Impact Developer & Contractor S.A.

(o societate pe acțiuni înființată în baza legilor din România, cu sediul social situat în Șos. Pipera Tunari, nr. 4 C, Centrul de Afaceri Construdava, etaj 6, 7, Oraș Voluntari, Județul Ilfov, înregistrată la Registrul Comerțului Ilfov sub nr. J23/1927/2006, cod unic de înregistrare 1553483)

Emisiunea de obligațiuni negarantate cu o rată a dobânzii anuale fixă de 5,75 la sută denominate în EUR, scadente în 2022 cu o valoare nominală totală de până la 30.000.000 EUR care urmează a fi listate și admise la tranzacționare pe Piața la Vedere a Bursei de Valori București („Obligațiunile")

Numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare (ISIN): [ROIMPCDBC030]

Perioada de Ofertă: 4 decembrie - 8 decembrie 2017

Acest document conține un prospect („**Prospectul**") în sensul articolului 3 din Directiva 2003/71/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 noiembrie 2003 (astfel cum a fost modificată), inclusiv toate măsurile de implementare („**Directiva privind Prospectul**") și este în legătură cu admiterea la tranzacționare a unor obligațiuni negarantate în cadrul ofertei descrise mai jos și va fi pus la dispoziția publicului în conformitate cu Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață („**Legea 24/2017**"), Regulamentului 1/2006 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare (așa cum a fost modificat) („**Regulamentului 1/2006**"), Regulamentul (CE) nr. 809/2004 din 29 aprilie 2004 de punere în aplicare a Directivei 2003/71/CE în ceea ce privește informațiile conținute în prospectele, structura prospectelor, includerea de informații prin trimiteri, publicarea prospectelor și difuzarea comunicatelor cu caracter publicitar, modificat („**Regulamentul privind Prospectul**") și alte prevederi legale aplicabile. Acest Prospect a fost întocmit în mod exclusiv în legătură cu admiterea la tranzacționare pe Piața Reglementată la vedere operată de Bursa de Valori București a unor obligațiuni negarantate cu o rată a dobânzii anuale fixă de 5,75 la sută, cu o valoare nominală totală de până la 30.000.000 EUR („**Obligațiunile**") emise de către Impact Developer&Contractor S.A. („**Emitentul**" sau „**Societatea**"), în cadrul unei oferte („**Oferta**") ce urmează să fie adresată (i) unor investitori instituționali și profesionali din Spațiul Economic European (inclusiv în România), care sunt investitori calificați în sensul prevederilor art. 2(1)(e) din Directiva privind Prospectul („**Investitori Calificați**"); în plus, în Regatul Unit, oferta se adresează numai Investitorilor Calificați (x) care au o experiență profesională în domeniul investițiilor care se încadrează în prevederile articolului 19(5) din legea privind serviciile și piețele financiare din 2000 (Promovarea Financiară), Ordinul 2005, cu modificările ulterioare („**Ordinul Privind Promovarea Financiară**") și sunt persoane care se încadrează în prevederile articolului 49(2)(a)-(d) din Ordinul Privind Promovarea Financiara și (y) cărora li se poate adresa în mod legal (toate aceste persoane fiind denumite împreună „**Persoane Relevante**") și (ii) către mai puțin de 150 de persoane fizice sau juridice din state ale Spațiului Economic European (inclusiv în România), altele decât Investitori Calificați sau către orice alte persoane din state ale Spațiului Economic European (inclusiv în România), în baza art. 3(2) din Directiva privind Prospectul, aceste persoane cărora oferta menționată mai sus le este adresată fiind denumite în mod colectiv drept „**Investitori Eligibili**". Cu excepția situației în care au fost răscumpărate sau achiziționate anterior, Emitentul va răscumpăra Obligațiunile la valoarea nominală a acestora de 5.000 EUR per Obligațiune. Prezentul Prospect a fost aprobat de și depus la Autoritatea de Supraveghere Financiară („**ASF**") pentru scopul admiterii la tranzacționare a Obligațiunilor pe Piața Reglementată la vedere operată de Bursa de Valori București („**Admiterea**"). ASF va transmite o copie a Prospectului către Autoritatea Europeană de Supraveghere pentru Valori Mobiliare și Piețe, în conformitate cu prevederile articolului 14 din Regulamentului 1/2006. **Investiția în Obligațiuni presupune anumite riscuri. A se vedea „*Factori de Risc*" pentru o prezentare cu privire la anumite riscuri și alți factori care ar trebui avuți în vedere înainte de orice investiție în Obligațiuni.** Oferta nu constituie o ofertă de vânzare sau de solicitare a unei oferte de cumpărare de valori mobiliare în orice jurisdicție în care o astfel de ofertă sau solicitare ar fi ilegală. Obligațiunile nu au fost și nu vor fi înregistrate în conformitate cu legea privind valorile mobiliare din Statele Unite ale Americii (1933), cu modificările ulterioare, („**Legea privind Valorile Mobiliare**") sau conform legilor privind valorile mobiliare ale oricărui stat din Statele Unite ale Americii („**S.U.A.**") sau din altă jurisdicție și nu pot fi oferite sau vândute în S.U.A. Pentru o discuție cu privire la anumite restricții suplimentare privind ofertele, vânzările și transferurile de obligațiuni și distribuirea acestui prospect, a se vedea „*Restricții privind vânzarea*".

ACEST PROSPECT A FOST APROBAT DE CĂTRE ASF ÎN CALITATE DE AUTORITATE COMPETENTĂ, PRIN DECIZIA NR. 1710 DIN DATA DE 28.11.2017. VIZA DE APROBARE APLICATĂ PE PROSPECT NU ARE VALOARE DE GARANȚIE SI 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 ACCEPTAREA OFERTEI CARE FACE OBIECTUL DECIZIEI DE APROBARE; DECIZIA DE APROBARE CERTIFICĂ NUMAI REGULARITATEA PROSPECTULUI ÎN PRIVINȚA EXIGENȚELOR LEGII ȘI ALE NORMELOR ADOPTATE ÎN APLICAREA ACESTEIA.

INTERMEDIARI

BT Capital Partners S.A.

Intermediar Principal și Deținător al Registrului de Subscrieri

Swiss Capital S.A.

Intermediar și Deținător al Registrului de Subscrieri

BRK Financial Group S.A.

Intermediar

Data acestui Prospect este 28.11. 2017.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT ROMÂNIA

(*Această pagină a fost lăsată liberă în mod intenționat.*)

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ
ASF
APROBAT
ROMÂNIA

CUPRINS

INFORMAȚII IMPORTANTE DESPRE ACEST PROSPECT 1
REZUMAT 8
FACTORI DE RISC 20
INFORMAȚII CU PRIVIRE LA EMITENT ȘI GRUP 45
DETALIILE OFERTEI 48
UTILIZAREA FONDURILOR OBȚINUTE 53
PRIVIRE GENERALĂ ASUPRA ACTIVITĂȚII EMITENTULUI ȘI GRUPULUI 54
PIAȚA IMOBILIARĂ DIN ROMÂNIA 65
INFORMAȚII FINANCIARE SELECTATE 67
ORGANE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE 87
ACȚIONARI PRINCIPALI 89
CONTRACTE PRINCIPALE 90
TERMENII ȘI CONDIȚIILE OBLIGAȚIUNILOR 92
PROCEDURI DE SUBSCRIERE 105
IMPOZITARE 113
RESTRICȚII PRIVIND VÂNZAREA 120
INFORMAȚII SUPLIMENTARE 123

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ
ASF
APROBAT
ROMÂNIA

INFORMAȚII IMPORTANTE DESPRE ACEST PROSPECT

Prezentul document cuprinde un prospect privind emisiunea de Obligațiuni de către Emitent în sensul Directivei privind Prospectul.

Declarație privind responsabilitatea

Emitentul, **Impact Developer&Contractor S.A.**, o societate pe acțiuni înființată în baza legilor din România, cu sediul social situat în Șos. Pipera Tunari, nr. 4 C, Centrul de Afaceri Construdava, etaj 6, 7, Oraș Voluntari, Județul Ilfov, înregistrată la Registrul Comerțului Ilfov sub nr. J23/1927/2006, cod unic de înregistrare 1553483, acceptă responsabilitatea cu privire la informația conținută în acest Prospect. 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. Emitentul confirmă de asemenea că informațiile prezentate în „*Rezumat*", incluse în acest Prospect, reflectă cu acuratețe informațiile incluse în Prospect și nu contrazice celelalte părți ale Prospectului.

Intermediarii nu își asumă nicio răspundere pentru conținutul acestui Prospect sau pentru alte declarații făcute sau pretins a fi făcute prin acesta sau în numele acestora în legătură cu Emitentul, Obligațiunile sau Oferta. Intermediarii, în mod corespunzător, declină, în măsura permisă de legea aplicabilă, orice răspundere, indiferent dacă este delictuală sau contractuală sau de orice altă natură (cu excepția celor menționate mai sus) pe care ar putea-o avea în legătură cu acest Prospect sau cu o astfel de declarație.

Nicio persoană nu a fost autorizată să dea nicio informație sau să facă vreo declarație în legătură cu Oferta sau cu vânzarea Obligațiunilor, cu excepția celor care sunt conținute în acest Prospect și, dacă au fost date asemenea informații sau au fost făcute asemenea declarații, acestea nu ar trebui privite ca fiind autorizate de către Emitent sau Intermediari sau afiliații acestora. Dacă cineva furnizează oricărui investitor informații diferite sau incoerente, acesta nu ar trebui să se bazeze pe aceste informații. Acest Prospect a fost întocmit în mod exclusiv în legătură cu admiterea la tranzacționare a Obligațiunilor pe Piața Reglementată la vedere operată de Bursa de Valori București emise în cadrul unei Oferte ce urmează să fie adresată în baza art. 3(2) literele a) și b) din Directiva privind Prospectul: (i) unor investitori instituționali și profesionali din Spațiul Economic European (inclusiv în România), care sunt Investitori Calificați în sensul prevederilor art. 2(1)(e) din Directiva privind Prospectul; în plus, în Regatul Unit, Oferta se adresează numai Investitorilor Calificați (x) care au o experiență profesională în domeniul investițiilor care se încadrează în prevederile articolului 19(5) din Ordinul Privind Promovarea Financiară și sunt persoane care se încadrează în prevederile articolului 49(2)(a)-(d) din Ordinul Privind Promovarea Financiară și (y) cărora li se poate adresa în mod legal și (ii) către mai puțin de 150 de persoane fizice sau juridice din state ale Spațiului Economic European (inclusiv în România), altele decât Investitori Calificați, din fiecare Stat Membru SEE.

Acest Prospect este pregătit de către Emitent cu scopul de a determina un potențial investitor să ia în considerare subscrierea și achiziționarea de Obligațiuni în cadrul Ofertei. Acest Prospect nu își propune să asigure baza unei garantări sau a altei evaluări și nu ar trebui considerat drept o recomandare din partea Emitentului, a administratorilor sau acționarilor Emitentului sau din partea oricăruia dintre Intermediari sau oricăruia dintre reprezentanții acestora în sensul subscrierii sau achiziționării de Obligațiuni de către oricare destinatar al acestui Prospect. Orice reproducere sau distribuire a acestui Prospect, în întregime sau în parte, orice divulgare a conținutului său, cu excepția cazului în care acest conținut este făcut public pe altă cale, și orice utilizare a oricărei informații cuprinse în acest document pentru orice scop, altul decât intenționarea investirii în Obligațiuni, este interzisă.

Fiecare persoană potențial interesată să subscrie sau să achiziționeze Obligațiuni ar trebui să stabilească singură relevanța informației conținută în acest Prospect, iar subscrierea sau achiziționarea de Obligațiuni ar trebui să se întemeieze pe propria apreciere, în funcție de aspectele considerate necesare, inclusiv prin analiza riscurilor implicate și prin determinarea oportunității unei astfel de investiții, cu referire specială la propriile obiective de

investiții și la propria experiență, precum și la orice alți factori care ar fi relevanți pentru un astfel de investitor în legătură cu subscrierea și achiziționarea de Obligațiuni.

Investitorii potențiali nu ar trebui să considere informația inclusă în acest Prospect drept consultanță de afaceri, juridică sau fiscală. Fiecare potențial investitor ar trebui să consulte propriul avocat, consultant financiar, consultant fiscal sau alți consultanți pentru consultanță juridică, fiscală, de afaceri, financiară sau de alt tip în legătură cu subscrierea sau achiziționarea de Obligațiuni. Nici Emitentul, nici administratorii sau acționarii Emitentului, și nici Intermediarii sau oricare dintre reprezentanții acestora nu fac nicio declarație față de nici o persoană căreia i se adresează Oferta sau față de nici un cumpărător al Obligațiunilor cu privire la legalitatea unei investiții de către o asemenea persoană sau cumpărător. Orice persoană care decide să subscrie sau să cumpere Obligațiuni trebuie să cunoască și să respecte restricțiile și limitările prevăzute de prezenta Ofertă. Prin subscrierea sau cumpărarea de Obligațiuni, investitorii își asumă orice responsabilitate care ar decurge din constatarea ca ilegală a acestei subscrieri sau cumpărări potrivit legii statului lui de rezidență.

Nici Emitentul, nici administratorii sau acționarii Emitentului, și nici Intermediarii sau oricare dintre reprezentanții sau afiliații acestora nu vor fi responsabili pentru neexecutarea subscrierilor sau vânzărilor de Obligațiuni în conformitate cu acest Prospect în caz de forță majoră (termen care include, fără a se limita la, dezastre naturale, război, revoluție, incendii, greve sau orice alt eveniment care ar putea limita funcționarea instituțiilor cu atribuții pe piața de capital).

Prezentul Prospect nu constituie și nici nu este parte a unei oferte publice de vânzare sau a unei invitații adresate de către Emitent oricărei persoane de a achiziționa Obligațiuni într-o jurisdicție în care este ilegal pentru Emitent să facă o astfel de ofertă sau invitație. Distribuirea acestui Prospect, Oferta sau vânzarea de Obligațiuni pot fi restricționate potrivit legii în anumite jurisdicții. Potrivit Emitentului, prezentul Prospect nu poate fi distribuit în mod legal, iar Obligațiunile nu pot fi oferite în mod legal, în conformitate cu nicio cerință de înregistrare aplicabilă sau cu alte cerințe, în nicio astfel de jurisdicție, sau în temeiul vreunei excepții aplicabile, și Emitentul nu își asumă vreo răspundere privind facilitarea oricărei astfel de distribuiri sau oferte. Potențialii investitori în Obligațiuni sunt atenționați cu privire la faptul că Emitentul nu a luat nicio măsură și nu a întreprins nicio acțiune în nicio astfel de jurisdicție pentru sau în legătură cu o ofertă publică de Obligațiuni sau pentru sau în legătură cu deținerea sau distribuirea prezentului Prospect sau a oricărui alt material aferent Ofertei care ar fi fost necesară în acest scop în respectiva jurisdicție. Prin urmare, Obligațiunile nu pot fi oferite sau vândute, în mod direct sau indirect, și nici Prospectul, nici orice annnț sau alte materiale privind Oferta nu pot fi distribuite san publicate în nicio jurisdicție, altfel decât în conformitate cu orice legi și reglementări aplicabile. Persoanele care intră în posesia prezentului Prospect, a oricărui alt material aferent Ofertei sau admiterii la tranzacționare a Obligațiunilor sau a oricăror Obligațiuni sunt rugate să se informeze cu privire la, și să respecte, orice astfel de restricții privind Oferta și distribuirea prezentului Prospect. În special, Emitentul atenționează potențialii investitori cu privire la existența unor restricții privind Oferta și distribuirea prezentului Prospect în Spațiul Economic European (a se vedea „*Restricții privind vânzarea*" de mai jos). Prezentul Prospect a fost întocmit în considerarea faptului că, exceptând situația în care sub-alineatul (ii) de mai jos este aplicabil, orice ofertă de Obligațiuni în orice stat membru al Spațiului Economic European care a implementat Directiva privind Prospectul (fiecare un „**Stat Membru SEE**") va fi realizată doar în baza unei exceptări conform Directivei privind Prospectul de la cerința privind publicarea unui prospect pentru oferta de Obligațiuni, astfel cum respectiva exceptare a fost implementată în Statul Membru Relevant respectiv. Prin urmare, orice persoană care realizează sau intenționează să realizeze în Statul Membru Relevant o ofertă de Obligațiuni care face obiectul unei oferte prevăzute în prezentul Prospect are acest drept numai (i) în cazul în care nici pentru Emitent și nici pentru Intermediari nu se naște obligația de a publica un prospect conform Articolului 3 din Directiva privind Prospectul sau un amendament la Prospect conform Articolului 16 din Directiva privind Prospectul, în fiecare caz, în legătură cu o astfel de ofertă, sau (ii) în cazul în care un prospect pentru o astfel de ofertă a fost aprobat de autoritatea competentă din Statul Membru Relevant respectiv sau, dacă este cazul, a fost aprobat într-un alt Stat Membru SEE și notificat autorității competente din Statul Membru Relevant respectiv și (în fiecare caz) publicat, în conformitate cu Directiva privind Prospectul. Exceptând situația în care sub-alineatul (ii) de mai sus este aplicabil, Emitentul nu a autorizat și nici nu autorizează efectuarea unei oferte de Obligațiuni care ar

determina în sarcina Emitentului sau a Intermediarilor naşterea obligaţiei de a publica un prospect sau un suplument la prospect pentru oferta respectivă.

Informaţiile cuprinse în prezentul Prospect sunt exacte numai la data menţionată pe prima pagină a acestui Prospect. Este posibil să fi intervenit modificări în activitatea şi situaţia financiară ale Emitentului de la respectiva dată. Punerea la dispoziţie a acestui Prospect precum şi orice vânzare realizată în temeiul acestuia nu trebuie, în nicio situaţie, să creeze orice fel de presupunere care să conducă la ideea că nu a existat vreo schimbare în activitatea Emitentului de la data prezentului Prospect, sau că informaţiile conţinute în acesta sunt corecte la orice dată ulterioară Prospectului. Accesarea acestui Prospect de către fiecare potenţial investitor constituie acordul acestuia cu privire la cele mai sus menţionate. Fără a aduce atingere vreunei obligaţii a Emitentului de a publica un supliment la prospect în conformitate cu prevederile Legii 24/2017, ale Regulamentului 1/2006 şi ale Regulamentului (EU) Nr. 382/2014 de completare a Directivei 2003/71/CE a Parlamentului European şi a Consiliului în ceea ce priveşte standardele tehnice de reglementare pentru publicarea de suplimente la prospect, nici predarea prezentului Prospect şi nici orice achiziţie realizată în legătură cu acesta nu vor crea, în nicio situaţie, vreo implicaţie care să conducă la ideea că nu a existat vreo schimbare în activitatea Emitentului de la data prezentului Prospect sau că informaţiile conţinute în acesta sunt corecte la orice dată ulterioară prezentului Prospect.

Informaţiile care se regăsesc pe pagina de internet a Emitentului, pe orice pagină de internet la care se face referire în acest Prospect sau pe orice pagină de internet la care se face trimitere directă sau indirectă de pe pagina de internet a Emitentului nu sunt încorporate prin referinţă la acestea în prezentul Prospect (cu excepţia cazului în care prezentul Prospect prevede în mod expres contrariul) şi orice decizie de a subscrie sau de a cumpăra Obligaţiunile nu ar trebui să se bazeze pe aceste informaţii.

Prospectul va fi publicat în timp util şi pus la dispoziţia publicului la adresa de corespondenţă a Societăţii din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti-Ploiesti, nr. 172-176, etajul 1, Cladirea A, Sector 1, Bucureşti, cod poştal 015016, pe pagina web a Societăţii la www.impactsa.ro, pe pagina web a Bursei de Valori Bucureşti pe www.bvb.ro şi pe paginile web ale, BT Capital Partners S.A. la www.btcapitalpartners.ro, Swiss Capital S.A. la www.swisscapital.ro şi BRK Financial Group la www.brkfinancialgroup.ro, iar copii print ale acestuia vor fi puse la dispoziţie, în mod gratuit, la cerere, în perioada orelor de lucru obişnuite, la adresa de corespondenţă a Societăţii din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti-Ploiesti, nr. 172-176, etajul 1, Cladirea A, Sector 1, Bucureşti, cod poştal 015016. Informaţiile cuprinse în acest Prospect sunt corecte doar la data menţionată pe prima pagină a Prospectului. E posibil ca situaţia comercială şi financiară a Emitentului să fi suferit modificări ulterior acestei date.

Cu excepţia cazului în care rezultă altfel din context, referinţele în acest Prospect la „*noi*", „*al nostru*" şi „*nostru*" sunt referinţe la Grup. Referinţele din acest Prospect la „*Bucureşti*" sunt referinţe la oraşul Bucureşti, România.

Prezentarea informaţiilor financiare

Situaţiile Financiare Consolidate şi Situaţiile Financiare Individuale (astfel cum acest termen este definit mai jos) au fost întocmite substanţial în conformitate cu Standardele Internaţionale de Raportare, („**IFRS**"), în baza Regulamentului (CE) nr. 1606/2002 al Parlamentului European şi al Consiliului din 19 iulie 2002 privind aplicarea standardelor internaţionale de contabilitate. Politicile contabile semnificative IFRS care se aplică informaţiilor financiare ale Societăţii sunt aplicate în mod consecvent informaţiilor financiare din acest document.

Informaţie financiară

Cu excepţia cazului în care este indicat altfel, informaţia financiară din acest Prospect este extrasă din situaţiile financiare consolidate ale Societăţii şi filialelor sale („**Grupul**") („**Situaţiile Financiare Consolidate**"). Situaţiile Financiare Consolidate vizează pe de o parte, Situaţiile Financiare Consolidate auditate pentru ultimii doi ani financiari ai Grupului, respectiv pentru anii 2015 şi 2016, iar pe de altă parte, Situaţiile Financiare Consolidate intermediare neauditate, la data de 30 iunie 2017. Anul financiar al Grupului şi, respectiv al Emitentului, cuprinde perioada dintre data de 1 ianuarie şi data de 31 decembrie. În plus, prezentul Prospect cuprinde informaţii financiare

ASF APROBAT

selectate extrase din situațiile financiare individuale ale Emitentului, la 30 decembrie 2015 și 2016, precum și la datele de 30 iunie 2017 și, respectiv, 30 septembrie 2017 („**Situațiile Financiare Individuale**").

Moneda de prezentare este RON. În consecință, situațiile financiare individuale și consolidate incluse în acest Prospect sunt prezentate în RON.

Informație financiară non-IFRS și alte informații operaționale

Acest Prospect poate conține referiri la anumiți indicatori financiari care nu sunt definiți sau recunoscuți de IFRS, inclusiv EBITDA sau indicatori EPRA (Activ Net Contabil și Activ Net Contabil per Acțiune). EBITDA reprezintă profitul sau pierderea operațională consolidată, plus cheltuielile înregistrate cu deprecierea, amortizarea și ajustările pentru deprecierea activelor. EPRA (European Public Real Estate Association) este o asociație a cărei misiune este să promoveze, dezvolte și să reprezinte sectorul imobiliar din Europa constând în societăți listate pe burse de valori.

Printre altele, comitetele de specialitate EPRA au formulat anumite recomandări în vederea îmbunătățirii metodelor de prezentare, a transparenței, relevanței și gradului de comparabilitate al rezultatelor publicate de societățile imobiliare listate pe bursele de valori. Emitentul sprijină această inițiativă de standardizare a raportărilor de performanță, în final tradusă într-o calitate sporită a acestora, motiv pentru care include în raportările sale anuale anumiți indicatori EPRA.

Informațiile cu privire la acești indicatori sunt utilizate uneori de către investitori pentru a evalua eficiența operațiunilor desfășurate de o societate și capacitatea acesteia de a utiliza veniturile sale pentru rambursarea datoriilor, finanțarea cheltuielilor de capital și satisfacerea cerințelor legate de capitalul circulant. Nu există principii general acceptate care să se aplice calculului acestor indicatori și criteriile pe care se întemeiază aceștia pot varia de la societate la societate. Acești indicatori nu furnizează, de sine stătător, o bază suficientă pentru a compara performanța Emitentului sau a Grupului cu cea a altor societăți și nu ar trebui luați în calcul într-un mod izolat sau drept substitut pentru informațiile privind profitul operațional sau orice altă unitate de măsură sau indicator al performanței financiare, sau ca o alternativă pentru numerarul rezultat din activitățile de exploatare, în sensul de utilizare drept indicator al lichidității Emitentului. Mai mult decât atât, aceste elemente pot fi neauditate și prin urmare, investitorii nu ar trebui să se baze pe ele.

Monedă

Emitentul pregătește situațiile financiare individuale și consolidate în RON. 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", „eurocenți" sau „€" reprezintă trimiteri la moneda introdusă la începutului celei de a treia etape a Uniunii Economice și Monetare, în conformitate cu Tratatul privind înființarea Comunității Europene, cu modificările ulterioare.

Nu se face nicio declarație cu privire la faptul că orice sumă exprimată într-o monedă specifică 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 o piață limitată pentru leul românesc în afara României. Disponibilitatea limitată a acestor monede poate conduce la o volatilitate a ratelor de schimb.

Tabelul ce urmează indică cursul de schimb cel mai ridicat, cel mai scăzut și mediu, precum și cel de la sfârșitul perioadei de referință, pentru perioadele și datele indicate, al leului românesc față de euro, conform cursului de schimb publicat de către Banca Națională a României pentru perioadele relevante.

Cursul mediu de schimb prin raportare la RON

Anul	Euro			
	Cel mai ridicat	**Cel mai scăzut**	**Media**	**La sfârșitul perioadei**
2015	4,5381	4,3965	4,4450	4,5245
2016	4,5411	4,4444	4,4900	4,5411

2017 (până la 30 septembrie 2017)	4,5991	4,4888	4,5520	4,5991

Sursa: Banca Națională a României.

Rotunjiri

Anumite informații care apar în prezentul document, inclusiv de natură financiară, statistică și operațională au fost rotunjite. În consecință, este posibil ca cifrele prezentate ca totaluri în anumite tabele să nu reprezinte o sumă aritmetică a cifrelor care le preced. Procentele reflectate în tabele au fost rotunjite și, prin urmare, este posibil să nu ducă la un rezultat de 100% în cazul adunării aritmetice a acestora. Calculele, variațiile și alte procentaje pot fi ușor diferite față de calculele actuale din cauza rotunjirii informației financiare, statistice sau operaționale care stă la baza acestora.

Informații economice, privind piața și industria

Informațiile cu privire la tendințele macroeconomice, poziția de pe piață și alte date din industrie referitoare la activitatea Emitentului, cuprinse în prezentul Prospect în secțiunile „*Rezumat*", „*Factori de Risc*", „*Privire Generală asupra Activității Emitentului și Grupului*" și „*Piața Imobiliară din România*" au fost extrase din surse oficiale și din industrie, date compilate de organizațiile profesionale și analiști, informații provenind din alte surse externe și din cunoștințele Emitentului privind piața. Sursele acestor informații, datele și statisticile includ publicații independente din industrie, studii de piață, sondaje interne, rapoarte și estimări și alte informații disponibile publicului. Aceste informații pot fi modificate și nu pot fi verificate cu certitudine completă din cauza limitărilor privind disponibilitatea și fiabilitatea informațiilor brute și a altor limitări și incertitudini inerente oricărui studiu statistic.

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

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

Proceduri jurisdicționale și executarea hotărârilor în materie civilă

Emitentul este înființat în conformitate cu legile din România. Legea română permite introducerea unei acțiuni în fața unei instanțe competente din România în vederea recunoașterii și executării unei hotărâri definitive in personam pronunțată de o instanță dintr-un stat membru al Uniunii Europene („**Stat Membru**"), dacă condițiile relevante stabilite în Regulamentul CE nr. 1215/2012 privind competența judiciară, recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială, sunt îndeplinite. Cu toate acestea, există posibilitatea ca alte condiții să fie aplicabile cu privire la probleme particulare impuse de legislația română specială sau de convențiile internaționale.

Hotărârile pronunțate de instanțele altor state din afara Uniunii Europene, pot fi supuse unor cerințe diferite care ar putea fi mai dificil de aplicat. Sub rezerva legislației interne speciale (inclusiv convențiile internaționale ratificate) care reglementează recunoașterea și executarea hotărârilor străine cu privire la aspectele specifice, 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 Uniunii Europene, 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 altă ramură a dreptului public sunt supuse legislației speciale și s-ar putea să fie necesară îndeplinirea anumitor condiții suplimentare.

Informația care nu este conținută în acest document

Nicio persoană nu a fost autorizată să dea nicio informație sau să facă vreo declarație, cu excepția celor care sunt conținute în acest document și, dacă au fost date asemenea informații și dacă au fost făcute asemenea declarații, acestea nu ar trebui privite drept autorizate de Emitent. 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 noastră de la data acestui document sau că informația din acest document este corectă la orice moment ulterior datei acestuia.

Informație referitoare la declarații anticipative

Acest document conține declarații anticipative. Aceste declarații anticipative presupun riscuri, incertitudini, cunoscute sau necunoscute, multe dintre acestea fiind independente de controlul Emitentului și toate fiind întemeiate pe ipoteze curente și estimări cu privire la viitor. Declarațiile anticipative sunt uneori identificate prin folosirea expresiilor anticipative, cum ar fi „credem", „se preconizează" „poate", „va fi", „ar putea", „ar trebui", „riscă", „se intenționează", „estimăm", „țintim", „plănuim", „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, ipotezele și așteptările Emitentului cu privire la, printre altele, rezultatele operațiunilor, condiția financiară, lichiditatea, planurile, dezvoltarea, strategiile și politica de dividende ale Grupului și ale industriei în care își desfășoară activitatea. În mod particular, declarațiile cuprinse în secțiunile „*Rezumat*", „*Factori de Risc*", „*Privire Generală asupra Activității Emitentului și Grupului*" și „*Piața Imobiliară din România*" 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. Noi riscuri pot apărea în mod periodic și nu putem prezice toate asemenea riscuri. Emitentul declină în mod expres orice obligație sau angajament cu privire la actualizarea declarațiilor anticipative conținute în acest document, pentru a reflecta orice modificare în ceea ce privește așteptările acestuia sau orice modificare a evenimentelor, condițiilor sau circumstanțelor pe care se întemeiază asemenea declarații, cu excepția cazului în care aceasta este cerută de prevederile legii aplicabile, Directivei privind Prospectul sau regulilor de informare și transparență impuse de legislația română sau ale Pieței la Vedere a Bursei de Valori București.

Notificare adresată tuturor investitorilor

Obligațiunile nu au fost și nu vor fi înregistrate potrivit Legii privind Valorile Mobiliare sau la orice autoritate cu competențe în materia valorilor mobiliare a oricărui stat sau teritoriu aflat sub jurisdicția S.U.A. în vederea oferirii sau vânzării lor ca parte a distribuției acestora și nu vor putea fi oferite sau vândute în S.U.A. Obligațiunile nu au fost recomandate de nicio comisie cu competențe în materia valorilor mobiliare și de nicio autoritate de reglementare în materia valorilor mobiliare de la nivel federal sau național al S.U.A. Mai mult, autoritățile de mai sus nu au confirmat exactitatea și nu au determinat caracterul adecvat al acestui Prospect. Orice afirmație contrară este o infracțiune în S.U.A.

Obligațiunile nu au fost și nici nu vor fi înregistrate în conformitate cu legile privind valorile mobiliare din Australia, Canada sau Japonia. Obligațiunile 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. Distribuirea acestui Prospect, Oferta și vânzarea de Obligațiuni în anumite jurisdicții poate fi restricționată de lege. Nicio acțiune nu a fost și nu va fi întreprinsă de către Emitent sau de către Intermediari pentru a permite o ofertă publică a Obligațiunilor 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 Obligațiuni) în orice jurisdicție unde este necesară întreprinderea

unei acțiuni în acest sens sau unde este restricționată de lege o asemenea acțiune. Prin urmare, nici acest Prospect și niciun comunicat cu caracter publicitar și niciun alt material de ofertă nu poate fi distribuit sau publicat în orice jurisdicție decât în circumstanțe care ar duce la conformarea cu orice legi sau regulamente aplicabile. Persoanele în posesia cărora intră acest Prospect trebuie să se informeze cu privire la și să respecte aceste restricții. Orice nerespectare a acestor restricții poate avea drept rezultat încălcarea legilor aplicabile în aceste jurisdicții.

Notificare adresată investitorilor din SEE

Prezentul Prospect a fost întocmit pe baza faptului că toate Obligațiunilor emise vor fi adresate persoanelor din Statele Membre ale Spațiului Economic European („**SEE**") care sunt Investitori Calificați în sensul prevăzut de articolul 2(1)(e) din Directiva privind Prospectul sau alți Investitori Eligibili cărora Oferta le poate fi adresată în baza art. 3(2) literele a) și b) din Directiva privind Prospectul, fără a atrage obligația întocmirii sau publicării unui prospect în legătură cu Oferta.

Fiecare subscriitor sau cumpărător dintr-un Stat Membru SEE (inclusiv România) care achiziționează orice Obligațiune în baza Ofertei prevăzută în prezentul se va considera că a declarat, garantat și agreat că este un Investitor Calificat sau un alt Investitor Eligibil. Emitentul, Intermediarii și afiliații acestora se vor baza pe adevărul și acuratețea reprezentării, recunoașterii și acordului de mai sus.

Notificare adresată investitorilor din Regatul Unit al Marii Britanii

Prezentul Prospect este întocmit pentru a fi distribuit și adresat exclusiv Investitorilor Calificați care (i) au o experiență profesională în domeniul investițiilor care se încadrează în prevederile Articolului 19 (5) din Ordinul privind Promovarea Financiară și Investitorilor Calificați, care se încadrează în prevederile Articolului 49(2) (a)-(d) din Ordinul privind Promovarea Financiară sau (iii) sunt alte persoane cărora este legal sa li se comunice în orice alt mod (toate aceste persoane, inclusiv Investitorii Calificați, fiind denumite împreună „Persoane Relevante".

În Marea Britanie, acest Prospect se adresează exclusiv Persoanelor Relevante și nu va fi adresat sau invocat de către o persoană care nu este o Persoană Relevantă. În Marea Britanie, orice investiție sau activitate de investiție la care se referă acest Prospect este disponibilă doar Persoanelor Relevante și se va încheia numai cu acestea.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ
ASF
APROBAT
ROMÂNIA

REZUMAT

Rezumatele sunt alcătuite din cerințe privind dezvăluirea informațiilor, cunoscute sub numele de „Elemente", în conformitate cu prevederile Regulamentului privind Prospectul. Aceste elemente sunt numerotate în Secțiuni de la A la E(A.1-E.7).

Acest rezumat cuprinde toate Elementele care trebuie să fie incluse într-un rezumat privind acest tip de valori mobiliare și acest tip de emitent. Din cauza faptului că nu este necesar ca anumite Elemente să fie prezentate, pot exista discontinuități în succesiunea de numerotare a Elementelor.

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 avertismente		
Element		
A.1	Prezentul rezumat trebuie să fie citit ca introducere la Prospect. Orice decizie de investiție în Obligațiuni trebuie să se bazeze pe o examinare exhaustivă a Prospectului de către potențialul investitor. În cazul în care se intentează o acțiune în fața unei instanțe privind informația cuprinsă în Prospect, Investitorul reclamant, în conformitate cu legislația internă a Statelor Membre, va suporta cheltuielile de traducere a Prospectului înaintea începerii procedurii judiciare. Răspunderea civilă revine doar persoanelor care au depus rezumatul, inclusiv orice traducere a acestuia, dar numai dacă acesta este înșelător, inexact sau contradictoriu în raport cu celelalte părți ale prospectului, sau dacă el nu furnizează, în raport cu celelalte părți ale prospectului, informațiile esențiale pentru a ajuta investitorii să decidă dacă investesc în astfel de valori mobiliare.	
A.2	*Consimțământul Emitentului cu privire la utilizarea Prospectului pentru revânzarea ulterioară sau plasarea definitivă a valorilor mobiliare de către intermediari financiari*	**Nu se aplică**; Emitentul nu a dat nici un consimțământ cu privire la utilizarea acestui Prospect pentru revânzarea ulterioară sau plasarea definitivă a valorilor mobiliare de către intermediari financiari.
	Orice alte condiții clare și obiective aferente consimțământului, care sunt relevante pentru utilizarea prospectului	**Nu se aplică**; Conform celor de mai sus, Emitentul nu a dat nici un consimțământ cu privire la utilizarea acestui Prospect pentru revânzarea ulterioară sau plasarea definitivă a valorilor mobiliare de către intermediari financiari.
Secțiunea B – Emitentul		
B.1	*Denumirea legală și denumirea comercială a Emitentului.*	Impact Developer & Contractor S.A.
B.2	*Sediul social și forma juridică a Emitentului, legislația în temeiul căreia își desfășoară activitatea Emitentul și țara în care a fost constituit.*	Emitentul este o societate pe acțiuni înființată în România, în conformitate cu legile române. Sediul social al Emitentului este situat în Șoseaua Pipera-Tunari nr. 4C, clădirea Construdava Business, etajele 6 și 7, Voluntari, Ilfov, România. Societatea este înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J23/1927/2006, având cod unic de identificare 1553483.
B.4b	*Informații despre tendințele ce afectează Emitentul și industriile în care acesta operează.*	**Nu se aplică**; la data prezentului Prospect Emitentul nu are cunoștință de niciun fel de tendințe, incertitudini. solicitări, angajamente sau fapte cunoscute care, în mod rezonabil, pot afecta semnificativ perspectivele Emitentului.

ASF APROBAT

B.5	*Descrierea grupului din care Emitentul face parte și a poziției Emitentului în grup.*	Emitentul are cinci filiale, persoane juridice române organizate ca societăți cu răspundere limitată, respectiv Actual Invest House S.R.L., Clearline Development & Management S.R.L., Bergamot Developments S.R.L, Bergamot Developments Phase II S.R.L. și Impact Finance & Development S.R.L.. Actual Invest House S.R.L. este deținută de Emitent în proporție de 6,23% și în proporție de 93,77% de Clearline Development & Management S.R.L. (deținută, la rândul său, în proporție de 100% de Emitent), care are un rol important în diversificarea gamei de servicii conexe vânzării de locuințe, oferind și servicii de administrare pentru nevoile dezvoltării rezidențiale și servicii mobiliare și decorațiuni interioare. Clearline Development & Management S.R.L. (fostă Lomb S.A.) este deținută 100% de Emitent, fiind societatea de proiect prin care Societatea urma să dezvolte proiectul rezidențial „Lomb" în municipiul Cluj Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală. Pe fondul neînțelegerilor cu partenerul de proiect (autoritatea locală) proiectul nu a fost inițiat. A se vedea *„Proceduri judiciare – Litigii referitoare la contractul de asociere în participațiune încheiat cu Municipiul Cluj Napoca pentru dezvoltarea proiectului rezidențial Lomb"*. Bergamot Developments S.R.L. este deținută în proporție de 99% de Emitent și are ca obiect principal de activitate dezvoltarea (promovarea) imobiliară, fiind înființată în scopul dezvoltării Fazelor 1 și 3 însumând cca. 51.382 mp construiți pe un teren de aproximativ 16.231 mp, dintr-un ansamblu rezidențial care per total include cca. 65.000 mp construiți pe un teren de aproximativ 22.000 mp din București, în zona Expoziției-Domenii. A se vedea *„Privire generală asupra activității Emitentului și Grupului – Dezvoltări recente în activitate – Proiectul Domenii"*. Bergamot Developments Phase II S.R.L. este deținută în proporție de 99% de Emitent și are ca obiect principal de activitate dezvoltarea (promovarea) imobiliară, fiind înființată în scopul dezvoltării Fazei 2 constând în 13.618 mp construiți, 130 de apartamente, pe un teren de 5.769 mp dintr-un ansamblul rezidențial care per total include cca. 65.000 mp construiți pe un teren de aproximativ 22.000 mp din București, în zona Expoziției-Domenii. A se vedea *„Privire generală asupra activității Emitentului și Grupului – Dezvoltări recente în activitate – Proiectul Domenii"*. Impact Finance & Development S.R.L. este deținută în proporție de 99% de Emitent și are ca obiect principal de activitate „activități auxiliare intermedierilor financiare, exclusiv activități de asigurări și fonduri de pensii" și a fost înființată de către Societate în ideea de a oferi clienților săi soluții de finanțare. Actual Invest House S.R.L. deține 1% din capitalul social al fiecăreia dintre Bergamot Developments S.R.L., Bergamot Developments Phase II S.R.L. și Impact Finance & Development S.R.L
B.9	*Previziuni sau estimări privind profitul.*	**Nu se aplică**. Prospectul nu include previziuni sau estimări privind profitul.
B.10	*Descrierea rezervelor din rapoartele de audit privind informațiile financiare istorice.*	Raportul auditorului cu privire la Situațiile Financiare Consolidate anuale la 31 decembrie 2015 a cuprins o rezervă legată de diferitele litigii în care era implicată Societatea la acea dată. Potrivit acestui raport, conducerea Societății nu a efectuat o evaluare pentru aceste litigii, în vederea determinării valorii ajustărilor care ar fi fost necesare pentru sumele înregistrate, rezultate din concluzionarea acestor cazuri. Aceeași rezervă cuprinde și faptul că rezultatele procedurilor de audit au indicat faptul că, în unele cazuri, sumele înregistrate ca și creanțe potențiale de recuperat de la terțe părți, precum și stocuri în sumă de 3.051.643 RON, respectiv 12.896.924 RON, pot fi supraestimate. Față de cele de mai sus, la 31 decembrie 2015, auditorii Emitentului nu au putut determina valoarea ajustărilor care ar putea fi necesare pentru „Provizioane pentru riscuri și cheltuieli", „Alte cheltuieli operaționale", „Creanțe Comerciale", „Stocuri", „Rezultatul reportat", și „Profitul net al perioadei". În mod similar, auditorii au notat faptul că, la 31 decembrie 2015, Societatea nu a evaluat impactul asupra impozitelor amânate, ca urmare a aspectelor mai sus menționate. Raportul auditorului cu privire la Situațiile Financiare Individuale anuale la 31 decembrie 2015 a cuprins o rezervă similară celei de mai sus. Raportul auditorului cu privire la Situațiile Financiare Consolidate anuale la 31 decembrie 2016 și, respectiv, cu privire la Situațiile Financiare Individuale anuale la 31 decembrie 2016 nu a cuprins rezerve.

