Către: Bursa de Valori Bucureşti

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente şi Investiții Financiare

# RAPORT CURENT NR. 77/2024

Conform prevederilor Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare şi operațiuni de piață şi Regulamentului Autorității de Supraveghere Financiară nr. 5/2018 privind emitenții şi operațiunile cu valori mobiliare, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi prevederile art. 99 din Codul Bursei de Valori Bucureşti, Titlul II, Emitenți şi Instrumente Financiare.

| | |
|---|---|
| Data raportului: | 08.08.2024 |
| Denumirea entității emitente: | One United Properties S.A. |
| Sediul social: | Bucureşti Sectorul 1, Strada Maxim Gorki, Nr. 20 |
| Nr. Reg. Com.: | J40/21705/2007 |
| Cod unic de înregistrare: | 22767862 |
| Capital social: | 765.771.503,40 RON |
| Număr de acțiuni emise: | 3.828.857.517 acțiuni ordinare |
| Simbol | ONE |
| Piața de tranzacționare: | Bursa de Valori Bucureşti, Segmentul Principal, Categoria Premium |

**Evenimente importante de raportat: Eliberare CIIF aferent drepturilor de preferință ONER03 şi începerea perioadei de tranzacționare a acestora**

Conducerea One United Properties S.A. (denumită în continuare „Compania") informează piața în legătură cu primirea din partea Autorității de Supraveghere Financiară, a Certificatului de Înregistrare a Instrumentelor Financiare (CIIF) nr. DP-5969–1 din data de 07.08.2024 aferent drepturilor de preferință ONER03. Acestea au fost încărcate în conturile acționarilor în data de 07.08.2024 şi vor putea fi tranzacționate pe Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori Bucureşti, în perioada 09-13.08.2024.

Prin urmare, acționarii care doresc să subscrie acțiuni nou emise în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social, dar care nu dețineau acțiuni ONE la data de înregistrare de 06.08.2024, ori cei care intenționează să subscrie un număr mai mare de acțiuni decât ar fi îndreptățiți conform numărului de drepturi de preferință alocate, pot să achiziționeze aceste drepturi din piață, în perioada menționată mai sus. Prețul la care se vor tranzacționa drepturile de preferință va fi stabilit în mod independent în piață.

CIIF aferent drepturilor de preferință ONER03, precum şi documentul de prezentare al acestora sunt anexate acestui raport curent.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ

# CERTIFICAT
# DE ÎNREGISTRARE A INSTRUMENTELOR FINANCIARE

**Prin prezentul se certifică înregistrarea următoarelor instrumente financiare:**

## DREPTURI DE PREFERINTA

Nr.bucati: **3.828.857.517**

Data înregistrării: 07.08.2024
Codul ASF al VM: 62453

| Valoarea nominală a unei acţiuni | | Număr acţiuni la data de înregistrare | Număr total acţiuni noi |
|---|---|---|---|
| 0,20 | Lei | 3.828.857.517 | 1.750.000.000 |

Emitentul acţiunilor: ONE UNITED PROPERTIES SA
Capitalul social subscris: 765.771.503,40 Lei
Capitalul social vărsat: 765.771.503,40 Lei
Cod unic de înregistrare emitent: 22767862
Nr. de ordine în registrul comerţului: J40/21705/2007
Cod ASF emitent: 178122
Tara: ROMANIA
Judeţul: BUCURESTI
Localitatea BUCURESTI
Strada: Maxim Gorki

Emiterea de catre A.S.F. a prezentului certificat de înregistrare nu reprezinta certificarea legalitatii modului în care au fost efectuate modificarile de capital si nici aprobarea eventualelor cesiuni facute cu încalcarea prevederilor legale si raportate la A.S.F. dupa ce au fost inregistrate la Oficiul Registrului Comertului, nerespectandu-se obligatiile legale de raportare la piata pe care se tranzactioneaza actiunile societatii si de inregistrare la A.S.F..

Intreaga raspundere legala revine emitentilor, Consiliilor de Administratie si conducerilor executive ale acestora si institutiilor implicate în legalizarea modificarilor de capital, care sunt raspunzatori în fata legii pentru eventualele ilegalitati ce ar putea fi constatate.

