferință înregistrate în Secțiunea I;
- să depună/trimită Formularul de Subscriere semnat în două exemplare originale (sau transmise prin e-mail conform procedurilor din acest Prospect) pentru numărul de Acțiuni Noi pe care dorește să le subscrie în limita numărului maxim de Acțiuni Noi pe care are dreptul să le subscrie pe baza Drepturilor de Preferință pe care le

deține. Formularul de Subscriere va fi disponibil pe website-ul Intermediarului (www.brk.ro) și pe website-ul Emitentului (www.one.ro);

- să depună/transmită documentul care confirmă plata Acțiunilor Noi subscrise (a se înțelege inclusiv transmiterea prin e-mail conform procedurilor din acest Prospect), în conformitate cu condițiile prezentate în acest Prospect;
- să depună/transmită împreună cu Formularul de Subscriere documentele necesare subscrierii (a se înțelege inclusiv transmiterea prin e-mail conform procedurilor din acest Prospect), menționate în secțiunea „Documentele de Subscriere" din această secțiune a Prospectului.

c) Dispoziții comune

Indiferent de modul în care a fost realizată subscrierea, o subscriere pentru Acțiunile Noi de către un Deținător de Drepturi de Preferință înseamnă că investitorul subscriitor este de acord să achiziționeze Acțiunile Noi la Prețul Maxim de Subscriere. Fiecare investitor trebuie să se conformeze controalelor corespunzătoare în materie de spălare a banilor solicitate de Intermediarul relevant sau de Participantul prin intermediul căruia a subscris Acțiunile Noi.

Indiferent de modul în care a fost realizată subscrierea, la momentul efectuării subscrierii, fiecare Deținător de Drepturi de Preferință declară și garantează Emitentului că poate subscrie în mod legal Acțiunile Noi și, în special, că ea și persoana, dacă există, în contul sau în beneficiul căreia achiziționează astfel de drepturi sau subscrie astfel de Acțiuni Noi (i) **dacă nu a convenit cu Emitentul (în baza unui angajament pus la dispoziție de Emitent la cerere),** subscrie pentru Acțiunile Noi într-o tranzacție offshore care îndeplinește cerințele Regulamentului S și (ii) este conștientă de faptul că Acțiunile Noi nu au fost și nu vor fi înregistrate în conformitate cu Legea privind Valorile Mobiliare și că aceste Acțiuni Noi sunt oferite și vândute în afara Statelor Unite în temeiul Regulamentului S. Se consideră că fiecare investitor care subscrie Acțiuni Noi recunoaște și este de acord că Emitentul, consilierii săi financiari și alți consilieri, afiliații lor respectivi și alte persoane se pot baza pe adevărul și acuratețea declarației și garanției de mai sus.

Se va considera că fiecare Deținător de Drepturi de Preferință care subscrie pentru Acțiunile Noi a confirmat și a fost de acord că respectivul investitor nu se poate baza pe informații sau declarații, altele decât cele conținute de acest Prospect sau orice supliment la prospect, că, în cazul în care legile oricărei jurisdicții în afara României sunt aplicabile contractului respectivului investitor cu Intermediarul sau cu Participantul prin care s-a făcut subscrierea pentru Acțiunile Noi, respectivul investitor a respectat toate acele legi și Emitentul sau Intermediarul nu vor încălca nicio lege din nicio jurisdicție în afara României ca urmare a drepturilor și obligațiilor respectivului investitor care rezultă din respectivul contract al investitorului, și că informațiile personale ale respectivului investitor pot fi deținute sau utilizate de Intermediar sau de Participantul prin care se face subscrierea sau de Emitent în scopuri legate de Ofertă, care pot include furnizarea datelor sale către terțe părți pentru a efectua verificări ale referințelor privind creditele anterioare, verificări în materie de spălare a banilor și pentru depunerea unor declarații fiscale, precum și pentru păstrarea unei evidențe a subscrierilor în baza Ofertei pentru o perioadă de timp rezonabilă.

Se va considera că Deținătorii de Drepturi de Preferință au investit exclusiv pe baza Prospectului, împreună cu orice suplimente ale acestuia și a respectivei lor subscrieri pentru Acțiunile Noi.

Subscrierile de Acțiuni Noi de către Deținătorii de Drepturi de Preferință nu vor fi validate dacă:

- suma transferată în Conturile Colectoare este mai mică decât Prețul Maxim de Subscriere înmulțit cu numărul de Acțiuni Noi subscrise de respectivul investitor; sau
- procedurile de subscriere nu au fost respectate.

Validarea subscrierilor efectuate de acționari cu deținere in Sectiunea I a Depozitarului Central prin intermediul Intermediarului se va face dupa verificarea documentelor depuse sau prezentate de Deținătorul de Drepturi de Preferință și dupa verificarea existenței Drepturilor de Preferință și a încasării contravalorii Acțiunilor Noi subscrise în contul Emitentului. Registrul acționarilor cu deținere în Secțiunea I a Depozitaruui Central, precum și numărul drepturilor de preferință alocate acestora va fi comunicată Intermediarului de către Emitent.

Validarea subscrierilor efectuate de către acționari cu deținere în Secțiunea a II-a și a III-a a Depozitarului Central va fi realizată de Intermediar/ Participanți numai după verificarea deținerilor Drepturilor de Preferință de către fiecare Deținătorul de Drepturi de Preferință. Instrucțiunile de subscriere se introduc de Deținătorii Drepturilor de Preferință în baza Drepturilor de Preferință deținute de investitori, iar fondurile bănești sunt decontate prin mecanismul de decontare administrat de Depozitarul Central în cadrul sesiunii zilnice de decontare. Responsabilitatea validării și decontării subscrierilor revine Intermediarului, respectiv celorlalți Participanti prin intermediul cărora investitorii vor realiza subscrieri. O subscriere pentru achiziționarea Acțiunilor Noi nu poate fi acoperită printr-o combinație de sume

disponibile în contul(urile) de client şi de ordine de plată direct într-un cont bancar pentru sumele rămase. Numerarul existent în contul de client deschis la Intermediar sau Participant care este destinat plăţii Acţiunilor Noi nu poate fi utilizat de Deţinătorul de Drepturi de Preferinţă pentru alte tranzacţii.

Subscrierile efectuate de Deţinătorii de Drepturi de Preferinţă cu deţineri în Secţiunea I a Depozitarului Central vor fi validate cu condiţia ca, până la sfârşitul zilei de 26 iulie 2022, subscrierea să fie însoţită de documentele de subscriere (dacă este cazul) şi de dovada plăţii Preţului Maxim de Subscriere înmulţit cu numărul de Acţiuni Noi subscrise („**Dovada Plăţii**"), reprezentând transfer bancar în Contul Colector, deschis în RON, având IBAN RO08BTRLRONDISB000720001, deschis la Banca Transilvania, beneficiar One United Properties S.A.. (singura Dovadă a Plăţii acceptată în cazul Deţinătorilor de Drepturi de Preferinţă care deţin acţiuni ale Emitentului în Secţiunea I a Depozitarului Central), cu condiţia ca respectivul cont să fie creditat cel târziu la ora 15:00 EET din data de 26 iulie 2022.

Ordinul de plată trebuie să cuprindă codul numeric personal / seria paşaportului / codul de identificare al investitorului. Numărul contului care trebuie completat în formularul de subscriere trebuie să fie numărul contului din care se transferă efectiv suma aferentă subscrierii. Sumele transferate în contul bancar sau în contul de client nu vor fi purtătoare de dobândă în favoarea respectivului investitor.

Combinarea mai multor ordine de plată pentru o singură subscriere valabilă nu este permisă. Preţul pentru Acţiunile Noi cumpărate nu include comisioanele bancare sau alte taxe aplicabile, inclusiv orice comisioane sau taxe aplicabile ale instituţiilor relevante ale pieţei de capital. Investitorii trebuie să aibă în vedere taxele aplicabile transferurilor bancare şi durata acestora.

Subscrierile vor fi luate în considerare numai pentru suma efectiv transferată în Contul Colector relevant sau în contul (conturile) de client respective.

Dacă suma transferată de un Deţinător de Drepturi de Preferinţă în Contul Colector relevant sau în contul (conturile) de client respective este mai mare decât Preţul Maxim de Subscriere înmulţit cu numărul de Acţiuni Noi menţionat în formularul/ordinul de subscriere, subscrierea va fi validată numai pentru numărul de Acţiuni Noi menţionat în respectivul formular/ordin.

Dacă suma transferată de un Deţinător de Drepturi de Preferinţă în Contul Colector relevant sau în contul (conturile) de client respective este mai mică decât Preţul Maxim de Subscriere, înmulţit cu numărul de Acţiuni Noi menţionat în formularul/ordinul de subscriere, sau dacă procedurile de subscriere din prezentul document nu au fost respectate, subscrierea va fi invalidată pentru numărul total de Acţiuni Noi subscrise, iar investitorului i se va restitui suma transferată în termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la închiderea subscrierii pentru categoria respectivă de investitori.

În cazul în care un Deţinător de Drepturi de Preferinţă a subscris un număr mai mare de Acţiuni Noi decât ar putea subscrie conform Drepturilor de Preferinţă pe care le deţine şi a transferat în Contul Colector sau în contul (conturile) de client respective o sumă mai mare, subscrierea va fi validată doar pentru numărul de Acţiuni Noi care ar putea fi subscrise conform numărului de Drepturi de Preferinţă deţinute de respectivul Deţinător de Drepturi de Preferinţă.

Subscrierile pentru Acţiunile Noi care nu sunt validate nu vor fi luate în considerare. Subscrierile pentru Acţiunile Noi nu vor fi validate dacă procedurile de subscriere prevăzute în prezentul Prospect nu au fost îndeplinite. Subscrierile pentru Acţiunile Noi care nu au fost validate vor fi anulate, iar investitorii vor fi anunţaţi cu privire la acest fapt în condiţiile prevăzute în contractul de prestari de servicii de investiţii/custodie încheiat cu Participantul, respectiv cu Intermediarul. Subscrierile realizate în baza documentelor primite în afara Perioadei de Subscriere sau care nu respectă condiţiile menţionate în prezentul Prospect nu vor fi validate.

Orice restituiri către investitori se vor efectua fără acordarea de dobânzi şi vor fi nete de orice comisioane de transfer bancar şi orice comisioane aplicabile ale instituţiilor pieţei, în contul bancar precizat de fiecare investitor în formularul de subscriere depus în legătură cu achiziţionarea Acţiunilor Noi, în contractul de servicii de investiţii financiare sau agreat în alt mod cu Intermediarul sau cu Participantul prin care s-a făcut subscrierea, după caz. Nu se va plăti nicio dobândă investitorilor cu privire la sumele respective. Dacă un investitor a indicat mai mult de un cont pentru restituirea oricăror asemenea sume, întreaga sumă poate fi restituită doar în unul dintre conturile indicate de investitor, la libera alegere a Intermediarului sau Participantului, după caz.

Preţul Acţiunilor Noi nu include comisioanele bancare sau alte taxe aplicabile. Investitorii trebuie să aibă în vedere taxele aplicabile transferurilor bancare şi durata acestora.

5.3. Documentaţia de subscriere

În cazul unui Deţinător de Drepturi de Preferinţă ale cărui Drepturi de Preferinţă, la data efectuării subscrierii, au fost înregistrate într-un cont al unui Participant, inclusiv al Intermediarului, deschis în Secţiunea II sau Secţiunea III, acesta

poate subscrie în mod valabil prin respectivul Participant/ Intermediar, dacă a încheiat cu acesta din urmă un contract de prestări de servicii de investiții, fără a avea obligația de a depune documentația de identificare prevăzută mai jos, cu excepția cazului în care au intervenit schimbări în legătură cu datele sale de identificare de la data ultimei actualizări.

În cazul subscrierilor efectuate prin Intermediar corespunzătoare Drepturilor de Preferință înregistrate în Secțiunea I la momentul efectuării subscrierii, deținătorul de Drepturi de Preferință va depune sau transmite Intermediarului Formularul de Subscriere completat în mod corespunzător de Deținătorul de Drepturi de Preferință în două exemplare originale (sau transmise prin e-mail conform procedurilor din acest Prospect), însoțit de o Dovadă a Plății și de documentele enumerate mai jos, care vor fi furnizate în limba engleză sau română.

Pentru evitarea oricărui dubiu, Intermediarul este responsabil pentru verificarea documentelor care corespund subscrierilor pe care le primește și nu va fi responsabil pentru verificarea sau validarea subscrierilor de Acțiuni Noi realizate prin Participanți, pentru aceștia din urmă răspunderea aparținând Participantului prin intermediul căruia a fost realizată subscrierea.