B.12	*Informații financiare selectate*

Contul de profit şi pierdere consolidat pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2015 și 2016 și pentru perioadele de raportare de șase luni încheiate la 30 iunie 2016 și, respectiv, la 30 iunie 2017, extras din Situațiile Financiare Consolidate la datele relevante de referință:

	31 decembrie		30 iunie	
	2016 *(auditat)*	**2015** *(auditat)*	**2017** *(neauditat)*	**2016** *(neauditat)*
	(RON)		*(RON)*	
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	144.906.803	107.032.653	69.444.573	52.107.621
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(92.333.577)	(72.606.379)	(45.110.884)	(33.744.483)
Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale	**52.573.226**	**34.426.274**	**24.333.689**	**18.363.138**
Venituri din inchirieri	1.310.376	1.222.245	310.610	690.249
Costuri operationale refacturate chiriasilor	2.715.413	2.815.971	1.679.895	1.102.441
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate	(2.883.824)	(2.709.921)	(1.591.043)	(1.050.424)
Venit net din refacturări	(168.411)	106.050	**88.852**	**52.017**
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	2.189.510	4.295.138	-	1.434.154
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(1.917.666)	(4.238.327)	-	(1.304.721)
Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	**271.844**	**56.811**	-	**129.433**
Venituri din prestari servicii	763.596	1.613.087	1.342.904	1.147.314
Consum de materii prime si materiale	(2.641.460)	(4.763.579)	(498.620)	(794.092)
Servicii prestate de terti	(8.263.165)	(8.882.554)	(3.904.739)	(3.070.478)
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(9.721.718)	(9.137.866)	(5.217.626)	(4.052.972)
Alte venituri operationale	1.228.185	1.003.836	(53.658)	(662.327)
Alte cheltuieli operationale	(3.942.150)	(6.165.958)	(2.465.705)	3.976.834
Provizioane pentru litigii	5.600.147	(17.200.000)	-	-
Alte venituri/ (cheltuieli) operationale, net	**(16.976.565)**	**(43.533.034)**	**(10.797.444)**	**(3.455.721)**
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierii si amortizarii	**37.010.470**	**(7.721.654)**	**13.935.707**	**15.779.116**
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(670.308)	(630.871)	(378.320)	(303.148)
Pierderi de valoare a activelor. altele decat investitiile imobiliare	(5.678.347)	3.362.558	562.365	(1.098.420)
Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare	**(6.348.655)**	**2.731.687**	**184.045**	**(1.401.568)**
Castiguri/ (pierderi) in valoarea justa a investitiilor imobiliare. net	492.053	1.745.128	-	-
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor	**31.153.868**	**(3.244.839)**	**14.119.752**	**14.377.548**
Costuri de finantare	(1.452.346)	(1.344.045)	(957.482)	(493.626)
Venituri financiare	31.856	20.971	(117.176)	12.722
Diferente de curs valutar	63.572	(77.321)	11.505	51.329
Alte elemente financiare, net	(185.135)	(86.766)	(213.368)	(206.886)
Rezultat financiar	**(1.542.053)**	**(1.487.161)**	**(1.276.521)**	**(636.461)**
Profit brut / (pierdere bruta)	**29.611.815**	**(4.732.000)**	**12.843.231**	**13.741.087**
Impozit de profit	-	-	**(243.605)**	-
Profitul/ (pierderea) net(a) a(l) perioadei	**29.611.815**	**(4.732.000)**	**12.599.626**	**13.741.087**
Diferente din reevaluarea imobilizarilor corporale	25,907	20.187		-
Total rezultat global aferent perioadei	**29.637.722**	**(4.711.813)**	**12.599.626**	**13.741.087**

Situaţia consolidată a poziţiei financiare pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2015 și 2016 și pentru perioadele de raportare de șase luni încheiate la 30 iunie 2016 și, respectiv, la 30 iunie 2017, extrasă din Situațiile Financiare Consolidate la datele relevante de referință:

	31 decembrie		30 iunie	
	2016 *(auditat)*	**2015** *(auditat)*	**2017** *(neauditat)*	**2016** *(neauditat)*
ACTIVE	*(RON)*		*(RON)*	
Active imobilizate				
Imobilizari corporale	6.038.745	5.727.176	6.417.397	5.975.488

Imobilizari necorporale	245.075	131.555	218.932	189.675
Investitii imobiliare	136.736.403	214.898.889	136.736.413	188.085.509
Active financiare	-	-	(1.391.060)	-
Creante comerciale si alte creante	11.215.815	11.367.047	10.946.284	11.544.710
Total active imobilizate	154.236.038	232.124.667	152.927.966	205.795.382
Active circulante				
Stocuri	295.687.776	190.758.661	306.235.148	232.604.860
Creante comerciale si alte creante	14.874.354	25.552.083	23.205.415	15.139.586
Cheltuieli in avans	179.397	164.016	194.029	137.936
Numerar si echivalente de numerar	17.632.043	17.266.754	11.012.393	11.993.522
Total active circulante	328.373.570	233.741.464	340.646.985	259.875.904
Total active	482.609.608	465.866.131	493.574.951	465.671.286
CAPITALURI PROPRII SI DATORII				
Capitaluri proprii				
Capital social	285.330.158	285.330.158	285.330.158	285.330.158
Prime de capital	84.175.480	84.175.480	68.760.070	84.175.480
Rezerva din reevaluare	3.137.863	3.190.469	3.137.863	3.111.956
Alte rezerve	7.627.695	6.068.674	5.599.001	6.147.188
Rezultatul reportat	(22.300.222)	(16.097.921)	10.856.816	(20.831.972)
Profitul/ (pierderea) net(a) a(l) perioadei	29.611.815	(4.731.999)	12.599.626	13.741.087
Total capitaluri proprii	387.582.789	357.934.861	386.283.534	371.673.897
Datorii pe termen lung				
Imprumuturi	28.519.089	13.228.061	35.110.429	32.628.270
Datorii comerciale si alte datorii	2.863.944	2.832.985	3.554.311	3.111.297
Impozit amanat	13.814.127	13.826.334	13.826.334	13.826.334
Total datorii pe termen lung	45.197.160	29.887.380	52.491.074	49.565.901
Datorii curente				
Imprumuturi	21.107.550	32.560.942	25.055.361	25.402.235
Datorii comerciale si alte datorii	28.715.491	25.655.309	29.738.364	17.642.635
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	6.618	19.827.639	6.618	1.386.618
Total datorii curente	49.829.659	78.043.890	54.800.343	44.431.488
Total datorii	95.026.819	107.931.270	107.291.417	93.997.389
Total capitaluri proprii si datorii	482.609.608	465.866.131	493.574.951	465.671.286

Contul de profit şi pierdere individual al Emitentului pentru exerciţiile financiare încheiate la 31 decembrie 2015 şi 2016 şi pentru perioadele de raportare de şase luni încheiate la 30 iunie 2016 şi, respectiv, la 30 iunie 2017, extras din Situaţiile Financiare Individuale la datele relevante de referinţă:

	31 decembrie		**30 iunie**	
	2016 *(auditat)*	**2015** *(auditat)*	**2017** *(neauditat)*	**2016** *(neauditat)*
	(RON)		*(RON)*	
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	144.550.045	106.484.670	67.462.519	51.832.749
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(92.022.102)	(72.147.934)	(43.238.929)	(36.720.960)
Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale	**52.527.943**	**34.336.736**	**24.223.590**	**15.111.789**
Venituri din inchirieri	1.468.822	1.307.380	365.491	745.130
Costuri operationale refacturate chiriasilor	2.715.413	2.815.971	1.679.895	1.102.441
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate	(2.878.913)	(2.703.858)	(1.589.433)	(1.046.768)
Venit net din refacturări	**(163.500)**	**112.113**	**90.462**	**55.673**
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	2.189.510	4.295.138	-	1.434.154
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(1.917.666)	(4.238.327)	-	(1.304.721)
Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	**271.844**	**56.811**	**-**	**129.433**
Venituri din prestari servicii	29.244	209.712	91.169	12.255
Consum de materii prime si materiale	(2.528.353)	(4.687.171)	(456.075)	(301.037)
Servicii prestate de terti	(9.201.795)	(9.843.405)	(4.796.711)	(3.290.231)
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(8.312.244)	(8.162.218)	(4.398.408)	(3.403.163)
Alte venituri operationale	1.228.185	2.044.284	1.113.684	505.063
Alte cheltuieli operationale	(3.951.952)	(5.985.782)	(2.446.409)	(2.496.228)
Provizioane pentru litigii	5.600.147	(17.200.000)	-	6.520.563
Alte venituri/ (cheltuieli) operationale, net	**(17.136.767)**	**(43.624.580)**	**(10.892.750)**	**(2.452.778)**
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierii si amortizarii	**36.968.342**	**(7.811.540)**		

			13.786.793	**13.589.247**
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(664.545)	(625.588)	(375.438)	(300.266)
Pierderi de valoare a activelor. altele decat investitiile imobiliare	(5.643.512)	3.721.254	345.593	931.591
Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare	**(6.308.057)**	**3.095.666**	**(29.845)**	**631.325**
Castiguri/ (pierderi) in valoarea justa a investitiilor imobiliare. net	492.053	1.745.128	-	-
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor	**31.152.338**	**(2.970.746)**	**13.756.948**	**14.220.572**
Costuri de finantare	(1.451.973)	(1.343.417)	(957.482)	(493.428)
Venituri financiare	31.336	18.841	(117.225)	12.394
Diferente de curs valutar	63.572	(77.321)	11.505	51.329
Alte elemente financiare, net	(185.135)	(86.766)	(213.368)	(46.082)
Rezultat financiar	**(1.542.200)**	**(1.488.663)**	**(1.276.570)**	**(475.787)**
Profit brut / (pierdere bruta)	**29.610.138**	**(4.459.409)**	**12.480.378**	**13.744.785**
Impozit de profit	-	-	**(243.605)**	-
Profitul/ (pierderea) net(a) a(l) perioadei	**29.610.138**	**(4.459.409)**	**12.236.773**	**13.744.785**
Diferente din reevaluarea imobilizarilor corporale	25.907	20.187		
Total rezultat global aferent perioadei	**29.636.045**	**(4.439.222)**	**12.236.773**	**13.744.785**

Contul de profit şi pierdere individual al Emitentului pentru exerciţiile financiare încheiate la 31 decembrie 2015 şi 2016 şi pentru perioadele de raportare de nouă luni încheiate la 30 septembrie 2016 şi, respectiv, la 30 septembrie 2017, extras din Situaţiile Financiare Individuale la datele relevante de referinţă:

	31 decembrie		**30 septembrie**	
	2016 *(auditat)*	**2015** *(auditat)*	**2017** *(neauditat)*	**2016** *(neauditat)*
	(RON)		*(RON)*	
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	144.550.045	106.484.670	93.776.931	111.343.543
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(92.022.102)	(72.147.934)	(62.535.780)	(76.768.160)
Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale	**52.527.943**	**34.336.736**	**31.241.151**	**34.575.383**
Venituri din inchirieri	1.468.822	1.307.380	753.266	1.100.991
Costuri operationale refacturate chiriasilor	2.715.413	2.815.971	5.908.030	1.790.644
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate	(2.878.913)	(2.703.858)	(5.483.851)	(1.755.550)
Venit net din refacturări	**(163,500)**	**112.113**	**1.177.445**	**1.136.085**
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	2.189.510	4.295.138	-	1.619.062
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(1.917.666)	(4.238.327)	-	(1.461.265)
Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	**271.844**	**56.811**	-	**157.797**
Venituri din prestari servicii	29.244	209.712	144.570	23.761
Consum de materii prime si materiale	(2.528.353)	(4.687.171)	(658.495)	(617.606)
Servicii prestate de terti	(9.201.795)	(9.843.405)	(5.037.777)	(6.147.701)
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(8.312.244)	(8.162.218)	(6.785.574)	(5.652.709)
Alte venituri operationale	1.228.185	2.044.284	1.287.966	841.610
Alte cheltuieli operationale	(3.951.952)	(5.985.782)	(3.782.937)	(3.570.373)
Provizioane pentru litigii	5.600.147	(17.200.000)	-	6.640.074
Alte venituri/ (cheltuieli) operationale, net	**(17.136.767)**	**(43.624.580)**	**(14.832.247)**	**(8.482.944)**
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierii si amortizarii	**36.968.342**	**(7.811.540)**	**17.586.349**	**27.386.321**
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	-664.545	-625.588	(565.762)	(474.704)
Pierderi de valoare a activelor. altele decat investitiile imobiliare	(5.643.512)	3.721.254	(337.410)	1.990.461
Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare	**(6.308.057)**	**3.095.666**	**(903.172)**	**1.515.757**
Castiguri/ (pierderi) in valoarea justa a investitiilor imobiliare. net	492.053	1.745.128	-	-
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor	**31.152.338**	**(2.970.746)**	**16.683.177**	**28.902.078**
Costuri de finantare	(1.451.973)	(1.343.417)	(2.232.727)	(1.183.053)
Venituri financiare	31.336	18.841	736.753	32.330
Diferente de curs valutar	63.572	(77.321)	(542.287)	171.231
Alte elemente financiare, net	(185.135)	(86.766)	(366.487)	28.691

Rezultat financiar	**(1.542.200)**	**(1.488.663)**	**(2.404.748)**	**(950.801)**
Profit brut / (pierdere bruta)	**29.610.138**	**(4.459.409)**	**14.278.429**	**27.951.277**
Impozit de profit	-	-	**(800.000)**	-
Profitul/ (pierderea) net(a) a(l) perioadei	**29.610.138**	**(4.459.409)**	**13.478.429**	**27.951.277**
Diferente din reevaluarea imobilizarilor corporale	25.907	20.187	-	-
Total rezultat global aferent perioadei	**29.637.722**	**(4.711.813)**	**13.478.429**	**27.951.277**

Situaţia individuală a poziţiei financiare a Emitentului pentru exerciţiile financiare încheiate la 31 decembrie 2015 şi 2016 şi pentru perioadele de raportare de şase luni încheiate la 30 iunie 2016 şi, respectiv, la 30 iunie 2017, extrasă din Situaţiile Financiare Individuale la datele relevante de referinţă:

	31 decembrie		**30 iunie**	
	2016 (auditat)	**2015** (auditat)	**2017** (neauditat)	**2016** (neauditat)
ACTIVE	*(RON)*		*(RON)*	
Active imobilizate				
Imobilizari corporale	6.044.055	5.722.775	6.426.973	5.977.284
Imobilizari necorporale	232.663	117.491	210.983	177.529
Investitii imobiliare	136.736.403	214.898.889	136.736.403	188.085.509
Active financiare	14.377.226	14.377.226	14.379.206	14.377.226
Creante comerciale si alte creante	11.215.815	11.367.047	10.946.284	11.544.710
Total active imobilizate	**168.606.162**	**246.483.428**	**168.699.849**	**220.162.258**
Active circulante				
Stocuri	282.813.138	177.887.026	294.984.213	219.718.107
Creante comerciale si alte creante	15.652.318	26.405.139	25.867.172	17.067.234
Cheltuieli in avans	131.717	118.140	141.976	87.106
Numerar si echivalente de numerar	17.432.180	17.080.848	10.942.334	11.837.329
Total active circulante	**316.029.353**	**221.491.153**	**331.935.695**	**248.709.776**
Total active	**484.635.515**	**467.974.581**	**500.635.544**	**468.872.034**
CAPITALURI PROPRII SI DATORII				
Capitaluri proprii				
Capital social	277.866.574	277.866.574	285.330.158	285.330.158
Ajustare pentru hiperinflatie (cf. IAS 29)	7.463.584	7.463.584	-	-
Prime de capital	84.175.480	84.175.480	68.760.070	84.175.480
Rezerva din reevaluare	3.137.863	3.190.469	3.137.863	3.111.956
Alte rezerve	5.418.842	3.859.821	5.418.842	3.938.335
Rezultatul reportat	(16.895.917)	(10.956.001)	15.637.988	(15.415.410)
Profitul/ (pierderea) net(a) a(l) perioadei	29.610.138	(4.459.409)	12.236.773	13.744.785
Total capitaluri proprii	**390.776.564**	**361.140.518**	**390.521.694**	**374.885.304**
Datorii pe termen lung				
Imprumuturi	28.519.089	13.228.061	35.110.429	32.628.270
Datorii comerciale si alte datorii	2.863.913	2.832.954	3.554.280	3.111.266
Impozit amanat	13.000.347	13.000.347	13.000.347	13.000.347
Total datorii pe termen lung	**44.383.349**	**29.061.362**	**51.665.056**	**48.739.883**
Datorii curente				
Imprumuturi	28.715.491	32.560.942	25.055.361	25.402.234
Datorii comerciale si alte datorii	20.753.493	25.384.120	33.386.815	18.457.995
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	6.618	19.827.639	6.618	1.386.618
Total datorii curente	**49.475.602**	**77.772.701**	**58.448.794**	**45.246.847**
Total datorii	**93.858.951**	**106.834.063**	**110.113.850**	**93.986.730**
Total capitaluri proprii si datorii	**484.635.515**	**467.974.581**	**500.635.544**	**468.872.034**

Situaţia individuală a poziţiei financiare a Emitentului pentru exerciţiile financiare încheiate la 31 decembrie 2015 şi 2016 şi pentru perioadele de raportare de nouă luni încheiate la 30 septembrie 2016 şi, respectiv, la 30 septembrie 2017, extrasă din Situaţiile Financiare Individuale la datele relevante de referinţă:

	31 decembrie		**30 septembrie**	
	2016 (auditat)	**2015** (auditat)	**2017** *(neauditat)*	**2016** *(neauditat)*
ACTIVE	*(RON)*		*(RON)*	
Active imobilizate				
Imobilizari corporale	6.044.055	5.722.775	7.882.560	5.958.856
Imobilizari necorporale	232.663	117.491	179.580	194.855
Investitii imobiliare	136.736.403	214.898.889	136.579.859	172.910.520
Active financiare	14.377.226	14.377.226	14.400.196	14.377.226
Creante comerciale si alte creante	11.215.815	11.367.047	6.808.885	10.938.372

	Total active imobilizate	**168.606.162**	**246.483.428**	**165.851.080**	**204.379.829**
	Active circulante				
	Stocuri	282.813.138	177.887.026	293.959.866	231.696.031
	Creante comerciale si alte creante	15.652.318	26.405.139	71.836.993	17.683.194
	Cheltuieli in avans	131.717	118.14	87.142	85.871
	Numerar si echivalente de numerar	17.432.180	17.080.848	17.583.161	16.054.316
	Total active circulante	**316.029.353**	**221.491.153**	**383.467.162**	**265.519.412**
	Total active	**484.635.515**	**467.974.581**	**549.318.242**	**469.899.241**
	CAPITALURI PROPRII SI DATORII				
	Capitaluri proprii				
	Capital social	277.866.574	277.866.574	285.330.158	285.330.158
	Ajustare pentru hiperinflatie (cf. IAS 29)	7.463.584	7.463.584	-	-
	Prime de capital	84.175.480	84.175.480	68.760.070	84.175.480
	Rezerva din reevaluare	3.137.863	3.190.469	3.137.863	3.111.956
	Alte rezerve	5.418.842	3.859.821	5.418.842	3.938.335
	Rezultatul reportat	(16.895.917)	(10.956.001)	15.637.988	(15.415.410)
	Profitul/ (pierderea) net(a) a(l) perioadei	29.610.138	(4.459.409)	13.478.429	27.951.277
	Total capitaluri proprii	**390.776.564**	**361.140.518**	**391.763.350**	**389.091.796**
	Datorii pe termen lung				
	Imprumuturi	28.519.089	13.228.061	93.873.965	39.626.477
	Datorii comerciale si alte datorii	2.863.913	2.832.954	2.554.437	2.451.534
	Impozit amanat	13.000.347	13.000.347	13.000.347	13.000.347
	Total datorii pe termen lung	**44.383.349**	**29.061.362**	**109.428.749**	**55.078.358**
	Datorii curente				
	Imprumuturi	28.715.491	32.560.942	19.266.384	10.339.384
	Datorii comerciale si alte datorii	20.753.493	25.384.120	28.853.141	15.383.085
	Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	6.618	19.827.639	6.618	6.618
	Total datorii curente	**49.475.602**	**77.772.701**	**48.126.143**	**25.729.087**
	Total datorii	**93.858.951**	**106.834.063**	**157.554.892**	**80.807.445**
	Total capitaluri proprii si datorii	**484.635.515**	**467.974.581**	**549.318.242**	**469.899.241**

De la data de 31 decembrie 2016, nu a avut loc nicio modificare nefavorabilă semnificativă a perspectivelor Emitentului. De la data de 30 septembrie 2017, nu au existat modificări semnificative ale poziţiei financiare sau comerciale ale Emitentului.

B.13	*Evenimente care afectează solvabilitatea Emitentului.*	**Nu se aplică**. Nu există evenimente recente care să fie în mod special asociate Emitentului, de natură să prezinte o relevanţă semnificativă pentru evaluarea solvabilităţii Emitentului.
B.14	*Dependenţa de alte entităţi care aparţin Grupului.*	Emitentul deţine filialele sale în calitate de asociat unic (în cazul Clearline Development & Management S.R.L.), de asociat majoritar (în cazul Impact Finance & Development S.R.L., Bergamot Developments S.R.L. şi Bergamot Developments Phase II S.R.L.), respectiv de asociat minoritar (Actual Invest House S.R.L.). Filialele sale, cu excepţia Impact Finance & Development S.R.L., au activităţi strâns legate de obiectul de activitate al Emitentului. În particular, în ceea ce priveşte Actual Invest House S.R.L., la data de 30 iunie 2017, 86,29% din cifra de afaceri a acestei societăţi provenea din contracte încheiate cu Societatea, incluzând contractul de vânzare-cumpărare din 9 mai 2017, în baza căruia Societatea a achiziţionat un teren în valoare de 1,95 milioane RON de la Actual Invest House S.R.L.
B.15	*Descrierea principalelor activităţi ale Emitentului.*	Potrivit actului său constitutiv, Emitentul are drept domeniu principal de activitate dezvoltarea (promovarea) imobiliară (CAEN Rev 2 411). Activitatea principală a Emitentului este dezvoltarea (promovarea) imobiliară (cod CAEN 4110).
B.16	*Controlul asupra Emitentului.*	Acţionarul principal al Emitentului este domnul Gheorghe Iaciu, care deţine 137.500.000 de acţiuni ale Emitentului, reprezentând 49,48% din capitalul social al Emitentului. Andrici Adrian deţine 42.350.335 de acţiuni ale Emitentului, reprezentând 15,24% din capitalul social al Emitentului. Grupul alcătuit din Swiss Capital S.A., SAI Swiss Capital Asset Management S.A., împreună cu FDI Active Dinamic şi Sorin Apostol deţine în total 32.753.573 de acţiuni ale Emitentului, reprezentând 11,79% din capitalul social al Emitentului. Ceilalţi acţionari ai Emitentului deţin împreună 65.262.666 de acţiuni, reprezentând 23,49% din capitalul social al Emitentului.
B.17	*Ratingul atribuit Emitentului*	**Nu se aplică.**

Secțiunea C – Valori mobiliare		
C.1	*Descrierea si identificarea Obligațiunilor.*	Emitentul oferă spre vânzare un număr de 6.000 de Obligațiuni negarantate cu rata dobânzii anuale fixă, scadente în 2022, cu o valoare nominală individuală de 5.000 EUR. Valoarea nominală totală maximă a Obligațiunilor este de 30.000.000 EUR. Obligațiunile vor fi nominative și dematerializate. Numărul ISIN (Numărul International de Identificare a Valorilor Mobiliare) al Obligațiunilor este ROIMPCDBC030.
C.2	*Moneda de emisiune.*	EUR
C.3	*Capitalul social.*	La data acestui Prospect, capitalul social subscris al Emitentului este 277,866,574 RON, fiind vărsat integral.
C.5	*Restricțiile de transfer.*	**Nu se aplică**. Obligațiunile vor fi liber transferabile, în conformitate cu legislația și reglementările aplicabile din România. Anumite restricții de transfer pot fi aplicabile în funcție de jurisdicția deținătorului de Obligațiuni – a se vedea și „*Restricții privind vânzarea*".
C.8	*Drepturi aferente Obligațiunilor. Clasificare. Restricțiile aplicabile acestor drepturi*	*Regimul Obligațiunilor* Obligațiunile constituie obligații directe, necondiționate, nesubordonate și negarantate ale Emitentului, reprezintă și vor reprezenta obligații de același rang (*pari passu*) și fără preferință între acestea și (sub rezerva excepțiilor imperative și cu aplicabilitate generală, în virtutea legii române) față de toate obligațiile prezente sau viitoare, negarantate și nesubordonate ale Emitentului. *Plăți* Plata valorii nominale se va efectua de către Emitent la Data de Răscumpărare, iar dobânda se va plăti la fiecare Dată de Plată a Dobânzii. Prima Dată de Plată a Dobânzii va fi 12 iunie 2018 și ultima Dată de Plată a Dobânzii va fi Data de Răscumpărare. A se vedea si Elementul C.9 de mai jos. *Prescripție extinctivă* Pretențiile formulate împotriva Emitentului având ca obiect plata valorii nominale și a dobânzii în legătură cu Obligațiunile se vor prescrie în termen de trei ani de la data scadentă corespunzătoare plății acestora. *Obligații de transparență și informare* Atât timp cât Obligațiunile sunt în circulație, Emitentul va fi supus unor obligații continue de transparență și informare, astfel cum sunt prevăzute în Directiva 2004/109/CE (cunoscută și sub denumirea de Directiva privind Transparența, astfel cum a fost modificată de Directiva 2010/73/UE), astfel cum a fost aceasta pusă în aplicare în legislația română. *Impozitare* Toate plățile aferente valorii nominale și dobânzii efectuate de către sau în numele Emitentului în legătură cu Obligațiunile se vor face fără nicio reținere sau deducere pentru orice impozite, taxe, impuneri sau speze guvernamentale de orice natură impuse, percepute, colectate, reținute la surse sau stabilite de către România sau orice autoritate a statului român sau din România, având competență fiscală, ***mai puțin*** în cazul în care o astfel de reținere la sursă sau deducere este cerută de legislație. În acest caz, Emitentul nu va fi obligat să plătească acele sume suplimentare care ar avea ca rezultat primirea de către Deținătorii de Obligațiuni a unor astfel de sume pe care le-ar fi primit în condițiile în care nu ar fi fost impusă nicio reținere sau deducere. *Adunările Deținătorilor de Obligațiuni* Deținătorii de Obligațiuni se pot întruni în adunări generale pentru a lua hotărâri cu privire la iuteresele lor, în conformitate cu Legea 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările ulterioare. Adnnarea Deținătorilor de Obligațiuni este autorizată (printre altele), să desemneze un reprezentant al Deținătorilor de Obligațiuni și unul sau mai mulți supleanți cu drept de a-i reprezenta pe aceștia în fața Emitentului și a instanțelor judecătorești. *Legea aplicabilă* Obligațiunile sunt emise conform legii din România.
C.9	*Dobânda. Răscumpărare.*	*Rata Dobânzii* Obligațiunile vor fi purtătoare de dobândă fixă de 5,75 la sută (dobândă anuală, calculată ca procent față de valoarea nominală a fiecărei Obligațiuni în circulație). *Data de la care Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă*

		Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă de la, și incluzând, data decontării Ofertei, *i.e.*, 12 decembrie 2017. Datele de Plată a Dobânzii vor fi 12 iunie 2018, 12 decembrie 2018, 12 iunie 2019, 12 decembrie 2019, 12 iunie 2020, 14 decembrie 2020, 14 iunie 2021, 13 decembrie 2021, 13 iunie 2022 și 12 decembrie 2022. *Data Scadenței* Obligațiunile vor deveni scadente la data de 12 decembrie 2022 („**Data Scadenței**"). *Data de Răscumpărare* Daca nu sunt răscumpărate anticipat în scopuri fiscale sau, la cererea Deținătorilor de Obligațiuni în cazurile de neîndeplinire a obligațiilor prevăzute de prezentul Prospect, Obligațiunile vor fi răscumpărate de Emitent la valoarea nominală la Data Scadenței. *Randamentul* Randamentul brut la momentul emisiunii este egal cu Rata Dobânzii, presupunând că nu se efectuează nici o răscumpărare anticipată. *Numele reprezentantului deținătorilor de titluri de împrumut* Adunarea Deținătorilor de Obligațiuni este autorizată (printre altele), să desemneze un reprezentant al Deținătorilor de Obligațiuni și unul sau mai mulți supleanți cu drept de a-i reprezenta pe aceștia în fața Emitentului și a instanțelor judecătorești. *Modalități de plată* Plata valorii nominale și/sau a dobânzii aferente Obligațiunilor se va face în EUR prin virament bancar într-un cont denominat în EUR indicat de către beneficiar deschis la o bancă din România după cum urmează: • pentru Deținătorii de Obligațiuni, care au cumpărat Obligațiuni în cadrul Ofertei inițiale, plata se va face prin transfer bancar în contul bancar menționat în formularul de subscriere sau într-un alt cont care va fi notificat Agentului de Plată de către respectivul Deținător de Obligațiuni (sau de către participanții la care Deținătorii de Obligațiuni au deschis conturile de valori mobiliare) cu cel puțin 5 Zile Lucrătoare înainte de data corespunzătoare a plății, după caz; și • pentru toți ceilalți Deținători de Obligațiuni, plățile se vor face prin virament bancar într-un cont care va fi notificat Agentului de Plată de către respectivul Deținător de Obligațiuni (sau de către participanții la care Deținătorii de Obligațiuni au deschis conturile de valori mobiliare), cu cel puțin 5 Zile Lucrătoare înainte de data corespunzătoare a plății, după caz.
C.10	*În cazul în care plata dobânzilor generate de valoarea emisă este corelată cu un instrument derivat (mai multe instrumente derivate), se furnizează explicații clare și exhaustive care să permită investitorilor să înțeleagă modul în care valoarea investiției lor este influențată de cea a instrumentului (instrumentelor) subiacent(e), în special în cazul în care riscurile sunt evidente.*	**Nu se aplică**.
C.11	Listare si admitere la tranzacționare.	Bursa de Valori București a emis un acord de principiu pentru admiterea la tranzacționare a Obligațiunilor pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București. În urma finalizării Ofertei, Societatea intenționează să solicite Bursei de Valori București acordul final pentru admiterea la tranzacționare a Obligațiunilor pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București.
	Secțiunea D – Riscuri	
D.2	*Riscuri principale specifice Emitentului.*	

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT ROMÂNIA

Există o gamă extinsă de factori care, individual sau în mod concertat, ar putea determina incapacitatea Emitentului de a onora toate plăţile datorate cu privire la Obligaţiuni. Este imposibil de identificat toţi aceşti factori sau factorii cu cel mai ridicat grad de probabilitate, având în vedere că Emitentul nu poate avea cunoştinţă de toţi factorii relevanţi, iar anumiţi factori pe care acesta îi consideră în prezent a nu prezenta o importanţă majoră pot deveni semnificativi în urma producerii unor evenimente independente de controlul Emitentului. Emitentul a identificat în prezentul Prospect un număr de factori care ar putea să afecteze nefavorabil în mod semnificativ activitatea sa precum şi capacitatea acestuia de a efectua plăţile datorate în legătură cu Obligaţiunile. Aceşti factori sunt prezentaţi pe scurt în continuare:

- Depindem de evoluţiile economice, demografice şi de piaţă din România.
- Orice reducere a ratingurilor de credit ale României de către o agenţie internaţională de rating ar putea avea un impact negativ asupra activităţii noastre.
- Fluctuaţia cursului de schimb valutar ar putea afecta negativ activitatea, rezultatele operaţionale şi situaţia financiară a Emitentului.
- Existenţa unor oportunităţi de investiţii atractive va depinde de starea economiei şi a pieţei financiare din România.
- Orice creştere a ratei dobânzii poate avea efecte negative asupra pieţei imobiliare şi poate afecta în mod nefavorabil afacerea noastră, situaţia financiară şi perspectivele noastre.
- În anumite condiţii Banca Naţională a României ar putea activa anumite măsuri de salvgardare privind operaţiunile de capital.
- Conflictele sociale, politice şi militare actuale şi viitoare din regiunea în care ne desfăşurăm operaţiunile pot avea consecinţe negative semnificative asupra activităţii noastre.
- Sistemul juridic şi cadrul legislativ din Romania se află într-un proces continuu de dezvoltare iar această situaţie poate crea un mediu nesigur pentru investiţii şi afaceri.
- Bunurile noastre pot fi supuse exproprierii.
- Există un risc general cu privire la restituirea imobilelor preluate abuziv şi am putea să fim implicaţi în dispute cu privire la drepturile noastre de proprietate.
- Riscuri legate de criminalitate şi corupţie.
- E posibil ca statisticile oficiale să fie incomplete sau mai puţin demne de încredere.
- Suntem expuşi unor riscuri aferente investiţiilor imobiliare.
- Nu există nicio asigurare că vom identifica suficiente oportunităţi de achiziţie de terenuri pe viitor şi nici că ne vom putea implementa strategia şi finaliza proiectele imobiliare în curs sau viitoare.
- Nu există nicio asigurare că acţionarii noştri vor continua să susţină strategia avută în vedere de Emitent.
- Există riscul să nu putem atrage şi reţine personalul cheie, administratorii, directorii, angajaţii şi alte persoane fără de care nu am putea gestiona în mod eficient activitatea noastră.
- Perfomanţa noastră financiară depinde de posibilitatea de a atrage clienţi.
- Cheltuielile noastre de capital şi alte costuri de construire, dezvoltare şi întreţinere pot fi mai mari decât cele previzionate.
- Din cauza naturii potenţial nelichide a imobilelor noastre şi a altor factori, dacă nu putem să generăm fluxuri de numerar pozitive din activităţile noastre operaţionale, am putea fi în imposibilitatea de a vinde orice parte din portofoliul nostru în condiţii avantajoase sau chiar deloc.
- Putem fi răspunzători ca urmare a vânzarilor de imobile sau altor bunuri.
- Este posibil ca procesul de due diligence pe care l-am întreprins sau pe care îl vom întreprinde în viitor cu privire la orice achiziţie viitoare să nu dezvăluie toate aspectele relevante pentru astfel de achiziţii sau toate potenţialele surse de răspundere care ar putea avea efecte adverse asupra afacerii, situaţiei financiare, rezultatelor operaţionale şi perspectivelor noastre de viitor.
- Fluctuaţiile în rezultatele noastre financiare periodice pot să împiedice obţinerea de profituri constante sau să ne afecteze capacitatea de a atrage investiţii de capital sau de a ne planifica bugetul şi activităţile comerciale.
- Pregătirea situaţiilor noastre financiare presupune realizarea de către noi a unor estimări şi aprecieri. Dacă presupunerile care se află în spatele estimărilor şi aprecierilor se schimbă, pot duce la modificări negative semnificative ale situaţiei noastre financiare sau ale rezultatelor operaţiunilor.
- Fluctuaţiile în rata dobânzii pot sa ne diminueze profitul net.
- Societatea, situaţia sa financiară şi rezultatele activităţii sale pot fi afectate în mod negativ de cutremure, alte calamităţi, atacuri teroriste sau războaie.
- Există riscul de a deveni parte la litigii atât ca pârâţi, cât şi ca reclamanţi, cu privire la drepturile noastre de proprietate sau de folosinţă asupra imobilelor, închirierea, vânzarea, reamenajarea sau repoziţionarea acestora sau cu privire la calitatea lucrărilor de construcţie şi nu este exclus ca anumite permise sau autorizaţii privind imobilele să fi fost obţinute cu încălcarea legislaţiei aplicabile.

ASF APROBAT

	• Este posibil să suportam costuri semnificative pentru a asigura respectarea legilor cu privire la bunurile imobile. • Este posibil să ne revină obligații sau costuri de mediu. • Modificările legislative pot afecta în mod negativ imobilele aflate în proprietatea noastră. • Pentru evaluarea investițiilor în domeniul imobiliar este posibil să nu existe sau să fie dificil de obținnt cotații de piață și poate fi necesară formularea unor ipoteze de lucru, și estimări care se pot dovedi a fi inexacte sau afectate de factori aflați în afara controlului nostru și există posibilitatea să nu putem obține respectivele valori estimate în cazul unor înstrăinări. • Bilanțul nostru și declarația de venit pot fi afectate semnificativ de fluctuațiile valorii juste de piață ale imobilelor noastre ca urmare a reevaluărilor. • Este posibil ca deținerea anumitor bunuri imobile în comun cu alte persoane fizice sau juridice să genereze riscuri legate de coproprietate și de controlul decizional asupra respectivelor bunuri imobile. • S-ar putea să nu reușim să finalizăm proiectele de viabilizare, recondiționare sau de dezvoltare astfel cum au fost planificate sau în condiții favorabile din punct de vedere comercial.. • Deciziile nefavorabile ale autorităților fiscale sau modificările tratatelor, ale legilor sau ale interpretărilor fiscale ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra rezultatelor operațiunilor noastre și asupra fluxurilor de numerar. • Depindem de contractori și subcontractanți pentru a viabiliza, recondiționa sau construi proiectele noastre, precum si de furnizorii de produse și servicii în ce privește atractivitatea proiectelor noastre. • Putem fi afectați de deficitul sau lipsa de materiale de construcție sau forță de muncă. • Este posibil ca polițele noastre de asigurare să nu ne acopere împotriva tuturor pierderilor, prejudiciilor sau limitărilor aplicabile utilizării imobilelor noastre. • Sectorul imobiliar este susceptibil de fraudă. • Neîndeplinirea anumitor obligații impuse de legislația anticorupție ar putea avea un efect negativ asupra reputației și afacerii noastre. • Nivelul de transparență a emitenților și a informațiilor publice este mai redus decât în alte state europene. • Riscuri privind relația cu creditorii. • Riscuri privind prețurile de transfer. • Este posibil să nu fim în măsură să ne finanțăm investițiile viitoare sau să nu fim în măsură să ne executăm obligațiile conform contractelor de împrumut încheiate. • Trebuie să respectăm anumite proporții de natură financiară și angajamente asumate prin termenii împrumuturilor contractate. • Am putea să ne aflăm în imposibilitatea de a obține finanțarea necesară sau de a refinanța datoria existentă la maturitate.	
D.3	Riscurile principale specifice Obligațiunilor.	Există anumiți factori care sunt semnificativi pentru scopul stabilirii riscurilor asociate Obligațiunilor. Aceștia includ faptul că Obligațiunile ar putea să nu reprezinte o investiție potrivită pentru toți investitorii și anumite alte riscuri inclusiv riscul privind restricțiile pentru răscumpărarea anticipată a Obligațiunilor, riscul de curs valutar și riscul să nu se dezvolte o piață de tranzacționare lichidă pentru Obligațiuni.
	Secțiunea E – Oferta	
E.4	Interese care influențează Oferta.	La data prezentului Prospect, Emitentul nu are cunoștință de vreun interes, inclusiv de natura conflictuală, care sa fie relevant pentru Ofertă.
E.2b	Utilizarea fondurilor obținute	Fondurile rezultate în urma Ofertei, nete de comisioane, taxe și alte cheltuieli legate de emisiune, vor fi utilizate în scop general de finanțare a Emitentului. Utilizarea fondurilor atrase în cadrul Ofertei se concentrează pe finanțarea parțială a trei proiecte: 1. **Proiectul Floreasca** – Emitentul intenționează finalizeze achiziția terenului pe care va dezvolta Proiectul Floreasca, proiect ce se va implementa în 2 faze, cu un total de 130.000 mp construiți. A se vedea și *„Privire generală asupra activității Emitentului și Grupului – Dezvoltări recente în activitate – Proiectul Floreasca"*. 2. **Proiectul Domenii** – Proiectul se va implementa în 3 faze, un total de cca. 65.000 mp construiți. Faza 1 va debuta în ultimul trimestru din 2017 si va însuma 24.800 mp. Fazele 2 si 3 cu 40.200 mp construiți vor începe în Martie 2018 respectiv Septembrie 2018. A se vedea și *„Privire generală asupra activității Emitentului și Grupului – Dezvoltări recente în activitate – Proiectul Domenii"*.