Număr: DP - 5969 - 1

Data emiterii: 07.08.2024

VICEPREŞEDINTE

Maria - Gabriela HORGA

**Document de prezentare a drepturilor de preferință aferente majorării capitalului social al**

**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)*

(„**Societatea**" sau „**Emitentul**")

| | |
|---|---|
| Denumire emitent: | ONE UNITED PROPERTIES S.A. |
| Forma juridică: | Societate pe acțiuni |
| Țara în care este înregistrat emitentul: | România |
| Sediu social: | Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România |
| Telefon: | 0312251000 |
| Fax: | 0312251002 |
| E-mail: | investors@one.ro |
| Pagina web: | https://one.ro |
| Cod CAEN: | 6420 |
| Cod fiscal/cod unic de înregistrare: | 22767862 |
| Număr înregistrare la Registrul Comerțului: | J40/21705/2007 |
| Domeniu de activitate: | Activități ale holdingurilor |
| Numele persoanei de legătură cu BVB: | Andrei – Liviu Diaconescu |
| Simbolul de tranzacționare: | ONER03 |
| Codul ISIN: | ROPQPFBKRNL6 |

## 1. Majorarea Capitalului Social

Acest document („**Documentul**”) este emis în legătură cu un număr de 3.828.857.517 drepturi de preferință („**Drepturile de Preferință**”) care vor fi emise și alocate acționarilor Societății în cadrul derulării operațiunii de majorare a capitalului social prin emisiunea unui număr de până la 1.750.000.000 acțiuni noi ordinare, nominative și dematerializate având o valoare nominală de 0,2 RON fiecare și o valoare nominală totală de 350.000.000 RON („**Acțiunile Noi**”), așa cum a fost aceasta aprobată de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Emitentului ce a avut loc la data de 28 mai 2024 („**Majorarea Capitalului Social**”).

Acțiunile Noi vor fi oferite spre subscriere:

a) în timpul primei etape, către acționarii înregistrați în registrul acționarilor Societății ținut de către Depozitarul Central S.A., („**Depozitarul Central**”) cu data de înregistrare de 6 august 2024 („**Data de Înregistrare**”), în baza drepturilor lor de preferință, respectiv către persoanele care au dobândit, în perioada de tranzacționare a drepturilor de preferință, drepturi de preferință de la acționarii înregistrați în registrul acționarilor Societății ținut de către Depozitarul Central, la data de Înregistrare („**Oferta**”); și
b) în timpul celei de-a doua etape, orice Acțiuni Noi rămase nesubscrise după prima etapă, așa cum aceasta este descrisă la litera a) de mai sus, 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 (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**”) și/sau către investitori cărora le pot fi adresate și direcționate asemenea plasamente private în mod legal, în conformitate cu excepțiile de la Regulamentul S („**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**”).

Orice Acțiuni Noi care vor rămâne nesubscrise la finalul perioadei de subscriere aferente Plasamentului Privat, vor fi anulate prin decizia Consiliului de Administrație prin care se constată rezultatele finale ale Majorării Capitalului Social.

Documentele privind Majorarea Capitalului Social sunt disponibile pe pagina de internet a Emitentului, https://one.ro, a intermediarului Ofertei, SWISS CAPITAL S.A.

(„**Intermediarul**”), https://swisscapital.ro/ro/, și pe pagina de internet a Bursei de Valori București („**BVB**”) (simbol ONE) și pot fi consultate la sediul Emitentului și al Intermediarului Ofertei, în condițiile prevăzute în prospectul întocmit în legătură cu Oferta („**Prospectul**”).

## 2. Destinația sumelor provenind din Majorarea Capitalului Social

Prin vânzarea Acțiunilor Noi în conformitate cu Oferta, se preconizează că Emitentul va încasa, în total, o valoare netă de aproximativ 350 milioane RON (presupunând că toate Acțiunile Noi vor fi subscrise) fără a lua în calcul comisioanele și cheltuielile.

Emitentul consideră că Oferta va permite Emitentului să obțină fonduri pentru finanțarea activității curente a grupului Emitentului („**Grupul**”), respectiv să finanțeze proiectele în derulare și/sau proiecte noi de dezvoltare imobiliară, precum și finanțarea extinderii activității Grupului, prin participații sau dezvoltare directă. La data prezentului Document, Emitentul nu a realizat o defalcare pe utilizări (fondurile obținute urmând să fie utilizate în cursul normal al activităților).