Formularul de subscriere este disponibil la sediile autorizate ale Intermediarului, o listă a acestora fiind inclusă ca Anexa A – Rețeaua de distribuție, precum și online, pe site-ul Intermediarului la https://www.brk.ro/. Formularul de subscriere va fi transmis în original, completat, semnat olograf de către investitor, sau prin e-mail, semnat cu semnătura electronică calificată in conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă, însoțit de Dovada Plății și documentația următoare:

A.	**Persoane fizice rezidente care subscriu pentru Acțiunile Noi în nume propriu:**	Carte/buletin de identitate (în original și copie)
B.	**Persoane fizice rezidente care subscriu pentru Acțiunile Noi în numele altor persoane fizice:**	Carte/buletin de identitate (în original și copie) al reprezentantului și carte/buletin de identitate (copie) al persoanei fizice reprezentate; Procura în formă autentică dată reprezentantului (în original și copie)
C.	**Persoane fizice rezidente incapabile (fără discernământ) sau aflate sub curatelă:**	Carte/buletin de identitate (în original și copie) al persoanei fizice rezidente care subscrie pentru persoana fizică reprezentată și carte/buletin de identitate (copie) a persoanei incapabile Pașaport (în original și copie) și/sau permis de ședere (în original și copie) al persoanei fizice care subscrie pentru persoana incapabilă – aplicabil doar în cazul cetățenilor străini Actul juridic care stabilește curatela sau, după caz, documentul care stabilește curatela
D.	**Persoane fizice nerezidente care subscriu în nume propriu:**	Pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, sau carte/buletin de identitate emis de un stat membru al SEE (în original și copie)
E.	**Persoane fizice nerezidente care subscriu prin reprezentanți autorizați rezidenți:**	Pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, sau carte/buletin de identitate al persoanei fizice reprezentate emis de un stat membru al SEE (copie) Carte/buletin de identitate al reprezentantului autorizat (în original și copie) Procura în formă autentică (și, dacă este necesar, apostilată) pentru reprezentant (copie)
F.	**Persoane juridice rezidente care subscriu în nume propriu:**	Certificat de înregistrare eliberat de Registrul Comerțului (copie) Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice)

Certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original)

Procură/mandat în original pentru persoana sau persoanele care semnează formularul de subscriere, emis în forma prevăzută de actul constitutiv sau dovada că persoana respectivă reprezintă în mod legal persoana juridică ce subscrie, cu drept de reprezentare individual (dacă societatea este reprezentată în mod colectiv de către două sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) (procură în original și orice alte documente certificate conform cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice)

Carte/buletin de identitate (în original și copie) al persoanei care subscrie în numele persoanei juridice

G. Persoane juridice nerezidente care subscriu în nume propriu:

Certificat de înregistrare sau act de înființare eliberat de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare, dacă există (copie)

Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice nerezidente)

Certificat constatator/certificat privind situația actuală sau documente echivalente eliberate de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare sau, în cazul în care nicio instituție nu este autorizată să emită un astfel de certificat, orice alt document care să dovedească deținerea calității de reprezentanți legali ai entității respective (în original), și care să fie emis cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original); un astfel de document corporativ al persoanei juridice nerezidente va preciza în mod clar dacă reprezentanții legali au dreptul să acționeze separat sau împreună

În cazul în care subscrierile se fac printr-o altă persoană decât reprezentantul (reprezentanții) legal(i) al (ai) persoanei juridice nerezidente, procura/mandatul semnat de reprezentanții legali ai persoanei juridice nerezidente împuternicind persoana respectivă să subscrie Acțiunile Noi pe seama persoanei juridice nerezidente (în original și copie)

Carte/buletin de identitate al persoanei care subscrie în calitate de reprezentant legal sau de mandatar al persoanei juridice nerezidente: pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, carte de identitate (pentru cetățeni ai UE/SEE) (copie)

H. Persoane juridice nerezidente care subscriu printr-o persoană juridică rezidentă

Certificat de înregistrare sau act de înființare eliberat de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare, dacă există (copie)

Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice nerezidente)

Certificat constatator/certificat privind situația actuală sau documente echivalente eliberate de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare sau, în cazul în care nicio instituție nu este autorizată să emită un astfel de certificat, orice alt document care să dovedească deținerea calității de reprezentanți legali ai entității respective (în original), și care să fie emis cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original); un astfel de document corporativ al persoanei juridice nerezidente va preciza în mod clar dacă reprezentanții legali au dreptul să acționeze separat sau împreună

Certificat de înregistrare al reprezentantului persoană juridică rezidentă emis de Registrul Comerțului (copie)

Act constitutiv actualizat/statut al reprezentantului persoană juridică rezidentă (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de

		reprezentantul legal al persoanei juridice)
		Certificat constatator pentru reprezentantul persoană juridică rezidentă emis de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original)
		Carte/buletin de identitate al reprezentantului legal al persoanei juridice rezidente care subscrie în calitate de reprezentant pe seama persoanei juridice nerezidente (în original și copie);
		Procura semnată de reprezentantul/reprezentanții legal(i) ai persoanei juridice nerezidente prin care se împuternicește persoana juridică rezidentă să subscrie în cadrul Ofertei;
I.	**Instituții Financiare Internaționale (IFI)**	Act constitutiv/statut al IFI sau o copie a legii române prin care România a acceptat sau a aderat la actul constitutiv al IFI respective
		Procură/certificat prin care se împuternicește persoana care va semna formularul de subscriere în vederea subscrierii pe seama IFI (în original sau copie legalizată)
		Carte/buletin de identitate al persoanei care va semna formularul de subscriere pe seama IFI (copie)
J.	**Persoane fizice rezidente/nerezidente reprezentate de o societate de administrare a activelor prin intermediul unui mandat de administrare a portofoliului.**	Carte/buletin de identitate (copie), în cazul persoanelor fizice rezidente;
		Pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, sau carte de identitate pentru cetățenii unui stat membru al UE/SEE (copie), în cazul persoanelor fizice nerezidente
		Mandat de reprezentare (în original și copie)
		Certificat de înregistrare emis de Registrul Comerțului (copie)
	Documente pentru societatea de administrare a activelor	Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată de reprezentantul legal al persoanei juridice)
		Certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original)
		Procură/mandat în original pentru persoana sau persoanele care semnează formularul de subscriere, emis în forma prevăzută de actul constitutiv sau dovada că persoana respectivă reprezintă în mod legal persoana juridică ce subscrie, cu drept de reprezentare individual (dacă societatea este reprezentată în mod colectiv de către două sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) (procură în original și orice alte documente certificate conform cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice)
		Carte/buletin de identitate (în original și copie) al persoanei care subscrie în numele persoanei juridice
K.	**Entități administrate de alte persoane juridice rezidente/nerezidente (e.g. fonduri de investiții, fonduri de pensii)**	Documentele listate mai jos vor fi prezentate pentru persoana juridică ce administrează entitatea respectivă și vor fi însoțite de autorizația obținută de către entitatea respectivă de la autoritatea de supraveghere competentă
		Certificat de înregistrare emis de Registrul Comerțului (copie)
		Act constitutiv/statut actualizat (copie conforma cu originalul certificată de reprezentantul legal al persoanei juridice)
		Certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (copie)
		Procură/mandat în original pentru persoana sau persoanele care semnează formularul de subscriere, emis în forma prevăzută de actul constitutiv sau dovada că persoana respectivă reprezintă în mod legal persoana juridică ce subscrie, cu drept de reprezentare individual (dacă societatea este reprezentată în mod colectiv

de către două sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) (procură în original şi orice alte documente certificate conform cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice)

Carte/buletin de identitate (în original şi copie) al persoanei care subscrie în numele persoanei juridice

Intermediarul sau Participantul, după caz, prin care un investitor subscrie pentru achiziţionarea Acţiunilor Noi poate solicita documente suplimentare necesare în scopul îndeplinirii obligaţiilor ce îi revin privind respectarea regulilor de „cunoaştere a clientelei" şi a procedurilor de identificare a clienţilor, în conformitate cu procedurile sale interne. Intermediarul Ofertei sau Participantul, după caz va verifica formularele de subscriere primite şi documentaţia aferentă, şi le va valida în conformitate cu termenii şi condiţiile prezentului Prospect. Investitorii care au transmis prin poştă electronică formularul de subscriere vor fi notificaţi cu privire la recepţionarea e-mail-ului în termen de o zi lucrătoare de la primirea acestuia, respectiv în termen de două zile lucrătoare cu privire la validarea subscrierii lor de către Intermediar.

Toate documentele depuse de investitori în legătură cu subscrierea de către aceştia pentru achiziţionarea Acţiunilor Noi vor fi în limba engleză sau în limba română sau vor fi însoţite de o traducere legalizată a acestora în limba engleză sau în limba română.

5.4. Preţul Acţiunilor Noi

Preţul de subscriere al Acţiunilor Noi oferite în cadrul etapei de exercitare a drepturilor de preferinţă va fi egal cu de maximum 1,42 RON per Acţiune Nouă („**Preţul Maxim de Subscriere**"). La momentul finalizării Plasamentului Privat va fi comunicat preţul final de subscriere aferent Acţiunilor Noi oferite în cadrul etapei de exercitare a drepturilor de preferinţă („**Preţul Final de Subscriere**"). Preţul de subscriere per Acţiune Nouă în cadrul Plasamentului Privat va fi egal cu sau mai mare decât Preţul Final de Subscriere. În cazul în care Preţul Final de Subscriere va fi mai mic decât Preţul Maxim de Subscriere, Deţinătorilor de Drepturi de Preferinţă care au subscris Acţiuni Noi în cadrul primei etape le vor fi restituite sumele reprezentând diferenţa dintre Preţul Maxim de Subscriere şi Preţul Final de Subscriere, în termen de 5 Zile Lucătoare de la data anunţării Preţului Final de Subscriere în contul bancar indicat de fiecare investitor în formularul de subscriere depus cu ocazia subscrierii Acţiunilor Noi, în cadrul contractului de servicii de investiţii financiare încheiat (sau în alt mod convenit) cu Intermediarul Ofertei sau cu Participantul prin care a subscris, după caz. În orice caz, sumele vor fi rambursate fără dobândă şi nete de orice comisioane de transfer bancar şi orice comisioane ale instituţiilor relevante ale pieţei.

Comisioanele bancare sau orice alte taxe, inclusiv orice alte comisioane aplicabile de către instituţiile pieţei relevante, referitoare la plata Preţului Maxim de Subscriere, respectiv Preţul Final de Subscriere vor fi suportate separat de investitori. Astfel de taxe nu pot fi cuantificate de Emitent sau de Intermediarul Ofertei. Investitorii nu vor suporta niciun fel de costuri sau taxe suplimentare în legătură cu depunerea subscrierilor pentru Acţiunile Noi, cu excepţia costurilor (dacă există) de deschidere şi administrare a unui cont de valori mobiliare (dacă respectivul investitor nu deţine deja un cont) şi a oricăror comisioane ale Intermediarului sau Participanţilor datorate în baza oricăror contracte relevante sau potrivit oricăror regulamente emise de entitatea care acceptă astfel de subscrieri.

Fiecăruia dintre investitorii care a subscris Acţiuni Noi în cadrul Ofertei îi va fi restituită întreaga sumă plătită de respectivul investitor pentru Acţiunile Noi, dacă:

(i) subscrierea unui investitor nu este validată; şi/sau

(ii) subscrierea unui investitor este retrasă în cazul în care este publicat un supliment la prospect în conformitate cu prevederile acestui Prospect.

În orice caz, sumele vor fi rambursate fără dobândă şi nete de orice comisioane de transfer bancar şi orice comisioane ale instituţiilor relevante ale pieţei. Respectiva sumă rezultantă va fi restituită în contul bancar indicat de fiecare investitor în formularul de subscriere depus cu ocazia subscrierii Acţiunilor Noi, în cadrul contractului de servicii de investiţii financiare încheiat (sau în alt mod convenit) cu Intermediarul Ofertei sau cu Participantul prin care a subscris, după caz, şi restituirea va fi făcută în termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la expirarea perioadei de ofertă relevante.

Dacă un investitor a indicat mai mult de un cont pentru restituirea oricăror asemenea sume, întreaga sumă poate fi restituită doar în unul dintre aceste conturi, la libera alegere a Intermediarului Ofertei sau a Participantului, după caz. Plăţile în conturile bancare ale investitorilor se vor efectua prima dată către investitorii care au realizat subscrieri

valabile şi numai ulterior către investitorii care au realizat subscrieri nevalabile. Intermediarul Ofertei nu va fi ţinut răspunzător în cazul în care respectivele sume nu sunt transferate ca urmare a faptului că informaţiile puse la dispoziţie de un investitor pentru scopul transferului sunt incomplete sau incorecte.

6. ARANJAMENTE DE LISTARE, TRANZACŢIONARE ŞI DECONTARE

După închiderea Ofertei şi înregistrarea Majorării de Capital Social la Oficiul Registrul Comerţului de pe lângă Tribunalul Bucureşti, ASF şi Depozitarul Central, Acţiunile Noi emise în cadrul Majorării Capitalului Social vor fi tranzacţionate pe Piaţa Reglementată la Vedere a Bursei de Valori Bucureşti.