		3. **Proiectul Greenfield** – Emitentul va continua dezvoltarea rezidențială în cartierul Greenfield 2 cu Faza 7 din Ansamblul Platanilor pentru ultimele 6 blocuri aflate în dezvoltare, și va începe dezvoltarea Greenfield Plaza, la sfârșitul anului 2018. A se vedea și „*Privire generală asupra activității Emitentului și Grupului – Dezvoltări recente în activitate – Proiectul rezidențial Greenfield*". De asemenea, Emitentul evaluează în mod constant si alte oportunități de investiții, atât în București cât și în cele mai importante orașe din tara. În măsura în care acestea corespund criteriilor de selecție, Emitentul va putea da curs si acestora.
E.3	Termenii și condițiile ofertei	*Oferta:* Emitentul oferă spre vânzare prin ofertă publică Obligațiuni necondiționale, neconvertibile, negarantate și nesubordonate, cu scadența în 2022, cu o valoare nominală totală de până la 30.000.000 EUR. *Perioada de Ofertă:* Subscrierile se pot face începând cu data de 4 decembrie 2017 până la data de 8 decembrie 2017 inclusiv, și anume, timp de 5 (cinci) Zile Lucrătoare. *Prețul de* Ofertă: 5.000 EURO *Rata Dobânzii*: Obligațiunile vor fi purtătoare de dobândă fixă de 5,75 la sută (dobândă anuală, calculată ca procent față de valoarea nominală a fiecărei Obligațiuni în circulație). *Subscriere minimă*: 50.000 EUR. *Subscriere maximă*: 30.000.000 EUR *Metoda de intermediere*: Metoda celei mai bune execuții (*best efforts*).
E.7	Estimarea cheltuielilor percepute de la investitori în legătură cu emisiunea de Obligațiuni.	Investitorilor nu li se vor percepe comisioane de intermediere pentru subscrierile în cadrul Ofertei, însă aceștia trebuie să ia în considerare faptul că prețul de emisiune trebuie să fie plătit net de orice comisioane și speze bancare și/sau orice taxe și comisoane de piață de capital aplicabile. Investitorii trebuie să ia în considerare comisioanele de transfer bancar aplicabile și durata transferului bancar.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ
ASF
APROBAT
ROMÂNIA

FACTORI DE RISC

Orice investiție în Obligațiuni implică anumite riscuri și este adecvată numai pentru investitorii care (fie singuri, fie împreună cu un consultant corespunzător în domeniul financiar sau în alt domeniu) sunt capabili să evalueze avantajele și riscurile unei astfel de investiții și care dispun de resurse suficiente pentru a putea să suporte pierderile care ar putea rezulta din aceasta. Înainte de a investi în Obligațiuni, potențialii investitori trebuie să analizeze cu atenție factorii de risc asociați oricărei investiții în Obligațiuni, afacerilor Emitentului și industriei în cadrul căreia Emitentul își desfășoară activitatea, precum și toate celelalte informații conținute în acest Prospect, inclusiv, în mod particular, factorii de risc descriși mai jos. Potențialii investitori ar trebui să aibă în vedere că riscurile cu privire la Emitent, la industria în cadrul căreia Emitentul își desfășoară activitatea și cele cu privire la Obligațiuni, astfel cum sunt prezentate în secțiunea denumită „Rezumat" din prezentul Prospect, sunt riscurile pe care Administratorii și Emitentul le consideră drept cele mai de importante pentru analiza efectuată de un potențial investitor în contextul deciziei de investiție a acestuia cu privire la Obligațiuni. Potențialii investitori ar trebui să ia în calcul nu doar informația cu privire la riscurile cheie descrise în secțiunea denumită „Rezumat" din prezentul Prospect ci, printre altele și riscurile și incertitudinile descrise mai jos.

Apariția oricăruia dintre evenimentele descrise mai jos ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a perspectivelor Emitentului, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Emitentului, ar putea afecta abilitatea Emitentului de a-și îndeplini obligațiile aferente Obligațiunilor iar Deținătorii de Obligațiuni ar putea pierde întreaga investiție sau o parte a acesteia. Factorii de risc descriși mai jos nu reprezintă o listă exhaustivă și nu reprezintă o prezentare completă a tuturor riscurilor și a aspectelor semnificative ce țin de investiția în Obligațiuni sau o explicație a tuturor riscurilor la care ar putea fi expuși investitorii atunci când fac o investiție în Obligațiuni și trebuie folosiți doar în scop de îndrumare. Abilitatea Emitentului de a plăti dobânda, principalul sau alte sume derivând din sau în legătură cu Obligațiunile sau de a îndeplini alte obligații în legătură cu Obligațiunile poate fi afectată și de alți factori de risc suplimentari sau de incertitudini necunoscute în prezent sau pe care Emitentul, bazându-se pe informația pe care o are la dispoziție în prezent, nu le-a considerat factori de risc. Nu exprimăm nicio opinie cu privire la susceptibilitatea factorilor de risc de mai jos de a se produce sau nu.

În această secțiune, ordinea prezentării factorilor de risc este aleatorie și nu reprezintă o ordine a importanței factorilor de risc.

RISCURI CU PRIVIRE LA PIAȚA ÎN CARE ACTIVĂM

Depindem de evoluțiile economice, demografice și de piață din România.

Majoritatea proprietăților imobiliare pe care le avem în proprietate și/sau pe care le-am dezvoltat, sunt localizate în București și Ilfov. Prin urmare, suntem dependenți de evoluția pieței imobiliare din București și Ilfov și, în particular, de cererea de ansambluri rezidențiale și de condițiile generale economice și demografice din România.

Piața română este supusă unor riscuri mai mari față de piețele mai dezvoltate, inclusiv din punct de vedere juridic, economic și politic. În plus, influențele politice și economice nefavorabile din țările vecine, ar putea avea un impact negativ semnificativ, printre altele, asupra PIB-ului de țară, comerțului extern sau asupra economiei în general. Evoluția noastră poate fi puternic afectată de evenimente care sunt în afara controlului nostru și care au loc în Europa Centrală și de Est și în Europa de Sud-Est, precum turbulențe generale în economia regiunii, schimbări în cerințele de reglementare și în legislația aplicabilă, starea piețelor financiare și fluctuațiile dobânzilor și ale ratei inflației. Astfel de evenimente ar putea reduce venitul nostru din investiții, precum și valoarea de capital a proprietăților noastre.

Deteriorarea condițiilor economice din România, sau la nivel global poate conduce, de asemenea, la creșterea ratei șomajului, reducerea veniturilor și la deteriorarea mediului de afaceri care, la rândul lor, pot afecta situația financiară a clienților și a celorlalte părți contractuale și posibilitatea acestora de a-și îndeplini obligațiile contractuale față de noi. De asemenea, aceste situații ar putea duce la scăderea prețurilor de vânzare practicate de Emitent.

În contextul macroeconomic actual, România susține investițiile străine directe, ca urmare a programelor de subvenționare naționale și europene și ca urmare a nivelul salarial relativ scăzut. O eventuală schimbare semnificativă a acestor stimulente ar putea conduce la o scădere a investițiilor străine directe care, la rândul lor, ar putea afecta cererea pentru bunurile noastre imobiliare și ar putea determina scăderea prețurilor de vânzare a imobilelor.

România a fost supusă unor schimbări politice, economice și sociale substanțiale în ultimii ani. O caracteristică distinctivă a pieţelor emergente este faptul că acestea nu posedă toate infrastructurile de afacere, juridice și de reglementare, care ar exista, în general, în economiile mai mature de piață liberă. Chiar dacă în România au avut loc schimbări economice și sociale majore în ultima perioadă, economia este în continuare instabilă, iar acest lucru se reflectă în solvabilitatea României.

În special, în ultimii câțiva ani, mediul politic din România a fost instabil, dominat de conflicte politice și a suferit presiuni importante cauzate de protestele de stradă îndreptate mai ales, în 2017, împotriva propunerilor legislative ale Parlamentului și Guvernului de modificare a Codului Penal și de dezincriminare a anumitor infracțiuni, pentru restricționarea votului în străinătate în cursul alegerilor prezidențiale din 2014 și pentru plângerile referitoare la acte de corupție legate de un incendiu care a avut loc într-un club de noapte din București în octombrie 2015 și care s-a soldat cu peste 60 de victime. Instabilitatea politică și presiunea în creștere ce ia forma protestelor masive de stradă ar putea întârzia sau opri reformele economice și de reglementare din România. Acești factori pot avea un impact negativ semnificativ asupra afacerii noastre, previziunilor de viitor, rezultatelor operațiilor viitoare sau în curs de desfășurare, asupra situației financiare și reputatei noastre, în general.

În același timp, în anii 2016 și 2017, s-a înregistrat o creștere semnificativă a potențialului de instabilitate politică la nivel mondial și în Europa. Creșterea în popularitate a partidelor politice populiste și a sentimentelor populiste la nivel global și, în special, în Europa și în Statele Unite a sporit semnificativ potențialul unor tensiuni politice la nivel mondial. Alături de reactivarea recentă a tensiunilor dintre Occident și Rusia, astfel de partide politice populiste și sentimentul populist au potențialul de a perturba mediul economic în care ne desfășurăm activitatea. Această instabilitate s-a agravat și mai mult atunci când, în data de 23 iunie 2016, Marea Britanie a votat să părăsească Uniunea Europeană, lucru care a generat o volatilitate ridicată pe piețele financiare internaționale, care ar putea continua să afecteze în mod negativ condițiile economice europene și mondiale și care ar putea conduce la o instabilitate mai pronunțată pe piețele financiare internaționale înainte și după stabilirea condițiilor relației viitoare a Regatului Unit cu Uniunea Europeană. În plus, votul Regatului Unit pentru părăsirea Uniunii Europene a crescut îngrijorarea că anumiți membri ai Uniunii Europene pot de asemenea să organizeze referendumuri și să voteze pentru părăsirea Uniunii Europene.

În plus, alegerile viitoare în statele europene cu economii importante, ar putea conduce la situația în care partide cu o puternică agendă antieuropeană, fie să controleze guvernul, fie să obțină un rol semnificativ în astfel de economii. Astfel de evoluții ar putea amenința fundamentele Uniunii Europene în ansamblu și ar putea perturba în mod semnificativ tendința macroeconomică pozitivă din ultimii ani, ceea ce ar avea un impact negativ semnificativ asupra afacerii noastre.

Unele dintre efectele instabilității continue de pe piețele internaționale, inclusiv riscul de deflație și instabilitatea Euro, pot afecta un număr semnificativ de clienți, ducând la creșterea șomajului și la o reducere a veniturilor disponibile și la răspunsuri oficiale din partea guvernelor la criza economică, precum măsurile de austeritate și creșterile ratelor de impozitare. Aceste condiții pot avea un efect negativ semnificativ asupra activității și a rezultatelor operațiunilor noastre. Spre exemplu, în ultimii ani, guvernul român a implementat o serie de măsuri fiscale, inclusiv creșterea impozitelor pe proprietățile imobiliare, extinderea domeniului de aplicare al contribuțiilor sociale și impunerea anumitor taxe unice excepționale, care au afectat în mod direct rezultatele operațiunilor noastre în trend cu evoluțiile resimțite la nivelul întregii piețe imobiliare din România sau au avut drept rezultat scăderea venitului disponibil al consumatorilor. În timp ce alte măsuri fiscale ale guvernului român, cum ar fi reducerea TVA, ar trebui să aibă, în principiu, un efect pozitiv asupra populației și a veniturilor disponibile ale consumatorilor, incertitudinea în ceea ce privește aplicarea lor și instabilitatea continuă a regimului fiscal au redus, pe termen scurt,

impactul potențial pozitiv al acestor măsuri. Condițiile economice defavorabile, incertitudinea fiscală și impozitarea specială ar putea avea, în cele din urmă, un impact negativ direct și/sau indirect asupra cheltuielilor consumatorilor și/sau asupra prețurilor pe care le putem percepe pentru imobilele noastre.

Orice reducere a ratingurilor de credit ale României de către o agenție internațională de rating ar putea avea un impact negativ asupra activității noastre.

Orice reducere a ratingurilor de credit ale României pentru datoria internă sau externă care ar putea fi efectuată de către agențiile internaționale de rating ar putea avea un impact negativ asupra ratingului de credit al Obligațiunilor, al altor datorii ale noastre existente, a capacității noastre de a atrage finanțare suplimentară, a ratelor dobânzilor și a altor condiții comerciale în care este disponibilă această finanțare suplimentară. Acest lucru ar putea afecta capacitatea noastră de a obține finanțare pentru cheltuielile de capital și de refinanțare sau de rambursare a datoriei și poate avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a perspectivelor, a rezultatelor operațiunilor și a situației noastre financiare.

Fluctuația cursului de schimb valutar ar putea afecta negativ activitatea, rezultatele operaționale și situația financiară a Emitentului.

Leul este supus unui regim al cursului de schimb de variație controlată în care valoarea monedei naționale față de devizele străine este determinată pe piața valutară interbancară. Strategia de politică monetară a Băncii Naționale a Româuiei („**BNR**") are în vedere țintele de inflație. Acest regim de variație controlată a cursului de schimb al leului față de monedele străine presupune utilizarea țintelor de inflație ca ancoră nominală pentru politica monetară și permite un răspuns flexibil din partea politicii monetare la șocurile neprevăzute de natură să afecteze economia. Capacitatea BNR de limitare a volatilității cursului de schimb al leului față de monedele străine depinde de o serie de factori economici și politici care includ disponibilitatea rezervelor valutare și fluxul de investiții străine directe precum și evoluțiile în ceea ce privește atitudinea participanților din piață și teama de risc a investitorilor în pragul crizei economice mondiale.

Leul este moneda funcțională a Emitentului. Emitentul poate fi expus fluctuațiilor cursului de schimb valutar prin numerar și echivalente de numerar, împrumuturi pe termen lung sau datorii comerciale exprimate în altă monedă decât cea funcțională. Moneda care expune Emitentul la acest risc este în principal EURO, împrumuturile în valută și datoriile în valută sunt ulterior exprimate în lei, la cursul de schimb comunicat de BNR la data situațiilor financiare anuale. Chiar dacă diferențele rezultate nu afectează fluxul de numerar decât în momentul achitării datoriei, reevaluările sunt incluse în contul de profit și pierdere și au impact asupra acestuia. Emitentul nu a încheiat până în prezent contracte de management al riscului (hedging) unei evoluții defavorabile a cursului de schimb valutar în ceea ce privește obligațiile în monedă străină.

Orice depreciere viitoare a perspectivelor economice mondiale poate conduce la deprecierea ulterioară a leului. Deprecierea semnificativă a leului ar putea afecta negativ situația economica și financiară a țării. O rată a inflației peste nivelul așteptat ar putea determina scăderea temporară a puterii de cumpărare și ar putea eroda încrederea consumatorilor, aspecte de natură să creeze un impact major nefavorabil asupra situației financiare și rezultatelor operaționale ale Emitentului și, în consecință, asupra capacității Emitentului de a îndeplini la timp obligațiile ce decurg din Obligațiuni.

Existența unor oportunități de investiții atractive va depinde de starea economiei și a pieței financiare din România.

Posibilitățile de investiții care să corespundă criteriilor noastre de investiții depind de situația piețelor economice și financiare din România. Nu putem garanta identificarea unor posibilități noi de investiții care să fie în acord cu criteriile noastre de investiții și obiectivele de profitabilitate și nici că vom putea investi întregul capitalul disponibil.

Orice creştere a ratei dobânzii poate avea efecte negative asupra pieţei imobiliare şi poate afecta în mod nefavorabil afacerea noastră, situaţia financiară şi perspectivele noastre.

Abilitatea de a accesa finanţare pe termen scurt şi pe termen lung este esenţială pentru activitatea Emitentului. În consecinţă, creşterea nivelului dobânzii poate afectata în mod semnificativ afacerea noastră. Costul la care am putea obţine finanţare şi refinanţarea datoriilor existente va creşte. Mai mult, preţul imobilelor ar putea sa scădea şi acest lucru ar conduce la scăderea valorii portofoliului nostru de proprietăţi. Mai mult, o parte semnificativă dintre clienţii noştri, se finanţează prin credite bancare în vederea achiziţiei de imobile, respectiv achiziţia a 65% din apartamentele vândute este finanţată prin credite bancare. Prin urmare, orice creştere a ratei dobâuzii ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activităţii, situaţiei financiare, rezultatelor operaţionale şi abilităţii Emitentului de a-şi îndeplini obligaţiile, inclusiv cele derivând din Obligaţiuni, faţă de contrapărţi.

În anumite condiţii Banca Naţională a României ar putea activa anumite măsuri de salvgardare privind operaţiunile de capital.

Regimul valutar din Romania este reglementat prin Regulamentul Băncii Naţionale a României nr. 4/2005 care stabileşte că operaţiunile de schimb valutar se pot realiza în mod liber începând cu data de 1 septembrie 2006. Cu toate acestea, în situaţiile în care fluxuri de capital pe termen scurt de o amploare deosebită exercită presiuni puternice asupra pieţei valutare şi provoacă perturbări grave în aplicarea politicii monetare şi a cursului de schimb, având ca efect, în special, variaţii semnificative ale lichidităţii interne, Banca Naţională a României poate să ia masuri de salvgardare privind operaţiunile de capital pentru o perioadă de până la şase luni, inclusiv prin: (i) reţinerea temporară de sume în valută care generează intrări şi/sau ieşiri de capital; (ii) aplicarea de restricţii de scadenţă; (iii) stabilirea de rate mai mari a rezervelor minime obligatorii; şi (iv) perceperea de comisioane la tranzacţii.

Conflictele sociale, politice şi militare actuale şi viitoare din regiunea în care ne desfăşurăm operaţiunile pot avea consecinţe negative semnificative asupra activităţii noastre.

Începând cu prima parte a anului 2014, Ucraina, care se învecinează atât cu România, cât şi cu Ungaria, s-a confruntat cu o criză internă severă în care se presupune că şi Federaţia Rusă ar fi puternic implicată. În timpul acestei crize, Ucraina a pierdut controlul asupra Peninsulei Crimeea în favoarea Federaţiei Ruse şi a unei părţi semnificative a altor teritorii din estul acesteia, în favoarea separatiştilor pro-ruşi. Ca răspuns la intervenţia (inclusiv militara) percepută ca dură a Federaţiei Ruse în Ucraina, Statele Unite ale Americii şi Uniunea Europeană au impus mai multe seturi de sancţiuni economice şi ameninţă cu sancţiuni suplimentare în viitor. Federaţia Rusă a negat implicarea sa şi a impus anumite sancţiuni economice represive.

În plus, instabilitatea politică din Republica Moldova, o altă ţară învecinată cu România, ameninţă să declanşeze un alt conflict politic în regiune. De asemenea, multe ţări din UE, inclusiv Ungaria, ţară cu care România se învecinează, au suferit din pricina recentei migraţii în masă a refugiaţilor din Orientul Mijlociu, care a avut un impact profund asupra mediului economic, social şi politic. Răspunsul Ungariei la criza refugiaţilor a fost investigat de către oficialii UE. Cu toate că, în prezent, nu suntem afectaţi de evoluţiile de mai sus, acestea pot determina condiţii economice profund nefavorabile, tulburări sociale sau, în cel mai rău caz, confruntări militare în regiune.

Efectele sunt, în mare măsură, imprevizibile dar pot include o scădere a investiţiilor, cauzată de incertitudine, sancţiuni economice suplimentare care pot avea un efect negativ asupra economiilor ţărilor cu care România se învecinează, şi chiar asupra economiei României, fluctuaţii valutare semnificative, creşteri ale ratelor dobânzilor, reducerea disponibilităţii creditului, a fluxurilor comerciale şi de capital şi creşteri ale preţurilor energiei.

Aceste efecte şi alte efecte negative neprevăzute ale crizelor din regiune ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activităţii, a perspectivelor, a rezultatelor operaţiunilor şi a situaţiei noastre financiare.

Sistemul juridic şi cadrul legislativ din România se află într-un proces continuu de dezvoltare iar această situaţie poate crea un mediu nesigur pentru investiţii si afaceri.

Nesiguranţa care caracterizează sistemul judiciar din România ar putea avea un efect negativ asupra economiei şi ar putea astfel determina un mediu nesigur pentru investiţii şi afaceri. Sistemul judiciar român este sub-finanţat în comparaţie cu jurisdicţii mai avansate. Având în vedere că România este o jurisdicţie care a implementat sistemul de drept civil de origine franceză, hotărârile judecătoreşti pronunţate în temeiul dreptului românesc nu au, de regulă, efect de precedent judiciar. Din acelaşi motiv, instanţele de judecată nu sunt, de regulă, obligate să respecte decizii anterioare pronunţate de instanţe în situaţii identice sau similare, ceea ce poate rezulta într-o aplicare inconsecventă a legislaţiei româneşti în soluţionarea aceloraşi litigii sau a unor litigii similare. Mai mult decât atât, în prezent, este disponibil publicului un număr relativ redus de hotărâri judecătoreşti şi, prin urmare, rolul hotărârilor instanţelor de a ghida interpretarea legislaţiei române aplicabile pentru publicul larg este, în general, limitat. Sistemul judiciar din România a traversat o serie de reforme în vederea modernizării şi consolidării independenţei sale. Aceste reforme, însă, nu merg atât de departe încât să abordeze efectiv problema caracterului neuniform al jurisprudenţei. Noile coduri de procedură introduc un nou mecanism de unificare a jurisprudenţei, însă măsurile efective care să facă posibilă atingerea rezultatelor urmărite sunt, încă în proces de implementare.

Unele din cele mai importante acte normative în România (care sunt de asemenea aplicabile Emitentului şi activităţii sale) sunt Codul Civil, care a intrat în vigoare la 1 octombrie 2011, şi Codul de Procedura Civilă, care a intrat în vigoare la 15 februarie 2013. Aceste acte normative sunt încă insuficient testate şi nu există încă suficientă doctrină şi jurisprudenţă cu privire la interpretarea lor. În consecinţă, există riscul ca instanţele de judecată şi autorităţile competente să aplice prevederile acestor acte normative în mod neconsecvent sau contradictoriu.

Situaţia de incertitudine de la nivelul sistemului judiciar din România, ar putea avea un efect negativ asupra economiei şi, în consecinţă, şi asupra activităţii, rezultatelor operaţionale, situaţiei financiare şi perspectivelor Emitentului.

Bunurile noastre pot fi supuse exproprierii.

În anumite situaţii, statul poate dispune exproprierea unei părţi sau a tuturor bunurilor imobile pe care le deţinem, pentru o cauză de utilitate publică, cu justă şi prealabilă despăgubire. Cu toate acestea, nu există nicio garanţie că valoarea despăgubirilor va acoperi valoarea de piaţă a bunului expropriat.

Exproprierea unei părţi sau a tuturor bunurilor imobile pe care le deţinem, cu o potenţială despăgubire inadecvată ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra afacerii, situaţiei financiare, şi rezultatelor noastre operaţionale.

Există un risc general cu privire la restituirea imobilelor preluate abuziv şi am putea să fim implicaţi în dispute cu privire la drepturile noastre de proprietate.

În conformitate cu legislaţia aplicabilă, imobilele preluate în mod abuziv de către stat în perioada comunistă se restituie în natură sau prin echivalent, atunci când restituirea în natură nu mai este posibilă către proprietarii imobilelor la data preluării în mod abuziv a acestora sau persoanelor care deţineau imobilele la data preluării abuzive. Astfel, în situaţia în care o acţiune în restituirea imobilelor preluate abuziv este admisă, s-ar putea ajunge la situaţia în care dreptul de proprietate asupra imobilului respectiv să fie pierdut.

Pentru rezolvarea unei astfel de acţiuni în restituire, trebuie să se determine, în lanţul de proprietari, cine a fost proprietarul imobilului înainte ca acesta să fi fost preluat în mod abuziv de către stat, mergând în spate până la aflarea primului proprietar. 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. Prin urmare, într-o tranzacţie imobiliară, analiza titlului de proprietate se concentrează de cele mai multe ori pe riscul asociat lipsei de documente care atestă titlu de proprietate şi pe apărările pe care cumpărătorul le poate aduce împotriva unei asemenea acţiuni în restituire. În orice caz, admiterea unei acţiunii în restituire cu privire la vreunul din imobilele deţinute în proprietate, închiriate sau vândute de către Emitent poate avea efecte negative asupra afacerii, asupra situaţiei financiare, a perspectivelor şi a rezultatelor operaţionale ale Emitentului.

Riscuri legate de criminalitate și corupție.

Crima organizată, inclusiv delapidarea și frauda pot reprezenta un risc semnificativ pentru afacerile din România, în comparație cu afacerile din Europa de Vest. Amenințările sau incidentele criminale ne pot forța să încetăm, să modificăm sau să ne încetăm activitatea sau realizarea anumitor investiții, aspecte care ar putea cauza pierderi sau ar putea avea alte efective negative. Corupția și spălarea de bani pot reprezenta probleme mai acute în România față de țări din Europa de Vest.

E posibil ca statisticile oficiale să fie incomplete sau mai puțin demne de încredere.

Statisticile oficiale și alte date publicate de către pot fi incomplete sau mai puțin demne de încredere față de cele ale țărilor mai dezvoltate. Prin urmare, datele pe baza cărora am făcut proiecțiile de piață și estimările s-ar putea să nu fie în totalitate exacte.

RISCURI REFERITOARE LA AFACEREA ȘI STRATEGIA NOASTRĂ

Suntem expuși unor riscuri aferente investițiilor imobiliare.

Investițiile în imobiliare pot fi supuse unor riscuri variate, precum: (i) schimbări negative în condițiile economice naționale și internaționale; (ii) condiții dezavantajoase pe piața locală; (iii) condițiile financiare în sectorul comercial; (iv) posibilitățile de obținere a finanțării datoriilor; (v) schimbări în rata dobânzilor, în cotele de impozit pe proprietăți imobiliare și alte cheltuieli operaționale; (vi) legile și reglementările de mediu și operaționale, legile de planificare și alte reguli guvernamentale și politici fiscale; (vii) cereri de despăgubiri/solicitări de remediere a unor încălcări ale legislației de mediu în ce privește proprietățile achiziționate cu probleme de mediu care au fost nedivulgate sau necunoscute ori în legătură cu care s-au stabilit rezerve inadecvate; (viii) prețurile energiei; (ix) riscurile legate de procesele de restituire a proprietății, incertitudinea privind dreptul de proprietate asupra imobilelor și litigiile conexe; (x) riscurile și problemele operationale generate de folosirea anumitor materiale de construcție; (y) situația financiară a cumpărătorilor de bunurilor imobile.

Valoarea imobilelor poate să fie diminuată în cazul în care intervin unul din factorii de mai sus. Schimbările în cererea și oferta de pe piața imobiliară sau o contracție a acesteia pot afecta rata vânzările noastre de imobile, nivelul cererii de imobile și valoarea acestora. Oricare dintre factorii de mai sus poate avea efecte negative asupra afacerii, condițiilor financiare, rezultatelor operaționale sau perspectivelor noastre.

Nu există nicio asigurare că vom identifica suficiente oportunități de achiziție de terenuri pe viitor și nici că ne vom putea implementa strategia și finaliza proiectele imobiliare în curs sau viitoare.

Activitatea noastră viitoare depinde de identificarea și achiziționarea unor noi loturi de teren pentru dezvoltarea unor proiecte rezidențiale. În cazul în care nu vom identifica posibilități de achiziție care să corespundă strategiei avute în vedere, este posibil să nu fim în măsură să investim disponibilitățile bănești într-o manieră care să satisfacă obiectivele stabilite. În situația în care, din diverse motive, nu vom finaliza achizițiile pe care le vom avea în vedere, vom suporta costurile de tranzacție, inclusiv cele legate de investigația de tip due diligence demarată, onorariile datorate consultanților și alte cheltuieli.

Suntem în competiție cu diverse entități în legătură cu potențialele achiziții de imobile. Astfel de entități ar putea avea un avantaj din următoarele perspective: li se aplică reguli de reglementare mai relaxate, au relații pre-existente cu actuali sau potențiali vânzători/clienți, resurse financiare, tehnice sau de altă natură mai puternice, elemente care ar putea crea un dezavantaj pentru Emitent cu privire la oportunitățile de achiziție. Unii dintre competitorii noștri pot avea costuri reduse de capital sau acces mai facil la surse de finanțare, care le pot permite să răspundă mai repede oportunităților de achiziție sau pot avea o toleranță mai mare la risc sau pot realiza analize de risc diferite de ale noastre care le pot permite sa accepte condiții mai puțin favorabile pentru potențiale achiziții decât am face-o noi.

Concurența pe piața imobiliară poate duce fie la o supra-ofertă de imobile cu destinație comercială sau rezidențială, fie la creșterea semnificativă a prețurilor pentru imobile apte pentru dezvoltarea de construcții.

De asemenea, nu putem avea siguranța că strategia pe care o avem în vedere și proiectele imobiliare în curs sau pe care le avem în vedere vor putea fi implementate cu succes în România sau în altă parte, acum sau în viitor, în condițiile de piață actuale sau viitoare și nici că implementarea acestei strategii va duce la o creștere de valoare pentru Emitent. Acest lucru depinde, printre altele, de disponibilitatea oportunităților de achiziție a bunurilor imobiliare, de disponibilitatea resurselor de finanțare, performanța managementului în administrarea și dezvoltarea bunurilor imobile deținute și de celelalte riscuri operaționale dezvăluite în Prospect.

Factori precum costurile și calendarul de construire și imposibilitatea de a obține autorizările necesare pentru dezvoltarea proiectelor noastre ar putea afecta planurile noastre de a crește valoarea imobilelor pe care le deținem. Chiar dacă sunt implementate, nu există nicio garanție că planurile noastre vor fi de succes. Neîndeplinirea cu succes a strategiilor avute în vedere (sau cu depășirea costurilor și calendarului avut în vedere) precum și neobținerea beneficiilor anticipate în urma implementării acestor strategii pot avea efecte negative asupra afacerii, condițiilor financiare, rezultatelor operaționale sau perspectivelor noastre.

Nu există nicio asigurare că acționarii noștri vor continua să susțină strategia avută în vedere de Emitent.

Deși acționarii noștri au susținut Emitentul în trecut, inclusiv prin aprobarea unei majorări de capital social prin emisiunea de noi acțiuni, în sumă de 80 de milioane RON, în conformitate cu hotărârea AGEA din 12 aprilie 2014 (emisiune de acțiuni subscrisă integral la 21 august 2014), nu există nicio garanție că aceștia vor continua să ne acorde sprijinul lor la un nivel echivalent cu cel din anii trecuți.

Există riscul să nu putem atrage și reține personalul cheie, administratorii, directorii, angajații și alte persoane fără de care nu am putea gestiona în mod eficient activitatea noastră.

Depindem de disponibilitatea și de serviciile neîntrerupte ale unui număr relativ mic de membri ai conducerii si angajați cheie. Aceste persoane cheie sunt intens implicate în activitatea noastră de zi cu zi și, în același timp, au obligația de a lua decizii strategice, de a asigura punerea în aplicare a acestora și de a gestiona și superviza dezvoltarea noastră. Pierderea oricăreia dintre aceste persoane cheie poate afecta în mod semnificativ planurile financiare, dezvoltarea, planurile de marketing și alte planuri ale noastre. Rezultatele viitoare ale operațiunilor noastre depind în mare parte de contribuția neîntreruptă a conducerii noastre existente și de abilitatea noastră de a ne extinde echipa de conducere prin atragerea de noi membri calificați, care pot fi dificil de identificat și de recrutat.

Performanța noastră financiară depinde de posibilitatea de a atrage clienți.

Suntem în concurență cu alți dezvoltatori imobiliari pentru atragerea clienților. Concurenții noștri ar putea pune la dispoziția clienților proprietăți mai noi, mai bine localizate și având dotări superioare alor noastre și care ar putea fi mai atractive pentru potențialii clienți. În situația în care nu identificăm noi clienți, afacerea noastră ar putea avea de suferit.

Chiar dacă ponderea imobilelor închiriate din totalul imobilelor pe care le deținem este mică la acest moment iar activitatea de închiriere nu mai este o prioritate pentru Emitent, obținerea în continuare de venituri din chirii depinde de abilitatea de a securiza relația cu chiriașii. Depindem, de asemenea, de solvabilitatea chiriașilor și cumpărătorilor de imobile și de posibilitatea acestora de a-și respecta obligațiile contractuale față de noi. În particular, succesul proiectelor dezvoltate de noi depinde de abilitatea clienților de a plăti sau obține finanțare pentru costul de achiziție al imobilelor, în condiții determinate de ei ca fiind acceptabile. Modificările în ratele de dobândă, în condițiile generale de finanțare pe piața bancară din România sau în cadrul legislativ aplicabil (inclusiv, eventuale modificări aduse Programului „Prima Casă") pot influența negativ abilitatea noastră de a atrage clienți și, în consecință, pot avea efecte negative asupra afacerii, condițiilor financiare, rezultatelor operaționale sau perspectivelor noastre.

Cheltuielile noastre de capital și alte costuri de construire, dezvoltare și întreținere pot fi mai mari decât cele previzionate.

Programul nostru de investiții și dezvoltare presupune cheltuieli planificate semnificative. Strategia noastră presupune construirea și dezvoltarea de noi proiecte și de permanentă adaptare la evoluția pieței imobiliare.

În relația cu partenerii noștri contractuali în cadrul contractelor de construire suntem expuși unui număr semnificativ de riscuri legate de construire, de exploatare, operaționale și de altă natură, inclusiv riscul de inflație a prețurilor cu privire la materiale, echipament și muncă, condiții meteorologice nefavorabile, accidente, întârzieri neașteptate și alte circumstanțe neprevăzute, riscuri care sunt dincolo de controlul nostru si care ar putea avea ca rezultat costuri semnificativ mai mari decât estimările inițiale, întârzieri în finalizarea proiectelor si chiar imposibilitatea finalizării acestora.

Aceste circumstanțe ar putea impacta negativ posibilitatea noastră de a finaliza investițiile în timpul estimat și/sau cu respectarea bugetului estimat.

Din cauza naturii potențial nelichide a imobilelor noastre și a altor factori, dacă nu putem să generăm fluxuri de numerar pozitive din activitățile noastre operaționale, am putea fi în imposibilitatea de a vinde orice parte din portofoliul nostru în condiții avantajoase sau chiar deloc.

În scopul îndeplinirii obligațiilor care derivă din Obligațiuni, ne vom baza pe fluxurile de numerar din activitățile noastre operaționale. Vom genera numerar în principal din veniturile din vânzările de imobile pe care ne propunem să le realizăm. În cazul în care nu vom putea genera fluxuri de numerar pozitive și în volum suficient din activitățile noastre operaționale în viitor, am putea fi forțați să vindem unele dintre bunurile pe care le deținem. În perioadele de cerere redusă si prețuri scăzute, imobilele pot deveni deosebit de nelichide, ceea ce ar putea crea dificultăți în ceea ce privește vânzarea cu succes a imobilelor în timp util, fără a fi necesar un marketing intensiv sau fără a reduce prețurile de vânzare ale respectivelor imobile. Mai mult decât atât, locația activelor noastre poate contribui la lipsa de lichiditate și la volatilitatea prețurilor de evaluare. Evaluările indicate în rapoartele de evaluare pregătite de evaluatorii contractați de noi nu reflectă prețurile de vânzare care ar putea fi obținute dacă ar urma să aibă loc vânzări în condiții dificile sau nefavorabile. Astfel de condiții nefavorabile ar putea avea un efect negativ asupra activității, situației financiare și rezultatelor operațiunilor noastre.

Dacă am încerca să vindem un proiect de investiție, nu putem garanta că condițiile pieței imobiliare vor fi favorabile, că am putea găsi un cumpărător care să aibă o viziune similară cu a noastră asupra valorii respectivului proiect sau că am putea găsi un cumpărător, în general. În special, evaluarea activelor imobiliare deținute de noi va fi în mod inerent subiectivă și bazată pe o serie de prezumții. Valoarea activelor imobiliare poate fi, de asemenea, afectată de o varietate de factori, cum ar fi:

- oferta și cererea de bunuri imobiliare și lichiditatea pieței relevante;
- fluctuațiile dobânzii și ale ratei inflației;
- tendințe economice generale, cum ar fi creșterea PIB, nivelul de ocupare a forței de muncă și investițiile;
- atractivitatea bunurilor imobile în raport cu alte opțiuni de investiții;
- consecințe fiscale potențial nefavorabile;
- modificări ale cerințelor de reglementare și legilor aplicabile; și
- disponibilitatea și condițiile finanțării pentru potențialii cumpărători.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT ROMÂNIA

Dacă nu putem transfera activele neperformante, fluxurile de numerar și randamentele noastre agregate pot fi afectate negativ și nu vom putea să valorificăm aceste active pentru a identifica noi oportunități de investiții.

De asemenea, ca urmare a diferitelor împrumuturi bancare (facilități de credit) contractate de Emitent pentru susținerea investițiilor viitoare, o parte din fluxurile de numerar rezultate din vânzarea imobilelor sunt procentual gajate în favoarea băncilor. În cazul în care Emitentul nu își va putea executa datoriile la timp, aceste fluxuri de numerar nu vor putea fi recuperate, iar acest lucru ar putea avea un efect negativ asupra activității, situației financiare și rezultatelor operațiunilor noastre.

Putem fi răspunzători ca urmare a vânzărilor de imobile sau altor bunuri.

La vânzarea de imobile sau de alte bunuri putem fi obligaţi, fie în baza legii, fie contractual, să oferim declaraţii şi garanţii şi/sau despăgubiri în legătură cu acestea şi să plătim daune în măsura în care orice astfel de declaraţii şi garanţii se dovedesc a fi inexacte şi/sau sunt formulate pretenţii în legătură cu aceste despăgubiri. Putem fi implicaţi în dispute sau litigii în legătură cu aceste declaraţii, garanţii şi despăgubiri şi putem fi obligaţi să efectuăm plăţi către terţe persoane în urma acestor dispute sau litigii. Dacă nu vom avea disponibilităţi băneşti pentru a participa şi a ne apăra în aceste litigii sau pentru a face plăţile relevante, vom putea fi obligaţi să solicităm împrumuturi. Dacă nu putem să obţinem fonduri pentru a efectua aceste plăţi, vom putea fi forţaţi să vindem alte active pentru a obţine fonduri. Nu există nicio garanţie că aceste vânzări ar putea fi realizate în condiţii satisfăcătoare.

Este posibil ca procesul de due diligence pe care l-am întreprins sau pe care îl vom întreprinde în viitor cu privire la orice achiziţie viitoare să nu dezvăluie toate aspectele relevante pentru astfel de achiziţii sau toate potenţialele surse de răspundere care ar putea avea efecte adverse asupra afacerii, situaţiei financiare, rezultatelor operaţionale şi perspectivelor noastre de viitor.

Avem intenţia de a desfăşura şi supraveghea analiza de due diligence pentru fiecare potenţială achiziţie într-un mod pe care îl considerăm potrivit, pe baza faptelor şi circumstanţelor aplicabile achiziţiei, înainte de a recomanda ca o astfel de achiziţie să fie realizată către organele de management competente ale Emitentului. Scopul procesului de due diligence este de a identifica aspectele substanţiale care ar putea influenţa decizia organelor de conducere competente de a implementa achiziţia. Informaţia obţinută în urma analizei de due diligence va fi utilizată pentru a pregăti planul nostru de afaceri cu privire la potenţiala achiziţie.

Atunci când desfăşurăm sau supraveghem analiza de due diligence şi evaluăm potenţiale achiziţii, ne bazăm pe resursele aflate la dispoziţia noastră, inclusiv informaţii publice şi informaţii puse la dispoziţie de vânzător, acolo unde vânzătorul doreşte şi este în măsură să ni le pună la dispoziţie. În anumite situaţii este posibil să contractăm consultanţi externi care să ne asiste în desfăşurarea analizei de due diligence.

Nu putem garanta că procesul de analiză de due diligence desfăşurat cu privire la orice achiziţie realizată sau potenţială achiziţie a dezvăluit sau va dezvălui toate problemele relevante necesare sau utile pentru evaluarea respectivei achiziţii sau pentru formularea strategiei de afaceri sau de restructurare.

Mai mult, nu există garanţia că acuratetea sau relevanţa informaţiei oferite pe parcursul analizei de due diligence a rămas sau va rămâne exactă sau relevantă în perioada dintre încheierea analizei de due diligence şi până la realizarea achiziţiei.