## 3. Strategia de dezvoltare a Emitentului pe termen mediu

Activitatea Emitentului este organizată în șase direcții generatoare de venit:

- *activitatea investițională* – aceasta constă în:
  - i. achiziția de active (terenuri, clădiri de birouri sau clădiri cu alte destinații) identificate ca prezentând un bun potențial de creștere a valorii; ulterior achiziției, ca urmare a procesului de îmbunătățire a calităților activelor țintă, spre exemplu prin îmbunătățirea nivelului de închiriere (inclusiv ca urmare a îmbunătățirilor și renovărilor întreprinse de Grup), sau a costului redus de achiziție, se generează un câștig din investiții deținute în vederea dezvoltării ulterioare sau câștiguri din investiții imobiliare finalizate, în funcție de natura proprietății;
  - ii. dobândirea de participații (în principiu majoritare/de control) în diverse societăți ce dețin active imobiliare prezentând un bun potențial de creștere a valorii; ulterior dobândirii controlului de către Emitent, acesta are în vedere implementarea unor procese de îmbunătățire a performanței, menite creșterii profitabilității și asigurării de venituri pe termen mediu și lung;
  - iii. achiziția de active (terenuri, clădiri de birouri sau clădiri cu alte destinații) la prețuri ce reprezintă oportunități imobiliare la discount semnificativ față de prețul pieței, în vederea expansiunii constante a portofoliului de active ale Emitentului, menit fie dezvoltării de proiecte proprii, fie valorificării la un moment ulterior, când este identificată o ofertă de vânzare la un preț substanțial mai mare decât cel de achiziție;
- *activitatea de dezvoltare 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 sustenabile, în locații cheie și potențiale achiziții de clădiri de birouri operaționale* – aceasta constă în achiziția terenurilor țintă ce satisfac criterii esențiale precum accesul la metrou, o bună vizibilitate și cu parametri urbanistici adecvați; obținerea permiselor, autorizațiilor, avizelor și acordurilor pentru construire; proiectare și design, coordonarea și supravegherea procesului de construire de imobile cu destinațiea spații de birouri; coordonarea campaniilor de marketing destinate preînchirierii și închirierii spațiilor cu destinație de birouri; câștigurile aferente acestei activități sunt generate din activitatea de dezvoltare ca diferență între valoarea investită la cost și valoarea de piață a proiectului. Totodată, Emitentul identifică oportunități pe piață și poate achiziționa clădiri de birouri operaționale complementare portofoliului dezvoltat de Emitent;
- *activitatea de dezvoltare și închiriere a spațiilor de comerț cu amănuntul și de servicii* – aceasta constă atât în achiziția unor active (terenuri sau clădiri), cât și în achiziția unor pachete semnificative de deținere în cadrul unor societăți (închise sau deschise) specializate în domeniul comerțului cu amănuntul; câștigurile aferente acestei activități sunt generate din mai multe surse, și anume câștiguri din activitatea de dezvoltare ca diferență între valoarea investită la cost și valoarea de piață a proiectului, câștiguri din chirii, câștiguri din evoluția pozitivă a pachetelor de acțiuni deținute de Emitent, precum și câștiguri din dividende;
- *activitatea de închiriere a proprietăților deținute de Grup* – aceasta constă în închirierea apartamentelor, a spațiilor din clădirile de birouri, a spațiilor cu destinație comercială din cadrul proiectelor cu destinație mixtă și generează venituri din chirii, cu caracter de repetitivitate. Pentru viitor, Emitentul anticipează posibilitatea de a începe dezvoltarea unor proiecte dedicate integral sau parțial închirierii, pentru a genera venituri din chirii cu caracter de repetitivitate, protejate de inflație prin mecanisme de indexare; și
- *activitatea de dezvoltare a hotelurilor* – aceasta constă în achiziția terenurilor sau construcțiilor țintă; obținerea permiselor, autorizațiilor, avizelor și acordurilor pentru construire sau modernizare; proiectare și design, coordonarea și supravegherea procesului de construire de imobile cu destinațiea de hotel și încheierea unor contracte ce vizează ca principiu operarea acestora de un furnizor specializat, cu reputație internațională;

câștigurile aferente acestei activități sunt generate din activitatea de operare a hotelurilor ca diferență între valoarea investită la cost și valoarea de piață a proiectului, pe de o parte, respectiv din sumele obținute din operare, după reținerea sumelor datorate operatorului.

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

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

## 4. Prezentarea Drepturilor de Preferință

Fiecare actionar înregistrat în Registrul Acționarilor Societății ținut de Depozitarul Central la Data de Înregistrare va deține un număr de drepturi de preferință egale cu numărul de acțiuni deţinute la Data de Înregistrare.

Perioada de tranzacționare a drepturilor de preferință va fi între 9 și 13 august 2024 („**Perioada de Tranzacționare**"), ulterioare admiterii la tranzacționare şi primirii de către B.V.B. a notificării transmise de către Depozitarul Central.