Decontarea tranzacţiilor din cadrul Ofertei se va realiza prin intermediul RoClear (Sistemul de Decontare şi Compensare, Custodie, Depozit şi Registru), administrat de Depozitarul Central.

7. DEPOZITARUL CENTRAL

Toate clasele de valori mobiliare (cu excepţia instrumentelor derivate) tranzacţionate pe o piaţă reglementată din România sau în cadrul unui sistem alternativ de tranzacţionare, inclusiv Acţiunile Noi după data Admiterii, sunt depozitate, în mod obligatoriu, la Depozitarul Central în vederea efectuării în mod centralizat a operaţiunilor cu valori mobiliare şi asigurării unei evidenţe unitare a acestor operaţiuni. Toate valorile mobiliare admise în sistemul Depozitarului Central Român sunt dematerializate şi evidenţiate prin înscriere în cont.

Acţiunile Noi sunt emise în formă dematerializată şi evidenţiate prin înscriere în cont şi vor fi înregistrate la ASF şi la Depozitarul Central . Depozitarul Central va păstra înregistrările tuturor deţinerilor de Acţiuni Noi.

Depozitarul Central este o societate pe acţiuni organizată şi care funcţionează în conformitate cu legea română, având sediul social situat în Bd. Carol I nr. 34-36, etaj 3, etajele 8 şi 9, Bucureşti, 020922, Sector 1, România, cod unic de înregistrare RO9638020, înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. J40/5890/1997, care este autorizată şi supravegheată de ASF şi furnizează servicii de depozitare, registru, compensare şi decontare şi alte servicii conexe în legătură cu valorile mobiliare (cu excepţia instrumentelor derivate) tranzacţionate pe Bursa de Valori Bucureşti.

Dreptul de proprietate asupra valorilor mobiliare listate pe Bursa de Valori Bucureşti este transferat cumpărătorului la data decontării. Decontarea este, în general, efectuată la momentul T+2, prin debitarea/creditarea conturilor relevante, în baza mecanismului livrare contra plată (i.e., valorile mobiliare fiind livrate doar dacă preţul de cumpărare corespunzător este plătit).

În mod excepţional, există anumite cazuri în care Depozitarul Central poate opera transferuri directe ale dreptului de proprietate asupra valorilor mobiliare listate pe Bursa de Valori Bucureşti, sub rezerva condiţiilor prevăzute în regulamentele Depozitarului Central, ca efect, printre altele, al: (i) unei hotărâri judecătoreşti definitive emise de o instanţă; (ii) succesiunii; (iii) transferului de acţiuni între emitent şi salariaţii săi; (iv) transferului de acţiuni ca efect al fuziunii, divizării sau lichidării; (v) transferului de acţiuni între o societate-mamă şi filialele sale sau între filialele aceleiaşi societăţi-mamă, cu acordul prealabil al ASF; sau (vi) altor transferuri, în conformitate cu legile şi reglementările aplicabile.

Deşi cele menţionate mai sus stabilesc procedurile Depozitarului Central care, în principiu, se vor aplica transferurilor de Acţiuni Noi după Admiterea acestora la tranzacţionare pe Piaţa Reglementată la Vedere a Bursei de Valori Bucureşti, în anumite cazuri, Depozitarul Central îşi rezervă dreptul de a suspenda sau anula înregistrarea unei instrucţiuni, dacă există dubii cu privire la conţinutul acesteia, autoritatea persoanei care a iniţiat această instrucţiune sau în situaţia în care constată că prevederile regulamentelor sale sau ale contractelor aferente au fost încălcate, sau de a ignora instrucţiuni care conţin erori sau alte vicii sau care nu sunt efectuate corespunzător de persoane autorizate. Emitentul, Intermediarul, sau agenţii lor respectivi, nu vor fi răspunzători pentru îndeplinirea sau neîndeplinirea de către Depozitarul Central sau de către alţi participanţi a obligaţiilor lor conform normelor, procedurilor şi contractelor care guvernează operaţiunile acestora la data la care respectivele obligaţii sunt sau ar fi trebuit să fie îndeplinite.

Emitentul nu va impune niciun comision în legătură cu deţinerile Acţiunilor Noi; cu toate acestea, deţinătorii de Acţiuni Noi pot suporta comisioane care se plătesc în mod normal pentru menţinerea şi operarea conturilor în sistemul Depozitarului Central Român.

8. DREPTURI DE RETRAGERE

Deţinătorii de Drepturi de Preferinţă nu îşi pot modifica sau retrage nicio subscriere cu privire la Acţiunile Noi, altfel decât în conformitate cu prevederile acestei secţiuni.

Subscrierile din cadrul Ofertei sunt irevocabile, cu excepția prevăzută prin art. 23 alin. (2a) din Regulamentul privind Prospectul. În acest caz, Investitorii care au acceptat deja să achiziționeze sau să subscrie Acțiunile Noi înaintea publicării suplimentului au dreptul să își retragă acceptul, în termen de trei Zile Lucrătoare de la publicarea suplimentului, cu condiția ca noul factor semnificativ, eroarea materială sau inexactitatea materială care au dus la publicarea suplimentului să fi apărut sau să fi fost constatat(ă) înainte să expire perioada de ofertă relevantă. În cazul în care Investitorii au dreptul de retragere menționat mai sus, Intermediarul/ Participantul prin care au subscris îi contactează pe Investitorii respectivi până la sfârșitul primei Zile Lucrătoare care urmează zilei în care este publicat suplimentul. Retragerea subscrierii se realizează prin intermediul Formularului de Retragere a Acceptului de Subscriere, transmis conform procedurilor descrise în această „*Parte a 16-a*" către Intermediar/ Participantul, astfel încât această notificare să fie primită nu mai târziu de cea de-a treia Zi Lucrătoare după data la care a fost publicat suplimentul de prospect (sau orice altă data ulterioară specificată în suplimentul la prospect). Retragerea subscrierii transmisă prin orice alte mijloace sau care este transmisă sau primită după expirarea acestei perioade nu va constitui o retragere valabilă

9. DECONTARE

Pentru Deținătorii de Drepturi de Preferință care au subscris în baza Drepturilor de Preferință înregistrate în Secțiunea II sau Secțiunea III la momentul efectuării subscrierii, Acțiunile Noi vor fi decontate conform regulamentelor Depozitarului Central privind procesarea evenimentelor corporative.

Pentru deținătorii de Drepturi de Preferință care au subscris prin Intermediar, în baza Drepturilor de Preferință înregistrate în Secțiunea I la momentul efectuării subscrierii, o listă a subscrierilor validate va fi transmisă la Depozitarul Central în jurul orei 7:00 p.m. ora României, în ultima Zi Lucrătoare a Perioadei de Ofertă.

10. AVERTISMENT CU PRIVIRE LA ASPECTE DE ORDIN FISCAL

Potențialii deținători ai Acțiunilor Noi trebuie să ia cunoștință de faptul că este posibil să se nască în sarcina lor obligația de a plăti taxe sau impozite în temeiul legilor și al practicilor fiscale din jurisdicțiile în care Acțiunile Noi vor fi transferate sau din alte jurisdicții relevante. Fiecare potențial investitor ar trebui să consulte propriul consultant fiscal din fiecare stat în parte în legătură cu implicațiile fiscale rezultate din achiziționarea sau deținerea de Acțiuni Noi. Numai un asemenea consultant poate realiza o analiză completă și corectă a situației specifice a potențialului investitor.

PARTEA A 17-A
INFORMAȚII SUPLIMENTARE

1. ÎNFIINȚARE ȘI CAPITAL SOCIAL

1.1. **Informații generale**

În data de 16 noiembrie 2007, Emitentul a fost înființat ca societate cu răspundere limitată, conform legilor din România, sub numele de „Munifin S.R.L." Denumirea Emitentului a fost ulterior schimbată în „Municipality Finance S.R.L." și ulterior, în 2013, în „One United Properties S.R.L". În 2016, Emitentul a fost transformată într-o societate pe acțiuni.

La data constituirii, capitalul social al Emitentului era de 200 RON divizat în 20 de părți sociale, cu o valoare nominală de 10 RON fiecare.

Emitentul este rezident fiscal în România.

1.2. **Istoricul capitalului social al Emitentului**

1.2.1 Istoricul capitalului social al Emitentului în perioada vizată de informațiile financiare istorice este următorul:

1.2.1.1 La data de 26 octombrie 2020, a fost înregistrată majorarea capitalului social până la valoarea de 165.918.705,04 RON, divizat în 1.061.743 acțiuni, cu o valoare nominală de 156,27 RON fiecare.

1.2.1.2 La data de 23 decembrie 2020, a fost înregistrată majorarea capitalului social până la valoarea de 259.824.598,32 RON, prin majorarea valorii nominale a unei acțiuni de la valoarea nominală de 156,27 RON la valoarea nominală de 260,41 RON fiecare.1.2.1.8. La data de 29 aprilie 2021 a fost înregistrată majorarea capitalului social al Emitentului de la suma de 259.824.598,32 RON la suma de 260.014.171,2 RON, prin majorarea valorii nominale a acțiunilor de la suma de 260,41 RON / acțiune la suma de 260,60 RON / acțiune, prin încorporarea rezervelor în suma de RON 189,572.88, precum și modificarea valorii nominale a unei acțiuni, de la valoarea de 260,60 RON la valoarea de 0,2 RON și numărul total de acțiuni ale Emitentului, respectiv 1.300.070.856 de acțiuni, aprobată conform hotărârii AGEA din 19 aprilie 2021..

1.2.1.3. În data de 8 iunie 2021, adunarea generală extraordinară a acționarilor Emitentului a aprobat (i) majorarea de capital social al Emitentului de la valoarea nominală de 260.014.171,2 RON și până la valoarea nominală maximă de 286.015.588,2 RON, prin emiterea unui număr de până la 130.007.085 acțiuni noi ordinare, nominative, dematerializate, având fiecare o valoare nominală de 0,20 RON și o valoare nominală totală de 26.001.417 RON, în vederea desfășurării unei oferte publice, care a avut loc în perioada 22.06.2021 – 02.07.2021 („**Oferta Publică Inițială**"). În urma acestei oferte, capitalul social al Emitentul a fost majorat la valoarea de 286.015.588,2 RON, împărțit în 1.430.077.941 acțiuni, având o valoare nominală individuală de 0,2 RON.

1.2.1.4. În data de 10 septembrie 2021, adunarea generală extraordinară a acționarilor Emitentului a aprobat, printre altele majorarea capitalului social cu suma de până la 228.812.470,60 RON, prin emisiunea unui număr de până la 1.144.062.353 de acțiuni noi, cu valoarea nominală de 0,20 RON per acțiune în urma încorporării a aproximativ 80% din primele de emisiune rezultate în urma derulării Ofertei Publice Inițiale. În data de 6 decembrie 2022, Consiliul de Administrație a confirmat majorarea capitalului social la suma de 228.812.470,60 RON, prin emiterea unui număr de 1.144.062.353 acțiuni noi ordinare, nominative și dematerializate, fiecare având o valoare nominală de 0,20 RON.

Conform hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Emitentului din data de 26 aprilie 2022 și deciziei Consiliului de Administrație al Emitentului din 5 mai 2022 s-a aprobat (i) majorarea de capital social al Emitentului cu valoarea nominală de până la 66.003.597,2 RON („**Majorarea de Capital Social**"), prin emiterea unui număr de până la 330.017.986 acțiuni noi ordinare, nominative, dematerializate, având fiecare o valoare nominală de 0,20 RON și o valoare nominală totală de 66.003.597,2 RON, în vederea Ofertei și (ii) delegarea atribuțiilor adunării generale extraordinare acționarilor privind hotărârea de majorare a capitalului social al Societății către Consiliul de Administrație al Societății, cu puterea de a ridica sau restrânge dreptul de preferință al acționarilor, pentru o perioadă de trei (3) ani, printr-una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală care să nu depășească 23.647.626 RON.

2. INFORMAȚII SPECIFICE PRIVIND ACȚIUNILE OFERITE

2.1 **Formă**

Acțiunile (inclusiv Acțiunile Noi) se supun și au fost emise conform legilor din România. Toate Acțiunile sunt acțiuni nominative, ordinare, liber transferabile, emise în formă dematerializată prin înscrierea în registrul acționarilor Emitentului, păstrat de Depozitarul Central.

2.2 Transferul Acțiunilor

Atunci când vor fi admise la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București, Acțiunile Noi vor fi înregistrate sub un nr. ISIN ROJ8YZPDHWW8 și tranzacționate sub simbolul „ONE", la fel ca acțiunile existente.

Acțiunile Noi vor fi emise numai prin înscriere în cont și, la data decontării, vor fi înregistrate în conturile de valori mobiliare ale investitorilor, prin intermediul RoClear (Sistemul Român de Compensare-Decontare, Custodie, Depozitare și Înregistrare), care este administrat de către Depozitarul Central. Acțiunile Noi tranzacționate pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București vor fi transferate prin înscriere în conturile investitorilor deschise la participanții la Sistemul RoClear sau al intermediarilor care dețin, în mod direct sau indirect, conturi deschise la participanții la Sistemul RoClear.