Procesul de analiză due diligence are un caracter subiectiv. Astfel, pe parcursul procesului, facem presupuneri subiective, estimări şi judecăţi de valoare bazate pe informaţii limitate cu privire la valoare, performanţă şi perspectivele potenţialei achiziţii. Nu putem garanta că procesul de analiza de due diligence va avea ca rezultat succesul achiziţiei.

Dacă analiza de due diligence nu identifică în mod corect informaţii substanţiale sau cu relevanţă semnificativă cu privire la oportunitatea de achiziţie, este posibil ca pe viitor să fim obligaţi să reducem valoarea contabilă a unor bunuri sau să le eliminăm din contabilitate, să modificăm în mod substanţial planurile de restructurare sau reamenajare pentru un bun achiziţionat sau să suportăm deprecieri sau alte costuri.

De asemenea, dacă anumite riscuri, care au fost identificate sau nu în procesul de analiză de due diligence, se concretizează, apariţia lor este posibil să conducă la pierderea titlului asupra bunului achiziţionat sau a unei porţiuni a acestuia, la deprecierea sau la răspunderea contractuală şi legală a diverselor părţi implicate.

Fluctuaţiile în rezultatele noastre financiare periodice pot să împiedice obţinerea de profituri constante sau să ne afecteze capacitatea de a atrage investiţii de capital sau de a ne planifica bugetul şi activităţile comerciale.

Este posibil să existe o fluctuaţie semnificativă în veniturile şi profitul nostru de-a lungul timpului, care poate fi atribuită faptului că acestea sunt obţinute la finalul dezvoltării diverselor noastre proiecte imobiliare. Câştigurile

noastre pot fi afectate în mod negativ dacă un astfel de proiect nu este finalizat fie la timp, fie deloc. Din aceste motive, este posibil să nu putem să raportăm o creștere a câștigurilor constantă, să atragem investiții si să ne planificăm bugetul și activitățile comerciale periodic, ceea ce poate afecta negativ afacerea noastră, condiția financiară sau rezultatele operațiunilor.

Pregătirea situațiilor noastre financiare presupune realizarea de către noi a unor estimări și aprecieri. Dacă presupunerile care se află în spatele estimărilor și aprecierilor se schimbă, pot duce la modificări negative semnificative ale situației noastre financiare sau ale rezultatelor operațiunilor.

Pregătirea situațiilor noastre financiare presupune realizarea unor estimări și aprecieri care afectează activele, pasivele, profitul și cheltuielile raportate. La baza estimărilor se află diverse presupuneri pe care le considerăm adecvate și rezonabile în condițiile date, care ne ajută să ne fundamentăm aprecierile cu privire la valoarea reportată a activelor și pasivelor, care nu sunt disponibile din alte surse.

Ne evaluăm estimările și judecățile de valoare în mod constant, inclusiv pe cele privind recunoașterea veniturilor, evaluarea investițiilor, bunurile intangibile aflate în proprietatea noastră sau creanțele oneroase. Dacă presupunerile care se află în spatele estimărilor și aprecierilor noastre se schimbă, acestea pot duce la modificări negative semnificative ale situației noastre financiare sau ale rezultatelor operațiunilor noastre.

Fluctuațiile în rata dobânzii pot să ne diminueze profitul net.

Rata dobânzii poate fi influențată de o varietate de factori, inclusiv politicile guvernamentale, monetare sau fiscale, aspecte economice și politice internaționale, deficitul fiscal, surplusuri sau deficite comerciale, cerințe legislative sau alți factori care nu se află sub controlul nostru.

Modificarea ratei dobânzii poate să ne afecteze profitabilitatea prin crearea unui dezechilibru între, printre altele, veniturile din active și cheltuielile derivând din datoriile noastre purtătoare de dobânzi, valoarea activelor ce aduc câștiguri din dobânzi sau abilitatea noastră de a face achiziții și de a obține venituri din vânzarea bunurilor aflate în proprietatea noastră.

De asemenea, în cazul creșterii ratei dobânzii și/sau recesiune, incapacitatea de plată poate crește și poate duce la creșterea situațiilor de neconformare cu contractele de împrumut, fapt care poate să ne afecteze în mod negativ lichiditatea și rezultatele operaționale.

Este posibil să ne finanțăm investițiile viitoare prin credite cu dobânzi fixe sau variabile. Cu privire la creditele cu dobânzi variabile, profitabilitatea unei investiții poate fi afectată în mod advers dacă nu limităm efectele modificării ratei dobânzii asupra operațiunilor noastre prin strategii de hedging eficiente. Nu putem să garantăm că astfel de aranjamente vor fi încheiate sau vor fi disponibile mereu atunci când vom dori să le folosim sau că vor fi suficiente pentru a acoperi riscurile. Vom fi, de asemenea, expuși riscului de credit al contrapărții noastre din respectivele aranjamente în ceea ce privește plățile relevante.

Societatea, situația sa financiară și rezultatele activității sale pot fi afectate în mod negativ de cutremure, alte calamități, atacuri teroriste sau războaie.

România este situată într-o regiune seismică, iar în trecut au avut loc cutremure devastatoare. Deși există legislație specifică referitoare la riscurile seismice legate de proiectarea și execuția construcțiilor, consecințele unui cutremur depind de circumstanțele acestuia și de capacitatea de răspuns rapid a autorităților. Cutremurele, calamitățile, atacurile teroriste, războaiele pot afecta bunurile aflate în proprietatea noastră si proiectele în dezvoltare, pot să ne afecteze rezultatele operațiunilor și poziția pe piață, pot să ne întrerupă activitatea și astfel să cauzeze pagube. Dacă planurile noastre de continuitate a activității nu sunt adecvate, nu sunt implementate sau nu exista, pagubele pot crește și mai mult.

Deși Emitentul ia măsuri pentru asigurarea proiectelor dezvoltate, atât pe durata construcției, cât și după livrarea apartamentelor, prin configurarea de acoperiri complexe la asiguratori de top de pe piața românească, astfel de

evenimente și răspunsul la evenimente pot crea incertitudini economice și politice care pot avea efecte adverse neprevăzute pe piețele pe care activăm și asupra activității noastre.

Există riscul de a deveni parte la litigii atât ca pârâți, cât și ca reclamanți, cu privire la drepturile noastre de proprietate sau de folosință asupra imobilelor, închirierea, vânzarea, reamenajarea sau repoziționarea acestora sau cu privire la calitatea lucrărilor de construcție și nu este exclus ca anumite permise sau autorizații privind imobilele să fi fost obținute cu încălcarea legislației aplicabile.

Este posibil ca, în cursul obișnuit al activității noastre, unii co-contractanți, furnizori, chiriași, proprietari sau vizitatori ai imobilelor aflate în proprietatea noastră să intenteze procese sau să pornească proceduri arbitrale împotriva noastră cu privire la activitatea de dezvoltare de proprietăți imobiliare.

De asemenea, anumite achiziții sau vânzări ale unor imobile pot fi considerate nule 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, lipsa aprobărilor societare pentru operațiune sau lipsa împuternicirii de a efectua anumite operațiuni, declarații false ale părților, etc.).

În plus, există riscul de a fi parte la litigii împotriva, de exemplu, proprietarilor vecini, arhitecților, managerilor de proiect sau furnizorilor cu privire la lucrările noastre de construcție sau de reamenajare.

Trebuie luat în considerare faptul că, potrivit dreptului român, constructorul unei clădiri beneficiază de un drept legal de retenție asupra construcției, ca garanție pentru plata sumelor restante ce trebuie plătite de beneficiar potrivit contractului de antrepriză. Dacă nu plătim la timp constructorii/antreprenorii, aceștia pot să își exercite dreptul de retenție asupra clădirilor, ceea ce poate duce la costuri și pierderi semnificative pentru noi.

De asemenea, este posibil să facem obiectul unor litigii privind calitatea lucrărilor de construcție (de exemplu pentru existența viciilor ascunse) sau întârzieri în execuție, care să rezulte din acțiunile sau omisiunile terților și care să nu ne fie cunoscute, dar care să fi trebuit sau să fi putut să fie descoperite în mod rezonabil. Deși, în asemenea cazuri, este posibil să avem dreptul de a ne întoarce împotriva constructorilor, arhitecților sau echipei care s-a ocupat cu construcția cu privire la aceste vicii pentru prejudiciile create și/sau este posibil să avem dreptul la recuperarea de prejudicii în baza asigurării aplicabile proiectului respectiv, nu există garanții că ne vom putea pune în aplicare aceste drepturi sau că vom putea recupera cheltuielile de judecată pentru litigii începute.

Este posibil să fim expuși unor litigii/obligații cu privire la imobilele achiziționate care nu ne-au fost dezvăluite sau aduse la cunoștință la momentul încheierii tranzacțiilor (de exemplu, drepturi de folosință care nu ne-au fost dezvăluite, etc). Deși este posibil să fi obținut protecție împotriva acestor litigii sau obligații din partea vânzătorului prin contractele încheiate, nu există garanții că protecția va putea fi obținută cu succes sau că va putea fi pusă în executare sau că va fi eficientă. Astfel de potențiale litigii sau obligații, dacă au loc sau se concretizează, ar putea afecta negativ în mod substanțial profitul obținut din aceste bunuri imobile.

Drepturile de a ne întoarce împotriva vânzătorilor imobilelor achiziționate pot să nu fie exercitabile, din cauza intervenției prescripției, expirării perioadelor de garanție, lipsa dovezilor că vânzătorul anterior cunoștea sau ar fi trebuit să cunoască existența viciilor, insolvența vânzătorului anterior sau alte motive.

Este posibil să facem obiectul unor litigii din partea cumpărătorilor imobilelor noastre ca urmare a declarațiilor și garanțiilor oferite la momentul tranzacției, care se pot referi la titlul asupra bunurilor imobile, obligații de mediu, plata datoriilor fiscale, etc. În plus, ca urmare a vânzării unor bunuri imobile, suntem obligați potrivit legii și/sau contractului să rămânem răspunzători cu privire la anumite aspecte legate de bunuri.

Costurile unor astfel de acțiuni sau litigii ar putea reduce lichiditățile disponibile ale Emitentului și ar putea avea efecte adverse asupra profitului nostru.

In mod particular, Consiliul de Administrație al Emitentului întrunit în ședința din data de 25 mai 2017, a luat la cunoștință de existența sentinței civile nr. 3028 din data de 13 aprilie 2010, pronunțată de Judecătoria Sectorului 6 București („**Sentința Civilă**") în litigiul inițiat de Primarul Comunei Chiajna în contradictoriu cu Comisia Județeană pentru Stabilirea Drepturilor de Proprietate asupra Terenurilor a Județului Ilfov și Institutul Pasteur S.A., rămas definitivă, precum și potențialele implicații ale acesteia pentru Emitent, astfel cum este detaliat mai jos.

Prin Sentința Civilă s-a constatat nulitatea absolută a titlului de proprietate nr. 68.401 emis de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Ilfov la data de 5 februarie 2004, titlu prin care s-a reconstituit dreptul de proprietate al Institutului Pasteur S.A, asupra unei suprafețe de 107 ha 9100 mp situate pe raza teritorială a municipiului București - sector 5 și sector 6. Suprafața dobândită prin titlul de proprietate ce a făcut obiectul Sentinței Civile a fost de-a lungul timpului divizată în mai multe terenuri, printre care se numără și terenul în suprafață de 258.925,36 mp, înregistrat în Cartea funciară a sectorului 6 București nr. 59472, având numărul cadastral 6515/6/1, în prezent, după două transmisiuni succesive de proprietate, aflat în proprietatea Emitentului („**Terenul**"). Conform raportului anual al Societății pentru anul 2016, valoarea Terenului la 31 decembrie 2016 era de 61.007.496 lei. În prezent, Terenul nu este ipotecat în favoarea niciunui terț.

Terenul face parte din strategia de dezvoltare de proiecte imobiliare (pe termen scurt și mediu) a Societății, în acest scop fiind realizate studii specifice, proiecte, documentații; în prezent sunt în curs de avizare și autorizare primele imobile ce vor fi construite asupra Terenului, în cadrul Proiectului West District. A se vedea și „*Privire generală asupra activității Emitentului și Grupului – Dezvoltări recente în activitate – Proiectul West District*".

Deși Emitentul nu a fost parte în litigiul care a dus la emiterea Sentinței Civile și nu a fost informat cu privire la existența acestuia, Sentința Civilă poate implica anumite riscuri juridice în legătură cu validitatea titlului Emitentului, în calitate de subdobânditor, asupra Terenului. Până la acest moment, Emitentul nu a fost notificat în niciun fel privind pretenția vreunei terțe persoane de recunoaștere a dreptului de proprietate asupra Terenului și/sau privind desființarea titlului de proprietate al Emitentului asupra Terenului și/sau cu privire la înscrierea dreptului de proprietate al vreunui terț asupra Terenului în cartea funciara și nici nu are cunoștință de începerea sau de intenția de începere a unei acțiuni având la bază aceste pretenții.

In urma analizării situației prezentate mai sus și, printre altele, având în vedere opiniile de specialitate primite în legătură cu cele de mai sus, Emitentul crede că dobândirea cu bună- credință a dreptului de proprietate asupra Terenului prin Contractul autentificat sub nr. 2781 din 31.08.2006, posesia netulburată începând cu 2006, precum și prevederile legale în materia legilor funciare sunt în mod rezonabil de natură a proteja dreptul de proprietate al Emitentului asupra Terenului de pretențiile unor terțe persoane.

Mai mult, Emitentul intenționează să depună toate diligențele și eforturile necesare pentru apărarea titlului Emitentului asupra Terenului, inclusiv prin inițierea unei acțiuni în constatare, conform deciziei Consiliului de Administrație din data de 25 mai 2017. Prin această acțiune în constatare, Emitentul intenționează să regularizeze situația de incertitudine juridică creată prin Sentința Civilă și să elimine orice dubiu cu privire la validitatea dreptului de proprietate al Emitentului asupra Terenului, pentru a permite folosirea în continuare a Terenului în interesul Emitentului și acționarilor acesteia. Pana la data prezentului Prospect Emitentul nu a inițiat o asemenea acțiune în constatare.

Orice contestație asupra dreptului nostru de proprietate asupra imobilelor, încetarea contractelor de închiriere, întârzieri sau anulări ale dezvoltării proiectelor imobiliare, contestații asupra modului de obținere a permiselor/autorizațiilor sau alte tipuri de dispute pot avea un efect advers substanțial asupra afacerii noastre, situației financiare, perspectivelor și rezultatelor activității noastre.

Publicitatea făcuta unor astfel de procese, proceduri arbitrale sau dispute poate afecta negativ în mod substanțial afacerea noastră, situația financiară și rezultatele operațiunilor noastre.

Mai mult, nu putem să garantăm că toate permisele necesare pentru a deține în mod legal, a dezvolta și opera proprietățile deținute au fost obținute conform legilor aplicabile. Deși desfășurăm procese de due diligence pentru a

identifica orice probleme cu privire la aceste permise, ne luăm toate precauțiile și încercăm să facem toți pașii necesari pentru a remedia orice probleme cu privire la permise, nu există garanția că remedierea va avea loc la timp și că autoritățile competente nu vor suspenda activitățile sau obliga la încetarea activităților relevante cu privire la imobile în cazul în care se dovedește că permisele și autorizațiile nu au fost obținute în mod legal sau nu sunt valabile.

Este posibil să suportăm costuri semnificative pentru a asigura respectarea legilor cu privire la bunurile imobile.

Emitentul și imobilele aflate în proprietatea sa trebuie să respecte numeroase legi locale, naționale si europene, precum și decizii/hotărâri/ordine ale autorităților cu privire la planificarea, zonarea, mediul, sănătatea și securitatea în munca, taxele si impozitele sau alte aspecte. Dacă nu respectăm aceste legi, este posibil să fim obligați la plata de daune. În plus, modificarea legislației existente sau noile interpretări sau aplicări ale acesteia pot conduce la costuri suplimentare pentru asigurarea respectării acestora, pentru schimbarea strategiei de investiții, operațiuni sau a sistemelor contabile sau de raportare sau la scăderi ale profitului Emitentului.

Imobilele aflate în proprietatea noastră trebuie să dețină autorizațiile de construire, certificatele de urbanism și permisele pentru desfășurarea activităților necesare pentru construirea si dezvoltarea de construcții. Acolo unde planificarea zonala nu este potrivită sau nu a fost realizată, va trebui să solicitam realizarea ei si aprobările necesare. Este posibil ca acest proces să se prelungească, în special în acele cazuri unde birocrația poate fi împovărătoare și conduce la ineficiență.

Nu putem fi siguri că procesul de obținere a autorizațiilor de construire, certificatelor de urbanism și a altor permise va fi încheiat suficient de rapid și cu costuri rezonabile astfel încât să permită proiectelor noastre să fie dezvoltate înaintea societăților concurente, fără întârzieri sau să fie finalizate în general.

Opozițiile din partea rezidenților și/sau organizațiilor neguvernamentale fata de acordarea autorizațiilor de construire, certificatelor de urbanism și altor premise pot crea, de asemenea, întârzieri considerabile.

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

Este posibil să ne revină obligații sau costuri de mediu.

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

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

Mai mult, este posibil să fie necesar să respectăm legi cu privire la mediu, sănătate și securitate în munca sau politici sancționatoare mai stricte decat în prezent sau să fim implicați în litigii sau dispute cu privire la probleme de mediu. Este posibil ca respectarea unor standarde mai ridicate sau apărările pe care va trebui sa le facem în potențiale litigii să afecteze negativ în mod semnificativ rezultatele operațiunilor noastre.

Dacă autoritățile române competente descoperă încălcări ale legislației de mediu aplicabile, este posibil să fim obligați la plata unor amenzi sau alte penalități, ceea ce poate să afecteze negativ în mod semnificativ afacerea noastră, situația financiară, perspectivele și rezultatele operațiunilor noastre.

Modificările legislative pot afecta în mod negativ imobilele aflate în proprietatea noastră.

Regimul imobilelor aflate în proprietatea noastră este guvernat de diverse acte normative, inclusiv în domeniul siguranței la incendii, mediului, deșeurilor, închirierii, planificării urbanistice, construcțiilor sau taxelor si impozitelor.

Implementarea legislației în România inclusiv a legislației europeană sau interpretarea, punerea în aplicare sau modificările acestei legislații pot să ne oblige la costuri suplimentare sau să afecteze în alt mod gestiunea portofoliului nostru imobiliar, ceea ce poate să aibă efecte adverse substanțiale asupra afacerii noastre, situației financiare și rezultatelor operațiunilor noastre.

Ne desfășurăm activitatea potrivit interpretării noastre în ce privește legislația în vigoare si nu există garanții că aceasta interpretare este corectă sau că nu se va modifica în viitor.

Este posibil ca activitățile noastre viitoare să nu se conformeze în totalitate și în mod constant cu toate legile și regulamentele aplicabile sau cu cele care vor intra în vigoare sau cu legislația existentă ce va fi modificată sau aplicată mai stringent și oricare din aceste riscuri poate să ne afecteze dezvoltarea viitoare.

Deși depunem diligențe pentru ca portofoliul nostru de imobile să îndeplinească toate condițiile impuse de legile și reglementările aplicabile, dacă proprietățile noastre nu îndeplinesc vreuna din aceste cerințe, este posibil să plătim amenzi, să fim obligați la plata de daune sau chiar sa fim sancționați cu suspendarea sau închiderea anumitor imobile, ceea ce poate duce la scăderea sau pierderea profitului.

Potențiale acte normative noi sau modificarea celor existente pot să ducă la cheltuieli semnificative care nu au fost preconizate de Emitent și să restricționeze dezvoltarea, construirea, închirierea sau vânzarea imobilelor noastre. Astfel de legi pot afecta capacitatea noastră de a opera, închiria sau vinde imobilele.

Pentru evaluarea investițiilor în domeniul imobiliar este posibil să nu existe sau să fie dificil de obținut cotații de piață si poate necesita formularea unor ipoteze de lucru, estimări și decizii cu privire la o serie de factori. Evaluarea imobilelor este în mod inerent subiectivă și incertă și se bazează pe ipoteze de lucru care se pot dovedi a fi inexacte sau afectate de factori aflați în afara controlului nostru și exista posibilitatea să nu putem obține respectivele valori estimate în cazul unor instrăinări.

Este posibil ca pentru investițiile pe care le vom face să nu existe sau să fie dificil de obținut cotații de piață. Evaluarea proprietăților imobiliare este inerent subiectivă datorită, printre altele, naturii specifice fiecărei proprietăți, locației acesteia, așteptărilor privind veniturile viitoare din vânzări în ceea ce privește respectiva proprietate și, în cazul dezvoltărilor imobiliare, așteptărilor privind costurile și calendarul de realizare al acelui proiect imobiliar și abilitatea sa de a atrage cumpărători. În consecință, evaluarea activelor imobiliare, care reprezintă marea majoritate a activelor noastre, este supusă unui anumit grad de incertitudine se realizează pe baza unor ipoteze de lucru cum ar fi: (i) toate documentele, informațiile, opiniile și estimările furnizate de noi sau de reprezentanții noștri referitoare la proprietatea evaluată sunt corecte; (ii) proprietatea este în stare bună; (iii) nu există aspecte negative sau neidentificate în ce privește solul și calitățile structurale ale imobilului sunt suficiente pentru a susține clădirea construită sau care urmează să fie construită; și (iv) orice date privind vânzări comparabile pe care s-a bazat evaluarea sunt din surse de încredere etc. Estimările și presupunerile incorecte pot afecta în mod negativ veniturile nete estimate din exploatare (și randamentul așteptat asociat acestora) și/sau valoarea activelor din portofoliul curent și pot avea un efect negativ asupra condițiilor și perspectivelor financiare. În plus, o schimbare în factorii luați în considerare sau în ipotezele de lucru utilizate poate face ca rezultatele evaluării să difere semnificativ. Evaluarea proprietăților noastre poate să nu reflecte valoarea de piață actuală a acestora sau randamentul estimat aferent respectivelor proprietăți.

Este posibil să fie necesar ca Emitentul să efectueze anual, cu bună credință, determinări privind valoarea justă a investițiilor, în legătură cu pregătirea situațiilor financiare și determinarea valorii brute a activelor. Aceste determinări pot fi bazate pe informații la rândul lor fundamentate pe estimări și ipoteze de lucru făcute în legătură cu valoarea activelor imobiliare.

În determinarea valorii juste de piață a unui activ imobiliar, este necesar să se pornească de la anumite ipoteze de lucru. Aceste ipoteze de lucru includ, fără a se limita la, aspecte cum ar fi existența unor cumpărători și a unor vânzători interesați care să acționeze în condiții de piață incerte, titlul, inexistența unor materiale vătămătoare, existența și starea instalațiilor și a echipamentelor, aspecte de mediu, cerințele de reglementare, planificarea teritorială etc. Astfel de ipoteze de lucru se pot dovedi a fi inexacte. Ipotezele de lucru incorecte ar putea afecta negativ valoarea atribuită activelor imobiliare și de aceea au un efect negativ asupra randamentului investițiilor. În special, acesta este cazul în perioade de volatilitate sau când există un număr limitat de date tranzacționale în domeniul imobiliar care sa servească ca puncte de referință pentru evaluarea imobilelor, cum a fost cazul în anii recenți. În plus, aceste evaluări sunt valabile doar la data la care sunt realizate iar volatilitatea pieței apărută după această dată ar putea cauza scăderi semnificative a valorii activelor imobiliare. Mai mult, o schimbare în factorii sau ipotezele de lucru care stau la baza evaluării și/sau a ipotezelor de lucru, inclusiv orice deteriorare a condițiilor de piață sau economice relevante, ar putea de asemenea cauza ca valoarea justă determinată pentru respectiva dată de evaluare să rezulte într-o pierdere de valoare. Într-o asemenea situație, vom fi nevoiți să recunoaștem scăderea în valoare ca reprezentând o pierdere rezultată din ajustările valorii juste a investiției imobiliare pentru perioada coutabilă relevantă. Dacă astfel de pierderi sunt semnificative, acestea ar putea avea un efect negativ asupra situației financiare și rezultatelor operațiunilor noastre.

Nu există un singur standard pentru determinarea valorii juste cu bună credință și, în multe dintre cazuri, valoarea justă este cel mai bine exprimată ca fiind un interval de valori juste din care se poate obține o singnră estimare. Deoarece evaluările și în particular evaluarea oportunităților de investire în proiecte imobiliare pentru care cotațiile de piață nu sunt accesibile ușor, sunt inerent incerte, acestea pot fluctua pe perioade scurte de timp și pot fi bazate pe estimări, valorile juste stabilite pot fi diferite semnificativ față de valorile care ar fi rezultat dacă ar fi existat o piață lichidă. Chiar dacă există cotații de piață pentru investițiile noastre, aceste cotații pot să nu reflecte valoarea pe care noi am putea să o realizăm în mod efectiv din cauza unor factori diverși, inclusiv lipsa de lichiditate a activelor suport, natura speculativă a investițiilor imobiliare, volatilitatea viitoare a prețului pieței sau potențialul pentru o pierdere viitoare în valoarea de piață cauzata de condiții deficitare pe piața imobiliară. De asemenea, nu pot exista garanții că evaluările vor fi reflectate în prețurile reale ale tranzacțiilor, chiar și în cazul în care o astfel de tranzacție ar avea loc la scurt timp după data evaluării, si nici că randamentul estimat va putea fi atinse.

Față de toate cele de mai sus, se poate dovedi dificilă bazarea pe rapoartele de evaluare pentru informații complete și precise privind valoarea actuală și valoarea potențială viitoare a portofoliului nostru.

Bilanțul nostru și declarația de venit pot fi afectate semnificativ de fluctuațiile valorii juste de piață ale imobilelor noastre ca urmare a reevaluărilor.

Activele noastre imobiliare vor fi reevaluate anual de un evaluator independent în conformitate cu standardele de evaluare aplicabile și orice creștere sau scădere în valoarea acestor active va fi înregistrată ca un câștig sau, după caz, ca o pierdere rezultată în urma reevaluării în declarația noastră de venituri pentru perioada relevanta pentru reevaluare. Drept consecință, putem avea venituri sau pierderi semnificative non-cash de la o perioadă la alta în funcție de schimbarea în valoarea justă de piață a activelor noastre imobiliare, indiferent dacă aceste active sunt sau nu vândute. De exemplu, în ipoteza în care condițiile de piață și prețurile imobilelor comparabile continuă să fie nefavorabile sau în ipoteza în care devin necesare cheltuieli de capital neprevăzute, pot interveni pierderi rezultate din reevaluarea activelor imobiliare și acestea pot continua și în viitor. Pe termen lung, asemenea pierderi rezultate din reevaluări, dacă sunt substanțiale, pot avea un efect negativ asupra afacerii noastre, situației financiare si rezultatelor operațiunilor noastre.

Mai mult, contractarea de împrumuturi poate conduce la creșterea volatilității performanței financiare și poate conduce la amplificarea efectului oricărei schimbări în evaluarea activelor imobiliare asupra poziției noastre financiare si a rezultatelor operațiunilor desfășurate.

Este posibil ca deţinerea anumitor bunuri imobile în comun cu alte persoane fizice sau juridice să atragă riscuri legate de coproprietate şi controlul decizional asupra respectivelor bunuri imobile.

Unele dintre bunurile imobile din portofoliul nostru sunt deţinute în coproprietate cu alte persoane. Pe viitor, putem decide să dobândim bunuri imobiliare în coproprietate sau sa avem drepturi directe sau indirecte asupra bunurilor imobiliare împreună cu alte persoane fizice sau juridice. În acest caz, bunurile imobiliare în care investim ar fi deţinute parţial direct sau indirect de terţi. Este posibil ca noi să avem participaţii si drepturi de vot minoritare în societatea ce deţine bunurile imobiliare. Din cauza naturii unor astfel de acorduri de coinvestiţii, este posibil să nu deţinem controlul complet asupra deciziilor care privesc bunurile imobiliare în care investim, inclusiv decizia de a vinde, de a dezvolta sau păstra bunurile şi ca urmare a co-investiţiei, societatea poate lua decizii care sunt în interesul altor coparticipanţi, dar nu şi al nostru. În consecinţă, este posibil să nu putem rezolva toate aspecte problematice sau conflictele care pot apărea în legătură cu aceste decizii sau să fim nevoiţi să acordăm avantaje/stimulente sau sa plătim sume de bani partenerilor pentru a obţine o decizie favorabilă nouă. În absenţa unor mecanisme de soluţionare a conflictelor şi de numire a unor specialişti în acest sens în acordurile de asociere, conflictele majore cu alţi coinvestitori pot duce la incapacitatea noastră de a continua strategia dorită ori la ieşirea din acordul de asociere sau încheierea unui alt parteneriat în condiţii dezavantajoase. În ce priveşte co-investitiile pe care nu le gestionăm sau nu le controlam, este posibil sa nu putem lua decizii de unii singuri cu privire la controalele interne si sistemele financiare şi contabile ale societăţii de proiect, restructurarea operaţiunilor sau obligaţilor acesteia, renovarea sau dezvoltarea imobilelor, optimizări, autorizarea plăţilor, asigurarea bunurilor etc.. În cazul în care nu vom avea periodic acces la rapoartele financiare şi contabile ale societăţii de proiect, suntem expuşi unui risc crescut ca controalele să nu poată fi concepute sau să opereze în mod efectiv, ceea ce ar putea afecta, în ultimă instanţă, acurateţea informaţiilor financiare ale societăţii de proiect aşa cum au fost avute în vedere de asociaţii care deţin controlul.

Diferite dispoziţii restrictive şi drepturi pot afecta vânzările sau transferurile de participaţii în cadrul acordurilor de asociere. Acestea pot afecta capacitatea noastră de a dispune de un activ imobiliar în momentul în care considerăm a fi mai avantajos, de exemplu din cauza existentei unui drept de preferinţă al asociaţilor noştri şi/sau necesitatea obţinerii acordului acestora pentru a dispune de un bun în favoarea unui anumit cumpărător. În plus, în anumite circumstanţe, dacă nu vom oferi finanţare suplimentară societăţii de proiect atunci când este nevoie, participaţiile noastre şi veniturile rezultate din asocierea respectiva pot fi diminuate.

Falimentul, insolvenţa sau insolvabilitatea unora dintre asociaţi ar putea afecta semnificativ bunurile deţinute de societate de proiect. Dacă o societate de proiect a dobândit anumite obligaţii, insolvenţa unui asociat poate, în anumite circumstanţe, să conducă la asumarea de către Emitent a răspunderii pentru o parte mai mare a acestor obligaţii decât cele pe care le-am fi suportat în mod normal sau să ducă la lichidarea sau vânzarea societăţii de proiect.

În particular, Emitentul se află în prezent într-un litigiu cu societatea Cefin Real Estate Dezvoltare BV S.R.L. pentru ieşirea din indiviziune cu privire la terenul situat în zona Barbu Văcărescu, unde Emitentul deţine în prezent o cotă de 1/3 din imobil şi unde va dezvolta un ansamblu rezidenţial (a se vedea „*Privire generală asupra activităţii Emitentului şi Grupului – Dezvoltări recente în activitate – Proiectul Barbu Văcărescu*"), iar în viitor există riscul unor noi litigii cu terţe părţi care au un interes în legătură cu activele sau cu o anumită societate de proiect cu care Emitentul a contractat. În situaţia în care în urma încetării litigiului cu privire la imobilul din zona Barbu Văcărescu, Emitentul nu ar obţine o cotă parte din imobil care să îi permită dezvoltarea proiectului său imobiliar în bune condiţii, am putea întâmpina dificultăţi în îndeplinirea strategiei noastre. Mai mult, orice litigiu sau arbitraj care rezultă din disputele de orice fel, ne poate creşte costurile şi poate deturna atenţia conducerii noastre de la eforturile de a îndeplini strategia noastră. De asemenea, în anumite circumstanţe, putem fi răspunzători pentru acţiunile unor asemenea terţe părţi.

S-ar putea să nu reușim să finalizăm proiectele de viabilizare, recondiționare sau de dezvoltare astfel cum au fost planificate sau în condiții favorabile din punct de vedere comercial. Poate fi dificil pentru noi să obținem toate licențele, autorizațiile sau alte avize necesare pentru dezvoltarea proiectelor noastre și, după obținerea lor, este posibil ca acestea să fie modificate, suspendate sau revocate sau să nu poată fi reînnoite.

Faza de planificare pentru viabilizarea, recondiționarea sau dezvoltarea imobilelor se poate prelungi câțiva ani și timpul petrecut pentru planificarea și obținerea permiselor si autorizațiilor și pentru obținerea finanțării pot varia semnificativ de la proiect la proiect. Pentru proiectele mari de viabilizare, recondiționare sau dezvoltare, costurile pentru obținerea imobilelor, obținerea autorizațiilor pentru planificare, demolare și / sau construcție sau alte autorizații si permise necesare, gestionarea relațiilor cu terțe părți și soluționarea pretențiilor terților pot fi semnificative.

S-ar putea să ne confruntăm și cu alte probleme care ar putea împiedica dezvoltarea sau consolidarea la orice nivel a proiectelor de dezvoltare aflate în desfășurare, ex. (i) imposibilitatea de a obține condiții contractuale favorabile, creșterea costurilor cu materialele, (ii) forța de muncă sau a altor costuri, care ar putea face finalizarea proiectului să devină nerentabila, (iii) evenimente de forță majora sau caz fortuit, cum ar fi cutremure, inundații care ar putea deteriora sau amâna construcția proiectelor imobiliare, precum și descoperirea unor elemente istorice, cum ar fi fosile, monede vechi, articole de valoare, antichități și structuri și/sau alte obiecte având interes geologic sau arheologic care ar putea împiedica sau amâna dezvoltarea construcției imobiliare, etc.

In plus, metodele de construire sau materialele utilizate ar putea să se dovedească deficitare iar în cazul în care o societate de construcții sau un subcontractor la care s-a apelat în dezvoltarea imobiliară devine insolvent, ar putea deveni imposibil de recuperat daunele cauzate de astfel de lucrări sau materiale cu deficiențe. În plus, este posibil să suportăm pierderi ca urmare a necesității de a repara lucrările cu deficiențe sau a plății de despăgubiri către persoanele care au suferit prejudicii ca urmare a unor astfel de deficiențe. Mai mult, este posibil ca aceste pierderi sau costuri să nu fie acoperite deloc sau în totalitate de asigurarea de răspundere a Emitentului, a societății de construcții sau a altor subcontractori.

Dezvoltarea proiectelor noastre imobiliare necesită diverse aprobări, autorizații sau permise de la autoritățile guvernamentale naționale, regionale sau locale și/sau de reglementare. Aceste avize și autorizații pot include avize, permise, autorizații sau certificate prevăzute de lege, necesare pentru planificarea, construirea, demolarea, închirierea etc. imobilelor (inclusiv, dar fără a se limita la formalități de înregistrare, proceduri operaționale sau tehnice necesare, cum ar fi alipirea sau dezmembrarea de imobile, efectuarea de adrese etc.). Obținerea acestor aprobări, autorizații și permise poate fi un proces complex și este caracterizat des de practici și cerințe diferite aplicate de diversele autorități de reglementare, ceea ce determină în mod frecvent în procese inconsecvente și birocratice. Din cauza greutăților inerente acestor regimuri juridice, ne-am confruntat și este posibil să ne confruntăm în continuare cu dificultăți în obținerea unora dintre aceste aprobări și autorizații, motiv pentru care, în unele cazuri, am putea fi nevoiți să funcționăm fără autorizațiile necesare și pentru care este posibil să fim nevoiți să depunem eforturi considerabile și să suportăm costuri semnificative pentru a pune în aplicare alternative adecvate sau pentru care am putea suporta amenzi sau alte penalități impuse de autoritățile de reglementare.

Intrarea în vigoare a unei legislații noi ar putea avea efecte retroactive, ar putea afecta contractele în desfășurare și drept urmare ar putea îngreuna dezvoltarea proiectelor.

De asemenea, obținerea acestor autorizații si permise în condiții nerentabile sau nefavorabile, care ar putea să rezulte în costuri crescute și care ar putea necesita abandonarea în totalitate a proiectului Acest lucru ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și situației noastre financiare.

In cazul în care trebuie să renunțăm la proiectele de viabilizare, recondiționare sau de dezvoltare pe care am început să le urmărim este posibil să nu reușim să recuperăm costurile deja suportate. În timpul oricărei perioade de întârziere prelungită, costurile de construcție si alte costuri de proiect pot depăși estimările noastre inițiale, ceea ce ar putea face ca proiectul să devină neprofitabil. Deși, în general, încheiem contracte „la cheie" cu constructorii, pentru a ne

proteja de costuri suplimentare, nu poate exista nici o asigurare că proiectele vor fi finalizate și predate la timp sau că vom fi întotdeauna în măsură să recuperăm aceste costuri în toate situațiile.

Deciziile nefavorabile ale autorităților fiscale sau modificările tratatelor, ale legilor sau ale interpretărilor fiscale ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra rezultatelor operațiunilor noastre 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 dificil de anticipat și, prin urmare, este posibil să nu fim pregătiți pentru aceste schimbări. Ca urmare, este posibil să ne confruntăm cu creșteri ale impozitelor plătibile în cazul în care cresc ratele de impozitare sau în cazul în care legile sau reglementările fiscale sunt modificate de către autoritățile competente într-un mod care ne defavorizează, ceea ce ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra fluxurilor de numerar, a activității, a perspectivelor, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiar pentru orice perioadă de raportare afectată.

Orice creștere semnificativă în nivelul efectiv al impozitării ar putea avea un efect negativ asupra rezultatelor nete pentru perioadele viitoare și, drept urmare, ar putea afecta în mod negativ activitatea, situația financiara, perspectivele și rezultatele operațiunilor noastre.

Cu toate că operațiunile noastre sunt derulate în conformitate cu legislația și reglementările fiscale aplicabile, precum și în conformitate cu interpretările și consultanța primite de la consultanții noștri fiscali, posibilitatea ca interpretarea noastră să fie incorectă sau incompletă sau ca asemenea legi sau reglementări fiscale să se schimbe, posibil chiar și cu efect retroactiv, nu poate fi exclusă. Mai mult, viitoare schimbări în legile și reglementările aplicabile pot afecta condițiile în care se desfășoară activitatea noastră. Sistemul fiscal în România nu este foarte stabil, comparativ cu cele aplicabile economiilor dezvoltate și se află supuse unor schimbări constante. Lipsa unei jurisprudențe și a unei practici constante poate rezulta în reglementări neclare sau lacunare precum și în interpretări diferite sau contradictorii a legislației fiscale.

Mai mult, există posibilitatea să fim supuși unor inspecții din partea autorităților fiscale, în urma cărora să ni se impună obligații fiscale suplimentare celor deja existente, la care se pot adaugă penalități de întârziere sau de neconformare.

Depindem de contractori și subcontractanți pentru a viabiliza, recondiționa sau construi proiectele noastre, precum si de furnizorii de produse si servicii în ce privește atractivitatea proiectelor noastre.

Depindem de contractori și subcontractanți pentru toate activitățile de viabilizare, recondiționare și construcție. Dacă nu putem încheia acorduri de construire și / sau acorduri de subcontractare în termeni acceptabili (sau deloc) sau dacă intrăm într-o dispută cu un antreprenor sau un subcontractant, vom suporta costuri suplimentare care ar putea avea un efect negativ asupra afacerii noastre.

Competiția pentru serviciile contractorilor și subcontractanților de calitate poate cauza întârzieri în construcție, ceea ce ne expune la pierderea avantajului competitiv. Contractele și / sau acordurile de subcontractare pot fi încheiate în condiții mai puțin avantajoase decât cele care ar putea fi disponibile în alt context, ceea ce ar putea duce la creșterea costurilor de dezvoltare și de construcție. Din cauza faptului ca ne bazam pe contractori și / sau subcontractanți, suntem supuși unor riscuri legate de aceste entități, cum ar fi calitatea performanței, etica muncii care poate varia, întârzierile în lucrări, defecte de construcție și stabilitatea financiară (inclusiv eventuala insolvabilitate) a contractorilor și / sau a subcontractanților. Un deficit de lucrători ar avea, de asemenea, un efect dăunător asupra contractanților și / sau subcontractanților noștri și, prin urmare, asupra capacității noastre de a încheia faza de construcție la timp și în limitele bugetului anticipat.

În cazul în care furnizorii noștri ar întrerupe furnizarea produselor si serviciilor lor, s-ar afla în imposibilitatea de a furniza servicii care sa îndeplinească specificațiile noastre sau ar întrerupe furnizarea de servicii către noi, fie ca urmare a falimentului sau în alt mod și nu am putea obține servicii înlocuitoare satisfăcătoare, aceste împrejurări ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a rezultatelor operațiunilor și a situației noastre financiare.

De asemenea, atractivitatea proiectelor imobiliare pe care le dezvoltăm depinde si de furnizorii de produse si servicii pe care reuşim să îi atragem şi care activează în complexele rezidenţiale pe care le dezvoltăm şi de calitatea şi utilitatea pentru clienţi a produselor şi serviciilor lor.

Putem fi afectaţi de deficitul sau lipsa de materiale de construcţie sau forţă de muncă.