Un deținător de Drepturi de Preferință poate achiziționa un număr maxim de Acțiuni Noi calculat ca raport dintre numărul de Drepturi de Preferință deținute și numărul de Drepturi de Preferință necesare pentru subscrierea unei Acțiuni Noi. În consecință, pentru subscrierea unei singure Acțiuni Noi, este necesar un număr de 2,1879186 Drepturi de Preferință („**Rata de Subscriere**"). În cazul în care numărul maxim de Acțiuni Noi care pot fi subscrise în cursul perioadei de subscriere (astfel cum rezultă din calculul de mai sus) nu este un număr întreg, numărul maxim de Acțiuni Noi care vor putea fi subscrise de fapt, va fi obținut prin rotunjirea la numărul întreg inferior.

## 5. Perioada de subscriere

Ulterior Perioadei de Tranzacționare, va începe perioada de subscriere a Acțiunilor Noi, care se va desfășura între 19 august 2024 și 19 septembrie 2024, în care Drepturile de Preferință vor putea fi exercitate de către (i) acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor ținut de către Depozitarul Central la Data de Înregistrare care nu si-au înstrăinat Drepturile de Preferință în Perioada de Tranzacționare, respectiv către (ii) persoanele care au dobândit în perioada de tranzacționare drepturi de preferință de la acționarii înregistrați la Data de Înregistrare („**Deținătorii de Drepturi de Preferință**").

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

Subscrierea în cadrul Ofertei se realizează, conform Prospectului, astfel:

- Investitorii care dețin Drepturi de Preferință care sunt înregistrate în momentul efectuării subscrierii în Secțiunea I a Depozitarului Central pot subscrie numai prin intermediul Intermediarului, la sediul său din Bulevardul Dacia nr. 20, Clădirea Romană Offices, etajul 4, Sector 1, București, precum și prin e-mail, semnat cu semnătura electronică calificată în conformitate cu

prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă; Deținătorii de Drepturi de Preferință care au transmis prin poștă electronică formularul de subscriere vor fi notificați cu privire la recepționarea e-mail-ului în termen de o zi lucrătoare de la primirea acestuia, respectiv în termen de două zile lucrătoare cu privire la validarea subscrierii lor de către Intermediar. Intermediarul va confirma, printr-un email de confirmare, primirea formularului de subscriere semnat electronic și trimis prin e-mail.

- Investitorii care dețin Drepturi de Preferință care sunt înregistrate în momentul efectuării subscrierii în Secțiunea a II-a și secțiunea a III-a Depozitarului Central vor putea subscrie prin intermediul Intermediarului, sau al participantului care administrează conturile de instrumente financiare în care sunt evidențiate Drepturile de Preferință exercitate. Realizarea acestor subscrieri se va face cu respectarea prevederilor Prospectului, şi cu reglementările interne ale fiecărui participant aplicabile preluării, validării și transmiterii a ordinelor aferente subscrierilor primite, precum și cu cele referitoare la gestionarea decontării în sistemul Depozitarului Central al instrucțiunilor de subscriere. De asemenea, plata acțiunilor subscrise se face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central şi procedurile intermediarului prin care investitorul subscrie.

## 6. Informații privind tranzacționarea Drepturilor de Preferință

- Numărul de Acțiuni Noi emise în vederea majorării capitalului social cu aport în numerar este de până la 1.750.000.000;
- Numărul total de Drepturi de Preferință (simbol ONER03) este 3.828.857.517, fiind egal cu numărul total de acțiuni emise de Societate înregistrate în Registrul Acționarilor ținut de Depozitarul Central, la Data de Înregistrare. Fiecărui acționar înregistrat în Registrul Acționarilor la Data de Înregistrare îi vor fi alocate în data de 7 august 2024 (data plății) un număr de Drepturi de Preferință egal cu numărul acțiunilor deținute la această dată;
- Drepturile de Preferință vor putea fi tranzacționate pe Piața Reglementată la Vedere a BVB pe durata a trei (3) zile de tranzacționare, în perioada 9 – 13 august 2024;
- Prețul de subscriere al Acțiunilor Noi oferite în cadrul etapei de exercitare a drepturilor de preferință va fi egal cu 0,2 RON per Acțiune Nouă;
- Pentru subscrierea unei singure Acțiuni Noi, este necesar un număr de 2,1879186 Drepturi de Preferință. 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;

- Subscrierile pentru Acțiunile Noi în cadrul perioadei de exercitare a drepturilor de preferință pot fi făcute de la 19 august 2024 până la 19 septembrie 2024.