2.3 Dividende și distribuiri

Acțiunile (inclusiv Acțiunile Noi) conferă dreptul la dividende și la alte distribuiri, dacă și atunci când acestea sunt aprobate. Orice astfel de distribuiri vor fi efectuate pentru fiecare Acțiune (inclusiv pentru Acțiunile Noi), în mod egal, indiferent de valoarea nominală. Toate Acțiunile (inclusiv Acțiunile Noi) sunt de același rang în toate aspectele și vor fi eligibile pentru orice distribuire de dividende, dacă și atunci când acestea sunt aprobate în viitor. Implicațiile de ordin fiscal asupra distribuirii dividendelor trebuie avute în vedere cu mare atenție.

3. ASPECTE SPECIFICE DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

3.1 Informații generale

Mai jos este prezentat un rezumat al anumitor informații relevante referitoare la Actul Constitutiv, la Codul de Guvernanță Corporativă și al anumitor prevederi din legea română în vigoare la data acestui Prospect.

Acest rezumat nu își propune să ofere o imagine completă a Actului Constitutiv sau a prevederilor relevante ale legii române și trebuie citit prin prisma prevederilor Actului Constitutiv așa cum este în vigoare la închiderea Ofertei. Acest rezumat nu constituie o opinie juridică cu privire la aceste aspecte și nu ar trebui să fie considerat ca atare. Textul integral al Actului Constitutiv va fi disponibil în mod gratuit, în limbile română și engleză, la sediul Emitentului, în timpul programului de lucru obișnuit și în format electronic, pe pagina web a Emitentului (www.one.ro), precum și pe pagina web a Intermediarului (www.brk.ro).

3.2 Obiectul de activitate

Obiectul de activitate principal al Emitentului este reprezentat de „Activități ale holdingurilor". Emitentul poate desfășura și oricare sau toate dintre activitățile secundare incluse în articolul 3 al Actului Constitutiv.

3.3 Registrul Acționarilor

Conform legii române și a Actului Constitutiv, Emitentul trebuie să țină un registru al acționarilor. Registrul acționarilor Emitentului trebuie să fie exact și actualizat și include înregistrări ale numelui și adresei tuturor deținătorilor de Acțiuni, indicând data la care Acțiunile au fost achiziționate, data confirmării de către Emitent sau a notificării Emitentului precum și suma achitată pentru fiecare Acțiune. De asemenea, registrul include și mențiuni cu privire la orice drept de ipotecă mobiliară constituit asupra Acțiunilor.

Conform legislației române și Actului Constitutiv, registrul acționarilor Emitentului se păstrează, în numele Consiliului de Administrație, de către o societate de registru desemnată în acest scop, respectiv de către Depozitarul Central. Registrul acționarilor Emitentului se păstrează prin grija Consiliului de Administrație al Emitentului.

3.4 Transferul Acțiunilor

Nu există restricții cu privire la transferabilitatea Acțiunilor în Actul Constitutiv.

3.5 Majorarea Capitalului Social

Capitalul Social poate fi majorat prin hotărârea AGEA. Hotărârea AGEA prin care este aprobată majorarea Capitalului Social este adoptată cu o majoritate de cel puțin două treimi din drepturile de vot deținute de Acționarii prezenți sau reprezentați în Adunarea Generală.

Capitalul Social se poate majora prin emisiunea de Acțiuni noi sau prin majorarea valorii nominale a Acțiunilor existente in schimbul unor noi aporturi în numerar și/sau în natură. De asemenea, Capitalul Social va putea fi majorat prin încorporarea rezervelor, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau primelor de emisiune, ori prin compensarea unor creanțe certe, lichide și exigibile asupra Emitentului cu Acțiuni ale acesteia.

Acțiunile emise pentru majorarea Capitalului Social vor fi oferite spre subscriere în primul rând Acționarilor existenți, proporțional cu numărul de acțiuni pe care le posedă, aceștia putându-și exercita dreptul de preferință. Adunarea Generală poate aproba limitarea sau suspendarea drepturilor de preferință al Acționarilor în cazul majorării Capitalului Social prin aport în numerar prin intermediul unei hotărâri adoptate în prezența Acționarilor reprezentând 85% plus unu din capitalul social, cu o majoritate de cel puțin trei pătrimi din drepturile de vot. Consiliul de Administrație, va pune la dispoziție adunării generale extraordinare a acționarilor un raport scris, prin care se precizează motivele limitării sau ridicării dreptului de preferință. Acest raport va explica, de asemenea, modul de determinare a valorii de emisiune a Acțiunilor.

Actul Constitutiv sau hotărârea Adunării Generale Extraordinare pot autoriza majorarea Capitalului Social până la un nivel maxim. În limitele nivelului fixat, Consiliul de Administrație poate decide, în urma delegării de atribuții, majorarea Capitalului Social. Această competență se acordă Administratorilor pe o durată de maximum 3 ani și poate fi reînnoită de către Adunarea Generală pentru o perioadă care, pentru fiecare reînnoire, nu poate depăși 3 ani. Consiliului de Administrație îi poate fi delegată prin hotărâre a Adunării Generale Extraordinare și atribuția de limitare sau ridicare a dreptului de preferință în cadrul respectivei operațiuni, cu respectarea condițiilor de cvorum și majoritate prevăzute mai sus.

Hotărârile luate de Consiliul de Administrație, în exercițiul atribuțiilor delegate de Adunarea Generală Extraordinară au același regim ca și hotărârile Adunării Generale în ceea ce privește publicitatea acestora și posibilitatea de contestare în instanță.

3.6 Achiziția de Acțiuni proprii

Emitentul nu poate subscrie propriile Acțiuni. Emitentul poate să dobândească propriile Acțiuni, fie direct, fie prin intermediul unei persoane acționând în nume propriu, dar pe seama Emitentului, cu respectarea următoarelor condiții: (i) autorizarea dobândirii propriilor Acțiuni este acordată de către Adunarea Generală, care va stabili condițiile acestei dobândiri, în special numărul maxim de Acțiuni ce urmează a fi dobândite, durata pentru care este acordată autorizația și care nu poate depăși 18 luni de la data publicării hotărârii în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, și, în cazul unei dobândiri cu titlu oneros, contravaloarea lor minimă și maximă; (ii) valoarea nominală a Acțiunilor proprii dobândite de Emitent, inclusiv a celor aflate deja în portofoliul său, nu poate depăși 10% din capitalul social subscris; (iii) tranzacția poate avea ca obiect doar Acțiuni integral liberate; și (iv) plata Acțiunilor astfel dobândite se va face numai din profitul distribuibil sau din rezervele disponibile ale Emitentului, înscrise în ultima situație financiară anuală aprobată, cu excepția rezervelor legale.

Prin hotărârea AGEA nr. 62 din 26 aprilie 2022, a fost aprobată răscumpărarea de către Emitent a propriilor acțiuni, în cadrul pieței unde acțiunile sunt listate sau prin desfășurarea de oferte publice de cumpărare, in conformitate cu prevederile legale aplicabile, în următoarele condiții:

- programul de răscumpărare se va desfășura la prețul minim de 0,2 lei per acțiune și un preț maxim egal cu 1,75 lei per acțiune;
- valoarea agregată a programului de răscumpărare este de până la 10.000.000 lei;
- programul de răscumpărare va avea în vedere răscumpărarea a maximum 10.000.000 acțiuni;
- programul de răscumpărare se va desfășura pentru o perioadă de maxim 18 luni de la data publicării hotărârii adoptate în acest sens în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a;
- tranzacțiile de răscumpărare pot avea drept obiect doar acțiuni plătite integral și vor fi efectuate doar din profitul distribuibil sau din rezervele disponibile ale Societății, înscrise în ultima situație financiară anuală aprobată, cu excepția rezervelor legale;

- programul de răscumpărare va avea drept scop operațiunile descrise în articolul 5 alin. (2) din MAR sau, în cazul în care operațiunile de răscumpărare nu beneficiază de excepțiile stabilite prin Regulamentul privind Abuzul de Piață și prin Regulamentul delegat (UE) 2016/1052 al Comisiei din 8 martie 2016 de completare a Regulamentului (UE) nr. 596/2014 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare pentru condițiile aplicabile programelor de răscumpărare și măsurilor de stabilizare, cu respectarea (prin raportare la fiecare tranzacție de răscumpărare) a prevederilor art. 14 și 15 din MAR; și
- Consiliul de Administrație este autorizat să emită orice hotărâre și să îndeplinească toate actele și faptele juridice necesare, utile și/sau oportune pentru aducerea la îndeplinire a hotărârilor ce urmează să fie adoptate de către AGEA asupra acestui punct de pe ordinea de zi, inclusiv (dar fără a se limita la) cu privire la dezvăluirea adecvată înainte de începerea tranzacționării în cadrul programului de răscumpărare a scopului programului.

Acțiunile deținute de Emitent în capitalul social propriu nu conferă dreptul la dividende pe perioada deținerii lor de către Emitent. În plus, dreptul de vot conferit de aceste Acțiuni va fi suspendat pe perioada deținerii lor de către Emitent.

Eventualele implicații de natură fiscală care decurg din achiziția Acțiunilor proprii și din operațiunile subsecvente (inclusiv anularea sau răscumpărarea) trebuie avute în vedere în funcție de circumstanțele specifice ale fiecărei tranzacții.

3.7 Reducerea capitalului social

Adunarea Generală poate decide să reducă capitalul social subscris prin (i) micșorarea numărului de acțiuni; reducerea valorii nominale a acțiunilor; sau (i) dobândirea propriilor acțiuni, urmată de anularea lor. În oricare dintre cazuri, reducerea va face obiectul prevederilor legale aplicabile.

O hotărâre de reducere a capitalului social necesită o majoritate de cel puțin două treimi din drepturile de vot deținute de Acționarii prezenți sau reprezentați în Adunarea Generală și trebuie să cuprindă motivele pentru care se face reducerea și procedeul ce va fi utilizat pentru efectuarea ei. În plus, în conformitate cu legislația română, o reducere a capitalului social presupune o perioadă de opoziție de două luni, în cursul căreia creditorii au dreptul de a se opune reducerii capitalului social, în anumite condiții.

Din perspectiva dreptului fiscal român, orice distribuție în numerar sau în natură făcută Acționarilor în baza reducerii de capital social, care este făcută proporțional cu participația fiecărui Acționar la capitalul social, nu este considerată distribuție de dividende și prin urmare nu ar trebui să intre în sfera impozitului cu reținere la sursă.

3.8 Situațiile financiare anuale și auditorii

Exercițiul financiar al Emitentului coincide cu anul calendaristic. În fiecare an, în termen de patru luni de la încheierea exercițiului financiar, Consiliul de Administrație trebuie să publice situațiile financiare anuale și să le pună la dispoziția publicului, și de asemenea să le depună la ASF. Situațiile financiare anuale trebuie să fie însoțite de un raport al auditorului independent, un raport al Consiliului de Administrație și anumite alte informații solicitate în conformitate cu legislația română.

Situațiile financiare ale Emitentului vor fi auditate de către auditori financiari, persoane fizice sau persoane juridice, în condițiile prevăzute de lege.

Auditorul financiar întocmește raportul de audit asupra situațiilor financiare anuale, în care prezintă opinia sa, din care să rezulte dacă situațiile financiare anuale prezintă o imagine fidelă a poziției financiare, a performanței financiare și a celorlalte informații referitoare la activitatea desfășurată, potrivit standardelor profesionale ale Camerei Auditorilor Financiari din România.

Raportul auditorului financiar, împreună cu opinia sa, vor fi prezentate Adunării Generale și va fi publicat împreună cu situațiile financiare anuale ale Emitentului. Adunarea Generală nu poate aproba situațiile financiare anuale decât dacă acestea sunt însoțite de raportului auditorului financiar.

3.9 Dividende și alte distribuiri

În conformitate cu legislația română și Actul Constitutiv, dividendele se distribuie Acționarilor proporțional cu cota de participare la capitalul social vărsat, opțional trimestrial pe baza situațiilor financiare interimare și anual, după regularizarea efectuată prin situațiile financiare anuale. Dividendele se pot distribui doar din profiturile Emitentului determinate potrivit legii române.

Emitentul aplică o politică privind distribuția anuală de dividende sau alte beneficii către Acționari, propusă de Consiliul de Administrație, sub forma unui set de linii directoare pe care Emitentul le urmează cu privire la distribuirea profitului net.

3.10 Adunarea Generală

A se vedea secțiunea 4 de mai jos, care oferă o descriere mai detaliată a Adunărilor Generale.

3.11 Modificarea Actului Constitutiv

Adunarea Generală poate decide să modifice Actul Constitutiv. Când pe ordinea de zi a Adunării Generale figurează propuneri pentru modificarea Actului Constitutiv, convocarea va trebui să cuprindă textul integral al propunerilor.