În industria construcţiilor pot exista, în anumite perioade, preţuri fluctuante şi deficituri în ceea ce priveşte oferta de materiale de construcţii sau de alte materiale precum şi în ce priveşte oferta de forţă de muncă. Inabilitatea de a obţine cantităţi suficiente de materiale de construcţie sau de a reţine angajaţi eficienţi în baza unor termeni contractuali acceptabili pentru noi poate rezulta în întârzieri în construcţii şi/sau costuri care depăşesc bugetul proiectului şi, prin urmare, ar putea avea un efect advers semnificativ asupra rezultatelor operaţiunilor noastre.

Este posibil ca poliţele noastre de asigurare sa nu ne acopere împotriva tuturor pierderilor, prejudiciilor sau limitărilor aplicabile utilizării imobilelor noastre

Emitentul încearcă să limiteze riscurile la care sunt expuse investiţiile în proiectele sale, prin externalizarea acestor riscuri către asigurători agreaţi în prealabil de Emitent, şi, unde este cazul, de băncile finanţatoare ale fiecărui proiect, pe durata construcţiei, cât şi după livrarea construcţiilor. Astfel, poliţele de asigurare a lucrărilor sunt încheiate de către antreprenorii desemnaţi pentru fiecare proiect, cu asiguratori agreaţi în prealabil atât de Emitent cât şi de băncile finanţatoare ale fiecărui proiect, fiind urmărit îndeaproape riscul acoperit raportat la cursul lucrărilor.

În particular, în cazul Proiectului Greenfield, odată ce apartamentele intră în proprietatea Emitentului, acestea sunt incluse în programul de asigurare de riscuri a proprietăţii şi răspundere civilă configurat împreuna cu Uniqa Asigurari. Poliţa de tip „toate riscurile nominalizate" adaugă o serie de clauze ajustate în mod specific pentru acest proiect, cu franşize minime.

Cu toate acestea, este posibil ca prejudiciile rezultate din distrugeri sau deteriorări ale unuia sau mai multora dintre bunurile noastre să nu poată fi acoperite în totalitate sau deloc de către poliţele de asigurare. Anumite tipuri de pierderi, în general ca urmare a unei catastrofe naturale (cum ar fi cutremure, inundaţii, uragane, acte de terorism sau război), pot să nu fie asigurabile. Mai mult, poliţele de asigurare pot face obiectul unor exonerări sau limitări de răspundere atât cu privire la valoare, cât şi cu privire la evenimentele asigurabile. Inflaţia, schimbări cu privire la reglementările în construcţii, aspecte legate de mediu şi alţi factori, inclusiv actele de terorism sau război, ca regulă, pot să nu fie acoperite, sau pot să fie acoperite într-o manieră insuficientă pentru a compensa costurile cu repararea sau înlocuirea bunurilor dacă acestea suferă deteriorări sau sunt distruse.

În cazul în care o astfel de pierdere are loc, nu poate exista nicio garanţie că asigurarea va acoperi în totalitate pierderea noastră cu privire la imobilele afectate. Apariţia unei pierderi neasigurate sau a unei pierderi care depăşeşte limitele asigurării ar putea rezulta în pierderea capitalului nostru investit în imobilul afectat, precum şi a veniturilor viitoare anticipate a rezulta din acel imobil. În plus, am putea fi de asemenea obligaţi să acoperim prejudiciile cauzate de riscuri neasigurate, precum şi să rămânem răspunzători pentru orice datorie sau orice altă obligaţie financiară în legătură cu respectivul imobil şi/sau către terţe persoane care au fost afectate în mod implicit de către riscurile neacoperite de asigurare. Nu exista nicio garanţie că Emitentul va fi suficient şi eficient asigurat împotriva tuturor situaţiilor care pot apărea. Dacă vom suferi o pierdere neacoperită de asigurare sau dacă va trebui să plătim anumite sume cu titlu de daune, aceasta ar putea avea un efect advers semnificativ asupra activităţii, situaţiei financiare şi rezultatelor operaţiunilor noastre.

Sectorul imobiliar este susceptibil de fraudă.

Anumite activităţi în sectorul imobiliar au făcut, din când în când, obiectul unor alegaţii privind delapidarea sau deturnarea de fonduri în legătură cu aranjarea anumitor tranzacţii imobiliare de anvergura. Deşi nu avem în prezent cunoştinţă că orice astfel de fraude ar avea loc în cadrul afacerii noastre şi deşi am luat măsuri de precauţie corespunzătoare să reducem acest risc pe cât posibil, am putea deveni ţinta unor asemenea fraude sau alte comportamente ilicite în pieţele pe care activam. Aceasta ar putea avea un efect negativ asupra reputaţiei noastre şi ar putea afecta activitatea, situaţia financiara perspectivele şi rezultatele operaţiunilor noastre.

Neîndeplinirea anumitor obligații impuse de legislația anticorupție ar putea avea un efect negativ asupra reputației și afacerii noastre.

Deși depunem toate eforturile pentru a ne asigura că derularea operațiunilor noastre se face în acord cu legislația anticorupție, exista riscul ca acționarii, angajații, directorii, administratorii, agenții sau partenerii noștri de afaceri să realizeze acțiuni sau să aibă interacțiuni cu persoane care încalcă prevederi ale legislației anticorupție și ar putea, drept urmare, face obiectul unor alegații privind încălcarea unor asemenea prevederi legale. Dacă are loc orice încălcare a legislației anticorupție, inclusiv privind darea sau luarea de mită sau a unor prevederi similare, am putea fi trași la răspundere și drept urmare, obligați să plătim amenzi, penalități, să respectăm anumite hotărâri judecătorești, să încetăm contractele existente, ni s-ar putea impune unele restricții sau ni s-ar putea retrage autorizațiile, am putea fi obligați să plătim amenzi penale sau persoanele vinovate ar putea fi condamnate la închisoare. În plus, astfel de încălcări ar putea să ne afecteze negativ reputația și, în consecință, sa afecteze abilitatea noastră de a atrage clienți pentru imobilele noastre sau să nu ne permită să facem investițiile necesare pentru noile proiecte. Pe de altă parte, orice astfel de încălcări din partea concurenților noștri, dacă nu sunt descoperite, ar putea să le acorde acestora un avantaj neloial în atragerea de clienți sau în licitațiile pentru anumite imobile. Prejudiciile pe care le-am putea suferi ca urmare a aspectelor menționate mai sus ar putea avea un efect negativ asupra activității, situației financiare și rezultatelor operațiunilor noastre.

Nivelul de transparență a emitenților și a informațiilor publice este mai redus decât în alte state europene.

Deși România este într-un proces continuu de transpunere în legislația națională a prevederilor din legislația europeană, practicile din România în domeniul raportării, contabilității și înregistrărilor financiar-contabile pot fi diferite în anumite aspecte față cele aplicabile societăților din alte state membre ale Uniunii Europene. Nivelul de informații disponibile privind activitatea și situația financiară ale societăților admise la tranzacționare pe o piața reglementată din România este uneori mai limitat decât în cazul societăților similare din alte state europene.

Riscuri privind relația cu creditorii.

Băncile creditoare pot cere rambursarea anticipată a creditelor contractate de Emitent, în condițiile contractelor de credit încheiate de Emitent, situație ce poate avea o influență negativă asupra poziției financiare a Societății.

Riscuri privind preturile de transfer.

Emitentul are obligația întocmirii dosarului prețurilor de transfer. Nerespectarea dispozițiilor legale privind regimul prețurilor de transfer în tranzacțiile cu afiliați poate atrage obligații fiscale suplimentare în sarcina Emitentului, situație care poate afecta poziția financiară a acestuia.

RISCURI PRIVIND SITUAȚIA NOASTRĂ FINANCIARĂ

Este posibil să nu fim în măsură să ne finanțăm investițiile viitoare sau să nu fim în măsură să ne executăm obligațiile conform contractelor de împrumut încheiate

Nu exista nicio garanție că vom fi în măsura să generăm sau să acumulăm suficiente fonduri pentru a putea acoperi cheltuielile de capital avute în vedere pe termen lung sau că vom fi în măsura să le acoperim la un cost rezonabil. Este posibil ca termenii și condițiile în care o viitoare finanțare va fi pusă la dispoziția noastră să nu fie acceptabili pentru noi sau ar putea chiar să nu existe nicio posibilitate de finanțare disponibilă. Mai mult, dacă nivelul împrumuturilor contractate crește pe termen lung, am putea fi supuși unor restricții financiare suplimentare. Inabilitatea pe termen lung de a procura suficiente fonduri pentru finanțarea proiectelor noastre ar putea avea un efect negativ asupra abilității noastre de a ne dezvolta activitatea și de a ne atinge obiectivele de performanță și ar putea rezulta în suportarea unor costuri neprevăzute sau întârzieri în implementarea proiectelor noastre.

De asemenea, nu poate exista nicio garanție că în ipoteza unor schimbări neprevăzute, fluxul nostru de numerar va fi suficient pentru plata datoriilor viitoare. Neplata principalului și/sau a dobânzilor la termenele convenite în ce privește Obligațiunile sau eventuale credite viitoare sau încălcarea oricăror angajamente asumate prin contractele de împrumut încheiate ar putea rezulta în executarea garanțiilor pe care le-am constituit, inclusiv a ipotecilor constituite

sau accelerarea termenului de plată a obligațiilor noastre sau ar putea face contractarea de împrumuturi viitoare dificilă sau chiar imposibilă. În aceste circumstanțe, am putea deveni de asemenea obligați să vindem o parte a activelor noastre pentru a ne îndeplini obligațiile de plată. Oricare dintre evenimentele descrise mai sus ar putea avea un efect negativ asupra activității, situației financiare, perspectivelor sau rezultatelor operațiunilor noastre.

Trebuie să respectăm anumite proporții de natură financiară și angajamente asumate prin termenii împrumuturilor contractate.

Obligațiunile și toate facilitățile noastre de credit conțin angajamente din partea noastră care necesită inclusiv respectarea anumitor proporții de natură financiară. Deși considerăm că angajamentele conținute în facilitățile noastre de credit permit suficientă flexibilitate pentru a ne continua operațiunile în cursul normal al activității și a ne respecta obligațiile de plată, necesitatea de a respecta respectivele proporții de natură financiară și angajamente, ar putea afecta posibilitatea uoastră de a contracta datorii suplimentare și de a dezvolta afacerea noastră.

Orice deteriorare a modului în care Societatea își desfășoară activitatea, inclusiv din cauza unei înrăutățiri a condițiilor economice sau din cauza unor factori financiari sau privind mediul de afaceri sau a oricăror altor factori, mulți dintre aceștia în afara controlului nostru, ar putea avea un efect negativ asupra fluxului nostru de numerar și ar putea îngreuna posibilitatea noastră de a gestiona nivelul de îndatorare și ar putea rezulta în încălcări ale angajamentelor asumate prin Obligațiuni sau prin alte facilități de credit. În prezent respectăm toate facilitățile de credit contractate, însă dacă în viitor nu vom genera suficient numerar din operațiunile desfășurate pentru a ne îndeplini obligațiile de plată sau dacă ne vom încălca angajamentele, iar creditorii noștri nu renunță la drepturile rezultate în urma acestei încălcări, va trebui să ne refinanțăm sau restructurăm datoriile, să ne reducem sau amânăm activitățile de dezvoltare planificate sau să vindem o parte a bunurilor pentru a evita să ajungem în imposibilitatea de plată și accelerarea termenului de plată a împrumuturilor contractate. Creditorii noștri ar putea renunța la drepturile menționate doar în schimbul aplicării unei rate a dobânzii mai mare sau unor comisioane de renunțare la drepturi. Nu putem să garantăm că într-o asemenea situație va fi accesibilă refinanțarea sau o finanțare suplimentară sau că acestea vor fi accesibile în termeni acceptabili. Dacă ne vom afla în imposibilitate de plată cu privire la una sau mai multe dintre facilitățile noastre de creditare și dacă creditorii noștri accelerează termenul de plată a obligațiilor, bunurile asupra cărora s-au constituit garanții ar putea să fie executate silit, iar veniturile noastre ar putea fi reduse semnificativ. Orice încălcare sau neexecutare la timp a obligațiilor de plată asumate si imposibilitatea de a obține renunțări de drepturi cu privire la aceste încălcări sau de a obține refinanțarea datoriei uoastre sub termeni acceptabili comercial ar putea conduce la consecințe serioase pentru noi, inclusiv necesitatea de a vinde unele bunuri pentru a plăti creditorii, precum și o reducere substanțială a activității noastre.

Am putea să ne aflăm în imposibilitatea de a obține finanțarea necesară sau de a refinanța datoria existentă la maturitate.

Orice întârziere în obținerea sau imposibilitatea de a obține o finanțare potrivită și adecvată (inclusiv în termeui acceptabili pentru noi) ar putea afecta abilitatea noastră de a investi în proiecte imobiliare potrivite cu strategia noastră.

Orice întârziere în obținerea sau unposibilitatea de a obține o refinanțare în termeni contractuali acceptabili cu privire la obligații de plată devenite scadente ar putea să conducă la accelerarea termenului de plată a unor asemenea obligații și executarea silită a oricăror active gajate sau ipotecate pentru garantarea unor asemenea împrumuturi. Factorii care afectează accesibilitatea finanțării și costurile de finantare ar putea avea un efect negativ asupra activității noastre, situației financiare, perspectivelor și rezultatelor operațiunilor noastre.

RISCURI GENERALE ASOCIATE OBLIGAȚIUNILOR

Este necesar să se recurgă la analiză și recomandări independente.

Fiecare potențial investitor în Obligațiuni trebuie să stabilească, în baza propriei analize independente și a recomaudărilor profesionale pe care le consideră adecvate în condițiile date, dacă achiziția Obligațiunilor este în concordanță deplină cu necesitățile financiare, obiectivele și situația financiară ale acestuia, dacă se conformează în

totalitate tuturor politicilor, principiilor și restricțiilor de investiții care îi sunt aplicabile și dacă achiziția respectivă constituie o investiție adecvată, corespunzătoare și oportună pentru investitorul în cauza, independent de riscurile clare și majore pe care le presupune investiția în Obligațiuni sau deținerea acestora.

Un potențial investitor nu se poate baza pe Emitent, pe Intermediarii Ofertei sau pe oricare dintre afiliații acestora pentru a determina dacă achiziția sa de Obligațiuni sau celelalte aspecte la care se face referire mai sus sunt legale.

Investitiile realizate de anumiți investitori se supun legilor si reglementarilor aplicabile investitiilor sau analizei ori reglementarilor emise de anumite autorități. Fiecare potențial investitor ar trebui să solicite recomandarea propriilor consultanți juridici pentru a stabili dacă și în ce masură Obligațiunile constituie investitii legale în ceea ce îl privește, Obligațiunile pot fi utilizate cu titlul de garanții pentru diverse tipuri de împrumuturi și/sau se aplică și alte restricții achiziției sau grevării oricăror Obligațiuni. Instituțiile financiare ar trebui să apeleze, pentru recomandări de specialitate, la consultanții lor juridici sau la autoritățile de reglementare competente pentru a stabili regimul adecvat al Obligațiunilor în baza oricăror reguli aplicabile privind capitalul de risc sau alte reguli similare.

Există necesitatea unei evaluări a oportunității investiției.

Fiecare potențial investitor în Obligațiuni trebuie să stabilească oportunitatea investiției respective în considerarea propriilor circumstanțe. Fiecare potențial investitor ar trebui, în special:

- să dispună de cunoștințe suficiente și de experiență pentru a realiza o evaluare calitativă a investiției în Obligațiuni, a avantajelor și riscurilor pe care le presupune investiția în Obligațiuni și a informațiilor conținute în Prospect sau în orice supliment la Prospect;
- să aibă acces și să dețină informațiile necesare, inclusiv să dispună de metodele și instrumentele analitice adecvate, pentru a evalua, în contextul situației sale financiare specifice, impactul investiției în Obligațiuni asupra portofoliului său general de investiții;
- să dispună de suficiente resurse financiare și de lichidități pentru a suporta toate riscurile unei investiții în Obligațiuni;
- să înțeleagă pe deplin termenii si condițiile Obligațiunilor și să cunoască modul în care evoluează orice indici și piețe financiare relevante; și
- să poată fi capabil să evalueze (fie pe cont propriu, fie asistat de un consultant financiar) posibilele scenarii privind factorii economici, evoluția ratei dobânzii și a altor factori care pot afecta investiția precum și capacitatea sa de a suporta riscurile aferente.

Respectarea unor obligații impuse de regimul fiscal.

Potențialii cumpărători și vânzători de Obligațiuni ar trebui să aibă în vedere că li se poate cere să plătească impozite, taxe sau comisioane în conformitate cu legile din România. Potențialilor investitori li se recomandă să nu se bazeze doar pe informațiile de natură fiscală conținute în prezentul Prospect, ci să apeleze, pentru servicii de consultanță fiscală, la consultanții proprii în legătură cu obligațiile lor fiscale specifice aplicabile achiziției, deținerii, vânzării și răscumpărării de Obligațiuni. Doar acești consultanți sunt în măsură sa aprecieze în mod corect situația particulară a fiecărui potențial investitor.

Informația din Prospect nu reprezintă consultanță juridică și fiscală.

Fiecare potențial investitor ar trebui să apeleze la consultanții proprii cu privire la aspectele juridice, fiscale și de altă natură cu privire la investițiile în Obligațiuni. Randamentul efectiv al Obligațiunilor unui Deținător de Obligațiuni se poate diminua prin impozitarea investiției în Obligațiuni a respectivului deținător de Obligațiuni.

Randamentul efectiv al Obligațiunilor unui deținător de Obligațiuni poate scădea sub valoarea precizată a randamentului în urma aplicării costurilor de tranzacționare.

Pot apărea modificări legislative sau de interpretare a unor prevederi legale

Condiţiile Obligaţiunilor (inclusiv orice obligaţii necontractuale care rezultă din acestea sau în legătură cu Obligaţiunile) se bazează pe legile relevante în vigoare la data acestui Prospect. Nu se pot oferi asigurări că nu vor interveni posibile hotărâri judecătoreşti, modificări legislative sau aplicări sau interpretări, oficiale sau nu, ale unor astfel de legi sau practici administrative ulterioare datei prezentului Prospect si nu se pot oferi asigurări nici cu privire la impactul acestora.

Riscuri cu privire la restricţiile privind răscumpărarea anticipată a Obligaţiunilor.

Se are în vedere ca Obligaţiunile să fie admise la tranzacţionare pe piaţa reglementată la vedere a Bursei de Valori Bucureşti („**BVB**"). Tranzacţiile cu Obligaţiuni vor trebui să respecte cerinţele legii pieţei de capital, ale normelor emise de ASF şi regulile aplicabile ale BVB. Termenii şi Condiţiile Obligaţiunilor prevăd anumite situaţii în care Obligaţiunile pot fi răscumpărate parţial înainte de scadenţă, la preţul convenit în Termenii şi Condiţiile Obligaţiunilor. Având în vedere că legislaţia din România privind valorile mobiliare nu face nici o referire la o astfel de răscumpărare parţială în afara sistemului BVB, cu excepţia cazului în care legislaţia aplicabilă este modificată, este necesară încheierea de înţelegeri alternative, iar investitorii vor trebui, probabil, să depună eforturi suplimentare pentru răscumpărarea parţială a Obligaţiunilor înainte de scadenţă, astfel cum se prevede în Termenii şi Condiţiile Obligaţiunilor. În cel mai rău caz, este posibil ca Obligaţiunile să nu poată fi răscumpărate parţial înainte de scadenţă.

Riscuri cu privire la analiza insuficientă a ratingurilor de credit şi a analiştilor financiari.

Una sau mai multe agenţii independente de rating de credit pot acorda ratinguri de credit Obligaţiunilor. Este posibil ca aceste ratinguri să nu reflecte potenţialul impact al tuturor riscurilor cu privire la structura, piaţa, factorii suplimentari menţionaţi mai sus şi alţi factori care pot afecta valoarea Obligaţiunilor. Un rating de credit nu constituie o recomandare de cumpărare, de vânzare sau de deţinere de valori mobiliare şi poate fi modificat sau retras în orice moment de către agenţia de rating.

Tranzacţionarea Obligaţiunilor este influenţată de studiile şi rapoartele privind Emitentul sau activitatea acestuia publicate de analiştii din industrie sau analiştii în domeniul pieţei de capital. În cazul în care unul sau mai mulţi analişti retrogradează Obligaţiunile, atunci este posibil ca preţul de piaţa al acestora să scadă. În cazul în care unul sau mai mulţi analişti încetează să urmărească activitatea Emitentului sau să publice rapoarte periodice cu privire la acesta, Emitentul riscă să-şi piardă vizibilitatea pe pieţele financiare ceea ce ar putea duce de asemenea la scăderea preţului Obligaţiunilor sau a volumului de tranzacţionare.

Drepturile Deţinătorilor de Obligaţiuni.

Termenii şi Condiţiile Obligaţiunilor conţin prevederi care reglementează convocarea de adunări ale Deţinătorilor de Obligaţiuni pentru a dezbate aspecte care afectează interesele de ordin general ale acestora. Hotărârile adunărilor generale ale Deţinătorilor de Obligaţiuni pot fi luate cu majorităţi diferite de majorităţile necesare pentru adoptarea unor hotărâri echivalente în alte state membre UE. De asemenea, deciziile luate valid cu majorităţile menţionate mai sus sunt obligatorii pentru toţi Deţinătorii de Obligaţiuni, inclusiv pentru cei care nu au participat şi nu au votat în cadrul respectivei adunări precum şi pentru Deţinătorii de Obligaţiuni care au votat contrar votului exprimat de majoritatea participanţilor.

RISCURI CARE AFECTEAZĂ PIAŢA ÎN GENERAL

Există riscuri cu privire la valoarea de piaţă a Obligaţiunilor.

Valoarea de piaţa a Obligaţiunilor va fi afectata de bonitatea Emitentului precum şi de o serie de factori suplimentari, inclusiv fluctuaţiile ratei dobânzii de piaţă şi ale ratei randamentului Obligaţiunilor precum şi de timpul rămas până la data scadenţei Obligaţiunilor.

Valoarea Obligaţiunilor depinde de o serie de factori care includ evenimente economice, financiare şi politice care au loc în România sau în altă parte din lume, inclusiv factori care afectează pieţele de capital în general şi piaţa pe

care se tranzacționează Obligațiunile. Prețul la care un Deținător de Obligațiuni va putea să vândă Obligațiunile înainte de scadență poate fi redus fata de prețul de emisiune sau prețul de cumpărare plătit de respectivul cumpărător, reducere care ar putea fi substanțială.

Este posibil ca Obligațiunile să nu poată fi tranzacționate în mod activ.

La data emiterii acestora, este posibil ca Obligațiunile să nu aibă o piață de tranzacționare definită și, de asemenea, este posibil ca o asemenea piața să nu se dezvolte niciodată. Dacă totuși se va dezvolta o piața de tranzacționare, este posibil ca aceasta să nu fie foarte lichidă. Prin urmare, este posibil ca Deținătorii de Obligațiuni să nu reușească să-și vândă Obligațiunile cu ușurință sau la prețuri care să le asigure un randament comparabil cu cel obținut în cazul uuor investiții similare care au dezvoltat o piață secundară.

Piața româuească a obligațiunilor este relativ redusă în comparație cu alte piețe din țările europene, iar numărul emisiunilor de obligațiuni corporative ale companiilor românești este limitat. Nu există nicio garanție ca Obligațiunile, chiar daca se așteaptă să fie listate pe piața reglementată la vedere operată de BVB, vor fi tranzacționate în mod activ iar situația contrară ar fi de natură să determine o creștere a volatității prețului și/sau să aibă un impact nefavorabil asupra prețului Obligațiunilor.

Riscul cu privire la imposibilitatea listării Obligațiunilor la BVB.

Admiterea Obligațiunilor la tranzacționare pe piața reglementată la vedere operată de BVB presupune aprobarea acestui Prospect de către ASF, care este autoritatea competentă din România în temeiul Directivei privind Prospectul, aprobarea de către BVB a cererii de admitere a Obligațiunilor la tranzacționare pe piața menționată mai sus care este condiționată de îndeplinirea de către Emitent și de Obligațiuni a anumitor cerințe. Emitentul intenționează să ia toate măsurile care se impun pentru a se asigura că Obligațiunile sunt admise la tranzacționare pe piața reglementata la vedere operată de BVB cât mai repede posibil după emisiunea Obligațiunilor. Cu toate acestea, nu exista nicio garanție că, în eventualitatea în care intervin modificări în ceea ce privește condițiile de admitere, se vor îndeplini toate cerințele de listare. Nu există nicio certitudine că Obligațiunile vor fi admise la tranzacționare pe piața reglementată la vedere operată de BVB la data estimată sau la orice altă dată.

Există riscul ca Obligațiunile să fie suspendate de la tranzacționare.

BVB are dreptul de a suspenda de la tranzacționare Obligațiunile listate dacă Emitentul nu se conformează reglementarilor bursei de valori (cum ar fi, de exemplu, cerințelor specifice privind diseminarea informațiilor) sau dacă această suspendare este necesara în vederea protejării intereselor participanților la piață ori în eventualitatea în care funcționarea corespunzătoare a pieței este periclitata temporar. Nu există nicio garanție că tranzacționarea Obligațiunilor nu va fi suspendată. Orice suspendare a sesiunilor de tranzacționare ar putea avea un impact negativ asupra prețului d tranzacționare al Obligațiunilor. Mai mult decât atât, dacă Emitentul nu îndeplinește anumite cerințe sau obligații în baza legilor și reglementărilor aplicabile relevante pentru societățile ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe piața reglementată la vedere operata de BVB, sau dacă sunt periclitate tranzacționarea corespunzătoare pe bursa de valori, siguranța operațiunilor desfășurate pe aceasta bursă sau interesele investitorilor, Obligațiunile pot fi excluse de la tranzacționare. Nu există siguranța că o asemenea situație nu se va produce în legătură cu Obligațiunile.

Riscuri privind schimburile valutare și măsuri restrictive privind schimbul valutar si modificările în rata dobânzii pe piață.

Emitentul va plăti valoarea nominală și dobânda aferente Obligațiunilor în EUR. Acest aspect presupune o serie de riscuri referitoare la conversiile valutare în cazul în care operațiunile financiare ale unui investitor sunt denominate, în principal, într-o monedă sau într-o unitate monetară (Moneda Investitorului) alta decât EUR.

Aceasta situație include riscul fluctuației semnificative a cursului de schimb (inclusiv modificări datorate devalorizării EUR sau reevaluării Monedei Investitorului) și riscul ca autoritățile competente cu privire la Moneda Investitorului să poată impune sau modifica măsuri restrictive privind schimbul valutar. Aprecierea valorii Monedei

Investitorului față de EUR ar conduce la scăderea (1) randamentului Obligațiunilor exprimat în Moneda Investitorului, (2) valorii echivalente a valorii nominale datorate cu privire la Obligațiuni, exprimate în Moneda Investitorului si (3) valorii de piață a Obligațiunilor, exprimate în Moneda Investitorului.

Autoritățile guvernamentale și monetare pot impune (astfel cum, de altfel, au si procedat unele dintre acestea în trecut) măsuri restrictive privind schimbul valutar care pot afecta negativ o rată de schimb aplicabilă. Prin urmare, investitorii pot primi dobânzi sau valori nominale mai mici decât se așteptau.

Investiția în Obligațiuni presupune riscul ca modificări ulterioare în rata dobânzii pe piață să afecteze negativ valoarea Obligațiunilor.

Inflația poate reduce valoarea viitoarelor plăți de principal și dobânzi.

Valoarea viitoarelor plăți de principal si dobânzi ar putea să se reducă ca urmare a inflației întrucât rata reală a dobânzii la investiția în Obligațiuni se va reduce la creșterea ratei inflației și poate deveni negativă dacă rata inflației depășește valoarea nominală a ratei dobânzii la Obligațiuni.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ
ASF
APROBAT
ROMÂNIA

INFORMAȚII CU PRIVIRE LA EMITENT ȘI GRUP

Istoric și dezvoltare

Având denumirea inițială SC Impact S.A., Emitentul a fost înființat în anul 1991 prin subscripție publică, conform Legii societăților nr. 31/1990, ca societate pe acțiuni, persoană juridică română. Inițial, principalele sale activități erau închirierea și întreținerea vilelor de lux din zona municipiului București.

În anul 1995, Emitentul a introdus conceptul de „ansamblu rezidențial" pe piața românească, transformându-se treptat într-un dezvoltator imobiliar.

Începând cu anul 1996, Emitentul este listat la Bursa de Valori București. În anul 2006, acțiunile Emitentului au fost promovate la categoria I a Bursei de Valori București, această promovare reprezentând o premieră în sectorul dezvoltării imobiliare și al construcțiilor. Din ianuarie 2015, acțiunile Emitentului se tranzacționează la categoria Premium conform noii segmentări a pieței locale de capital.

In ultimii 25 de ani, Emitentul a finalizat 17 proiecte mici și mijlocii, care au cuprins peste 3.000 de locuințe și peste 25.000 metri pătrați de spații de birouri și comerciale. Odată cu schimbarea managementului, în aprilie 2013, Emitentul a început o politică de stabilizare, redresare și relansare, astfel încât în anul 2014 a reluat dezvoltările rezidențiale. La 30 iunie 2017, Emitentul avea în desfășurare dezvoltări rezidențiale în cinci orașe din țară, fiecare proiect având dimensiuni diferite și fiind aflate în stadii diferite de finalizare.

Detalii de identificare

Emitentul este o societate pe acțiuni, înființată și funcționând în conformitate cu legislația din România, având sediul social în Șoseaua Pipera-Tunari nr. 4C, clădirea Construdava Business, etajele 6 și 7, Voluntari, Ilfov, România (telefon 021 230.75.70/71/72). Emitentul este înregistrat la Oficiul Național al Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Ilfov, cu numărul de înregistrare J23/1927/2006, având cod unic de identificare 1553483. Emitentul desfășoară activități sub denumirea juridică de „Impact Developer & Contractor S.A.", utilizând în activitatea sa marca înregistrată „Impact". Potrivit actului său constitutiv, Emitentul funcționează pe o durată nedeterminată.

Evenimente recente care sunt relevante în stabilirea solvabilității

Pentru susținerea activității de dezvoltare și finanțarea proiectelor sale, Emitentul și-a propus obținerea de finanțări de pe piața de capital prin emisiuni succesive de obligațiuni corporative în RON și/sau EUR, cu o maturitate de până la 7 ani. Un prim pas în acest sens a fost făcut în data de 10 iulie 2017, când Emitentul a oferit în vederea subscrierii, 120 (o sută douăzeci) de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100.000 euro (o sută de mii de euro) și o valoare nominală totală de 12.000.000,00 euro (douăsprezece milioane euro), emise în formă materială, către două fonduri de investiții administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. care au acceptat oferta la aceeași dată.

În termeni de informație financiară, ultimele situații financiare anuale consolidate și auditate ale Grupului indică o evoluție economică pozitivă a acestuia. Astfel, conform IFRS, Emitentul a înregistrat în anul 2016 un profit brut de 29,61 milioane RON. De asemenea, conform IFRS, imobilizările corporale au crescut cu 5% în anul 2016 față de anul 2015, de la 5,73 milioane RON la 6,04 milioane RON, ca urmare a achiziționării unor imobilizări corporale în vederea derulării activității operaționale. Disponibilitățile bănești au înregistrat la finalul anului 2016 o creștere cu 2%, de la 17,27 milioane RON în 2015, la 17,63 milioane RON la 31 decembrie 2016. În cursul anului 2016, activitatea Grupului a avut un flux financiar intens. Pe de o parte s-au înregistrat intrări semnificative din vânzarea de imobile din Proiectul Greenfield, contractarea unor credite în vederea finanțării fazelor construite, dar și ieșiri pentru finanțarea proiectelor și rambursarea creditelor.

La data de 30 iunie 2017, profitul brut al Grupului a fost de aproximativ 12,8 milioane lei, înregistrând o scădere de 7% față de perioada similară din 2016, când profitul brut a fost de 13,7 milioane lei. Imobilizările corporale au

crescut cu 6% la 30 iunie 2017, ajungând la 6,14 milioane lei de la 6,04 milioane lei la 30 iunie 2016. Disponibilitățile bănești ale Grupului au scăzut în primele 6 luni ale anului 2017 cu 38% față de aceeași perioadă a anului 2016, în contextul investițiilor efectuate la noile etape din Ansamblul Platanilor. Vezi „*Privire Generală asupra activității. Dezvoltări recente în activitate. Ansamblul rezidențial Greenfield.*"

Totodată, datoriile totale ale Grupului au scăzut cu 12% în anul 2016, de la 107,93 milioane RON în 2015, la 95,03 milioane RON în 2016, la data raportării sumele acordate de instituțiile de credit având o pondere de 61% (57,36 milioane lei) în total datorii, iar la 30 iunie 2017, datoriile totale erau de 107,3 milioane lei, în creștere cu 13% față de aceeași dată a anului 2016, când aveau o valoare de 95 milioane lei. Astfel, gradul de îndatorare a avut o ușoară reducere de la 23,2% în 2015 la 19,7% în 2016 și o creștere de 7,7% la 30 iunie 2017 (21,7%) față de 30 iunie 2016 (20,2%).

Informații cu privire la filiale

Emitentul are cinci filiale, organizate ca societăți cu răspundere limitată, respectiv Clearline Development & Management S.R.L., Actual Invest House S.R.L., Bergamot Developments S.R.L., Bergamot Developments Phase II S.R.L. și Impact Finance & Development S.R.L:

- **Actual Invest House S.R.L.** este deținută direct de Emitent în proporție de 6,23% din capitalul său social, restul capitalului social fiind deținut de Clearline Development & Management S.R.L. (la rândul său fiind integral deținută de Emitent), având un rol important în diversificarea gamei de servicii conexe vânzării de locuințe. Această filială colaborează cu cele mai importante instituții financiare din România, în scopul identificării unor soluții de creditare avantajoase în cel mai scurt timp posibil pentru clienții care urmează să achiziționeze o locuință. Mai multe, filiala oferă servicii de administrare pentru nevoile dezvoltării rezidențiale și servicii de mobiliare și decorațiuni interioare prin parteneriat cu furnizori de top, la prețuri avantajoase, folosind materiale de calitate superioară; și
- **Clearline Development & Management S.R.L.** (fosta Lomb S.A.); Emitentul deține 100% din capitalul social al acestei societăți, prin care urma să se dezvolte proiectul rezidențial „Lomb" în municipiul Cluj Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală. Proiectul nu a fost inițiat pe fondul neînțelegerilor cu partenerul de proiect (autoritatea locală). Pentru recuperarea investiției efectuate de Clearline Development & Management S.R.L. în realizarea proiectului Lomb în Cluj Napoca (în valoare de aproximativ 17.053.000 lei, plus dobânzile legale), Emitentul si Clearline Development & Management S.R.L. au acționat în instanță autoritatea locala. Dosarul în cadrul căruia Clearline Development & Management S.R.L. este reclamant este actualmente pe rolul Tribunalul Argeș, în faza administrării probelor (inclusiv a expertizelor (urbanistică și de construcții) dispuse în dosar). A se vedea „*Proceduri judiciare – Litigii referitoare la contractul de asociere în participațiune încheiat cu Municipiul Cluj Napoca pentru dezvoltarea proiectului rezidențial Lomb*".

Consiliul de administrație al Emitentului a decis, în baza hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor care a avut loc la data de 30 ianuarie 2017, înființarea unor societăți cu deținere majoritară de către Societate, după cum urmează:

- **Bergamot Developments S.R.L.**, având ca obiect principal de activitate dezvoltarea (promovarea) imobiliară, fiind înființată în scopul dezvoltării Fazelor I și 3 însumând cca. 51.382 mp construiți pe un teren de aproximativ 16.231 mp, dintr-un ansamblu rezidențial care per total include cca. 65.000 mp construiți pe un teren de aproximativ 22.000 mp din București, în zona Expoziției-Domenii. A se vedea „*Privire generală asupra activității Emitentului și Grupului – Dezvoltări recente în activitate – Proiectul Domenii*". Prețul de achiziție a fost de 10.571.720 de euro plus TVA (taxare inversă) si a fost achitat integral din sumele împrumutate de Bergamot Developments S.R.L. de la Emitent în baza contractului de împrumut încheiat în data de 14 iulie 2017. A se vedea - *Evenimente ulterioare datei ultimelor situații financiare consolidate prezentate în Prospect. - Operațiuni în vederea finanțării dezvoltării și construirii*

de proiecte rezidențiale prin intermediul Bergamot Developments S.R.L.. Societatea deține 99% din capitalul social al Bergamot Developments S.R.L.

- **Bergamot Developments Phase II S.R.L.**, deținută în proporție de 99% de Emitent și având ca obiect principal de activitate dezvoltarea (promovarea) imobiliară, fiind înființată în scopul dezvoltării Fazei 2 constând în 13.618 mp construiți, 130 de apartamente, pe un teren de 5.769 mp dintr-un ansamblul rezidențial care per total inclnde cca. 65.000 mp construiți pe un teren de aproximativ 22.000 mp din București, în zona Expoziției-Domenii. A se vedea *"Privire generală asupra activității Emitentului și Grupului - Dezvoltări recente în activitate - Proiectul Domenii"*.
- **Impact Finance & Development S.R.L.** având ca obiect principal de activitate activități auxiliare intermedierilor financiare, exclusiv activități de asigurări și fonduri de pensii și a fost înființată de către Societate cu scopul de a oferi clienților săi cele mai bune soluții de finanțare. Emitentul deține 99% din capitalul social al Impact Finance & Development S.R.L.

Actual Invest House S.R.L. deține 1% din capitalul social al fiecăreia dintre Bergamot Developments S.R.L., Bergamot Developments Phase II S.R.L. și Impact Finance & Development S.R.L.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ
ASF
APROBAT
ROMÂNIA

DETALIILE OFERTEI

Informații generale despre Ofertă

Obligațiunile	Emitentul oferă spre vânzare prin ofertă publică în România un număr de 6.000 de Obligațiuni, cu scadența în 2022, cu o valoare nominală totală de până la 30.000.000 EUR.
Investitori Eligibili	Oferta se adresează, având în vedere prevederile art. 3(2) literele a) și b) din Directiva privind Prospectul: (i) persoanelor din statele membre ale **SEE** care sunt Investitori Calificați" în sensul Articolului 2(1)(e) din Directiva privind Prospectul ; în plus, în Regatul Unit, oferta se adresează numai Investitorilor Calificați (x) care au o experiență profesională în domeniul investițiilor care se încadrează în prevederile articolului 19(5) din Ordinul Privind Promovarea Financiară și sunt persoane care se încadrează în prevederile articolului 49(2)(a)-(d) din Ordinul Privind Promovarea Financiara și (y) cărora li se poate adresa în mod legal; și (ii) către mai puțin de 150 de persoane fizice sau juridice din state ale SEE (inclusiv în România), altele decât Investitori Calificați, din fiecare Stat Membru SEE.
Monedă	Obligațiunile sunt denominate în EUR
Intermediari	BT Capital Partners S.A. – Intermediar Principal și Deținător al Registrului de Subscrieri Swiss Capital S.A. – Intermediar și Deținător al Registrului de Subscrieri BRK Financial Group - Intermediar
Participanți Eligibili	Orice intermediar (alții decât Intermediarii), care sunt societăți de investiții sau instituții de credit, acceptate ca participanți la sistemul de tranzacționare al Bursei de Valori București, și care au semnat un angajament irevocabil si neconditionat cu privire la respectarea prevederilor prezentului Prospect si ale legii aplicabile, in formatul pus la dispozitie de Intermediari și au depus respectivul angajament la BT Capital Partners S.A. (pentru acest scop, BT Capital Partners S.A. acționând pe seama tuturor Intermediarilor)
Metoda de intermediere	Metoda celei mai bune execuții (*best efforts*).
Scadență	12 decembrie 2022
Valoarea nominală	5.000 EUR per Obligațiune

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT ROMÂNIA

Valoarea nominală totală	Maximum 30.000.000 EUR. Valoarea nominală totală a Obligațiunilor emise în cadrul Ofertei și rezultatele Ofertei vor fi anunțate printr-o notificare publicată la Data Închiderii sau în Ziua Lucrătoare imediat următoare acesteia pe website-ul Bursei de Valori București www.bvb.ro și pe website-ul Emitentului www.impactsa.ro.
Rata Dobânzii	Obligațiunile vor fi purtătoare de dobândă fixă de 5,75 la sută (dobândă anuală, calculată ca procent față de valoarea nominală a fiecărei Obligațiuni în circulație).
Prețul de Ofertă	Obligațiunile sunt oferite la prețul de 5.000 EURO
Perioada de Ofertă	Subscrierile se pot face începând cu data de 4 decembrie 2017 până la data de 8 decembrie 2017 („**Data Închiderii**") inclusiv, și anume, timp de 5 (cinci) Zile Lucrătoare („**Perioada de Ofertă**"). Termenul „**Zi Lucrătoare**" se referă la o zi (cu excepția zilelor de sâmbătă sau duminică sau altă sărbătoare legală în România) în care Depozitarul Central derulează operațiuni curente și în care băncile efectuează plăți în EUR în România. Emitentul poate, de asemenea, prelungi Perioada de Ofertă sau poate modifica alte date privind Oferta, în conformitate cu legislația română aplicabilă.
Subscrierea minimă	50.000 EUR.
Subscrierea maximă	30.000.000 EUR
Retragerea subscrierilor	Subscrierile făcute în cadrul Ofertei sunt irevocabile. Dacă Prospectul este modificat, subscrierile pot fi retrase în termen de maxim două Zile Lucrătoare de la data la care respectivul amendament la Prospect a fost publicat. Investitorii își pot retrage subscrierea completând un formular de revocare la unitatea la care subscrierea a fost efectuată.
Închiderea cu succes a Ofertei	Oferta va fi considerată închisă cu succes dacă cel puțin 50% din Obligațiunile oferite inițial (anume minimum 3.000 de Obligațiuni) sunt subscrise în mod valabil în cadrul Ofertei. A se consulta secțiunea „*Închiderea cu succes a Ofertei*"] de mai jos.
Drepturi de preempțiune, negociabilitatea drepturilor de subscriere, tratamentul aplicat drepturilor de subscriere neexercitate	Nu este cazul
Data Alocării	8 decembrie 2017, care este aceeași zi cu Data Închiderii

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT ROMANIA

Data Tranzacției	8 decembrie 2017, care este aceeași zi cu Data Închiderii
Data Decontării	A doua Zi Lucrătoare după Data Tranzacției când decontarea tranzacțiilor legate de Ofertă este procesată prin sistemul Depozitarului Central.
Emisiune	Obligațiunile vor fi emise la Data Decontării.
Depozitarul	Depozitarul Central S.A. („**Depozitarul Central**")

Orice investitor român sau străin, persoană fizică sau entitate (cu sau fără personalitate juridică), poate participa în cadrul Ofertei, cu excepția acelor investitori ale căror subscrieri în cadrul Ofertei ar constitui o încălcare a legislației aplicabile (inclusiv cu excepția persoanelor care nu au împlinit încă vârsta de 18 ani).