O hotărâre adoptată de Adunarea Generală pentru modificarea Actului Constitutiv necesită o majoritate simplă a voturilor exprimate. Exercițiul acestei atribuții poate fi delegat Consiliului de Administrație.

3.12 Dizolvarea și lichidarea

Adunarea Generală poate decide să dizolve Emitentul, decisă cu o majoritate de cel puțin două treimi din drepturile de vot deținute de Acționarii prezenți sau reprezentați în Adunarea Generală. În cazul în care Adunarea Generală a decis să dizolve Emitentul, dizolvarea Emitentului are ca efect deschiderea procedurii lichidării. Din momentul dizolvării, Directorii și Administratorii nu mai pot întreprinde noi operațiuni, în caz contrar, fiind personal și solidar răspunzători pentru acțiunile întreprinse. Consecințele de natură fiscală ale diviziunii și lichidării vor fi determinate în conformitate cu dreptul fiscal român și legislația țării în care fiecare investitor este rezident fiscal.

4. ADUNAREA GENERALĂ

4.1 Adunările Generale Ordinare

Adunarea Generală Ordinară se întrunește cel puțin o dată pe an, în cel mult patru (4) luni de la încheierea exercițiului financiar, pentru aprobarea, printre altele, a situațiilor financiare anuale și pentru stabilirea programului de activitate și a bugetului pe anul în curs.

4.2 Adunările Generale Extraordinare

Adunările Generale Extraordinare se convoacă ori de câte ori este nevoie, în condițiile prevăzute de lege.

Consiliul de Administrație convoacă de îndată Adunarea Generală, la cererea Acționarilor reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din Capitalul Social, dacă cererea cuprinde dispoziții ce intră în atribuțiile Adunării Generale, astfel încât Adunarea Generală să fie ținută, la prima sau la a doua convocare, în termen de 60 de zile de la data cererii.

4.3 Convocatorul și ordinea de zi

Adunările Generale vor fi convocate de Consiliul de Administrație, în baza unui convocator care trebuie să fie publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, și în unul dintre ziarele de largă răspândire din localitatea în care se află sediul Emitentului sau din cea mai apropiată localitate. Termenul de întrunire a Adunării Generale nu poate să fie mai mic de 30 de zile de la publicarea convocării în Monitorul Oficial al României partea a IV-a. Acest termen nu este aplicabil pentru a doua sau pentru următoarea convocare a Adunării Generale determinată de neîntrunirea cvorumului necesar pentru adunarea convocată pentru prima dată, cu condiția ca prevederile aplicabile să fi fost respectate cu privire la prima convocare, pe ordinea de zi să nu se fi adăugat niciun punct nou și între convocarea finală și data întrunirii Adunării Generale să treacă cel puțin 10 zile.

Convocarea va cuprinde, printre altele: informații cu privire la următoarele aspecte: (i) locul, data și ora ținerii Adunării Generale; (ii) ordinea de zi, cu arătarea explicită a tuturor problemelor care vor face obiectul dezbaterilor AGA; (iii) data de referință stabilită de Consiliul de Administrație (i.e. data stabilită de Consiliul de Administrație care servește la identificarea acționarilor care au dreptul să participe la AGA și să voteze în cadrul acesteia), precum și menționarea faptului că doar persoanele care sunt Acționari la această dată au dreptul de a participa și de a vota în cadrul Adunării Generale; (iv) o descriere clară și precisă a procedurilor care trebuie respectate de Acționari pentru a putea participa și vota în cadrul Adunării Generale; (v) locul de unde este posibil să se obțină textul integral al documentelor și al proiectelor de hotărâre și data începând cu care acestea sunt disponibile, precum și procedura urmată în acest sens; (vi) adresa paginii de internet a Emitentului și detaliile de contact ale Emitentului; (vii) propunerea Consiliul de Administrație privind detaliile evenimentului corporativ, cum ar fi, și în funcție de eveniment, data de înregistrare, ex date, data participării garantate și data plății; (viii) precizarea expresă a faptului că dreptul de vot se poate exercita direct, prin reprezentant sau prin corespondență și condițiile în care se exercită; și (ix) modalitatea

de distribuire a buletinului de vot și a formularului de procură specială pentru reprezentarea în AGA, precum și data începând cu care acestea sunt disponibile.

Unul sau mai mulți Acționari reprezentând cel puțin 5% din Capitalul Social, pot solicita printr-o cerere scrisă adresată Consiliului de Administrație completarea ordinii de zi cu noi puncte, cu condiția ca fiecare punct să fie însoțit de o justificare sau de un proiect de hotărâre propus spre adoptare de Adunarea Generală, precum și în termen de 15 zile de la data publicării convocării. În aceleași condiții, unul sau mai mulți Acționari reprezentând cel puțin 5% din Capitalul Social pot prezenta proiecte de hotărâre pentru punctele incluse sau propuse spre a fi incluse pe ordinea de zi a Adunării Generale.

Fiecare Acționar poate adresa Consiliului de Administrație întrebări în scris referitoare la activitatea Emitentului prin transmiterea acestora la adresa de e-mail destinată relației cu investitorii, înaintea datei de desfășurare a Adunării Generale, urmând a i se răspunde în cadrul adunării generale. Emitentul poate formula un răspuns general pentru întrebările cu același conținut. De asemenea, răspunsul se consideră dat dacă informația solicitată este publicată pe website-ul Emitentului, la secțiunea «Întrebări frecvente».

Adunarea Generală este prezidată de către președintele Consiliului de Administrație sau de un membru al Consiliului de Administrație desemnat în acest scop de președintele Consiliului de Administrație. Vor fi întocmite procese-verbale ale adunărilor.

Numai Acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor la data de referință stabilită de Consiliul de Administrație au dreptul să participe și să voteze în cadrul Adunării Generale. Acționarii pot participa la Adunarea Generală personal (în cazul persoanelor juridice prin reprezentatul legal sau reprezentanții legali, după caz) sau prin reprezentant, în baza unei procuri generale sau speciale, procura specială fiind acordată în mod expres pentru respectiva Adunare Generală.

4.4 Drepturi de vot

Fiecare Acțiune conferă dreptul la un vot. Cu excepția cazului în care legea română sau Actul Constitutiv prevăd cerințe mai ridicate, cerințele generale de cvorum și majoritate pentru Adunarea Generală, la prima și la a doua convocare sunt următoarele: (i) Adunarea Generală Ordinară la prima convocare este legal întrunită dacă Acționarii reprezentând cel puțin jumătate plus unu (50% + 1) din numărul total al drepturilor de vot sunt prezenți personal sau reprezentați în Adunarea Generală Ordinară și hotărârile sunt adoptate cu cel puțin jumătate plus unu (50% + 1) din voturile exprimate; (ii) Adunarea Generală Ordinară la a doua convocare este legal întrunită indiferent de numărul Acționarilor prezenți personal sau reprezentați și hotărârile sunt adoptate cu majoritatea voturilor exprimate (50% + 1); (iii) Adunarea Generală Extraordinară la prima, precum și la a doua convocare este legal întrunită dacă Acționarii reprezentând cel puțin jumătate (50% + 1) din numărul total al drepturilor de vot sunt prezenți personal sau reprezentați în Adunarea Generală Extraordinară și hotărârile sunt adoptate cu cel puțin 50% (50% + 1) din voturile acționarilor prezenți sau reprezentați în Adunarea Generală Extraordinară (se aplică cerințe de cvorum și majoritate mai ridicate în cazurile expres prevăzute de lege).

Secretarul Adunării Generale întocmește procesul-verbal al ședinței care este semnat de președintele Consiliului de Administrație sau de acea persoană care prezidează Adunarea Generală, precum și de secretarul Adunării Generale. Procesul-verbal constată îndeplinirea formalităților de convocare, data și locul Adunării Generale, Acționarii prezenți sau reprezentați, numărul acțiunilor deținute de Acționarii prezenți sau reprezentați, rezumatul dezbaterilor și hotărârile adoptate și, la cererea Acționarilor, declarațiile făcute de aceștia în ședință. La procesul-verbal se anexează toate actele referitoare la convocarea Adunării Generale, precum și lista de prezență a Acționarilor. Acest proces-verbal este trecut în registrul Adunărilor Generale.

5. OBLIGAȚII ALE ACȚIONARILOR, SOCIETĂȚII ȘI ADMINISTRATORILOR DE A NOTIFICA DEȚINĂTORII DE ACȚIUNI ȘI DE DREPTURI DE VOT

Conform Legii 24/2017, dacă după achiziția sau vânzarea Acțiunilor, proporția drepturilor de vot deținute de o persoană atinge, depășește sau scade sub unul dintre nivelurile de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 50% sau 75% din totalul drepturilor de vot, acea persoană trebuie să notifice Emitentul, ASF și Bursa de Valori București, în maximum 4 de tranzacționarede la confirmarea acestei operațiuni. Procentele relevante vor fi calculate prin raportare la toate drepturile de vot din cadrul unei anumite clase de acțiuni, indiferent dacă toate sau anumite drepturi de vot din acea clasă sunt suspendate.

În scopul calculării procentului din drepturile de vot, următoarele participații trebuie, printre altele, să fie luate în considerare: (i) drepturile de vot deținute direct de către orice persoană; (ii) drepturile de vot deținute sau care pot fi exercitate de către o entitate controlată de respectiva persoană sau de către o terță parte în numele acestei persoane sau de către o altă persoană care acționează împreună cu această persoană; (iii) drepturile de vot deținute de către un terț

cu care persoana respectivă a încheiat un acord privind exercitarea concertată a drepturilor de vot; (iv) drepturile de vot deținute de o terță persoană cu care respectiva persoană a încheiat un acord cu privire la transferul temporar, cu titlu oneros, a respectivelor drepturi de vot; (v) drepturile de vot aferente Acțiunilor deținute de respectiva persoană care sunt constituite în garanție, cu condiția ca aceasta să controleze drepturile de vot și să-și declare intenția de a le exercita; (vi) drepturile de vot aferente Acțiunilor, dreptul de uzufruct aparținând respectivei persoane; (vii) drepturile de vot aferente Acțiunilor aflate în posesia respectivei persoane, pe care aceasta, în lipsa unor instrucțiuni contrare de la proprietarii Acțiunilor, poate să le exercite fără restricții; (viii) drepturile de vot exercitate de respectiva persoană fizică sau juridică în calitate de mandatat pe care aceasta, în lipsa unor instrucțiuni specifice de la proprietarii acțiunilor poate să le exercite fără restricții; și (ix) drepturile de vot aferente Acțiunilor emise care pot fi dobândite de către persoana respectivă pe baza altor instrumente financiare deținute de aceasta.

Nerespectarea acestor obligații de notificare constituie contravenție. ASF poate solicita persoanelor cărora le revin obligațiile de mai sus să facă divulgările aferente, de asemenea, poate solicita informații suplimentare cu privire la aceste divulgări. ASF poate impune sancțiuni administrative pentru nerespectare și poate face publică această nerespectare.

Acționarii sunt sfătuiți să se consulte cu persoanele care le oferă consiliere juridică pentru a stabili dacă obligațiile de notificare li se aplică.

6. OBLIGAȚII ALE ACȚIONARILOR DE A FACE OFERTE PUBLICE

Conform Directivei 2004/25/CE („**Directiva privind ofertele publice de preluare**"), fiecare Stat Membru trebuie să asigure protecția acționarilor minoritari, prin obligarea oricărei persoane care dobândește controlul asupra unei societăți să facă o ofertă către toți deținătorii de valori mobiliare care conferă drepturi de vot ale acelei societăți, pentru toate participațiile lor, la un preț echitabil.

Directiva privind ofertele publice de preluare se aplică tuturor societăților guvernate de legile unui Stat Membru, pentru care toate sau anumite valori mobiliare care conferă drepturi de vot sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată într-unul sau mai multe State Membre.

Potrivit dreptului român, respectiv potrivit Legii 24/2017 și Regulamentului 5/2018 ofertele publice de preluare obligatorii trebuie lansate imediat dar, ca regulă, nu mai târziu de două luni de la data la care ofertantul a atins pragul care îi conferă control. Până la derularea ofertei publice, drepturile de vot aferente valorilor mobiliare depășind pragul de 33% din drepturile de vot asupra Emitentului sunt suspendate, iar respectivul acționar și persoanele cu care acesta acționează în mod concertat nu mai pot achiziționa, prin alte operațiuni, acțiuni ale Emitentului.

Prețul unei oferte publice de preluare obligatorii va fi cel puțin egal cu cel mai mare preț plătit pentru acțiuni de către ofertant sau de către persoanele care acționează în mod concertat cu ofertantul, în perioada de 12 luni înainte de depunerea documentației aferente aprobării ofertei publice la ASF.

În cazul în care oferta publică de preluare obligatorie nu este lansată în termenul prevăzut de legea română, prețul ofertei este cel puțin egal cu cel mai mare preț dintre următoarele valori: (i) cel mai mare preț plătit de ofertant sau de persoanele cu care acesta acționează în mod concertat în perioada de 12 luni anterioară datei de depunere la ASF a documentației de ofertă; (ii) cel mai mare preț plătit de ofertant sau de persoanele cu care acționează în mod concertat în ultimele 12 luni anterioare datei la care a fost atinsă poziția care îi conferă controlul asupra drepturilor de vot în societate; (iii) prețul mediu ponderat de tranzacționare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de depunere la ASF a documentației de ofertă; (iv) prețul mediu ponderat de tranzacționare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei la care a fost atinsă poziția reprezentând mai mult de 33% din drepturile de vot.

În cazul în care oferta publică de preluare obligatorie este lansată în termenul prevăzut de legea română, însă ofertantul sau persoanele care acționează în mod concertat cu acesta nu au achiziționat acțiuni ale societății care fac obiect al preluării în perioada de 12 luni anterioară datei de depunere la ASF a documentației de ofertă pentru aprobarea acesteia, sau în situația în care ASF apreciază că operațiunile prin care s-au achiziționat acțiuni sunt de natură să influențeze corectitudinea modului de stabilire a prețului, prețul oferit în cadrul ofertei publice de preluare obligatorii este cel puțin egal cu cel mai mare preț dintre următoarele valori determinate de către un evaluator autorizat, potrivit legii, și desemnat de ofertant, după cum urmează: (i) prețul mediu ponderat de tranzacționare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de depunere la A.S.F. a documentației de ofertă; (ii) valoarea activului net al societății, împărțit la numărul de acțiuni subscrise, conform ultimei situații financiare auditate; și (iii) valoarea acțiunilor rezultate dintr-o expertiză efectuată potrivit standardelor internaționale de evaluare. În cazul în care oferta publică de preluare obligatorie nu este lansată în termenul prevăzut de legea română, iar ofertantul sau persoanele care acționează în mod concertat cu acesta nu au achiziționat acțiuni ale societății care fac obiect al preluării în perioada de 12 luni anterioară

datei de depunere la ASF a documentaţiei de ofertă pentru aprobarea acesteia, sau în situaţia în care ASF apreciază că operaţiunile prin care s-au achiziţionat acţiuni sunt de natură să influenţeze corectitudinea modului de stabilire a preţului, preţul oferit în cadrul ofertei publice de preluare obligatorii este cel puţin egal cu cel mai mare preţ dintre următoarele valori determinate de către un evaluator autorizat, potrivit legii, şi desemnat de ofertant, după cum urmează: (i) preţul mediu ponderat de tranzacţionare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de depunere la ASF a documentaţiei de ofertă; (ii) preţul mediu ponderat de tranzacţionare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei la care a fost atinsă poziţia reprezentând mai mult de 33% din drepturile de vot; (iii) cel mai mare preţ plătit de ofertant sau de persoanele cu care acţionează în mod concertat în ultimele 12 luni anterioare datei la care a fost atinsă poziţia reprezentând mai mult de 33% din drepturile de vot; (iv) valoarea activului net al societăţii, împărţit la numărul de acţiuni subscrise, conform ultimei situaţii financiare anterioare datei de depunere la ASF a documentaţiei de ofertă; (v) valoarea activului net al societăţii, împărţit la numărul de acţiuni subscrise, conform ultimei situaţii financiare auditate anterioare datei la care a fost atinsă poziţia reprezentând mai mult de 33% din drepturile de vot; şi (vi) valoarea acţiunilor rezultate dintr-o expertiză efectuată potrivit standardelor internaţionale de evaluare.

7. NORME PRIVIND ABUZUL DE PIAŢĂ

Începând cu 3 iulie 2016, a avut loc abrogarea legislaţiei naţionale aplicabile anterior în statele membre UE. Regulamentul privind Abuzul de Piaţă (Regulamentul (UE) nr. 596/2014, "**MAR**") prevede norme speciale destinate să prevină abuzul de piaţă, cum ar fi interdicţii privind tranzacţiile bazate pe informaţii privilegiate, divulgarea de informaţii privilegiate şi divulgate în mod nepermis şi manipularea pieţei. Emitentul, membrii Consiliului de Administraţie şi a alţi deţinători de informaţii privilegiate precum şi persoanele care efectuează tranzacţii cu instrumente financiare ale Emitentului, după caz, vor fi supuse interdicţiei privind tranzacţiile bazate pe informaţii privilegiate, interdicţiile privind divulgarea de informaţii privilegiate şi transmiterea lor în mod nepermis către anumite persoane, precum şi interdicţiei de manipulare a pieţei. În anumite circumstanţe, investitorii Emitentului pot fi, de asemenea, supuşi normelor privind abuzul de piaţă.

Informaţiile privilegiate înseamnă orice informaţii de o anumită natură, care se referă (în mod direct sau indirect) la Emitent sau la acţiunile Emitentului sau la alte instrumente financiare, care nu au fost făcute publice şi care, dacă ar fi făcute publice, ar putea avea un impact semnificativ asupra preţului Acţiunilor sau asupra celorlalte instrumente financiare sau asupra preţului instrumentelor financiare derivate.

Conform MAR, unei persoane îi este interzis să deţină informaţii privilegiate şi să utilizeze acele informaţii prin achiziţionarea sau înstrăinarea, în nume propriu sau în numele unui terţ, în mod direct sau indirect, de Acţiuni ale Emitentului şi de alte instrumente financiare la care se referă informaţiile respective. De asemenea, unei persoane îi este interzisă utilizarea de informaţii privilegiate prin anularea sau modificarea unui ordin privind Acţiuni ale Emitentului sau alte instrumente financiare la care se referă informaţiile, în cazul în care ordinul a fost emis înainte ca persoana respectivă să posede informaţii privilegiate. În plus, unei persoane îi este de asemenea interzis să recomande unei alte persoane să se angajeze în efectuarea de tranzacţii bazate pe informaţii privilegiate sau să determine o altă persoană să se angajeze în efectuarea de tranzacţii bazate pe informaţii privilegiate, atunci când persoana respectivă deţine informaţii privilegiate şi (a) recomandă, pe baza acestor informaţii, ca această altă persoană să dobândească sau să înstrăineze Acţiuni ale Emitentului sau alte instrumente financiare la care se referă informaţiile respective sau determină acea altă persoană să efectueze o astfel de achiziţie sau înstrăinare sau (b) recomandă, pe baza acestor informaţii, ca această altă persoană să anuleze sau să modifice un ordin privind Acţiunile sau alte instrumente financiare la care se referă informaţiile respective sau determină acea persoană să facă o astfel de anulare sau modificare.

Emitentul va avea obligaţia de a face publice imediat orice informaţii privilegiate. Cu toate acestea, Emitentul poate întârzia publicarea informaţiilor privilegiate în cazul în care aceasta poate asigura confidenţialitatea informaţiilor. Această întârziere este posibilă numai în cazul în care publicarea acestor informaţii ar putea dăuna intereselor legitime ale Emitentului, dacă nu există riscul ca întârzierea să inducă în eroare piaţa şi cu condiţia ca Emitentul să poată asigura confidenţialitatea informaţiilor respective. Emitentul va fi supus legislaţiei române în ceea ce priveşte publicarea informaţiilor privilegiate. De asemenea, Emitentul trebuie să informeze imediat ASF cu privire la orice informaţie a cărei publicare a fost amânată, de îndată ce aceasta a fost făcută publică.

Administratorii, alte persoane cu responsabilităţi de conducere şi persoanele aflate în relaţii apropiate cu aceştia sunt supuse obligaţiilor de notificare prevăzute de MAR. Administratorii şi alte persoane cu responsabilităţi de conducere precum şi persoanele aflate în relaţii apropiate cu aceştia, trebuie să notifice ASF cu privire la fiecare tranzacţie efectuată în nume propriu în legătură cu Acţiunile sau titlurile de creanţă ale Emitentului sau cu instrumentele derivate sau cu alte instrumente financiare legate de aceste Acţiuni sau titluri de creanţă. Notificarea trebuie făcută în termen

de trei Zile Lucrătoare de la data tranzacției. În conformitate cu MAR, nu este necesar să se efectueze nicio notificare a unei tranzacții, dacă tranzacțiile dintr-un an calendaristic efectuate de către acel Administrator, persoanele cu responsabilități de conducere sau persoanele aflate în relații apropiate cu aceștia nu depășesc pragul de 5.000 EUR (fără netting). Odată ce a fost atins pragul, toate tranzacțiile vor trebui notificate, indiferent de valoare și de locul în care au fost încheiate.

Nerespectarea acestor obligații de raportare ar putea conduce la sancțiuni penale, amenzi și ordine de încetare și întrerupere a activității (și publicarea acestora), închisoare sau alte sancțiuni.

8. CERINȚE PRIVIND TRANSPARENȚA

Conform Legii 24/2017, Emitentul trebuie să își publice situațiile financiare auditate anuale în termen de patru luni de la încheierea fiecărui exercițiu financiar și situațiile sale financiare semestriale, în termen de trei luni de la încheierea primului semestru financiar al anului.

În conformitate cu Legea 24/2017, Emitentul trebuie să publice raportul său anual, inclusiv situațiile sale financiare anuale, însoțite de raport și o declarație a Consiliului de Administrație, precum și de raportul auditorului independent, în termen de patru luni de la încheierea fiecărui exercițiu financiar. Aceleași documente trebuie să fie depuse la ASF și Bursa de Valori București, în același termen.

În plus, Regulamentul 5/2018 și Legea 24/2017, prevăd faptul că Emitentul va trebui să facă publice informațiile privilegiate în legătură cu Emitentul, precum și informații în legătură cu evenimente importante intervenite recent în activitatea Emitentului, care ar putea avea un impact asupra prețului Acțiunilor Noi. De exemplu, Emitentul va trebui să transmită informații precum:

- convocarea adunărilor generale ale acționarilor;
- hotărârile adoptate de adunarea generală a acționarilor sau, după caz, informații legate de neîndeplinirea cvorumului sau a majorității necesare pentru adoptarea unei hotărâri;
- schimbări în controlul asupra societății, inclusiv schimbarea indirectă a controlului asupra societății;
- schimbări la nivelul managementului;
- înlocuirea auditorului societății și motivul acestei înlocuiri;
- încetarea sau reducerea relațiilor contractuale care au generat cel puțin 10% din veniturile societății pe parcursul exercițiului financiar anterior;
- schimbări în caracteristicile și/sau drepturile aferente diferitelor clase de valori mobiliare emise de societate, inclusiv schimbări în drepturile aferente instrumentelor derivate emise de societate ce conferă drepturi asupra acțiunilor emise de acesta;
- litigii în care societatea este implicată;
- inițierea unei proceduri de încetare, respectiv de reluare a activității societății, inițierea și încheierea procedurii de insolvență/ faliment, a reorganizării judiciare sau a dizolvării;
- operațiunile extrabilanțiere cu efecte semnificative asupra rezultatelor financiare ale societății;
- modificări la nivelul obligațiilor societății, cu efect semnificativ asupra activității sale și a situației sale financiare;
- achiziții sau înstrăinări substanțiale de active (achizițiile sau înstrăinările de active vor fi considerate substanțiale, dacă activele reprezintă cel puțin 10% din valoarea totală a activelor societății fie înainte, fie după tranzacția respectivă);
- contracte încheiate de societate a căror valoare depășește 10% din cifra de afaceri netă aferentă ultimelor situații financiare anuale sau contracte încheiate în afara activității curente a societății; și
- realizarea unui produs sau introducerea unui serviciu nou sau a unui proces de dezvoltare ce afectează resursele societății.

9. CONTRACTE DE INTERMEDIERE

La data de 23 mai 2022, Emitentul a încheiat un Contract de Intermediere cu Intermediarul. Conform Contractului de Intermediere:

- Emitentul fost de acord ca, în anumite condiții, să vândă Acțiunile Noi; și
- Intermediarul va primi de la Emitent, un comision total de până la 7.029.383 RON.

10. CONTRACTE SEMNIFICATIVE

Pe durata perioadei de referință indicată în Anexa 1, secțiunea 20 din Regulamentul Delegat 2019/980, i.e. ultimii doi ani care preced datei acestui Prospect, Emitentul și, respectiv membrii Grupului, nu au încheiat contracte importante, altele decât cele încheiate în cadrul normal al activității și la care se face referire în prezentul Prospect.

11. CAPITAL CIRCULANT

În opinia Emitentului, Grupul are suficient capital circulant pentru cerințele sale actuale, respectiv pentru cel puțin următoarele 12 luni după data acestui Prospect, prezenta declarație fiind făcută fără rezerve. Pentru scopul acestei declarații, Emitentul nu a inclus în calculul capitalului circulant veniturile obținute din Ofertă.

12. NICIO MODIFICARE SEMNIFICATIVĂ

Nu a intervenit nicio modificare semnificativă în poziția financiară sau de tranzacționare a Grupului de la data de 31 decembrie 2021, dată la care au fost întocmite ultimele situații financiare consolidate auditate ale Emitentului. Pentru evoluțiile recente (de la data Situațiilor Financiare Anuale), vă rugăm să vedeți Partea a 7-a „Examinarea rezultatelor activității și a situației financiare".