Investitorii care intenționează să subscrie Obligațiuni trebuie să se familiarizeze cu, și să respecte, legile, restricțiile și limitările aplicabile Ofertei din jurisdicțiile în care se află, precum și restricțiile prevăzute mai jos. Prin cumpărarea Obligațiunilor, investitorii își asumă orice răspundere care decurge din situația în care o astfel de cumpărare este considerată ilegală în țara lor de reședință.

Nu există tranșe rezervate în mod special pentru anumite piețe.

Închiderea cu succes a Ofertei

În cazul în care mai puțin 50% din Obligațiunile oferite inițial (anume, mai puțin de 3.000 de Obligațiuni) sunt subscrise în mod valabil în cadrul Ofertei, Emitentul va respinge toate subscrierile, caz în care Oferta nu va produce efecte, iar Obligațiunile nu vor mai fi emise.

În cazul în care Emitentul respinge toate subscrierile, prețul total plătit în avans pentru Obligațiuni va fi restituit fiecărui investitor, net de orice comisioane de transfer bancar și orice comisioane aplicabile practicate de instituțiile de piață relevante, în contul bancar indicat de fiecare investitor, în termen de maxim cinci Zile Lucrătoare de la data notificării respingerii tuturor subscrierilor. Nicio dobândă nu va fi datorată investitorilor cu privire la aceste sume. Dacă un investitor a indicat mai multe conturi pentru restituirea oricăror asemenea sume, Emitentul și Intermediarii își rezervă dreptul de a plăti întreaga sumă care va fi restituită doar în unul dintre conturile indicate de investitor în Formularul de Subscriere. Plățile în conturile bancare ale investitorilor se vor face întâi pentru subscrierile valabile și, ulterior, pentru subscrierile anulate.

Alocare și decontare

Obligațiunile subscrise vor fi alocate investitorilor la Data Alocării, care este aceeași zi cu Data Închiderii.

Obligațiunile vor fi alocate investitorilor care au subscris în mod valabil Obligațiuni în cadrul Ofertei, la Data Alocării, pe baza criteriilor stabilite de Emitent în urma consultării cu Intermediarii.

Prin subscrierea Obligațiunilor în cadrul Ofertei, investitorii recunosc și acceptă că le pot fi alocate mai puține Obligațiuni decât au subscris sau chiar pot să nu le fie alocate deloc Obligațiuni. Investitorii recunosc, de asemenea, și acceptă că nu pot refuza Obligațiunile care le-au fost alocate și nu au niciun drept de a contesta sau de a se opune unei astfel de alocări.

Investitorii recunosc și acceptă, de asemenea, că nu vor avea dreptul de a cere să afle, iar Emitentul, sau Intermediarii nu vor avea nicio obligație să dezvăluie motivele privind alocarea și nu își asumă nicio răspundere în legătură cu nicio alocare. Participanții Eligibili nu vor fi implicați în alocare.

Investitorii vor fi notificați prin e-mail sau prin alte mijloace convenite cu Intermediarul relevant despre numărul de Obligațiuni care le-a fost alocat de îndată ce este posibil după alocare, și, în orice caz, se așteaptă să fie notificați până la ora 15.00 la data de 8 decembrie 2017. Fiecare potențial investitor se obligă să achiziționeze numărul de Obligațiuni alocate acestuia și, în măsura maximă permisă de lege, se va considera că a acceptat că nu va avea

dreptul să exercite niciun drept de revocare, retragere sau încetare sau, sub rezerva oricăror drepturi de retragere statutare, să se retragă în alt mod din respectivul angajament.

Investitorilor ce le sunt alocate mai puține Obligațiuni decât numărul de Obligațiuni subscrise în mod valabil conform prezentului Prospect le vor fi returnate sumele de bani plătite în plus față de prețul Obligațiunilor alocate, în terme de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la Data Închiderii. Orice sume ce sunt returnate investitorilor conform prezentului Prospect vor fi plătite net de orice comisioane de transfer bancar și orice comisioane aplicabile ale instituțiilor de piață (aceste comisioane fiind suportate de respectivul investitor), în contul curent indicat de fiecare investitor în Formularul de Subscriere, în contractul de servicii de investiții financiare sau convenit altfel cu Intermediarul sau Participantul Eligibil prin care este efectuată subscrierea, după caz.

Tranzacția și decontarea

Ordinele de tranzacționare corespunzătoare Obligațiunilor alocate investitorilor pe baza unor subscrieri valabile vor fi înregistrate în segmentul relevant al pieței de oferte publice din cadrul Bursei de Valori București, de către Intermediarul sau Participantul Eligibil care a primit și a validat respectiva subscriere, după caz.

Decontarea tranzacțiilor efectuate în cadrul Ofertei va fi efectuată prin intermediul platformei Target2-Securities, accesul la această platformă fiind asigurat prin facilitățile Depozitarului Central. Obligațiunile pot fi tranzacționate doar după decontarea acestora și admiterea acestora la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București.

Subscriere

Nu există niciun contract de subscriere în ceea ce privește emisiunea Obligațiunilor.

Admiterea la tranzacționare și aranjamentele de tranzacționare

Bursa de Valori București a emis o aprobare în principiu pentru admiterea Obligațiunilor la tranzacționare pe piața reglementată gestionată de Bursa de Valori București. În urma finalizării cu succes a Ofertei, Emitentul intenționează să solicite Bursei de Valori București acordul final pentru admiterea Obligațiunilor la tranzacționare pe piața reglementată la vedere a Bursei de Valori București. Piața reglementată a obligațiunilor societare din cadrul Bursei de Valori București este o piață reglementată în sensul Directivei privind piețele instrumentelor financiare (Directiva 2004/39/CE).

Emitentul va anunța aprobarea/respingerea admiterii la tranzacționare a Obligațiunilor într-un ziar de circulație națională în termen de trei Zile Lucrătoare de la primirea notificării din partea Bursei de Valori București privind aprobarea/respingerea admiterii la tranzacționare.

În cazul în care cererea de admitere la tranzacționare a Obligațiunilor este respinsă de Bursa de Valori București, investitorii pot solicita rambursarea sumelor subscrise în termen de maximum 60 de zile de la publicarea anunțului privind respingerea admiterii la tranzacționare. Sumele cerute vor fi rambursate în întregime investitorilor în termen de trei Zile Lucrătoare de la primirea cererii de rambursare de către Emitent fără perceperea vreunui comision.

Nu există niciun angajament al niciunei părți de a acționa ca intermediari pe piețele secundare și de a garanta lichiditatea acestora.

Depozitarul

Toate clasele de valori mobiliare (cu excepția instrumentelor financiare derivate) tranzacționate pe o piață reglementată din România sau în cadrul unui sistem alternativ de tranzacționare, inclusiv Obligațiunile ulterior admiterii acestora la tranzacționare pe piața reglementată gestionată de Bursa de Valori București, sunt, în mod obligatoriu, înregistrate la Depozitarul Central în vederea efectuării în mod centralizat a operațiunilor cu valori mobiliare și asigurării unei evidențe unitare a acestor operațiuni. Toate valorile mobiliare admise în sistemul Depozitarului Central Român sunt dematerializate și evidențiate prin înscriere în cont.

Obligațiunile sunt emise în formă dematerializată și evidențiate prin înscriere în cont și vor fi înregistrate la ASF și Depozitarul Central. Depozitarul Central va păstra o evidență a tuturor deținerilor Obligațiunilor.

Depozitarul Central este o societate pe acțiuni organizată și funcționând conform legislației din România, cu sediul social în Bd. Carol I nr. 34-36, etajele 3, 8 și 9, București, 020922, Sector 1, România, cod unic de înregistrări RO9638020, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/5890/1997, autorizată și supravegheată de ASF și care

furnizează servicii de depozitare, registru, compensare și decontare, precum și alte servicii conexe privind valorile mobiliare (cu excepția instrumentelor financiare derivate) tranzacționate pe Bursa de Valori București.

Transferul dreptului de proprietate asupra valorilor mobiliare listate pe Bursa de Valori București către cumpărător va avea loc la data decontării. Decontarea este în general efectuată la momentul T+2 prin debitarea/creditarea conturilor relevante, în baza mecanismului de livrare contra plată (i.e. valorile mobiliare fiind livrate numai dacă prețul de achiziționare corespunzător este plătit).

Ca excepție, există anumite situații în care Depozitarul Central poate opera în mod direct transferurile drepturilor de proprietate asupra valorilor mobiliare listate pe Bursa de Valori București, sub rezerva condițiilor prevăzute în regulamentele Depozitarului Central.

Chiar dacă cele menționate mai sus stabilesc procedurile Depozitarului Central care se aplică, în principiu, transferurilor de Obligațiuni ulterior admiterii acestora la tranzacționare pe piața reglementată la vedere a Bursei de Valori București, în anumite cazuri, Depozitarul Central își rezervă dreptul să suspende sau să anuleze înregistrarea unei instrucțiuni, în cazul în care există orice neclarități privind conținutul acesteia, autoritatea persoanei care depune instrucțiunea sau dacă acesta stabilește că dispozițiile reglementărilor sale sau ale acordurilor conexe au fost încălcate, sau să ignore instrucțiunile care conțin erori sau alte vicii sau care nu sunt semnate de persoanele autorizate. Niciunul dintre Emitent, Intermediari sau agenții acestora nu va avea nicio răspundere pentru îndeplinirea sau neîndeplinirea de către Depozitarul Central sau de către alți participanți a obligațiilor care le revin conform regulilor, procedurilor și acordurilor care guvernează operațiunile lor la data la care obligațiile respective sunt sau ar fi trebuit să fie îndeplinite.

Societatea nu va impune niciun comision cu privire la deținerile Obligațiunilor; cu toate acestea, deținătorii Obligațiunilor pot suporta comisioane care se plătesc în mod normal în legătură cu menținerea și operarea conturilor în sistemul Depozitarului Central.

Agentul de Plată

Banca Transilvania S.A. va acționa ca agent de plată pentru dobândă și valoarea nominală în legătură cu Obligațiunile.

Emitentul își rezervă dreptul în orice moment de a schimba Agentul de Plată, în condițiile legii aplicabile și cu un preaviz de 30 de zile adresat Deținătorilor de Obligațiuni în conformitate cu *„Termenii și Condițiile Obligațiunilor - 20. Notificări"*.

Societatea va acționa ca agent de calcul, în legătură cu orice sume datorate și plătibile în legătură cu Obligațiunile.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARA
ASF
APROBAT
ROMANIA

UTILIZAREA FONDURILOR OBȚINUTE

Emitentul va suporta diverse cheltuieli legate de emiterea Obligațiunilor, incluzând, printre altele, onorariile legate de comisioanele de intermediere, consultanța juridică, cheltuielile de listare si consultanta în legătură cu listarea și costurile de audit, în cuantum de aproximativ 910.000 EUR (calculate la valoarea nominala maxima a Obligațiunilor din cadrul Ofertei și utilizând cursul de schimb 4,5462 RON/ 1 EUR). Veniturile nete din Ofertă, după plata onorariilor, comisioanelor, a taxelor și a altor cheltuieli relevante, în cuantum de aproximativ 29.023.000 EUR (calculat la valoarea nominala maxima a Obligațiunilor din cadrul Ofertei și utilizând cursul de schimb 4,5462 RON/ 1 EUR) vor fi utilizate în scopul finanțării generale a activității și a proiectelor Emitentului.

Utilizarea fondurilor atrase în cadrul Ofertei se concentrează pe finanțarea parțială a trei proiecte:

1. **Proiectul Floreasca** – Emitentul intenționează finalizeze achiziția terenului pe care va dezvolta Proiectul Floreasca, proiect ce se va implementa în 2 faze, cu un total de 130.000 mp construiți. A se vedea și „*Privire generală asupra activității Emitentului și Grupului – Dezvoltări recente în activitate – Proiectul Floreasca*".
2. **Proiectul Domenii** – Proiectul se va implementa în 3 faze, un total de cca. 65.000 mp construiți. Faza 1 va debuta în ultimul trimestru din 2017 şi va însuma 24.800 mp. Fazele 2 si 3 cu 40.200 mp construiți vor începe în Martie 2018 respectiv Septembrie 2018. A se vedea și „*Privire generală asupra activității Emitentului și Grupului – Dezvoltări recente în activitate – Proiectul Domenii*".
3. **Proiectul Greenfield** – Emitentul va continua dezvoltarea rezidențială în cartierul Greenfield 2 cu Faza 7 din Ansamblul Platanilor pentru ultimele 6 blocuri aflate în dezvoltare, și va începe dezvoltarea Greenfield Plaza, la sfârșitul anului 2018. În legătură cu acest proiect, se are în vedere și rambursarea facilitaților de finanțare în sold în vederea optimizării necesarului de cash. A se vedea și „*Privire generală asupra activității Emitentului și Grupului – Dezvoltări recente în activitate – Proiectul rezidențial Greenfield*".

De asemenea, Emitentul evaluează în mod constant şi alte oportunităţi de investiţii, atât în Bucureşti cât şi în cele mai importante oraşe din tară. În măsura în care acestea corespund criteriilor de selecție, Emitentul va putea da curs si acestora.

În măsura în care fondurile atrase în cadrul Ofertei sunt insuficiente pentru finanţarea tuturor obiectivelor avute în vedere, sumele suplimentare pot fi acoperite din (i) disponibilitățile obținute din vânzarea locuințelor și a loturilor de teren existente în portofoliu; şi/sau (ii) atragerea de finanțare de pe piața de capital prin emisiuni suplimentare de obligațiuni; şi/sau (iii) atragerea de împrumuturi bancare; și/sau (în legătură cu Proiectul Greenfield) (iv) încheierea de parteneriate cu finanțatori care vor fi trași în facilitățile care urmează să fie dezvoltate în zona Proiectului Greenfield din București, în cuantumul necesar pentru finalizarea acestora.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT ROMÂNIA

PRIVIRE GENERALĂ ASUPRA ACTIVITĂȚII EMITENTULUI ȘI GRUPULUI

Ariile principale de activitate

Emitentul este una din primele societăți active în domeniul dezvoltării imobiliare din România, având ca principal domeniu de activitate dezvoltarea (promovarea) imobiliară, menținându-și de-a lungul timpului o poziție semnificativă pe piața imobiliară din România.

Activitatea Emitentului a început să fie centrată pe ideea de „ansamblu rezidențial" începând cu anul 1995, Emitentul fiind cel care a introdus acest concept în România. Acest tip de proiect a fost plasat în centrul intereselor de afaceri al Emitentului mai ales începând cu luna aprilie 2013, odată cu o serie de modificări intervenite la nivelul managementului, când a fost adoptată o politică de stabilizare, redresare și relansare. La data de 30 iunie 2017, Emitentul era implicat în dezvoltări rezidențiale situate în cinci orașe din țară (București, Constanța, Voluntari, Oradea și Ploiești), fiecare proiect având dimensiuni diferite și aflându-se în stadii diferite de finalizare. Emitentul este astfel una dintre societățile cu cele mai multe proiecte rezidențiale din România (16 proiecte rezidențiale în 5 orașe).

În primii 25 de ani de activitate, Emitentul a finalizat 17 proiecte mici și mijlocii, care cuprind 3000 de locuințe și peste 25.000 de metri pătrați de spații de birouri și spații comerciale.

Emitentul oferă în principal următoarele tipuri de produse și servicii:

Construcția și vânzarea de locuințe și case

La 30 septembrie 2017 existau în stoc un număr de 415 apartamente și case complet finalizate, având o suprafață construită desfășurată de 47.158 mp și o valoare contabilă de 102,5 milioane lei.

Activitatea de construire de imobile este concentrată în perioada următoare, inter alia, pe următoarele obiective:

- continuarea dezvoltărilor în cadrul proiectului rezidențial Greenfield, situat în Pădurea Băneasa, Sector 1, București („**Proiectul Greenfield**"), în special prin dezvoltarea Ansamblului Platanilor;
- demararea unui nou proiect în zona Expoziției-Domenii, unde Grupul va dezvolta un proiect rezidențial ce va cuprinde 9 blocuri cu 630 de unități pe o suprafață totala de 2,25 ha („**Proiectul Domenii**");
- dezvoltarea unui nou proiect rezidențial în București, în zona Prelungirea Ghencea - Bvd. Timișoara, unde Emitentul deține un teren în suprafață de aproximativ 26 ha (în prezent proiectul fiind în faza întocmirii documentația tehnică) („**Proiectul West District**");
- dezvoltarea unui nou proiect rezidențial în București, Bvd. Barbu Văcărescu, proiect ce a demarat în septembrie 2014 cu achiziționarea dreptului de proprietate asupra unui teren în suprafață de 2,6 ha (Emitentul face demersurile legale în vederea ieșirii din indiviziune) („**Proiectul Barbu Văcărescu**");
- construcția centrului urban Greenfield Plaza, în suprafață totală de 10.400 mp, care va include un centru SPA, spații comerciale și de servicii, de aproximativ 8.000 mp, precum și un sediu administrativ având 2.400 mp (Emitentul pregătește documentația necesară aprobării noului PUZ) („**Proiectul Greenfield Plaza**"); și
- dezvoltarea unui nou ansamblu rezidențial pe terenul cu suprafața de 55.000 mp, pentru achiziția căruia Emitentul a semnat o scrisoare de intenție cu NUSCO Imobiliaria S.R.L., situat în București - sectorul 2, în zona Floreasca („**Proiectul Floreasca**"). În măsura finalizării achiziției terenului, se are în vedere ca proiectul se va implementa în 2 faze, însumând un total de 130.000 mp construiți.

În ceea ce privește vânzarea de locuințe și case, în anul 2016 s-au vândut 439 imobile (apartamente și case) și 530 locuri de parcare, cu o suprafață construită desfășurată de 37,685 mp, în creștere cu 19% față de anul anterior. Veniturile operaționale ale Emitentului au fost generate în anul 2016 preponderent din activitatea de vânzare de

imobile, vânzările aferente Ansamblului Salcâmilor (în cadrul Proiectului Greenfield) totalizând aproximativ 139.000.000 lei.

Vânzările de locuințe s-au realizat în:

- București – Greenfield 2 - Ansamblul Salcâmilor: 416 apartamente
- București - Greenfield 1: 15 apartamente
- alte cartiere din țară: 8 case (6 case la Oradea, 1 casă la Ploiești și 1 casă la Constanța).

Comparativ cu anul 2015, în anul 2016 s-a înregistrat o creștere a vânzărilor de apartamente în proiectul Greenfield, ca urmare a finalizării dezvoltărilor rezidențiale începute de Emitent în vara anului 2015, și anume, finalizarea etapelor 3 și 4 din Ansamblul Salcâmilor (17 blocuri totalizând 420 apartamente). Creșterea a fost atât din punctul de vedere al unităților vândute, respectiv 22%, cât și din punct de vedere valoric, prin creșterea valorii medii pe tranzacție cu peste 18%.

Creșterea vânzărilor în Proiectul Greenfield (de la 66 de unități în 2014 și 374 de unități în 2015, la 416 unități în anul 2016), a fost favorizată de creșterea apetitului cumpărătorilor în noul climat economic post criză, de ajustare a prețului la noile caracteristici ale pieței, dar și de o promovare mai intensă a produselor, asociat cu interesul crescut manifestat de bănci referitor la finanțarea acordată.

Ca și tendință în activitatea Emitentului, se observă cum creșterea de la 1 ianuarie 2016 a valorii imobilelor care beneficiază de cota de TVA redusă la 5% a dus la creșterea standardelor cumpărătorilor, având în vedere faptul că apartamentele cu 4 camere au devenit mult mai atractive. Vânzările apartamentelor cu 2 camere au crescut și ele peste așteptări, ca efect al anunțării sistării/modificării programului de creditare Prima Casă și al legii dării în plată.

Odată cu creșterea numărului de unități vândute în 2016 față de 2015, a crescut și suprafața construită desfășurată vândută, cu aproximativ 6.063 mp (+19%).

În primul semestru din 2017, vânzările au atins un număr de 175 imobile (apartamente și case) și 22 locuri de parcare, totalizând o suprafață totală construită de 15.982 mp, cu 10,31% mai mult față de aceeași dată a anului precedent. Vânzările au crescut și ele cu 1,74%, de la 172 de unități vândute (apartamente și case) la data de 30 iunie 2016, la 175 unități la data de 30 iunie 2017. Valoarea medie a tranzacției a crescut cu peste 19%, de la aproximativ 69.200 euro în 2016, la 82.300 euro în semestrul 1 al anului 2017.

La data de 30 septembrie 2017 vânzările au atins un număr de 246 imobile (apartamente și case) 29 locuri de parcare, 5 loturi de teren și 1 terasă totalizând o suprafață totală construită de 22.007 mp, cu 25,9 % mai mică comparativ cu anul precedent (29.677 mp).

Vânzările au scăzut cu 30,3%, de la 353 unități la sfârșitul trimestrului III din 2016, la 246 unități la trimestrul III 2017, în timp ce valoarea medie a tranzacției a crescut cu peste 19%, de la aproximativ 70.895 EUR în 2016, la 82.952 EUR la trimestrul III din 2017.

Pana la 30 septembrie 2017, din Ansamblul Salcâmilor (924 apartamente), s-au semnat un număr de 861 contracte, iar din Ansamblul Platanilor (752 apartamente), s-au tranzacționat 175 contracte.

Consolidat, la 30 septembrie 2017, pe ambele proiecte din noua dezvoltare a cartierului Greenfield, inițiată în 2013, avem un total de 1.037 contracte semnate din care 1.002 apartamente vândute și 35 promisiuni și rezervări.

Oferirea la vânzare a loturilor de teren persoanelor fizice și persoanelor juridice, pentru dezvoltarea de case sau de mici spații comerciale

Această activitate cunoaște o dezvoltare mai lentă, în conformitate cu tendințele pieței, pe fondul apetitului în scădere al cumpărătorilor pentru acest produs și al condițiilor dificile de finanțare.

În anul 2016 au fost vândute 6 loturi de teren la Oradea, în suprafață de 3.157 mp, 3 loturi de teren la Constanța în suprafață de 1.111 mp, 1 lot de teren la Ploiești în suprafață de 432 mp și 1 lot de teren la Voluntari, în suprafață de 17 mp. Față de 2015, suprafața loturilor de teren vândute a fost de opt ori mai mică, în principal încercându-se lichidizarea portofoliului de terenuri din proiectele aflate în derulare în Oradea și în Constanța (în suprafață de peste 28.000 mp).

În primul semestru din 2017 au fost vândute 4 loturi de teren, dintre care unul la Oradea, în suprafață de 622 mp, 1 lot de teren în comuna Voluntari, în suprafață de 431 mp, 1 lot de teren în București (cartier Amber) în suprafață de 407 mp și, respectiv, 1 lot de teren în Constanța (cartier Zenit) în suprafață de 287 mp.

Tot în primul semestru al anului 2017, Emitentul înregistra un stoc de 840.780 mp de teren disponibil pentru dezvoltarea de noi proiecte sau pentru vânzare, evaluate la o valoare de piață de 75,5 milioane euro.

Emitentul va continua oferirea la vânzare a loturilor de teren pentru construcția de case în Voluntari, Constanța și Oradea, cu suprafețe cuprinse între 200-1.000 mp.

Închirierea de imobile și vânzarea locuințelor închiriate

Activitatea de închiriere a apartamentelor nu mai constituie o prioritate pentru Emitent în ultimii ani. Majoritatea locuințelor ale căror contracte de închiriere au încetat în anul 2016 au fost vândute, astfel că numărul locuințelor închiriate a scăzut de la 8 locuințe la sfârșitul lui decembrie 2015 și la 6 locuințe la sfârșitul lunii decembrie 2016.

La 30 septembrie 2017 mai existau doar 5 locuințe închiriate, care urmează a fi vândute odată cu încetarea contractelor de închiriere aferente.

Strategia

Strategia de afaceri a Emitentului pentru perioada 2017 – 2019 implică următoarele direcții majore de business:

- atingerea unei cote de piață de 10% și ocuparea primei poziții pe piață ca dezvoltator rezidențial;
- vânzarea locuințelor finalizate de Emitent în anii anteriori, având conform rezervărilor și listelor de prețuri aprobate, o valoare de 1,55 milioane de Euro, conform rezervărilor și listelor de prețuri aprobate;
- investiții în dezvoltarea utilităților, în conformitate cu planurile urbanistice și vânzarea terenurilor din proprietatea Emitentului cu o suprafață de 114,000 mp si o valoare estimata de 7,5 milioane Euro conform valorilor rezultate din evaluare;
- dezvoltarea Proiectului Greenfield, în special prin dezvoltarea Ansamblului Platanilor, care până la sfârșitul anului 2018 se preconizează a înregistra aproximativ 90.000 mp construiți și vânduți, care vor aduce la cifra de afaceri a Emitentului o contribuție de peste 84 milioane euro. Consolidat Proiectul Greenfield (Ansamblurile Salcâmilor și Platanilor) este planificat ca o investiție, ce va înregistra peste 160.000 mp construiți și vânduți cu un aport la cifra de afaceri de peste 150 milioane euro, dezvoltată gradual, în mai multe faze, până în anul 2022;
- inițierea în 2018 și finalizarea Proiectului Greenfield Plaza, în suprafață totală de 10.400 mp, care va include un centru SPA, spații comerciale și de servicii, de aproximativ 8.000 mp și un sediu administrativ având 2.400 mp;
- începerea unui nou proiect (Proiectul Domenii) pe segmentul de mass-market și premium, în vederea căruia Emitentul, prin subsidiara sa Bergamot Developments S.R.L., a achiziționat în 2017 un teren în București, în zona Expoziției-Domenii, unde va dezvolta un proiect rezidențial ce va cuprinde 9 blocuri cu 630 de unități pe o suprafață totala de 2,25 ha;
- finalizarea în 2017 a documentației tehnice pentru dezvoltarea unui nou proiect rezidențial (Proiectul West District) în București, în zona Bd. Timișoara - Prelungirea Ghencea, unde Emitentul deține un teren în suprafață de aproximativ 26 ha;

- începerea construcției în 2018 a Proiectului Barbu Văcărescu, proiectat a se desfășura pe o suprafață de 2,7 ha în trei cicluri de producție, având o dimensiune de aproximativ 588 de apartamente, reprezentând 90.000 mp construiți, dintre care aproximativ 63.500 mp suprateran și 26.500 mp pentru spațiile de parcare subterane și adăpost ALA (Apărare Locală Antiaeriană); proiectul se află la acest moment în faza de design.

Dezvoltarea Proiectului Floreasca va fi de asemenea inclusa în strategia Emitentului, în măsura finalizării achiziției terenului pe care acest proiect urmează a fi dezvoltat. Activitatea și viziunea Emitentului sunt guvernate și de următoarele orientări:

- investirea în bunuri imobiliare de înaltă calitate, constând fie în clădiri deja construite, fie în dezvoltarea unor proiecte imobiliare ce prezintă riscuri scăzute, cu potențial de comercializare ridicat și cu potențial de fluxuri de numerar pe termen lung/stabil la randamente ridicate, care sunt bine cotate pe piață, cu accent pe spațiile imobiliare destinate birourilor și ansamblurilor rezidențiale;
- managementul activ al imobilelor din portofoliul Emitentului se concentrează pe:
  - îmbunătățirea competitivității produselor Emitentului prin dezvoltarea unor concepte de apartamente adaptate cerințelor pieței rezidențiale, la un raport calitate/preț foarte bun;
  - ajustarea prețurilor locuințelor existente în portofoliu, pentru a răspunde cât mai bine nevoilor pieței și pentru a asigura fluxurile de trezorerie necesare Emitentului;
  - viabilizarea/lotizarea terenurilor în scopul vânzării, identificarea unor oportunități pentru terenurile din portofoliu prin atragerea unor parteneriate;
  - angajarea unor credite, cu păstrarea unui grad de îndatorare optim în jurul valorii de 20%;
  - accelerarea ciclurilor de producție și standardizarea produselor, astfel încât oferta Emitentului să se muleze pe cererea pieței, în vederea atingerii obiectivelor de vânzări și profitabilitate;
  - prudență în amploarea și obiectul portofoliului Emitentului, în special în ceea ce privește riscul pe care îl implică realizarea construcțiilor;
  - urmărirea evoluției pieței și răspunderea în mod adecvat la orice modificări ale cererii, precum și adaptarea foarte rapidă la schimbările de pe piață;
  - investirea în proprietăți atractive, situate în zone strategice, propice pentru dezvoltarea de ansambluri rezidențiale;
  - asigurarea poziției de lider a Emitentului printre investitorii din România care beneficiază de o platformă imobiliară complet integrată, cu înregistrări remarcabile în ceea ce privește vânzarea și închirierea de spații imobiliare în România, și care totodată și diversifică activitatea pe noi piețe.

În ce privește sursele de finanțare a activității Emitentului, se au în vedere (i) disponibilitățile obținute din vânzarea locuințelor și a loturilor de teren existente în portofoliu; (ii) atragerea de finanțare de pe piața de capital prin emisiune de obligațiuni; (iii) atragerea de împrumuturi bancare; și (iv) încheierea de parteneriate cu finanțatori care vor fi trași în facilitățile care urmează să fie dezvoltate în zona Proiectului Greenfield din București.

Avantaje competitive pe piața de profil

Portofoliu extins

Emitentul deținea la data de 30 iunie 2017 un portofoliu vast de terenuri și locuințe.

În ceea ce privește portofoliul de terenuri, acesta cuprindea la 30 iunie 2017, o suprafață de 84,1 ha cu o valoare contabilă de 60,5 milioane euro și o valoare de piață de 75,5 milioane euro. Proiectele aferente terenurilor cuprinse în acest portofoliu sunt: (i) Proiectul Greenfield (București), cel mai amplu proiect al Emitentului, (ii) Proiectul West District (București), (iii) Proiectul Barbu Văcărescu (București), (iv) Proiectul Zenit (Constanța) și (v) alte proiecte localizate în diferite orașe din țară.

În ceea ce privește portofoliul de locuințe construite, la data de 30 iunie 2017 inventarul indica un stoc de 488 de locuințe complet construite, cu o suprafață construită de 47.702 mp, Emitentul fiind astfel societatea imobiliară cu cele mai multe proiecte rezidențiale la nivel național. Valoarea contabilă (și de piață) a locuințelor construite înainte de anul 2010 (20 de unități) este de 1,55 milioane euro, iar în ceea ce privește locuințele construite după anul 2014, valoarea contabilă este de 22,9 milioane de euro, iar valoarea de piață de 40,6 milioane de euro.

Experiență dovedită de-a lungul timpului

Experiența Emitentului este susținută în principal de longevitatea sa pe piață. Activ încă din anul 1991 pe piața imobiliară din România, în calitate de prima societate activă în domeniul imobiliar din România, Emitentul a fost, de asemenea, prima societate imobiliară listată la Bursa de Valori București, în anul 1995.

Toți acești ani de funcționare, mulți dintre ei extrem pe tumultuoși având în vedere fluctuațiile înregistrate pe piața imobiliară din România și implicit, criza financiară, au contribuit la dezvoltarea unei poziții puternice pe piață a Emitentului, care a lucrat mereu pentru a se adapta nevoilor clienților și să facă față situațiilor dificile de pe piață.

Mai mult, numărul mare de proiecte dezvoltate în acești ani reprezintă un alt indice al experienței Emitentului. Astfel, Emitentul este societatea imobiliară cu cele mai multe proiecte rezidențiale desfășurate la nivel național (16 proiecte rezidențiale în 5 orașe din România).

Soluții complete pentru clienți

Calitatea, siguranța, stilul de viață, inovația și raportul valoare/preț sunt motoarele principale ale activității Emitentului. Locațiile reprezintă, de asemenea, un alt avantaj competitiv, Emitentul concentrându-se să le ofere clienților săi locații premium.

Emitentul nu se comportă pe piață ca un simplu dezvoltator imobiliar, ci ca un furnizor de servicii de profil complexe. Spre exemplu, în cadrul Proiectului Greenfield, Emitentul le oferă clienților variate oportunități de a apela la servicii cu valoare adăugată, cum ar fi, printre altele, dezvoltarea unei infrastructuri de cea mai bună calitate și, prin intermediul comercianților parteneri cu care Emitentul are încheiate contracte de închiriere, zone comerciale și sportive.

De asemenea, Emitentul oferă la cerere, sprijin pentru lucrări de execuție (proiectare, autorizare, execuție propriu-zisă și întreținere), în cazul în care un client decide să își construiască propria sa locuință pe unul dintre terenurile Emitentului. Emitentul vinde terenuri care includ infrastructură și proiecte dezvoltate de arhitecții săi.

Mai mult, conceptul de ansamblu rezidențial promovat de Emitent are în vedere asigurarea tuturor nevoilor care pot exista într-o comunitate ca cele create de Emitent, astfel încât aceste nevoi sunt urmărite activ în planul său de acțiune.

În acest sens, în toamna anului 2018 va începe autorizarea unui complex dedicat comunității din cartierul Greenfield, ce va include un centru SPA, terenuri de fotbal, tenis și piscine, școală și grădiniță, supermarket, restaurant, un spațiu pentru evenimente, cât și un nou sediu administrativ al Emitentului, care va măsura 1200 mp și va fi o clădire clasa A la nivel tehnologic actual (Proiectul Greenfield Plaza).

Acces la capital

Fiind o societate listată pe piața reglementată a Bursei de Valori București, Emitentul are la dispoziție o paletă mai largă de resurse în scopul finanțării proiectelor sale.

Emitentul a profitat de această poziție și de avantajele oferite de piața de capital, în scopul obținerii de acces la capital. Astfel, în iunie 2014, Emitentul și-a majorat capitalul social de la 197,8 milioane de acțiuni, la 277,8 milioane de acțiuni, lansând o ofertă pentru un număr de 80.000.000 de acțiuni nominative, la un preț maxim de 80.000.000 lei.

De asemenea, vizibilitatea și notorietatea Emitentului la nivel național sunt mai crescute în rândul partenerilor de afaceri și clienților, beneficiind de publicitatea aferentă listării, de atenția acordată de investitori și de analiști, precum și de un plus de încredere din partea clienților și partenerilor de afaceri și de posibilitatea de atragere de noi parteneri datorită transparenței sporite a societății.

Echipă de management și angajați experimentați și cu o calificare înaltă

Membrii consiliului de administrație al Emitentului se bucură de expertiza și de experiența necesare pentru a susține și a asigura dezvoltarea mai departe a proiectelor Emitentului. În acest sens, printre alții, doamna Iuliana Mihaela Urda, aleasă membru al consiliului de administrație încă din anul 2013, cu mandat prelungit în luna aprilie a anului 2017, are experiență în domeniul managementului de peste 20 de ani iar domnul Gabriel Vasile conduce de peste 15 ani echipe în departamentul administrativ, auto, asset management, financiar și raportare, în industria imobiliară, transporturi și telecomunicații.

Dezvoltări recente în activitate

Privire de ansamblu asupra evoluției activității Emitentului

Ca urmare a schimbărilor care s-au înregistrat pe piața imobiliară în ultimii ani, în 2016 Emitentul a continuat să opereze modificări în activitatea sa operațională, cu scopul unei cât mai bune adaptări la condițiile de piață actuale. În ultimii patru ani, prioritățile principale ale Emitentului au fost stabilizarea activității Emitentului, valorificarea cât mai eficientă a activelor din portofoliu, elaborarea documentațiilor necesare si pregătirea dezvoltărilor viitoare. Emitentul s-a concentrat, în principal, pe vânzarea de locuințe, în detrimentul închirierii acestora, cu scopul creșterii lichidităților sale. Astfel se explică numărul scăzut de închirieri din ultimii ani.

Situația economică din ultimii ani a determinat o scădere a nivelului de încredere a consumatorului, concomitent cu o creștere a așteptărilor acestuia în ceea ce privește calitatea mediului în care locuiește. În acest context, Emitentul a găsit soluții prin care să răspundă cât mai bine noilor valori sociale și cerințelor tot mai sofisticate de habitat, incluzând în cadrul proiectelor dezvoltate, prin atragerea de parteneri comerciali relevanți, diferite facilități și beneficii, ca elemente de diferențiere, precum: școală cu predare în limba engleză, sală de fitness și centru de înfrumusețare, farmacie, magazin alimentar, cafenea și locuri diversificate de joacă.

În anul 2016, Emitentul a căutat soluții pentru a stimula vânzările de loturi de teren pentru construcția de case. În acest sens, au fost scoase la vânzare loturi de teren viabilizate/în curs de viabilizare pentru construcția de case în București, Voluntari, Ploiești, Constanța și Oradea.

Un lot de teren de aproximativ 2 ha deținut de companie în Constanța a fost dezmembrat în 48 de loturi pentru case care au fost deja scoase la vânzare în 2012. Aceste loturi de teren se află în imediata vecinătate a ansamblului de vile Boreal, dezvoltat de Emitent (situat pe bulevardul Tomis, la ieșirea din Constanța, având acces la DN Constanța-Ovidiu).

Proiectul rezidențial Greenfield

Activitatea Emitentului este concentrată pe dezvoltarea cartierului rezidențial Greenfield din nordul orașului București. Proiectul Greenfield a fost demarat în anul 2006 și se află într-o dezvoltare continuă și graduală, până în anul 2022.

Prima etapă a Proiectului (Greenfield I) s-a dezvoltat între 2006-2010 acoperind o suprafață de 10 ha și incluzând 34 de vile și 624 de apartamente în cele 5 ansambluri (Rubin, Topaz, Blue, Onix și Quartz). Segmentul Greenfield I a fost vândut în proporție de aproximativ 97%.

A doua etapă a Proiectului (Greenfield II) include dezvoltarea a două ansambluri rezidențiale, respectiv Ansamblul Salcâmilor și Ansamblul Platanilor. În noiembrie 2014 a avut loc lansarea cartierului Ansamblul Salcâmilor din Greenfield, format în prezent din 35 de blocuri cu regim de înălțime P+5, respectiv 924 apartamente având 2, 3 și respectiv 4 camere. Ansamblul Salcâmilor a generat în anul 2016 cea mai mare contribuție la vânzările Emitentului

(416 de apartamente, respectiv 35,061 mp (suprafaţa construită desfăşurată („**SCD**"), Emitentul contractând în cursul anului 2016 facilităţi de credit în valoare de 78,6 milioane lei în vederea finalizării acestor lucrări. Cele 4 faze ale Ansamblului Salcâmilor au ajuns astfel la un grad de contractare de peste 91% din totalul de 924 de apartamente finalizate.