13. CONSIMȚĂMÂNT

Deloitte Audit S.R.L. și-a dat consimțământul în scris și nu și l-a retras, pentru includerea rapoartelor auditorilor săi independenți și pentru trimiterile la acestea în forma și în contextul în care apar și a aprobat conținutul acelor părți din acest Prospect care conțin rapoartele sale în scopul Regulamentului privind Prospectul.

Intermediarul și-a dat și nu și-a retras consimțământul pentru includerea în acest Prospect a numelui său în forma și în contextul în care acestea apar.

14. CHELTUIELILE AFERENTE EMISIUNII/OFERTEI

Onorariile și cheltuielile care vor fi suportate de Emitent în legătură cu Oferta, respectiv Admiterea, inclusiv taxele către ASF, onorariile și cheltuielile profesionale și costurile tipăririi și distribuirii documentelor sunt estimate la suma de aproximativ 7,69 milioane RON. În plus, suma totală a comisioanelor de subscriere, cheltuielilor și a altor sume referitoare la taxele de timbru, care trebuie plătită de Emitent în legătură cu Oferta este estimată la aproximativ 0 RON.

15. DOCUMENTE DISPONIBILE PENTRU CONSULTARE

Copii ale următoarelor documente vor fi disponibile pentru consultare în timpul programului normal de lucru în orice zi a săptămânii (cu excepția zilelor de sâmbătă, duminică și a sărbătorilor legale) pe o perioadă de 12 luni după data acestui Prospect la sediul Emitentului:

(a) Actul Constitutiv al Emitentului;

(b) situațiile financiare consolidate auditate ale Emitentului pentru cele trei exerciții financiare încheiate la data de 31 decembrie 2019, 2020 și 2021, împreună cu rapoartele de audit aferente, respectiv situațiile financiare consolidate interimare neauditate, nerevizuite ale Emitentului pentru perioada de trei luni până la 31 martie 2022; și

(c) acest Prospect.

Documentele respective vor fi puse la dispoziție și pe pagina web a Emitentului la www.one.ro, precum și pe pagina web a Intermediarului la www.brk.ro.

Data: 09 iunie 2022

EMITENT

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

Prin: VICTOR CĂPITANU

Membru Executiv și Director

Semnătură: _____

INTERMEDIAR

SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A.

Prin: MONICA IVAN

Director General

Semnătură: _____

PARTEA A 18-A
DEFINIȚII ȘI GLOSAR

„ACCA"	Asociația Experților Contabili Autorizați;
„Acționarii Fondatori"	dl. Victor Căpitanu și dl. Andrei Diaconescu;
„Acțiune"	Acțiunile ordinare ale Emitentului;
„Acțiuni Noi"	Acțiunile oferite spre vânzare, în cadrul prezentei Oferte, respectiv un număr de până la 330.017.986 acțiuni;
„Actul Constitutiv"	Actul constitutiv al Emitentului;
„Administratori"	Membrii Consiliului de Administrație al Emitentului;
„Administratori Executivi"	Membrii executivi ai Consiliului de Administrație;
„Administratori Neexecutivi" ..	Membrii neexecutivi ai Consiliului de Administrație;
„Admiterea"	Aprobarea de și depunerea la ASF pentru scopul Ofertei și admiterii la tranzacționare a Acțiunilor Noi pe Piața Reglementată la Vedere administrată de Bursa de Valori București;
„Adunarea Generală Extraordinară" sau „AGEA"	Adunarea generală extraordinară a acționarilor;
„Adunarea Generală" sau „AGA"	Adunarea generală a acționarilor;
„Adunarea Generală Ordinară" sau „AGOA"	Adunarea generală ordinară a acționarilor;
„ANAF"	Agenția Națională de Administrare Fiscală din România;
„ASF"	Autoritatea de Supraveghere Financiară din România;
„ASPAAS".....	Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar;
„BAF".....	Fondul pentru aderare la Balcani;
„BNR".....	Banca Națională a României;
„Brexit".....	referendumul din Marea Britanie care a avut ca rezultat votul pentru ieșirea Marii Britanii din Uniunea Europeană;
„BVB".....	Bursa de Valori București;
„CAR".....	Polița de asigurare tip CAR, pentru toate tipurile de construcții;

„Carte Funciară"	Registrul public din România care cuprinde evidența juridică integrală și exactă a imobilelor, proprietatea persoanelor fizice și juridice din aceeași localitate;
„CBRE"	CB Richard Ellis;
„CEO"	Director Executiv;
„CFA"	Analist financiar certificat;
„CFM"	Cadrul Financiar Multianual
„CFO„	Director Financiar;
„CFR"	Compania Națională de Căi Ferate Române „CFR" S.A.
„Codul Civil"	Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
„Codul de procedura civila român"	Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, cu modificările și completările ulterioare;
„Codul Muncii".....	Legea nr. 53/2003 privind Codul muncii, cu modificările și completările ulterioare;
„Codul de Guvernanță Corporativă BVB"	Codul de Guvernanță Corporativă al Bursei de Valori București;
„Comitetul de Nominalizare și Remunerare"	Comitetul de nominalizare și remunerare înființat de Consiliul de Administrație al Emitentului;
„Comitetul de Risc și Audit".....	Comitetul de risc și audit înființat de Consiliul de Administrație al Emitentului;
„Consiliul de Administrație".....	Consiliul de administrație al Emitentului;
„Contractul de Intermediere"....	Contractul de servicii de investiții financiare încheiat între Intermediar și Emitent la data de 23 mai 2022;
„Convenția de la Lugano din 2007"	Convenția privind competența judiciară, recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială, publicată în Jurnalul Oficial nr. L 339 la data de 21 decembrie 2007;
„Covid-19".....	Pandemia răspândită de virusul SARS-COV-2;
„DAE".....	Dobânda anuală efectivă;
„Data Închiderii".....	Ultima zi de derulare a ofertei, 26 iulie 2022;
„Deloitte Audit S.R.L."	Deloitte Audit S.R.L., o societate cu răspundere limitată, având sediul social în Calea Grivitei, nr. 84-98 si 100-102, bl. Cladirea The Mark, et. 9, București Sectorul 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/6775/1995, cod unic de înregistrare 7756924;

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF AVIZAT ROMÂNIA

„Depozitarul Central"	Depozitarul Central S.A., o societate pe acțiuni, având sediul social în Bulevardul Carol I, nr. 34-36, bl. IBC modern, et. 3,8,9, Sectorul 2, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/5890/1997, având cod unic de înregistrare 9638020;
„Deschiderea Ofertei"	înseamnă 27 iunie 2022, fiind prima zi a Ofertei;
„Deținătorii de Drepturi de Preferință"	înseamnă persoanele care pot subscrie Acțiuni Noi în baza Drepturilor de Preferință;
„Directiva privind ofertele publice de preluare".....	Directiva 2004/25/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 21 aprilie 2004 privind ofertele publice de cumpărare, cu modificările și completările ulterioare;
„Director".....	Persoana care deține poziția de director al Emitentului;
„Director General".....	Persoana care deține poziția de director general al Emitentului;
„Drepturile de Preferință".....	Drepturile de preferință emise în legătură cu Majorarea Capitalului Social egale cu numărul de acțiuni emise de Emitent, înregistrate în Registrul Acționarilor Emitentului ținut de către Depozitarul Central S.A. la Data de Înregistrare, i.e., 2.574.140.294 drepturi de preferință;
„EBITDA"	Profitul operațional înainte de dobânzi, impozit pe profit si amortizare;
„EEAF".....	Fondul de aderare la Europa emergentă;
„Emitentul"	One United Properties S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social situat în Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/21705/2007, cod unic de înregistrare 22767862:
„EUR".....	Înseamnă euro, moneda unică introdusă în statele membre ale Uniunii Europene care au adoptat o astfel de monedă unică în stadiul al treilea al Uniunii Economice și Monetare Europene în temeiul Tratatului de instituire a Comunității Europene, astfel cum acesta a fost modificat;
„Fitch".....	Agenția de rating Fitch Ratings;
„Formularul de Retragere a Acceptului de Subscriere".....	Formularul pentru retragerea subscrierilor Investitorilor;
„Forte Partners"	Forte Partners S.R.L., o societate cu răspundere limitată, având sediul social în str. Țițeica Gheorghe, nr. 212-214, Bl. Ethos House, et. 6, ap. biroul 9, București Sectorul 2, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/13713/2013, cod unic de înregistrare 32435860;
„GDP".....	PIB;
„GDV"	Valoarea brută a proiectului;
„GLA".....	Suprafața închiriabilă totală;
„Glass Rom Impex S.R.L."	Glass Rom Impex S.R.L., o societate cu răspundere limitată, având sediul social în Bd. Metalurgiei, nr. 452 (zona A), București Sectorul 4,

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ
APROBAT

	înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/3758/1995, cod unic de înregistrare 7318312;
„Grup"	Emitentul și Societățile Grupului;
„IFRS"	Standardele internaționale de raportare financiară adoptate de Uniunea Europeană;
„Intermediarul"	SSIF BRK Financial Group S.A., o societate pe acțiuni, având sediul social în Calea Moților nr. 119, Cluj Napoca, România, înregistrată la Registrul Comerțului Cluj sub nr. J12/3038/1994, cod unic de înregistrare 6738423, autorizată în mod legal de Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (în prezent Autoritatea de Supraveghere Financiară din România) și înregistrată în Registrul Public al Autorității de Supraveghere Financiară din România sub nr. PJR01SSIF/120072;
„International WELL Building Institute"	Grupul International WELL Building Institute, entitatea emitentă a certificărilor „WELL";
„ISCIR"	Inspecția de Stat pentru Controlul Cazanelor, Recipientelor sub Presiune și Instalațiilor de Ridicat;
„ISIN"	Numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare;
„JLL"	Jones Lang LaSalle Incorporated;
„Legea 24/2017"	Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările următoare;
„Legea Urbanismului"	Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările următoare;
„Legea Construcțiilor"	Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările următoare;
„Legea nr. 7/1996"	Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările următoare;
„Legea privind Valorile Mobiliare"	Legea privind Valorile Mobiliare din Statele Unite ale Americii din 1933, cu modificările și completările următoare;
„Lemon Interior Design"	Lemon Interior Design S.R.L., o societate cu răspundere limitată având sediul social în Str. Maxim Gorki, nr. 20, București Sectorul 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21256/2004, cod unic de înregistrare 17056286;
„Majorarea de Capital"	Majorarea de capital social a Emitentului, astfel cum aceasta a fost hotărâtă prin hotărârea AGEA din 26 aprilie 2022 și Decizia CA din data de 05.05.2022;
„MAR"	Regulamentul (UE) nr. 596/2014 al Parlamentului European și al Consiliului din 16 aprilie 2014 privind abuzul de piață (regulamentul privind abuzul de piață) și de abrogare a Directivei 2003/6/CE a Parlamentului European și a Consiliului și a Directivelor 2003/124/CE,

	2003/125/CE şi 2004/72/CE ale Comisiei, cu modificările şi completările ulterioare;
„Mărimea Maximă a Ofertei" ...	Mărimea Ofertei va fi de până la 330.017.986 Acțiuni Noi;
„Mărimea Ofertei"	Numărul de Acțiuni Noi ce se vor vinde în cadrul Ofertei;
„Moody's".....	Agenția de rating Moody's Investors Service;
„YR-WNT S.R.L.".....	YR-WNT S.R.L., o societate cu răspundere limitată, având sediul social în strada Gorki Maxim, nr. 20, București sectorul 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/7618/2013, cod unic de înregistrare 31850419;
„One Floreasca Vista".....	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, situat în str. Zăgazului 1, București 014261, sectorul 1;
„One Herăstrău Vista"	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, situat în str. Grigore Gafencu nr. 65, București 014132 sectorul 1;
„One Mamaia Nord".....	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent situat în Aleea Lamia nr. 4, Mamaia 900001;
„One Mamaia Nord S.R.L."	Neo Mamaia S.R.L., o societate cu răspundere limitată, având sediul social în strada Gorki Maxim, nr. 20, București sectorul 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/15882/2017, cod unic de înregistrare 38224218;
„One Timpuri Noi"	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, situat în str. Ion Minulescu, nr. 13, Sectorul 3, București;
„NGEU".....	Pachetul de relansare economică Next Generation EU;
„Noul Cod Civil"	Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu completările şi modificările ulterioare;
„Oferta".....	Oferta inițiată de Emitent, respectiv emisiunea Acțiunilor Noi, în termenii şi condițiile prevăzute de acest Prospect;
„One Charles de Gaulle Residence S.R.L".	One Charles de Gaulle Residences S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki, nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/12245/2013, cod unic de înregistrare 32316045;
„One Charles de Gaulle".....	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în zona Primăverii, București;
„One Cotroceni Park"	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, situat în str. Progresului, nr 1, sector 2, București;
„One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A."	One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social în strada Maxim Gorki, nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/6838/2020, cod unic de înregistrare 42671346;