Totodată, în cadrul aceleiaşi etape, s-a pregătit documentaţia şi s-a demarat construcţia altor 39 de blocuri, reprezentând Ansamblul Platanilor, având 944 apartamente, ce vor fi finalizate etapizat, începând cu primul trimestru al anului 2017. În primul trimestru al anului 2017 au fost finalizate fazele 5 şi 6 ale Ansamblului Platanilor, respectiv 21 blocuri, având un număr de 476 apartamente (48.000 mp SCD). De asemenea, au fost începute lucrările la încă 12 blocuri (din cele 18 care fac obiectul proiectului) din faza 7, respectiv 276 apartamente cu finalizarea programată în ultimul trimestru al anului 2017. Pentru perioada rămasă din proiect, se urmăreşte livrarea apartamentelor după cum urmează: (i) 28.000 mp – se vor livra în luna decembrie 2017 şi (ii) 14.000 mp – unde lucrările vor începe în ultimul trimestru din 2017 si se estimează că apartamentele vor fi livrate în a doua jumătate a anului 2018. Ansamblul Platanilor vizează extinderea zonei de locuit în cadrul unui concept îmbunătăţit, adaptat condiţiilor de piaţă actuale, precum şi atragerea de investitori/operatori pentru îmbunătăţirea facilităţilor/serviciilor care deservesc zona de locuit.

La 30 iunie 2017, inventarul stocului de locuinţe în cadrul Greenfield 2 indică după cum urmează:

- Ansamblul Salcâmilor (faza 1+faza 2+faza 3+faza 4) - dintr-un total de 924 de apartamente, erau neocupate 87 de apartamente, reprezentând 9,4%;
- Ansamblul Platanilor (faza 5+faza 6) - dintr-un total de 476 de apartamente, erau neocupate 381 de apartamente, reprezentând 80%; şi
- Ansamblul Platanilor (faza 7) - proiect demarat în decembrie 2016 şi încă nefinalizat la 30 iunie 2017. Proiectul va număra 468 de apartamente planificate pentru finalizare începând cu ultimul trimestru din 2017.

A treia etapa (Greenfield III) vizează construirea a 65 de blocuri, având 3.155 apartamente cu regim de înălţime P+5/P+9. Aceasta etapă va cuprinde 8 faze de construcţie si este programată a începe în anul 2018. La acest moment documentaţia pentru această etapă este în curs de pregătire/obţinere.

Noile dezvoltări rezidenţiale vor beneficia de toate avantajele locaţiei comunicate sub brandul Greenfield (900 ha pădure, în vecinătatea pădurii Băneasa, la 5 minute de zona comercială Băneasa, la care se adaugă accesul imediat la DN1 Bucureşti-Ploieşti, fiind la 10 minute distanţă de cele două aeroporturi: Băneasa şi Henri Coandă).

O fază separată de dezvoltare a cartierului Greenfield vizează extinderea zonei de locuit în cadrul unui concept îmbunătăţit, adaptat condiţiilor de piaţă actuale.

Strategia de dezvoltare a cartierului Greenfield este următoarea:

- se urmăreşte crearea unui nou concept pentru apartamentele de la parter – acestea beneficiază de un teren curte în dreptul apartamentelor, care va fi achiziţionat odată cu apartamentul;
- fiecărei dezvoltări rezidenţiale noi i se alocă o zonă de parcări dedicate vizitatorilor, astfel că fiecărui apartament i se alocă o cotă parte indiviză din parcările aferente vizitatorilor;
- drumurile de circulaţie interioară ale ansamblului sunt alocate în cota indiviză a fiecărui apartament şi sunt transferate viitorilor proprietari.

În primul semestru din 2017 s-au semnat vânzări, rezervări şi promisiuni de vânzare din etapele 1-7 ale Ansamblurilor Salcâmilor şi Platanilor. Astfel, la 30 iunie 2017 erau semnate 84 de promisiuni şi rezervări pentru apartamente în cartierul Greenfield 2, şi anume, 67 în Ansamblul Platanilor şi 17 în Ansamblul Salcâmilor. Gradul de precontractare a apartamentelor din etapele 5 şi 6 scoase la vânzare a depăşit 14%.

Tot ca parte a Proiectului Greenfield se încadrează și construcția centrului urban Greenfield Plaza si atragerea de investitori/operatori pentru îmbunătățirea facilităților/serviciilor care deservesc zona de locuit. Suprafața totală a acestui nou proiect va fi de 10.400 mp, și va include un centru SPA, spații comerciale și de servicii, de aproximativ 8.000 mp și un sediu administrativ având 2.400 mp. Se are în vedere ca lucrările de construcție pentru acest complex să fie demarate în 2018 iar valoarea investiției necesare estimate este de 5 milioane euro. La acest moment Emitentul își concentrează activitatea asupra pregătirii documentației necesare aprobării noului PUZ pentru acest proiect.

Proiectul Domenii

Proiectul Domenii va fi demarat în trimestrul patru al anului 2017 și este planificat să fie finalizat în primul trimestru al anului 2020. Unul dintre principalele avantaje pe care le va oferi acest nou ansamblu rezidențial este locația excelentă din sectorul 1 al orașului București, mai exact, în zona cuprinsă între Bulevardul Expoziției și Strada Aviator Popișteanu. Această poziție îi conferă acces rapid la toate mijloacele de transport în comun.

Proiectul va fi dezvoltat pe o suprafață de 2,25 ha și va cuprinde 9 blocuri cu 630 de unități, dintre care 11 garsoniere, 131 de apartamente tip-studio, 283 de apartamente cu 2 camere, 175 de apartamente cu 3 camere și 30 de apartamente cu 4 și 5 camere. Ansamblul rezidențial va cuprinde, de asemenea, și 731 de locuri de parcare. Regimul de înălțime va fi de P+8/P+11/P+12.

Proiectul West District

În cursul anului 2016, Emitentul a demarat documentația tehnică pentru dezvoltarea unui nou proiect rezidențial în București, Proiectul West District, în zona Prelungirea Ghencea – Bvd. Timișoara, unde Emitentul deține un teren în suprafață de aproximativ 259.000 mp.

Dimensiunea acestui nou proiect este de aproximativ 2.434 apartamente în 65 de blocuri, cu un regim de înălțime de P+4/P+9 reprezentând peste 220.000 mp construiți, SPA, zonă de comerț, școală și grădiniță. Proiectul va fi construit în șase cicluri de producție, pe o perioadă de 4 – 5 ani și va fi dezvoltat în 2 faze: Complexul Rezidențial Rozelor și Complexul Rezidențial Crizantemelor.

Conceptul, designul și modelul de business pentru acest proiect sunt în curs de dezvoltare.

În anul 2017 s-a demarat pregătirea documentației de autorizare la începerea lucrărilor de execuție pentru primele 8 blocuri din acest proiect, în suprafață de 34.000 mp.

Emitentul intenționează accelerarea ciclurilor de producție și standardizarea produselor, astfel încât oferta acestuia să se plieze pe cererea pieței, acestea fiind preocupări principale ale managementului în perioada curentă, în vederea atingerii obiectivelor de vânzări și profitabilitate.

A se vedea și „*Factori de risc - Există riscul de a deveni parte la litigii atât ca pârâți, cât și ca reclamanți, cu privire la drepturile noastre de proprietate sau de folosință asupra imobilelor, închirierea, vânzarea, reamenajarea sau repoziționarea acestora sau cu privire la calitatea lucrărilor de construcție și nu este exclus ca anumite permise sau autorizații privind imobilele să fi fost obținute cu încălcarea legislației aplicabile*" pentru un rezumat al situației juridice al terenului afectat Proiectului West District și al măsurilor pe care Emitentul intenționează să le întreprindă pentru regularizarea situației. Până la data prezentului Prospect Emitentul nu a inițiat acțiuni pentru regularizarea situației.

Proiectul Barbu Văcărescu

Emitentul a achiziționat în septembrie 2014, în scopul unei noi dezvoltări imobiliare, un teren situat în București, într-o zonă semi-centrală, din Bvd. Barbu Văcărescu. Pentru moment, s-a achiziționat o cotă-parte de 1/3 (reprezentând aprox. 26.400 mp) din dreptul de proprietate asupra imobilului compus din 5 terenuri, în suprafață totală de 78.970 mp. Pentru restul terenului, Emitentul se află în litigiu pentru ieșirea din indiviziune cu proprietarul Cefin Real Estate Dezvoltare BV S.R.L. Primul termen de judecată a fost fixat pentru data de 16.11.2017. A se vedea

ASF APROBAT

și „*Proceduri judiciare - Litigiu pentru ieșirea din indiviziune împotriva Cefin Real Estate Dezvoltare BV S.R.L*", pentru informații suplimentare cu privire la acest litigiu.

Proiectul vizează finalizarea unui număr de 588 apartamente (cu 2, 3 și 4 camere) în 6 blocuri cu regim de înălțime P+11 și un număr de 750 locuri de parcare. Calendarul lucrărilor este de 30 de luni în 2 cicluri de producție, iar costul estimat al construcției (fără TVA) este de 34,5 milioane euro, din care 7,5 milioane sunt alocate spațiilor de parcare (13,5 milioane euro pentru fiecare ciclu de producție).

Printre caracteristicile Proiectului Barbu Văcărescu, se numără:

- locația excelentă, în imediata proximitate a centrului de afaceri din România, lângă cea mai mare concentrație de clădiri de birouri din București;
- o rețea foarte bună de transport, constând în: (i) 2 stații de metrou disponibile; (ii) acces rapid către centrul orașului și către Aeroportul Internațional; și (iii) apropierea de zona centrelor de afaceri din București;
- proximitatea parcurilor Verdi și Floreasca și a centrelor comerciale.

Proiectul Floreasca

La data de 16 octombrie 2017, Emitentul a semnat o scrisoare de intenție pentru achiziția unui teren cu suprafața de 55.000 mp de la NUSCO Imobiliaria S.R.L., teren situat în București - sectorul 2, în zona Floreasca. În măsura în care achiziția este finalizata, Emitentul intenționează sa dezvolte nn nou ansamblu rezidențial pe acest teren, care să răspundă cererii în creștere a zonei. Se are în vedere ca proiectul se va implementa în 2 faze, însumând un total de 130.000 mp construiți.

Proiectul Zenit – Constanța

Emitentul are în vedere dezvoltarea unui nou proiect imobiliar rezidențial în orașul Constanța, respectiv proiectul Zenit. Terenul aferent proiectului este în suprafață de 74.000 mp iar dezvoltarea se va realiza în 2 faze, conceptul, designul și modelul de business pentru acesta fiind în curs de dezvoltare.

Principii de construcție bugetară

În conformitate cu viziunea strategică impusă de noua echipă de management a Societății, de permanentă adaptare la evoluțiile pieței imobiliare și de menținere a eficienței Societății, Emitentul și-a propus pentru anul în curs, obiective prin care să răspundă eficient nevoilor pieței, clienților, dar și partenerilor contractuali.

Principiile generale care au stat la baza construirii bugetului pentru 2017, cât și pentru anii următori, și a planului de acțiuni pentru anul în curs, guvernând astfel tendințele în activitatea Emitentului sunt, *inter alia*:

- concentrarea activității pe finalizarea etapelor următoare de construcție în Greenfield, respectiv Ansamblul Platanilor (etapele 5, 6 si 7 ce fac parte din faza a II-a de dezvoltare);
- pregătirea documentației de autorizare și începerea lucrărilor de execuție pentru primele 8 blocuri din Proiectul West District, în suprafață de 34.000 mp;
- elaborarea documentațiilor necesare dezvoltării etapelor viitoare în cartierul Greenfield Băneasa;
- identificarea unor loturi de teren în București și în orașele cu populație mai mare de 250.000 locuitori pentru dezvoltarea unor proiecte cu dimensiuni de 700 – 2.000 apartamente;
- viabilizarea / lotizarea terenurilor în scopul vânzării;
- identificarea unor oportunități de colaborare/dezvoltare/vânzare pentru terenurile din portofoliu;
- minimizarea ciclurilor de producție și respectiv de vânzare al imobilelor construite;

- gestionarea atentă şi lichidizarea activelor non-core (active care nu sunt necesare activităţii principale a Societăţii);
- angajarea unor credite noi, în funcţie de necesităţi, angajând un grad de îndatorare al Societăţii de maxim 35%;
- optimizarea costurilor de funcţionare şi administrare, control a costurilor indirecte;
- maximizarea profitabilităţii capitalului investit, minimizarea termenelor de recuperare a investiţiei;
- principiul suprapunerii sistemului bugetar, pe sistemul de autoritate din Societate;
- implementarea unui standard eficient de comunicare şi transparenţă în scopul promovării în comunitatea investitorilor şi a analiştilor;
- principiul raportării pe fiecare departament; pentru fiecare proiect, lucrările se vor executa doar în baza unui buget bine documentat şi stabilit în prealabil. Fiecare contractare trebuie să se încadreze în bugetul stabilit;
- principiul concordanţei cu politica de resurse umane, pentru a determina motivarea şi adeziunea la obiectivele strategice urmărite prin implementarea unui plan atractiv de motivare bazat pe evaluarea periodică a performanţelor şi rezultatelor angajaţilor;
- stabilirea clară a structurii şi echipelor responsabile cu dezvoltarea fiecărui proiect, procedurilor şi fluxurilor de lucru; şi
- creşterea productivităţii muncii.

Informații privind tendințele

La data prezentului Prospect Emitentul nu are cunoștință de niciun fel de tendințe, incertitudini. solicitări, angajamente sau fapte cunoscute care, în mod rezonabil, pot afecta semnificativ perspectivele Emitentului.

Investiții

Echipa de management a Emitentului investește resurse substanțiale în identificarea oportunităților de investiții, care fac obiectul unor analize preliminare, incluzând evaluarea riscurilor și a potențialelor câștiguri, precum și nivelul de compatibilitate a potențialelor investiții cu politica de investiții a Emitentului.

Investiții imobiliare

In sensul clasificării contabile investițiile imobiliare cuprind terenuri și proprietăți rezidențiale deținute cu scopul creșterii valorii.

Echipa Emitentului dedică resurse substanțiale în vederea identificării oportunităților investiționale, ce sunt apoi supuse unei analize detaliate cu privire la compatibilitatea acestora cu strategia și cu politica investițională a Grupului. În cazul unei aprecieri pozitive a acestei compatibilități, potențialele investiții parcurg faze de analiză din perspectivă juridică, tehnică și financiară.

În funcție de strategia Emitentului, anumite investiții imobiliare devin afectate dezvoltării proiectelor Emitentului. Astfel, în cursul anului 2016, investițiile imobiliare ale Grupului au scăzut pe seama transferului unei suprafețe de teren de 101.787 mp din cadrul Proiectului Greenfield în contul de stocuri la materii prime în vederea dezvoltării. Tot în cursul anului 2016, o suprafață de teren de 155.558 mp din terenul situat în Ghencea-Timișoarei înregistrată la investiții imobiliare, a fost transferată în contul de stocuri la materii prime în vederea dezvoltării proiectului Greenfield Drumul Taberei (proiect pentru care lucrările nu au fost încă demarate).

Terenurile deținute în vederea aprecierii valorii, în sumă de 134.657.210 lei la 31 decembrie 2016 (de la soldul de 211.239.458 lei la 31 decembrie 2015), au o suprafață totală de 429.185 mp și reprezintă 98% din investițiile imobiliare în sold. Aceste terenuri sunt localizate în București (367.163 mp) și în restul țării (Constanța și Oradea).

În primul semestru al anului 2017, investițiile imobiliare au rămas la același nivel ca la 31 decembrie 2016.

Investiții asumate de Grup în perioada următoare

În termeni de investiții avute în vedere în perioada următoare, Grupul urmărește finalizarea achiziției terenului pe care va dezvolta Proiectul Floreasca, precum și demararea lucrărilor sau, după caz, continuarea dezvoltării în Proiectele Greenfield, Domenii, West District și Barbu Văcărescu. A se vedea și „*Dezvoltări recente în activitatea Emitentului*" de mai sus.

Se are în vedere ca investițiile vor fi susținute din (i) fondurile nete obținute în cadrul Ofertei – în conformitate cu „*Utilizarea fondurilor obținute*", (ii) disponibilitățile obținute din vânzarea locuințelor și a loturilor de teren existente în portofoliu; si/sau (ii) atragerea de finanțare de pe piața de capital prin emisiuni suplimentare de obligațiuni; si/sau (iii) atragerea de împrumuturi baucare; și/sau (în legătură cu Proiectul Greeufield) (iv) încheierea de parteneriate cu finanțatori care vor fi trași în facilitățile care urmează să fie dezvoltate în zona Proiectului Greenfield din București

Managementul riscului

Managementul riscului reprezintă o parte integrantă a managementului investițiilor Emitentului. *Inter alia*, evaluarea riscurilor se bazează pe o procedură de control intern al Emitentului, care presupune ca fiecare decizie să fie luată numai după parcurgerea unor proceduri speciale, care implică procese de evaluare și audit, precum și, în final, decizia mai multor organe din cadrul Emitentului. Tot în scopul managementului riscurilor specifice, Emitentul utilizează instrumente de asigurare și de monitorizare a investițiilor.

Asigurare

Emitentul externalizează riscurile la care sunt supuse investițiile sale, atât pe durata construcției, cât și după livrarea apartamentelor, prin configurarea de acoperiri complexe la asigurători de top de pe piața românească.

Astfel, polițele de asigurare a lucrărilor sunt încheiate de către antreprenorii desemnați pentru fiecare proiect, cu asiguratori agreați în prealabil de Emitent și, unde este cazul, de băncile finanțatoare ale fiecărui proiect.

În particular, în cazul Proiectului Greenfield, odată ce apartamentele intră în proprietatea Emitentului, acestea sunt incluse în programul de asigurare de riscuri a proprietății și răspundere civilă configurat împreună cu Uniqa Asigurări. Polița de tip „toate riscurile nominalizate" adaugă o serie de clauze specific ajustate pentru acest proiect, cu franșize minime, rezultând o acoperire completă și competitivă financiar.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ROMÂNIA ASF APROBAT

PIAȚA IMOBILIARĂ DIN ROMÂNIA

Context general

Perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2016 comparativ cu perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2015

Potrivit datelor publicate de Institutul National de Statistică (INS), în România, volumul lucrărilor de construcții a scăzut în 2016 ca serie brută cu 4,8% față de anul 2015. Pe elemente de structură, au avut loc scăderi la lucrările de reparații capitale cu 23,5% și la lucrările de construcții noi cu 2,7%. Lucrările de întreținere și reparații curente au crescut cu 1,5%. Pe obiecte de construcții, volumul lucrărilor de construcții a scăzut la construcțiile inginerești cu 11,2%, creșteri înregistrându-se la clădirile rezidențiale cu 12,1%, iar la clădirile nerezidențiale cu 1,1%. De asemenea, în anul 2016 au fost terminate 52.206 locuințe, în creștere cu 5.222 locuințe față de anul 2015. Pe medii de rezidență, analiza construcției de locuințe noi, în anul 2016 față de anul 2015, pune în evidență creșterea ponderii în mediul urban (53,4%) și scăderea în mediul rural (46,6%). Repartiția pe fonduri de finanțare a lucrărilor terminate relevă faptul că față de anul 2015, în anul 2016, a crescut numărul locuințelor realizate din fonduri private cu 5.291 locuințe, iar numărul locuințelor realizate din fonduri publice a scăzut cu 60 de locuințe.

Investițiile concretizate în lucrări de construcții noi, în anul 2016 au însumat 3.150,2 milioane de lei reprezentând 44,8% din total, față de 44,5% cât a fost în anul 2015 (Sursa: INS).

Astfel, după șapte ani de scădere, piața imobiliară a continuat revenirea începută în 2015, 2016 fiind anul în care prețul apartamentelor a continuat ritmul de creștere (cu o media a creșterii prețurilor cuprinsă între 3 – 10 % în marile orașe). Sfârșitul anului 2016 indică o tendință de creștere a pieței, în condițiile în care numărul de achiziții de locuințe este mai mare decât în anul precedent. Rezultatele anului 2016, indică, de asemenea, faptul că volumul de tranzacții la nivel național a fost în 2016 mai bun decât în anul 2015. Din datele INS reiese că livrările de locuințe din 2016 sunt superioare celor din perioada de maximă dezvoltare din 2008, când au fost finalizate 10.192 de unități.

Perioada 1 ianuarie – 30 iunie 2017 comparativ cu perioada 1 ianuarie – 30 iunie 2016

Potrivit datelor provizorii publicate de INS la data de 5 septembrie 2017, PIB (seria ajustata sezonier) estimat pentru semestrul I din 2017 a fost de 411.300,2 milioane lei prețuri curente, în creștere –în termeni reali –cu 5,7% față de semestrul I 2016. PIB (seria bruta) estimat pentru semestrul I din 2017 a fost de 360.856,5 milioane lei prețuri curente, în creștere –în termeni reali –cu 5,8% față de semestrul I din 2016.

În semestrul I din 2017, investițiile concretizate în lucrări de construcții noi au înregistrat 138.25,7 milioane de lei reprezentând 46,4% din total, față de 43,9% în semestrul I din 2016 (Sursa: INS).

În principiu, creșterea vânzărilor de locuințe în 2017 arată că tendințele pieței se îmbunătățesc față de anul trecut, iar piața imobiliară se înscrie într-un curs ascendent.

Evoluții și tendințe în segmentul rezidențial

Perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2016 comparativ cu perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2015

ASF APROBAT

În anul 2016, comparativ cu 2015, segmentul rezidențial a înregistrat o creștere de 12,1%. De asemenea, în anul 2016 au fost terminate 52.206 locuințe, în creștere cu 5.222 locuințe față de anul 2015. În anul 2016, numărul locuințelor terminate din fondurile private, care deține ponderea cea mai mare din total (97,6%), a crescut cu 5.291 locuințe față de anul precedent (Sursa: INS).

Majoritatea locuințelor terminate din fonduri private au fost construite în mediul urban (52,6%). Se observă, de asemenea, o scădere a ponderii construcției de locuințe noi în mediul rural (46,6%). Cele mai multe locuințe au fost construite în județele: Ilfov (6.184 locuințe), Cluj (5.221), Iași (3.851) și București (3.838), (Sursa: INS).

Potrivit datelor INS, fondul de locuințe și-a păstrat trendul ascendent din ultimii ani, înregistrând 8.929,2 mii locuințe, la sfârșitul anului 2016, în creștere cu 47,1 mii locuințe (+0,5%), față de sfârșitul anului 2015. Creșterea

menţionată a avut loc ca urmare a construirii a 52,6 mii locuinţe noi, cât şi a transformării unor spaţii cu altă destinaţie, în locuinţe (0,4 mii locuinţe).

În structura fondului locativ în anul 2016, comparativ cu anul 2015, a avut loc o creştere a numărului locuinţelor atât în mediul urban (+25,0 mii), cât şi în mediul rural (+22,0 mii) (Sursa: INS).

Perioada 1 ianuarie – 30 iunie 2017 comparativ cu perioada 1 ianuarie – 30 iunie 2016

Potrivit datelor INS publicate la 8 septembrie 2017, în semestrul I din 2017 au fost terminate 23.057 locuinţe, în scădere cu 1.049 locuinţe faţă de semestrul I 2016.

Cele mai multe locuinţe terminate în semestrul I 2017 s-au realizat din fonduri private, acestea înregistrând o pondere de 96,7% din totalul locuinţelor finalizate, dar numărul lor fiind în scădere cu 1.619 locuinţe faţă de semestrul I 2016. Pe medii de rezidenţă, în semestrul I din 2017, cele mai multe locuinţe au fost date în folosinţă în mediul urban, ca pondere reprezentând 57,6% din total (Sursa: INS).

Cele mai multe locuinţe terminate s-au realizat în judeţele: Ilfov (2.991 locuinţe), Cluj (2.252), Bucureşti (1.964) şi Iaşi (1.533), iar cele mai multe locuinţe s-au dat în folosinţă în regiunile de dezvoltare Bucureşti – Ilfov, Nord-Vest, Nord-Est, Centru şi Sud-Est (Sursa: INS).

INFORMAȚII FINANCIARE SELECTATE

Situațiile financiare

Informațiile financiare prezentate în prezentul Prospect sunt preluate, după caz, din (a) Situațiile Financiare Consolidate auditate ale Emitentului pentru anii încheiați la 31 decembrie 2015 și, respectiv, 31 decembrie 2016 („**Situațiile Financiare Consolidate Auditate Anuale**") și Situațiile Financiare Consolidate neauditate ale Emitentului pentru semestrul încheiat la 30 iunie 2017 („**Situațiile Financiare Consolidate Neauditate Semestriale**") și, respectiv, din (b) Situațiile Financiare Individuale auditate ale Emitentului pentru anii încheiați la 31 decembrie 2015 și, respectiv, 31 decembrie 2016 („**Situațiile Financiare Individuale Auditate Anuale**") și Situațiile Financiare Individuale neauditate ale Emitentului pentru semestrul încheiat la 30 iunie 2017 („**Situațiile Financiare Individuale Neauditate Semestriale**") și, respectiv, pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2017 („**Situațiile Financiare Individuale Neauditate Trimestriale**"). Informațiile selectate mai jos ar trebui parcurse împreună cu situațiile financiare menționate anterior, unde este cazul însoțite de notele lor explicative.

Situațiile Financiare Consolidate și Situațiile Financiare Individuale au fost pregătite în conformitate cu IFRS având leul (RON) ca monedă de prezentare. Situațiile Financiare Consolidate Auditate Anuale și Situațiile Financiare Individuale Auditate Anuale sunt auditate de auditorul independent numit de Societate. Situațiile Financiare Consolidate Neauditate Semestriale, Situațiile Financiare Individuale Neauditate Semestriale și Situațiile Financiare Individuale Neauditate Trimestriale nu sunt nici auditate nici revizuite de un auditor independent.

Informații financiare selectate extrase din Situațiile Financiare Consolidate

Situația consolidată a poziției financiare

Tabelul de mai jos prezintă situația consolidată a poziției financiare a Grupului la 31 decembrie 2015 și 31 decembrie 2016 și la 30 iunie 2016 și 30 iunie 2017:

	31 decembrie		**30 iunie**	
	2016 *(auditat)*	**2015** *(auditat)*	**2017** *(neauditat)*	**2016** *(neauditat)*
ACTIVE	*(RON)*		*(RON)*	
Active imobilizate				
Imobilizări corporale	6.038.745	5.727.176	6.417.397	5.975.488
Imobilizări necorporale	245.075	131.555	218.932	189.675
Investiții imobiliare	136.736.403	214.898.889	136.736.413	188.085.509
Active financiare	-	-	(1.391.060)	-
Creanțe comerciale si alte creanțe	11.215.815	11.367.047	10.946.284	11.544.710
Total active imobilizate	154.236.038	232.124.667	152.927.966	205.795.382
Active circulante				
Stocuri	295.687.776	190.758.661	306.235.148	232.604.860
Creanțe comerciale și alte creanțe	14.874.354	25.552.083	23.205.415	15.139.586
Cheltuieli în avans	179.397	164.016	194.029	137.936
Numerar și echivalente de numerar	17.632.043	17.266.754	11.012.393	11.993.522
Total active circulante	328.373.570	233.741.464	340.646.985	259.875.904
Total active	482.609.608	465.866.131	493.574.951	465.671.286
CAPITALURI PROPRII SI DATORII				
Capitaluri proprii				
Capital social	285.330.158	285.330.158	285.330.158	285.330.158
Prime de capital	84.175.480	84.175.480	68.760.070	84.175.480

Rezerva din reevaluare	3.137.863	3.190.469	3.137.863	3.111.956
Alte rezerve	7.627.695	6.068.674	5.599.001	6.147.188
Rezultatul reportat	(22.300.222)	(16.097.921)	10.856.816	(20.831.972)
Profitul/ (pierderea) net(a) a(l) perioadei	29.611.815	(4.731.999)	12.599.626	13.741.087
Total capitaluri proprii	387.582.789	357.934.861	386.283.534	371.673.897
Datorii pe termen lung				
Împrumuturi	28.519.089	13.228.061	35.110.429	32.628.270
Datorii comerciale şi alte datorii	2.863.944	2.832.985	3.554.311	3.111.297
Impozit amânat	13.814.127	13.826.334	13.826.334	13.826.334
Total datorii pe termen lung	45.197.160	29.887.380	52.491.074	49.565.901
Datorii curente				
Împrumuturi	21.107.550	32.560.942	25.055.361	25.402.235
Datorii comerciale şi alte datorii	28.715.491	25.655.309	29.738.364	17.642.635
Provizioane pentru riscuri şi cheltuieli	6.618	19.827.639	6.618	1.386.618
Total datorii curente	49.829.659	78.043.890	54.800.343	44.431.488
Total datorii	95.026.819	107.931.270	107.291.417	93.997.389
Total capitaluri proprii şi datorii	482.609.608	465.866.131	493.574.951	465.671.286

***Sursa**: Pentru perioadele încheiate la 31 decembrie, informaţiile au fost extrase din Situaţiile Financiare Consolidate Auditate Anuale, iar pentru perioadele încheiate la 30 iunie, informaţiile au fost extrase din Situaţiile Financiare Consolidate Neauditate Semestriale*

Situaţia consolidată a profitului sau pierderii

Tabelul de mai jos prezintă situaţia consolidată a profitului sau pierderii a Grupului la 31 decembrie 2015 şi 31 decembrie 2016 şi la 30 iunie 2016 şi 30 iunie 2017:

	31 decembrie		**30 iunie**	
	2016 *(auditat)*	**2015** *(auditat)*	**2017** *(neauditat)*	**2016** *(neauditat)*
	(RON)		*(RON)*	
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	144.906.803	107.032.653	69.444.573	52.107.621
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(92.333.577)	(72.606.379)	(45.110.884)	(33.744.483)
Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale	**52.573.226**	**34.426.274**	**24.333.689**	**18.363.138**
Venituri din inchirieri	1.310.376	1.222.245	310.610	690.249
Costuri operationale refacturate chiriasilor	2.715.413	2.815.971	1.679.895	1.102.441
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate	(2.883.824)	(2.709.921)	(1.591.043)	(1.050.424)
Venit net din refacturări	(168.411)	106.050	**88.852**	**52.017**
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	2.189.510	4.295.138	-	1.434.154
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(1.917.666)	(4.238.327)	-	(1.304.721)
Profit/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	**271.844**	**56.811**	-	**129.433**
Venituri din prestari servicii	763.596	1.613.087	1.342.904	1.147.314
Consum de materii prime si materiale	(2.641.460)	(4.763.579)	(498.620)	(794.092)
Servicii prestate de terti	(8.263.165)	(8.882.554)	(3.904.739)	(3.070.478)
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(9.721.718)	(9.137.866)	(5.217.626)	(4.052.972)

Alte venituri operationale	1.228.185	1.003.836	(53.658)	(662.327)
Alte cheltuieli operationale	(3.942.150)	(6.165.958)	(2.465.705)	3.976.834
Provizioane pentru litigii	5.600.147	(17.200.000)	-	-
Alte venituri/ (cheltuieli) operationale, net	**(16.976.565)**	**(43.533.034)**	**(10.797.444)**	**(3.455.721)**
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierii si amortizarii	**37.010.470**	**(7.721.654)**	**13.935.707**	**15.779.116**
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(670.308)	(630.871)	(378.320)	(303.148)
Pierderi de valoare a activelor. altele decat investitiile imobiliare	(5.678.347)	3.362.558	562.365	(1.098.420)
Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare	**(6.348.655)**	**2.731.687**	**184.045**	**(1.401.568)**
Castiguri/ (pierderi) in valoarea justa a investitiilor imobiliare. net	492.053	1.745.128	-	-
Profit realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor	**31.153.868**	**(3.244.839)**	**14.119.752**	**14.377.548**
Costuri de finantare	(1.452.346)	(1.344.045)	(957.482)	(493.626)
Venituri financiare	31.856	20.971	(117.176)	12.722
Diferente de curs valutar	63.572	(77.321)	11.505	51.329
Alte elemente financiare, net	(185.135)	(86.766)	(213.368)	(206.886)
Rezultat financiar	**(1.542.053)**	**(1.487.161)**	**(1.276.521)**	**(636.461)**
Profit brut / (pierdere bruta)	**29.611.815**	**(4.732.000)**	**12.843.231**	**13.741.087**
Impozit de profit	-	-	**(243.605)**	-
Profitul/ (pierderea) net(a) a(l) perioadei	**29.611.815**	**(4.732.000)**	**12.599.626**	**13.741.087**
Diferente din reevaluarea imobilizarilor corporale	25,907	20.187	-	-
Total rezultat global aferent perioadei	**29.637.722**	**(4.711.813)**	**12.599.626**	**13.741.087**

***Sursa**: Pentru perioadele încheiate la 31 decembrie, informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Consolidate Auditate Anuale, iar pentru perioadele încheiate la 30 iunie, informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Consolidate Neauditate Semestriale*

Evoluția principalilor indicatori financiari

Evoluția activelor

Activele totale ale Grupului au crescut cu 3,6% la 31 decembrie 2016, de la 465,9 milioane lei la 31 decembrie 2015 la 482,6 milioane lei la 31 decembrie 2016, compensând scăderea investițiilor imobiliare (cu 36,37% la finalul anului 2016, față de finalul anului 2015) și, respectiv a creanțelor din cadrul activelor imobilizate pentru aceeași perioadă (cu 1,33% la finalul anului 2016, față de finalul anului 2015). Activele totale ale Grupului au continuat să crească cu 6.0% în primul semestru al anului 2017 față de aceeași perioadă a anului trecut, de la 465,7 milioane de lei la 30 iunie 2016 la 493,5 milioane lei la 30 iunie 2017. Creșterea activelor la data de 30 iunie 2017 se datorează creanțelor comerciale din cadrul activelor circulante, care au crescut cu 65% în primul semestru al anului curent comparativ cu 30 iunie 2016, motivul principal fiind ritmul mai scăzut de încasare la contractele de vânzare de apartamente, o parte semnificativă din acestea făcându-se cu plata prin credit bancar și mai puțin din surse proprii. De asemenea, creditele prin programul „Prima Casă" se decontează într-o perioadă mai mare de timp și automat decalajul se reflectă în situația creanțelor Grupului.

Ponderea activelor circulante în totalul activelor Grupului era de 68,04% la 31 decembrie 2016, în creștere cu 17,87 puncte procentuale față de 50,16% la 31 decembrie 2015. În primele șase luni ale anului 2017, ponderea activelor

circulante în totalul activelor Grupului era de 69,02%, în creștere cu 13,21 puncte procentuale față de 55,81% la 30 iunie 2016.

Stocurile totale ale Grupului au crescut cu 55,0% la 31 decembrie 2016, de la 190,8 milioane de lei la 31 decembrie 2015 la 295,7 milioane de lei la 31 decembrie 2016. Stocurile totale ale Grupului au crescut cu 31,6% la 30 iunie 2017, de la 232,6 milioane lei la 30 iunie 2016 la 306,2 milioane lei la 30 iunie 2017. Creșterile stocurilor din primul semestru al anului 2017 sunt în special datorate cheltuielilor de producție pentru noua etapă de dezvoltare a cartierului Greenfield, faza 7.

Creanțele imobilizate ale Grupului înregistrat o ușoară scădere de 1,3% la 31 decembrie 2016, de la 11,4 milioane de lei la 31 decembrie 2015 la 11,2 milioane de lei la 31 decembrie 2016, continuând să scadă în primele șase luni ale anului 2017 cu 5,2% față de aceeași perioadă a anului trecut, de la 11,5 milioane de lei la 30 iunie 2016 la 10,9 milioane de lei la 30 iunie 2017.

Creanțele circulante au scăzut cu 42% la 31 decembrie 2016, de la 25,6 milioane de lei la 31 decembrie 2015 la 14,9 milioane de lei la 31 decembrie 2016. În primul semestru al anului 2017, creanțele circulante au crescut cu 53,6% de la 15,1 milioane de lei la 30 iunie 2016 la 23,2 milioane de lei la 30 iunie 2017. Scăderea creanțelor circulante a fost în principal determinată de încasările de la clienți, dar și de evoluția descrescătoare a numărului contractelor cu plata în rate a prețului în ultimii 3 ani (contracte care nu mai există în prezent).

Evoluția capitalurilor proprii și a datoriilor

La 31 decembrie 2016, Grupul avea capitaluri proprii în valoare totală de 385,4 milioane de lei, înregistrând o creștere de 7,6% față de 31 decembrie 2015 când valoarea capitalurilor proprii a fost de 357,9 milioane de lei. La finalul lunii iunie 2017, Grupul avea un total al capitalurilor proprii de 386,3 milioane de lei, înregistrând o creștere de 3,9% față de 30 iunie 2016 când totalul capitalurilor proprii a fost de 371,7 milioane de lei.

Ponderea capitalurilor proprii în totalul pasivului, la nivel de Grup, la 31 decembrie 2016 a fost de 79,9%, în creștere față de 76,8% la 31 decembrie 2015. La 30 iunie 2017, ponderea capitalurilor proprii în totalul pasivului curent, la nivel de Grup, a fost de 78,3%, față de 79,8% la 30 iunie 2016. Corelativ, ponderea datoriilor în totalul pasivului curent, la nivel de Grup, la 31 decembrie 2016 a fost de 19,720,1%, în scădere față de 23,217% la 31 decembrie 2015. La 30 iunie 2017, ponderea datoriilor în totalul pasivului curent, la nivel de Grup, a fost de 21,8%, în ușoară scădere față de 20,2% la 30 iunie 2016.

Din totalul datoriilor Grupului la 30 iunie 2017, 31% reprezintă datorii comerciale si alte datorii, împrumuturile la instituțiile de credit (în valoare de 60,2 milioane de lei) reprezentând 56,1% din total datorii. Totodată pe linia de alte datorii la 30 iunie 2017 sunt incluse si dividendele de plata către acționari în valoare de 11,2 mil RON.

La 30 iunie 2017, datoriile ce au termen de exigibilitate sub un an reprezintă 51,1% din totalul datoriilor Grupului.

Evoluția veniturilor operaționale

Veniturile Grupului fluctuează în general în funcție de stadiile de dezvoltare ale proiectelor Grupului. Reluarea producției cu noile etape de dezvoltare rezidențială în cartierul Greenfield, a favorizat obținerea unui produs competitiv și apreciat de piață și astfel societatea a reușit o creștere semnificativă a vânzărilor și veniturilor.

Veniturile din vânzarea stocurilor de proprietăți rezidențiale la nivelul Grupului pentru perioada finalizată la 31 decembrie 2016 au fost de 144,906,803 lei, în comparație cu 107,032,653 lei pentru perioada finalizată la 31 decembrie 2016, înregistrând o creștere de 35,4% de la an la an.

Veniturile din vanzarea stocurilor de proprietăți rezidențiale la nivelul Grupului pentru perioada finalizată la 30 iunie 2017 au fost de 69,444,573 lei, în comparație cu 52,107,621 lei pentru perioada finalizată la 30 iunie 2016, înregistrând o creștere de 29,43 %.

Principalele surse de venituri ale Grupului sunt reprezentate de veniturile obținute de către Emitent din vânzarea de locuințe (apartamente și case) și terenuri, din chirii și din servicii prestate. Pe lângă acestea, Grupul mai obține venituri din utilități refacturate.

Tabelul de mai jos prezintă structura simplificată a veniturilor operationale ale Grupului la 31 decembrie 2015 și 31 decembrie 2016 și la 30 iunie 2016 și 30 iunie 2017:

	31 decembrie		30 iunie	
	2016 *(auditat)*	**2015** *(auditat)*	**2017** *(neauditat)*	**2016** *(neauditat)*
Venituri din vânzarea de stocuri de proprietăți rezidențiale	144.906.803	107.032.653	69.444.573	52.107.621
Venituri din închirieri	1.310.376	1.222.245	310.610	690.249
Venituri din vânzare de investiții imobiliare	2.189.510	4.295.138	-	1.434.154
Venituri din prestări servicii	763.596	1.613.087	1.342.904	1.147.314
Alte venituri de natură operațională	1.228.185	1.003.836	(53.65)	(662.327)

***Sursa**: Pentru perioadele încheiate la 31 decembrie, informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Consolidate Auditate Anuale, iar pentru perioadele încheiate la 30 iunie, informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Consolidate Neauditate Semestriale*

Venituri din vânzări de apartamente și case

În 2016, veniturile din vânzarea de locuințe a crescut cu 35,39%, de la 107.032.653 lei la 31 decembrie 2015 la 144.906.803 lei la 31 decembrie 2016, datorită începerii vânzărilor din Faza 3 si Faza 4 din Ansamblul Salcâmilor din Proiectul Greenfield.

Vânzările au continuat să crească ușor în primul semestru din 2017, cu 1,7% față de aceeași perioada a anului trecut, de la 172 unități la 30 iunie 2016, la 175 unități la 30 iunie 2017, în timp ce valoarea medie a tranzacției a crescut cu peste 19%, de la aprox 69.200 EUR în 2016, la 82.300 EUR în semestrul I 2017.

Venituri din vânzări de terenuri

În ceea ce privește vânzarea de terenuri, vânzările au scăzut cu 48,8% în anul 2016 față de 2015, de la 4,3 milioane de lei la 31 decembrie 2015 la 2,2 milioane de lei la 31 decembrie 2016. În primul semestru din 2017, Societatea nu a vândut terenuri, spre deosebire de aceeași perioadă a anului trecut, în care vânzările au atins 1,4 milioane de lei. Reducerea volumului de vânzări a terenurilor este accentuată de apetitul scăzut al cumpărătorilor pentru acest produs, la care se adaugă lipsa finanțării.