„One Cotroceni Park Office Faza 3 S.A."	One Cotroceni Park Office Faza 3 S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social în strada Maxim Gorki, nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/6901/2020, cod unic de înregistrare 42674881;
„One Cotroceni Park Office S.A."	One Cotroceni Park Office S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social în strada Maxim Gorki, nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/7032/2020, cod unic de înregistrare 42688380;
„One Cotroceni Park S.R.L." ...	One Cotroceni Park S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/16080/2017, cod unic de înregistrare 38236441;
„One Floreasca City"	Proiectul imobiliar dezvoltat de Emitent, situat în zona Floreasca, București;
„One Floreasca Towers"	Proiectul imobiliar dezvoltat de Emitent, situat în zona Floreasca, București;
„One Floreasca Towers S.R.L."	One Floreasca Towers S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în str. Maxim Gorki, nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/9705/2019, cod unic de înregistrare 41434708;
„One Herastrau Office Properties S.A."	One Herastrau Office Properties S.A., societate pe acțiuni, cu sediul social în str. Maxim Gorki, nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/5201/2020, cod unic de înregistrare 42510471;
„One Herăstrău Park".....	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, situat în str. Nicolae G. Caramfil nr. 12, sector 1, București;
„One Herăstrău Plaza"	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în str. Zăgazului nr. 21-25, zona Aviației, sector 1, București;
„One Herăstrău Plaza S.R.L." ..	One Herăstrău Plaza S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki, nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/6186/2014, cod unic de înregistrare 33202987;
„One Herăstrău Towers".....	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în str. Nicolae G. Caramfil nr. 74A, sector 1, București;
„One Herăstrău Towers S.R.L."	One Herăstrău Towers S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4242/2015, cod unic de înregistrare 34339541;
„One Lake District S.R.L."	One Lake District S.R.L. o societate cu răspundere limitată, cu sediul în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/16082/2017, cod unic de înregistrare 38236450;
„One Lake District"	proiect imobiliar dezvoltat de către One Lake District S.R.L.;

„One Long Term Investments S.R.L."	One Long Term Investments S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/9565/2019, cod unic de înregistrare 41422240;
„One Long Term Value S.R.L."	One Long Term Value S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/6494/2016, cod unic de înregistrare 36038650;
„One Madrigalului"	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în str. Madrigalului nr. 42, sector 1, București;
„One Mamaia S.R.L."	One Mamaia S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/7003/2020, cod unic de înregistrare 42687237;
„One Mircea Eliade"	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în Bd. Mircea Eliade nr. 16B, sector 1, București;
„One Mircea Eliade Properties S.R.L."	One Mircea Eliade Properties S.R.L, o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/7492/2016, cod unic de înregistrare 36134550;
„One Modrogan"	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în al. Modrogan nr. 1A, sector 1, București;
„One Modrogan S.R.L."	One Modrogan S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/3313/2014, cod unic de înregistrare 32941698;
„One North Gate"	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în Bd. Pipera nr. 2, sector 1, București;
„One North Gate S.A."	One North Gate S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/390/2017, cod unic de înregistrare 36927076;
„One Peninsula"	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în Str. Navigatorilor nr. 25, sector 1, București;
„One Peninsula S.R.L".	One Peninsula S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/5520/2014, cod unic de înregistrare 33142150;
„One Property Support Services S.R.L."	One Property Support Services S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în Spl. Independenței nr. 202, camera C10B1, sector 6, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4901/2019, cod unic de înregistrare 40951374;
„One Tower"	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în Str. Floreasca nr. 159-165, sector 1, București;

„One United Tower S.A."	One United Tower S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/20317/2017, cod unic de înregistrare 38586064;
„One Verdi Park"	Proiectul imobiliar dezvoltat de către Emitent, în str. Barbu Văcărescu nr. 164, zona Floreasca, sector 2, București;
„One Verdi Park S.R.L."	One Verdi Park S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/9541/2015, cod unic de înregistrare 34850537;
„OSIM"	Oficiul de Stat pentru Invenții și Mărci;
„Pachetul de relansare economică Next Generation EU"	Pachetul de măsuri economice pentru relansarea economiei Uniunii Europene ca urmare a pandemiei SARS-COV-2, astfel cum acesta este inclus în Regulamentul (UE) nr. 2021/241 al Parlamentului European și al Consiliului din 12 februarie 2021 de instituire a Mecanismului de redresare și reziliență;
„PAD"	Polițele de asigurare obligatorie a locuinței;
„Participant"	înseamnă un participant la sistemul Depozitarului Central, Drepturile de Preferință fiind înregistrate într-un cont deschis de respectivul Participant în Secțiunea II, respectiv Secțiunea III a registrului ținut de Depozitarul Central;
„Patria Bank".....	Patria Bank S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social în Șoseaua Pipera, nr. 42, clădirea Globalworth Plaza, et. 8 și 10, București, sector 2, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/9252/2016, cod unic de înregistrare 11447021;
„PD"	Polițele de asigurare pentru riscurile de distrugere a proprietății (*în engleză, property damage)*;
„Piața Reglementată la Vedere sau Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București".....	Piața reglementată la vedere aflată sub administrarea Bursei de Valori București;
„PIB"	Produsul intern brut;
„Planul Urbanistic General București".....	Planul urbanistic general al municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2020;
„Plasamentul Privat"	Plasamentul privat în cadrul cărora Acțiunile Noi rămase nesubscrise după perioada de exercitare a drepturilor de preferință vor fi oferite spre subscriere, adresat către anumite persoane din Uniunea Europeană în baza excepțiilor permise de la publicarea unui prospect, inclusiv cele prevăzute la articolul 1 alineat (4), literele (a) – (d) din Regulamentul privind Prospectul și/sau investori cărora le pot fi adresate și direcționate asemenea plasamente private în mod legal, în conformitate cu excepțiile de la Regulamentul S („Regulamentul S") din Legea Privind Valorile Mobiliare din 1933 din Statele Unite ale Americii („Legea privind Valorile Mobiliare") și fără să existe o obligație de conformare cu orice alte formalități conform vreunei legi aplicabile, în măsura în care și doar dacă o investiție în Acțiunile Noi nu constituie o încălcare a oricărei legi aplicabile de către un asemenea investitor;
„PNRR".....	Planul Național de Redresare și Reziliență;

„Președintele Consiliului de Administrație".....	Președintele Consiliului de Administrație, respectiv dl. Claudio Cisullo;
„Prețul Maxim de Subscriere"..	Prețul la care se va subscrie fiecare Acțiune Nouă în cadrul etapei de exercitare a Drepturilor de Preferință de către Deținătorii de Drepturi de Preferință;
„Procedura de deficit excesiv (PDE)"	Procedura de deficit excesiv, astfel cum aceasta este guvernată de articolul 126 din Tratatul privind Funcționarea Uniunii Europene;
„Prospect".....	Prezentul Prospect privind oferta publică primară pentru vânzarea Acțiunilor Noi în cadrul dreptului de preferință, aprobat de ASF in vederea derulării Ofertei;
„PUD".....	Plan urbanistic de detaliu;
„PUG".....	Plan urbanistic general;
„PUZ"	Plan urbanistic zonal;
„RAEF".....	Fondul pentru întreprinderi americane românești;
„Raportul Consiliului de Administrație".....	Raportul anual de activitate al Consiliului de Administrație;
„RCAC".....	Rata anuală compusă de creștere;
„Registrul Acționarilor".....	Registrul acționarilor Emitentului;
„Regulamentul 5/2018".....	Regulamentul nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, emis de către ASF, cu modificările și publicările ulterioare;
„Regulamentul Delegat 2019/980"	Regulamentul Delegat (UE) 2019/980 al Comisiei din 14 martie 2019 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește formatul, conținutul, verificarea și aprobarea prospectului care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată și de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 809/2004 al Comisiei;
„Regulamentul privind Prospectul"	Regulamentul (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, și de abrogare a Directivei 2003/71/CE;
„Reinvent Energy S.R.L.".....	Reinvent Energy S.R.L., o societate cu răspundere limitată, având sediul social în Str. Baba Novac, nr. 8A, cam. 22105, bloc C, etaj 2, ap. 221, sector 3, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4935/2017, cod unic de înregistrare 37358718;
„Ringier AG".....	Ringer A.G., o societate din Elveția, cu sediul social în Zurich, str. Dofourstrasse, nr. 23, 8008, Elveția;

„RoClear".....	Sistemul Român de Compensare-Decontare, Custodie, Depozitare și Înregistrare, administrat de Depozitarul Central;
„RON"	Lei românești;
„S&P"	Agenția de rating Standard & Poor
„Situațiile Financiare".....	Situațiile financiare statutare, realizate în conformitate cu legislația contabilă din România;
„Situațiile Financiare Anuale" ..	Situațiile Financiare pentru exercițiul financiar anual respectiv ale Emitentului, întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare, la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2021, 2020 și 2019, însoțite de raportul auditorului independent, care au fost întocmite în conformitate cu standardele IFRS;
„Situațiile Financiare Interimare"	Situațiile Financiare consolidate interimare simplificate ale Grupului la 31 martie 2022 și pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2022, întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare, la data de 31 martie 2022 și pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2022, însoțite de raportul auditorului independent, care au fost întocmite în conformitate cu standardele IFRS;
„Skanska".....	Dezvoltatorul imobiliar Skanksa, activ pe piața din România;
„Skia Real Estate S.R.L."	Skia Real Estate S.R.L., o societate cu răspundere limitată, cu sediul social în strada Maxim Gorki nr. 20, sector 1, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/16212/2017, cod unic de înregistrare 38248640;
„Societățile Grupului".....	filialele deținute, integral sau parțial, de către Emitent, astfel cum acestea sunt prezentate în *„Partea a 3-a - Descrierea Emitentului și structura organizatorică";*
„SSIF BRK Financial Group"...	SSIS BRK Financial Group S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. Moților nr. 119, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J12/3038/1994, cod unic de înregistrare 6738423;
„Stat Membru".....	Stat membru al Uniunii Europene;
„SWOT".....	Analiza SWOT (*în engleză, strengths, weaknesses, opportunities and threats*) având în vedere punctele forte, punctele slabe, oportunitățile și riscurile prezente;
„Telecom".....	Sectorul de telecomunicații;
„Titan Mar S.A. (actualmente Theda Mar S.A.)"	Theda Mar S.A. (denumire anterioară Titan Mar S.A.), o societate pe acțiuni, cu sediul social Chiajna, Șos. de centura 1bis, județul Ilfov,

	înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului sub nr. J23/1846/2009, având cod unic de înregistrare 6243289;
„TP"	Polițe de asigurare împotriva actelor de terorism (*în engleză, terorism policy*);
„TVA".....	Taxa pe valoare adăugată;
„UE".....	Uniunea Europeană;
„USR"	Partidul „Uniunea Salvați România";
„U.S. Green Building Council"	Asociația non-profit U.S. Green Building Council, cu sediul în 2101 L Street, NW, Suite 600, Washington, DC 20037, Statele Unite ale Americii;
„Vechiul Cod Civil".....	Codul Civil din 26 noiembrie 1864;
„X Architecture & Engineering Consult S.R.L.„	X Architecture & Engineering Consult S.R.L. o societate cu răspundere limitată, având sediul social în str. Gorki Maxim nr. 20, București, sectorul 1, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului sub nr. J40/9199/2014, având cod unic de înregistrare 33454143; și
„Zi Lucrătoare"	Orice zi ce nu este sâmbăta, duminica sau o sărbătoare publică în România.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ
APROBAT
ROMÂNIA

PARTEA A 18-A
INFORMAȚII FINANCIARE ISTORICE

Situațiile financiare consolidate ale Grupului la data de 31 decembrie 2021 și pentru anul încheiat la data de 31 decembrie 2021 F- 1-84

Situațiile financiare consolidate ale Grupului la data de 31 decembrie 2020 și pentru anul încheiat la data de 31 decembrie 2020 F- 85-167

Situațiile financiare consolidate ale Grupului la data de 31 decembrie 2019 și pentru anul încheiat la data de 31 decembrie 2019 F- 168-226

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate ale Grupului la 31 martie 2022 și pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2022 F- 227-260

ANEXA A – REȚEAUA DE DISTRIBUȚIE

Agenția București

Bucuresti, Sector2, Strada Bocsa nr.7, ap.1

Tel: 0364260762

officebucuresti@brk.ro

Agenția Iași

Iași, Calea Chișinăului nr.4, bl. Plomba, sc.D, ap.1

Tel: 0242234569

iasi@brk.ro

Agenția Suceava

Suceava, Str. Ștefan cel Mare, nr.53, bl.G, sc.B

Tel:0330401092

suceava@brk.ro

Agenția Timișoara

Timișoara, Str. Gheorghe Lazăr nr. 9, spațiul HQE307, etaj 3, corpul E, Timiș

timisoara@brk.ro