Venituri din chirii

Activitatea de închiriere a apartamentelor nu mai constituie o prioritate pentru Grup în ultimii ani. Veniturile din chirii au scăzut cu 55% la 30 iunie 2017 față de 30 iunie 2016. Majoritatea locuințelor ale căror contracte de închiriere au încetat începând din anul 2015, au fost vândute, astfel că la 30 iunie 2017 Grupul închiria doar 6 locuințe. Acestea vor fi vândute la expirarea contractelor de închiriere.

Evoluția cheltuielilor operaționale

Cheltuielile operaționale totale la nivelul Grupului pentru perioada finalizată la 31 decembrie 2016 au fost de121.703.560 lei, în comparație cu 125.704.583 lei pentru perioada finalizată la 31 decembrie 2015, înregistrând o scădere 3,3% de la an la an.

Cheltuielile operaţionale la nivelul Grupului pentru perioada finalizată la 30 iunie 2017 au fost de 58.788.617, în comparaţie 44.679.497 lei pentru perioada finalizată la 30 iunie 2016, înregistrând o creştere de 31,6%.

Tabelul de mai jos prezintă structura simplificată a cheltuielilor operaţionale ale Grupului la 31 decembrie 2015 şi 31 decembrie 2016 şi la 30 iunie 2016 şi 30 iunie 2017:

	31 decembrie		30 iunie	
	2016 *(auditat)*	**2015** *(auditat)*	**2017** *(neauditat)*	**2016** *(neauditat)*
	(RON)		*(RON)*	
Cheltuieli operaţionale	**(121.703.560)**	**(125.704.583)**	**(58.788.617)**	**(44.679.497)**
Valoare contabilă a stocurilor de proprietăţi rezidenţiale vândute	(92.333.577)	(72.606.379)	(45.110.884)	(33.744.483)
Costuri operaţionale aferente proprietăţilor închiriate	(2.883.824)	(2.709.921)	(1.591.043)	(1.050.424)
Valoarea contabilă a investiţiilor imobiliare	(1.917.666)	(4.238.327)	-	(1.304.721)
Servicii prestate de terţi	(8.263.165)	(8.882.554)	(3.904.739)	(3.070.478)
Cheltuieli privind consumabilele	(2.641.460)	(4.763.579)	(498.620)	(794.092)
Cheltuieli cu beneficiile angajaţilor	(9.721.718)	(9.137.866)	(5.217.626)	(4.052.972)
Alte cheltuieli operaţionale	(3.942.150)	(6.165.958)	(2.465,705)	(662.327)
Cheltuieli cu provizioane pentru litigii	-	(17.200.000)	-	-

***Sursa**: Pentru perioadele încheiate la 31 decembrie, informaţiile au fost extrase din Situaţiile Financiare Consolidate Auditate Anuale, iar pentru perioadele încheiate la 30 iunie, informaţiile au fost extrase din Situaţiile Financiare Consolidate Neauditate Semestriale*

Creşteri ale cheltuielilor înregistrate în anul 2016 faţa de 2015 au fost la capitolul de cheltuieli operaţionale şi la capitolul cheltuieli cu beneficiile angajaţilor, costurile aferente fiecăruia dintre aceste capitole crescând cu 6,4% de la an la an. La 30 iunie 2017 faţă de 30 iunie 2016, cheltuielile operaţionale aferente proprietăţilor închiriate au crescut cu 52,4%, în principal datorită stocurilor existente, iar cheltuielile cu beneficiile angajaţilor au scăzut cu 29%.

Cheltuielile privind materiile prime şi materiale, s-au redus cu 44,5% la 31 decembrie 2016 faţă de 31 decembrie 2015 şi cu 37,2% la 30 iunie 2017 faţă de 30 iunie 2016.

O influenţă semnificativă asupra veniturilor operaţionale a avut-o reluarea provizionului constituit pentru litigiul înregistrat sub dosarul 60772 /3/2011, în legătură cu care s-a pronunţat decizia penala 527/A a Curţii de Apel Bucureşti (în care partea civilă a fost Agenţia Naţională de Administrare Fiscală-Direcţia Generală Juridică).

Grupul nu înregistrează cheltuieli semnificative de capital, curente sau anticipate.

Evoluţia rezultatului perioadei

Rezultatului operaţional înainte de dobânzi şi impozit pe profit al Grupului a înregistrat o creştere în valoare de 34.398.706 lei, la 31.153.868 lei la 31 decembrie 2016 faţă de -3.244.838 lei la 31 decembrie 2015 (acest ultim rezultat fiind determinat de pierderile din valoarea justă a investiţiilor imobiliare, conform IAS 40). Investiţiile imobiliare cuprind terenuri şi proprietăţi rezidenţiale deţinute cu scopul creşterii valorii capitalului. De asemenea, proprietăţile rezidenţiale incluse în investiţii imobiliare cuprind şi imobile închiriate terţilor. În primul semestru al anului 2017, rezultatului operaţional înainte de dobânzi şi impozit pe profit al Grupului a înregistrat o scădere de 1,8% faţă de aceeaşi perioadă a anului trecut, în valoare de -257.796 lei, de la 14.119.752 lei la 30 iunie 2017 faţă de 14.377.548 lei la 30 iunie 2016.

Rezultatul financiar net al Grupului a scăzut cu 54.892 lei, la -1.542.053 lei la 31 decembrie 2016 faţă de -1.487.161 lei la 31 decembrie 2015, pe seama creşterii cheltuielilor cu dobânzile aferente contractării a trei noi credite în vederea finanţării Fazelor 5 si 6 din Ansamblul Platanilor – Greenfield. În primul semestru al anului 2017,

rezultatului financiar net al Grupului a înregistrat o scădere de 100,6% față de aceeași perioadă a anului trecut, în valoare de -640.060 lei, de la -1.276.521 lei la 30 iunie 2017 față de -636.461 lei la 30 iunie 2016, scăderea fiind datorată costurilor de finanțare mai mari.

Profitul brut înregistrat la 31 decembrie 2016 de Grup este de 29.611.815 lei, în creștere cu 34.343.814 lei față de pierderea de -4.731.999 lei de la 31 decembrie 2015. În primul semestru al anului 2017, profitul brut al Grupului a înregistrat o scădere de -6,6% față de aceeași perioadă a anului trecut, în valoare de -897.856, de la 12.843.231 lei la 30 iunie 2017 față de 13.741.087 lei la 30 iunie 2016.

In cifre nete, profitul înregistrat la 31 decembrie 2016 de Grup este de 29.611.815 lei, în creștere cu 34.343.814 lei fata de pierderea de -4.731.999 lei de la 31 decembrie 2015. În primul semestru al anului 2017, rezultatul net al Grupului a înregistrat o scădere de 8,3% fata de aceeași perioadă a anului trecut, în valoare de -1.141.461, de la 12.599.626 la 30 iunie 2017 fata de 13.741.087 la 30 iunie 2016.

Indicatori EPRA

EPRA (European Public Real Estate Association) este o asociație a cărei misiune este să promoveze, dezvolte și să reprezinte sectorul imobiliar din Europa constând în societăți listate pe burse de valori.

Printre altele, comitetele de specialitate EPRA au formulat anumite recomandări în vederea îmbunătățirii metodelor de prezentare, a transparenței, relevanței și gradului de comparabilitate al rezultatelor publicate de societățile imobiliare listate pe bursele de valori. Emitentul sprijină această inițiativă de standardizare a raportărilor de performanță, în final tradusă într-o calitate sporită a acestora, motiv pentru care include în raportările sale anuale următorii indicatori EPRA:

- EPRA Activ Net Contabil, calculat în baza valorii activului net contabil (determinat conform IFRS), ajustată pentru a include valoarea de piață a investițiilor și pentru a exclude anumite elemente ce nu sunt așteptate a se transforma în proiecte de investiție pe termen lung; și

- EPRA Activ Net Contabil per Acțiune, fiind egal cu raportul dintre EPRA Activ Net Contabil și numărul de acțiuni în circulație.

Tabelul de mai jos cuprinde evoluția indicatorilor EPRA, pentru anii încheiați la 31 decembrie 2015 și 2016, precum și pentru semestrele încheiate la 30 iunie 2016 și 2017:

	31 decembrie		**30 iunie**	
	2016 *(auditat)*	**2015** *(auditat)*	**2017** *(neauditat)*	**2016** *(neauditat)*
	(RON)		*(RON)*	
EPRA Activ Net Contabil	437.237.453	470.352.594	548.491.466	459.328.029
EPRA Activ Net Contabil per Acțiune	1,57	1,69	1,96	1,65

***Sursa**: Pentru perioadele încheiate la 31 decembrie, informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Consolidate Auditate Anuale, iar pentru perioadele încheiate la 30 iunie, informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Consolidate Neauditate Semestriale*

Poziția fluxurilor de numerar

Tabelul de mai jos cuprinde fluxurile de numerar consolidate din activități de exploatare, fluxuri de numerar consolidate utilizate în activități de investiții și fluxuri de numerar consolidate din (utilizate în) activități de finanțare, pentru anii încheiați la 31 decembrie 2015 și 2016, precum și pentru semestrele încheiate la 30 iunie 2016 și 2017:

	31 decembrie		30 iunie	
	2016 *(auditat)*	**2015** *(auditat)*	**2017** *(neauditat)*	**2016** *(neauditat)*
	(RON)		*(RON)*	
Numerar la începutul perioadei	**17.266.754**	**3.653.180**	**17.632.043**	**17.266.754**
Numerar net provenit din activitatea de exploatare	(11.614.838)	559.524	(7.527.322)	(18.680.428)
Numerar net provenit din activitatea de investitii	534.550	4.010.639	660.270	689.907
Numerar net provenit din activitatea de finantare	11.445.577	9.043.412	247.402	12.717.289
Numerar la sfarsitul perioadei	**17.632.043**	**17.266.754**	**11.012.393**	**11.993.522**

***Sursa**: Pentru perioadele încheiate la 31 decembrie, informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Consolidate Auditate Anuale, iar pentru perioadele încheiate la 30 iunie, informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Consolidate Neauditate Semestriale*

Scăderea disponibilităților bănești consolidate cu 31% la sfarsitul primului semestru din 2016 comparativ cu începutul anului este determinată de plata către Agenția Națională de Administrare Fiscală-Direcția Generală Juridică a datoriilor din litigiul aferent dosarului cu nr. 60772 /3/2011, încheiat în martie 2016 prin pronunțarea deciziei penale 527/A a Curții de Apel București. Obligațiile stabilite de instanță în sarcina Emitentului în litigiul menționat anterior au fost stinse integral la data prezentului Prospect.

Informații financiare selectate extrase din Situațiile Financiare Individuale

Analiza elementelor de bilanț

Tabelul de mai jos cuprinde o analiză a elementelor de activ bilanțier ale Emitentului, la data de referință 30 septembrie 2017, prin comparație cu valoarea aceloraşi elemente, la 31 decembrie 2016:

	31 decembrie 2016 *(auditat)*	**30 septembrie 2017** *(neauditat)*	**%**
Elemente de activ	*(RON)*		
Imobilizări corporale	6.044.055	7.882560	30%
Imobilizări necorporale	232.663	179.580	-23%
Investiții imobilizate	136.736.403	136.759.859	0%
Active financiare	14.377.226	14.400.196	0%
Creanțe imobilizate	11.215.815	6.808.885	-39%
Total active imobilizate	**168.606.162**	**168.699.849**	**0%**
Stocuri	282.813.138	293.959.866	4%
Creanțe comerciale şi alte creanțe	15.652.318	71.836.993	359%
Cheltuieli în avans	131.717	87.142	-34%
Numerar şi echivalente de numerar	17.432.180	17.583.161	1%
Total active curente	***316.029.353***	**383.467.162**	**21%**
Total active	***484.635.515***	**549.318.242**	**13%**

***Sursa**: Situațiile Financiare Individuale Neauditate Trimestriale*

La 30 septembrie 2017, disponibilitățile bănești ale Emitentului au rămas aproximativ la același nivel cu cele din decembrie 2016.

În primele nouă luni ale anului 2017, creanțele comerciale au crescut cu 359%, motivul principal fiind coutractul de împrumut către Bergamot Developments, împrumutat şi Emitentul, împrumutător. A se vedea - *Evenimente ulterioare datei ultimelor situații financiare consolidate prezentate în Prospect. - Operațiuni în vederea finanțării dezvoltării şi construirii de proiecte rezidențiale prin intermediul Bergamot Developments S.R.L..*

Față de situația de începutul anului, stocurile au înregistrat o creștere de 4%, datorită capitalizării cheltuielilor de producție pentru noua etapă de dezvoltare a cartierului Greenfield, faza 7 și a recepționării finale, a apartamentelor aferente fazelor 5 și 6, din martie 2017.

Imobilizările corporale au crescut pe seama transferului în active (din stocuri) a terenului aferent parcului și a achizițiilor diferitelor echipamente (inclusiv IT) pentru utilizarea noului birou de vânzări (30%).

Activele totale s-au apreciat cu aproximativ 13% față de nivelul înregistrat la sfârșitul anului 2016.

Tabelul de mai jos cuprinde o analiză a elementelor de pasiv bilanțier ale Emitentului, la data de referință 30 septembrie 2017, prin comparație cu valoarea aceloraşi elemente, la 31 decembrie 2016:

	31 decembrie 2016 *(auditat)*	**30 septembrie 2017** *(neauditat)*	**%**
Elemente de pasiv	*(RON)*		
Capitaluri proprii	**390.776.564**	**391.763.350**	**0%**
Imprumuturi	28.519.089	93.873.965	229%
Datorii comerciale si alte datorii	2.863.913	2.554.437	-11%
Impozit amanat	13.000.347	13.000.347	0%
Total datorii pe termen lung	**44.383.349**	**109.428.749**	**147%**
Imprumuturi	28.715.491	19.266.384	-33%
Datorii comerciale si alte datorii	20.753.493	28.853.141	39%
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	6.618	6.618	0%
Total datorii curente	**49.475.602**	**48.126.143**	**-3%**
Total datorii	**93.858.951**	**157.554.892**	**68%**
Total capitaluri proprii si datorii	**484.635.515**	**549.318.242**	**13%**

***Sursa**: Situațiile Financiare Individuale Neauditate Trimestriale*

Împrumuturile Emitentului au înregistrat o creștere în trimestrul 3 al anului 2017 datorită împrumutului din emisiunea de obligațiuni cu dobânda aferentă după reevaluare de 55.056.834 lei si noilor linii de credit obținute pentru finanțarea fazei 7 (Ansamblul Platanilor).

Datoriile comerciale ale Emitentului au crescut cu 33% datorita cheltuielilor de producție în creștere corelate și cu tragerile efectuate din creditele bancare. Totodată pe linia de alte datorii la 30 septembrie 2017 sunt incluse și dividendele de plată către investitori în valoare de 11,2 milioane lei. Fata de valoarea dividendelor de plata la 30 Septembrie 2017, pe parcursul lunii Octombrie 2017 au fost achitate în proporție de 98%.

Capitalurile proprii au crescut cu 13% față de nivelul de la sfârșitul anului 2016, pe seama creșterii înregistrate din împrumuturi la T3 2017.

Analiza elementelor de rezultat

La trimestrul 3 al anului 2017, Emitentul a înregistrat venituri operaționale de 101,9 milioane lei, cu 17% mai mici față de aceeași perioadă a anului anterior, iar profitul net a fost de aproximativ 13,5 milioane lei, înregistrând o scădere de 52% față de perioada similară din 2016, când s-a înregistrat profit brut de 27,9 milioane lei. Scăderea profitului a fost influențată de un volum al vânzărilor inferior celui de anul trecut (-19%) și datorită creșterii costului financiar al Emitentului (+153%) față de anul 2016. Scăderea înregistrată s-a datorat exclusiv închiderii unuia dintre drumurile de acces în complex și mediatizării nefavorabile intense. Anticipând situația, Emitentul a identificat, încă din 2016, alte 3 soluții alternative de acces, pentru care a și finalizat demersurile privind achizițiile de terenuri și proiectările aferente, procedurile de avizare și autorizare aflându-se, în continuare, în plină desfășurare.

Principalii indicatori financiari ai situației financiare a Emitentului la data de 30 septembrie 2017 sunt următorii:

Indicatori conform IFRS (RON)	**2016_9 luni**	**2017_9 luni**	**Variație**	**Trim 3_2016**	**Trim 3_2017**	**Variație**
	(neauditat)					
Venituri operationale, din care:	**123.359.685**	**101.870.763**	**-17%**	**61.207.330**	**31.158.005**	**-49%**
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale	111.343.543	93.776.931	-16%	59.510.794	26.314.412	-56%

Venituri din inchirieri si din utilitati refacturate chiriasilor	2.891.635	6.661.296	130%	1.044.064	4.615.910	342%
Venituri din vanzare de investitii imobiliare	1.619.062	0	-100%	184.908	0	-100%
Alte venituri de natura operationala	865.371	1.432.536	66%	348.053	227.683	-35%
Alte venituri operationale - Litigiu ANAF	6.640.074	0	-100%	119.511	0	-100%
Cheltuieli operationale, din care:	**(95.973.364)**	**(84.284.414)**	**-12%**	**(47.410.256)**	**(27.358.449)**	**-42%**
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	(76.768.160)	(62.535.780)	-19%	(40.047.200)	(19.296.851)	-52%
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate si vandute	(1.755.550)	(5.483.851)	212%	(708.782)	(3.894.418)	449%
Valoarea contabila a investitiilor imobiliare	(1.461.265)	0	-100%	(156.544)	0	-100%
Cheltuieli privind materiile prime si materiale	(617.606)	(658.495)	7%	(316.569)	(202.420)	-36%
Servicii prestate de terti	(6.147.701)	(5.037.777)	-18%	(2.857.470)	(241.066)	-92%
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	(5.652.709)	(6.785.574)	20%	(2.249.546)	(2.387.166)	6%
Alte cheltuieli de natura operationala	(3.570.373)	(3.782.937)	6%	(1.074.145)	(1.336.528)	24%
Rezultat operational (EBITDA)	**27.386.321**	**17.586.349**	**-36%**	**13.797.074**	**3.799.556**	**-72%**
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(474.704)	(565.762)	19%	(174.438)	(190.324)	9%
Pierderi de valoare a activelor, altele decat investiții imobiliare	1.990.461	(337.410)	-117%	1.058.870	(683.003)	-165%
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a decat investițiilor imobiliare	0	0	0%	0	0	0%
Rezultat operational (EBIT)	**28.902.078**	**16.683.177**	**-42%**	**14.681.506**	**2.926.229**	**-80%**
Costul financiar net	(950.801)	(2.404.748)	153%	(475.014)	(1.128.178)	138%
Profit / Pierdere brut(a) (EBT)	**27.951.277**	**14.278.429**	**-49%**	**14.206.492**	**1.798.051**	**-87%**
Impozit pe profit	0	(800.000)	100%	0	(556.395)	100%
Profitul / (pierderea) net(a) a(l) perioadei	**27.951.277**	**13.478.429**	**-52%**	**14.206.492**	**1.241.656**	**-91%**

***Sursa**: Situațiile Financiare Individuale Neauditate Trimestriale*

La data de 30 septembrie 2017, vânzările au atins un număr de 246 imobile (apartamente si case) 29 locuri de parcare, 5 loturi de teren si 1 terasă totalizând o suprafață totală construită de 22.007 mp, cu 25,9 % mai mică comparativ cu anul precedent (29.677 mp).

Vânzările au scăzut cu 30,3%, de la 353 unități la sfârșitul trimestrului III din 2016, la 246 unități la trimestrul III 2017, în timp ce valoarea medie a tranzacției a crescut cu peste 19%, de la aprox 70.895 EUR în 2016, la 82.952 EUR la trimestrul III 2017.

Cheltuielile operaționale au scăzut cu 12 % față de perioada similară din 2016. Costurile operaționale aferente proprietăților vândute la 30 septembrie 2017 au crescut datorită cheltuielilor realizate pentru începerea dezvoltării Proiectului Domenii, cheltuieli ce au fost refacturate către Bergamot Developments S.R.L.

În comparație cu un rezultat operațional de 27,39 milioane lei la 30 septembrie 2016, în 2017 rezultatul operational a fost de 17,59 milioane lei (-36%)

Situația fluxurilor de numerar

La 30 septembrie 2017, situația fluxurilor de numerar a Emitentului era următoarea:

Scăderea numerarului la sfârșitul trimestrului III din 2017 are la bază investițiile efectuate la etapele 5, 6 și 7 din Ansamblul Platanilor (Proiectul Greenfield).

	30 septembrie 2016 *(neauditat)*	**30 septembrie 2017** *(neauditat)*
	(RON)	
Numerar la începutul perioadei	**17.080.848**	**17.432.180**
Numerar net provenit din activitatea de	(4.925.706)	(46.602.785)

exploatare		
Numerar net provenit din activitatea de investiţii	673.117	(2.217.610)
Numerar net provenit din activitatea de finanţare	3.226.057	48.971.376
Numerar la sfârşitul perioadei	**16.054.316**	**17.583.161**

Sursa: *Situaţiile Financiare Individuale Neauditate Trimestriale*

Situaţia împrumuturilor

Situaţia împrumuturilor bancare

La data de 30 septembrie 2017 situaţia împrumuturilor bancare era următoarea:

Creditor	Moneda	Data scadentei	Mărimea facilitaţii, în moneda originală
Piraeus Bank(1)	EUR	21.10.2017	12.807.270
Piraeus Bank	RON	28.07.2020	32.730.000
Banca Transilvania	RON	25.07.2018	4.047.000
Banca Transilvania	RON	25.07.2018	20.235.000
Banca Transilvania	RON	28.02.2019	3.861.180
Banca Transilvania	RON	28.02.2019	20.322.000
Libra Internet Bank	RON	23.09.2020	35.000.000

Sursa: Grupul

(1) Creditul a fost rambursat integral la data de 9 octombrie 2017.

Împrumuturile bancare sunt garantate cu următoarele active (valori juste):

	31 decembrie		30 iunie	
	2016	**2015**	**2016**	**2017**
Investiţii imobiliare	136.736.403	214.898.889	136.736.413	188.085.509
Creanţe comerciale şi alte creanţe (din categoria activelor circulante)	14.874.354	25.552.033	23.205.415	15.139.586
Numerar si echivalente de numerar	17.632.043	17.266.754	11.012.393	11.993.522

Sursa: Grupul

Contractele de împrumut încheiate în cursul anului 2014 cu Banca Transilvania presupun gaj asupra tuturor încasărilor operate prin bancă şi respectiv asupra cartierului Salcâmilor, care este încă în construcţie.

Va rugam sa vedeti si secţiunea "*Contracte principale*" pentru o descriere detaliată a contractelor importante de împrumuturi bancare ale Grupului.

Alte obligaţii financiare

Emisiunea de obligaţiuni din 2017

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100.000 euro si o valoare nominală totală de 12.000.000 euro, emise în formă materială, către două fonduri de investitii administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), care au acceptat oferta la aceeași dată. Obligațiunile au fost oferite inițial la un preț al emisiunii de 98.400 euro per Obligațiune (respectiv 11.808.000 euro per numărul total de Obligațiuni). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 si sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii, cu condiția ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea să răscumpere în mod obligatoriu 50% din valoarea nominală a Obligațiunilor. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătibilă de două ori pe an.

Veniturile din emisiunea de Obligațiuni au fost utilizate pentru a finanța achiziția de terenuri prin intermediul subsidiariei Emitentului Bergamot Developments S.R.L. în vederea dezvoltării și construirea de proiecte rezidențiale. Obligațiunile sunt garantate în principal cu o ipoteca imobiliară de prim rang ce acoperă obligațiile rezultând din Obligațiuni, până la valoarea maximă garantată de 18.000.000 EUR (optsprezece milioane de euro), constituită asupra a nouă loturi de teren cu o suprafață totală de 196.407 mp situate în București, Sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o opținne de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de-a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.000.000 EUR.

Gestionarea riscului financiar

Riscul de piață

Riscul de piață este riscul ca variatia preturilor pieței, cum ar fi cursul de schimb valutar, rata dobânzii și prețul instrumentelor de capitaluri proprii, să afecteze veniturile Societății sau valoarea instrumentelor financiare deținute. Obiectivul gestionarii riscului de piață este acela de a gestiona și controla expunerile la riscul de piață în cadrul unor parametri acceptabili și în același timp de a optimiza rentabilitatea investițiilor.

Riscul de rata a dobânzii

La data raportarii, profilul expunerii la riscul de rată a dobânzii aferent instrumentelor financiare purtatoare de dobandă, raportat către conducerea Emitentului a fost urmatorul:

	Valoare contabila			
	31 decembrie		**30 iunie**	
	2016 *(auditat)*	**2015** *(auditat)*	**2017** *(neauditat)*	**2016** *(neauditat)*
Instrumente cu rata fixă				
Active financiare	-	-	-	-
Datorii financiare	-	-	-	-
	-	**-**	**-**	**-**
Instrumente cu rată variabilă				
Datorii financiare	57.234.580	45.789.003	58.030.505	60.165.790
Total	**57.234.580**	**45.789.003**	**58.030.505**	**60.165.790**

***Sursa**: Pentru perioadele încheiate la 31 decembrie, informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Consolidate Auditate Anuale, iar pentru perioadele încheiate la 30 iunie, informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Consolidate Neauditate Semestriale*

Analiza de senzitivitate a valorii juste pentru instrumentele cu rată de dobândă fixă

Societatea nu contabilizează active si datorii financiare cu rata de dobandă fixă la valoare justă prin contul de profit sau pierdere si nu desemnează instrumente financiare derivate (swap-uri pe rata dobanzii) ca instrumente de acoperire a riscurilor în cadrul unui model de contabilizare a operațiunilor de acoperire a valorii juste împotriva riscurilor. Prin urmare, o modificare a ratelor de dobanda la data raportarii nu ar afecta contul de profit sau pierdere.

Analiza de senzitivitate a fluxurilor de trezorerie pentru instrumentele cu rată variabilă

O modificare a ratelor de dobândă cu 100 puncte de bază la data raportării ar fi determinat creşterea sau descreşterea capitalurilor proprii şi a profitului sau pierderii cu 572.345 lei la finalul anului 2016 (2015: 457.890 lei). Aceasta analiză (ipotetică) presupune ca toate celelalte variabile, în mod particular cursurile de schimb valutar, rămân constante.

Proceduri judiciare

Emitentul este parte în, calitate de reclamant sau de pârât, în diverse proceduri judiciare aflate pe rolul instanţelor din România. Cele mai semnificative dintre acestea (în termeni de potenţial impact asupra situaţiei financiare sau asupra profitabilităţii Emitentului) sunt sumarizate mai jos.

Litigiu pentru ieşirea din indiviziune împotriva Cefin Real Estate Dezvoltare BV S.R.L.

Emitentul a achiziţionat în septembrie 2014, în scopul unei noi dezvoltări imobiliare, un teren situat în Bucureşti, într-o zonă semi-centrală, din Bvd. Barbu Văcărescu, reprezentând o cotă-parte de 1/3 (aprox. 26.400 mp) din dreptul de proprietate asupra imobilului compus din 5 terenuri, în suprafaţă totală de 78.970 mp. Pentru restul terenului, Emitentul se află în litigiu pentru ieşirea din indiviziune cu proprietarul Cefin Real Estate Dezvoltare BV S.R.L. Litigiul se află pe rolul Judecătoriei Sectorului 2, în prima fază a judecăţii, primul termen fiind fixat pentru data de 16.11.2017

Litigii referitoare la contractul de asociere în participaţiune încheiat cu Municipiul Cluj Napoca pentru dezvoltarea proiectului rezidenţial Lomb

Începând cu anul 2012, Clearline Development & Management SRL si Emitentul sunt implicate în două litigii cu Municipiul Cluj Napoca, prin primar, în legătură cu un contract de asociere în participaţiune încheiat cu Municipiul Cluj Napoca, având ca obiect dezvoltarea proiectului rezidenţial Lomb („**Contractul de Asociere în Participaţiune**"). Emitentul are calitatea de reclamant în litigiul care se află pe rolul Tribunalului Cluj, iar societatea de proiect are calitatea de reclamant în litigiul care se afla pe rolul Tribunalului Argeş. Emitentul este reclamant în acţiunea având ca obiect rezilierea Contractului de Asociere în Participaţiune, valoarea pretenţiilor fiind de 4.008.222 RON. Clearline Development & Management SRL are calitatea de reclamant în litigiul având ca obiect pretenţii contractuale derivate din Contractul de Asociere în Participaţiune, în valoare de 17.053.000 RON. Ambele litigii sunt în primă instanţă, în faza cercetării judecătoreşti.

Litigii având ca obiect contestaţii împotriva unor decizii de impunere emise de Agenţia Naţională de Administrare Fiscală

Societatea este implicată în 2 (două) litigii având ca obiect contestaţii împotriva unor decizii de impunere emise de Agenţia Naţională de Administrare Fiscală (ANAF), aflate în diverse stadii procesuale pe rolul instanţelor române. Valoarea cumulată a acestor litigii este de 134.046 lei.

Litigii împotriva Floreasca Construction S.A. şi Brooklyn Management S.A.

Emitentul este implicat în 3 litigii cu Floreasca Construction S.A. (fosta Summa Romania S.A.) şi cu Brooklyn Management S.A. Într-unul dintre litigii (Dosarul nr. 23619/3/2009**) Emitentul are calitatea de reclamant într-o acţiune în constatare pentru intervenirea compensaţiei legale pentru suma de 7.602.000 RON.

Dosarul nr.23619/3/2009* având ca obiect: (1) constatarea inexistenţei dreptului Summa Romania S.A. (ulterior, Floreasca Construction S.A.) de a primi de la Emitent plata sumei de 3.927.170,82 RON, în baza contractului de execuţie nr. 6/2007, ca urmare a intervenirii compensaţiei legale între creanţele reciproce ale Emitentului şi ale Floreasca Construction S.A. şi (2) constatarea inexistenţei dreptului Floreasca Construction S.A.de a primi de la Emitent plata sumei de 3.403.767,26 RON în baza contractului de execuţie nr. 42/2007, ca urmare a intervenirii compensaţiei legale între creanţele reciproce ale Emitentului si ale Floreasca Construction S.A. În prezent, în cauză figurează în locul Summa Romania S.A. (ulterior, Floreasca Construction S.A.) cesionarul Brooklyn Property

Management S.R.L. (căruia Summa Romania S.A. (ulterior, Floreasca Construction S.A.) i-a cesionat creanțele împotriva Emitentului). Întrucât s-a stabilit definitiv și irevocabil de instanța de judecată că cesiunea dintre Summa Romania S.A. (ulterior, Floreasca Construction S.A.) și Brooklyn Property Management S.R.L în legătură cu Contractul nr. 42/2007 nu este valabilă și nu produce efecte, cesionarului nu îi pot fi opuse în compensare creanțe ale Emitentului derivate din acest contract. Pentru acest motiv, s-a făcut cerere de reducere a obiectului cererii de compensare a creanțelor astfel încât să sa opereze compensarea doar în legătură cu creanțe din Contractul nr. 6/2007.

Până la soluționarea definitivă a acestui dosar toate celelalte litigii împotriva aceloraşi părți, sunt suspendate.

În dosarul nr. 32874/3/2010 Brooklyn Property Management S.R.L. a chemat pe Emitent în judecată pentru ca instanța să dispună obligarea Emitentului la plata sumei de 9.138.139 lei (din care 3.483.959,66 reprezintă contravaloarea lucrărilor de antrepriză executate de Summa ROMANIA S.A. (ulterior , Floreasca Construction S.A) și 5.654.180,32 lei reprezentând contravaloare penalități de întârziere)

Cererea se bazează pe faptul că Summa Romania S.A. a cesionat către Brooklyn Property Management S.R.L. creanțele derivând din contractul 6/18.05.2012 încheiat cu Emitentul.

De această dată instanța de judecată a decis că cesiunea creanțelor Summa Romania S.A. (ulterior , Floreasca Construction S.A.) față de Emitent bazată pe contractul de lucrări nr. 6/2007 este valabilă și produce efecte.

Judecata este suspendată până la soluționarea prin hotărâre definitivă și irevocabilă a dosarului nr. 23619/3/2009*.

Dosarul nr. 45886/3/2009 are ca obiect cererea formulată de Brooklyn Property Management S.R.L. de obligare a Emitentului la plata sumei de 317.422,39 euro, reprezentând contravaloare scrisoare de garanție de bună execuție, pentru contractul 6/2007.

Judecata este suspendată până la soluționarea irevocabilă a dosarului nr. 23619/3/2009*.

Alte litigii

Emitentul este parte într-un număr de alte litigii pe rolul instanțelor din România, printre care:

- un litigiu având ca obiect o acțiune în rectificarea cărții funciare și pentru încetarea unui drept de superficie, pornită de Emitent împotriva MTS Leasing GMBH Germania și a lui Chiriac Alexandru. Litigiul se află în primă instanță, în procedura regularizării, la Tribunalul Constanța;
- anumite litigii împotriva unor persoane fizice, după cum urmează:
  - (i) o acțiune în constatarea nulității absolute a unor contracte de donații, în care Emitentul are calitatea de reclamant; litigiul se află în primă instanță, la Tribunalul București, în procedura regularizării, valoarea litigiului fiind de 1.281.278 RON și 38.700 EURO;
  - (ii) Emitentul a avut calitatea de parte responsabilă civilmente în dosarul penal nr. 60772/3/2011, întrucât a fost succesorul în drepturi a două societăți absorbite (Patagonia Invest S.R.L. și Fondamento Forte S.R.L.) prin care dna. Stegaru Ruxandra Maria (administrator de fapt) a efectuat anumite tranzacții imobiliare pentru care a fost condamnată pentru evaziune fiscală. Dosarul a fost soluționat defintiv pe latură civilă prin obligarea codebitorilor - Emitentul, Stegaru Ruxandra Maria și SQRW Development (în faliment) - la plată prejudiciului în sumă de 12.599.437 lei. Emitentul a achitat prejudiciul fiind singurul codebitor solvabil.

  În acest context, Emitentul a inițiat o serie de litigii pentru recuperarea prejudiciului având ca temeiuri de drept:

  a. regresul comitentului (Emitentul) împotriva prepusului (Stegaru Ruxandra Maria) vinovat de săvârșirea faptei care a cauzat prejudiciul suportat de Emitent.
     În acest sens, împotriva doamnei Stegaru Ruxandra Maria a fost începută executarea silită pentru recuperarea creanței în sumă de 4.173.571 lei. Suma a fost cenzurată ca urmare a unei evaluării asupra bunurilor disponibile în patrimoniul debitoarei Stegaru Ruxandra Maria;

b. întrucât Emitentul a dobândit calitatea de parte responsabilă civilmente ca urmare a absorbirii prin fuziunii a celor două societăţi menţionate mai sus, Emitentul a iniţiat un litigiu şi în temeiul încălcării garanţiei pentru evicţiune împotriva asociaţilor-vânzători de părţi sociale ale societăţilor Patagonia Invest S.R.L. şi Fondamento Forte S.R.L.cu care Emitentul a fuzionat.
Astfel, împotriva domnului Tal Joshua Mosh şi a doamnei Stegaru Ruxandra Maria a fost formulată o acţiune în pretenţii pentru obligarea acestora la plata sumei de 3.710.386 lei, reprezentând prejudiciul aferent încălcării garanţiei de evicţiune în baza contractului de vânzare-cumpărare de părţi sociale cu privire la societatea absorbită - Patagonia Invest S.R.L. încheiat la data de 05.06.2006. Acţiunea face obiectul dosarului nr. 28565/3/2017 aflat pe rolul Tribunalului Bucureşti; şi

- o contestaţie la executare pornită împotriva CEC Bank, în valoare de 835.623 RON. Emitentul contestă executarea silită imobiliară pornită de CEC Bank cu privire la imobilul reposedat de la foştii proprietari, persoane fizice. Judecătoria Constanţa s-a pronunţat în prima instanţă prin admiterea contestaţiei la executare formulata de Emitent. Aceasta deciziei este supusa apelului în termen de 10 zile de la comunicarea hotărârii.

Informaţii cu privire la politici contabile

Pregatirea situaţiilor financiare în conformitate cu IFRS presupune utilizarea de către conducere a unor raţionamente profesionale, estimari si ipoteze care afecteaza aplicarea politicilor contabile si valoarea raportată a activelor, datoriilor, veniturilor şi cheltuielilor. Rezultatele reale pot diferi de valorile estimate.

Estimarile şi ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite periodic. Revizuirile estimarilor contabile sunt recunoscute în perioada în care estimarea a fost revizuită să în perioadele viitoare afectate.

Evaluarea la valoarea justă

Anumite politici contabile ale Societăţii şi cerinţe de prezentare a informaţiilor necesită determinarea valorii juste atât pentru activele şi datoriile financiare cât si pentru cele nefinanciare. Societatea are un cadru de control stabilit cu privire la evaluarea la valoarea justă. Directorul financiar este responsabil pentru supravegherea evaluarilor semnificative de valori juste, inclusiv valorilor juste de nivel 3. Directorul financiar revizuieşte regulat datele de intrare neobservabile şi ajustarile de evaluare semnificative. Daca sunt utilizate date furnizate de terţe parţi (de exemplu preţuri cotate, furnizate de brokeri sau prin servicii de stabilire a preţurilor), directorul financiar analizează dacă aceste date îndeplinesc cerintele impuse de IFRS, inclusiv nivelul în ierarhia valorilor juste în care aceste evaluari ar trebui clasificate.

La evaluarea activelor sau datoriilor la valoarea justă, Societatea utilizează pe cat este de posibil informaţii observabile pe piaţă. Ierarhia valorii juste clasifică datele de intrare pentru tehnicile de evaluare utilizate pentru evaluarea valorii juste pe trei nivele, dupa cum urmează:

- ***Nivel 1***: preţ cotat (neajustat) pe pieţe active pentru active sau datorii identice pe care entitatea le poate accesa la data evaluării;
- ***Nivel 2***: date de intrare, altele decat preţuri cotate incluse în nivelul 1, care sunt observabile pentru activ sau datorie, fie direct, fie indirect; şi
- ***Nivel 3***: date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie.

Dacă datele de intrare pentru evaluarea valorii juste a unui activ sau a unei datorii pot fi clasificate pe mai multe nivele ale ierarhiei valorii juste, evaluarea la valoarea justa este clasificată în întregime pe acelaşi nivel al ierarhiei valorii juste ca dată de intrare cu cel mai scăzut nivel de incertitudine care este semnificativă pentru intreaga evaluare.

Societatea recunoaşte transferurile între nivele ale ierarhiei valorii juste la sfarşitul perioadei de raportare, în care modificarea a avut loc.

Bazele evaluării

Situaţiile financiare sunt întocmite la cost istoric, cu excepţia urmatoarelor elemente semnificative din situaţia individuală a poziţiei financiare:

- terenurile şi clădirile sunt evaluate la valoarea reevaluată;
- investitiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justă.

Societatea a aplicat în mod consecvent politicile contabile prezentate în situaţiile financiare.

Evaluarea activelor

Reevaluarea clădirilor şi terenurilor

La 31 decembrie 2016 şi 31 decembrie 2015, clădirile şi terenurile Societăţii au fost reevaluate de către evaluatori externi, independenti, autorizati de către Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România ("ANEVAR"), având experienţa recentă în ceea ce priveşte locaţia şi categoria proprietăţii evaluate.

Ierarhia valorii juste

În baza datelor de intrare utilizate în tehnica de evaluare, valoarea justă a clădirilor si terenurilor în suma de 9.830.740 lei a fost clasificată la nivelul 2 al ierarhiei valorii juste, evaluarea fiind efectuata în baza datelor direct observabile pe piaţa activă a terenurilor şi imobilelor rezidenţiale noi, ajustate nesemnificativ.

Tehnici de evaluare

Urmatorul tabel prezintă tehnicile de evaluare folosite pentru determinarea valorii juste a clădirilor si terenurilor clasificate pe nivelul 2 din ierarhia valorii juste.

Abordarea evaluării	Date de intrare cheie
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparaţiei de piată. Modelul de evaluare se bazează pe un preţ pe metru pătrat atât pentru clădiri, cât şi pentru terenuri, derivate din datele observabile pe piaţă, derivate dintr-o piaţă activă şi transparentă.	Preţuri pe metru pătrat pentru clădiri (Bucureşti: 684 euro/ mp, alte regiuni: de la 270 euro/ mp la 600 euro/ mp). Preţuri pe metru pătrat pentru terenuri (Bucureşti: de la 52 euro/ mp la 515 euro/ mp, alte regiuni: de la 15 euro/ mp la 60 euro/ mp).

Preţurile pe metru pătrat au fost calculate pe baza preţurilor observabile în tranzacţii cu proprietăţi comparabile, ajustate pentru amplasare (de la 5% la 30%) şi condiţie (de la 5% la 20%).

Stocuri

Costul stocurilor include cheltuielile efectuate pentru achiziţia stocurilor, costurile de producţie sau de prelucrare şi alte costuri suportate pentru a aduce stocurile în forma şi în locaţia prezentă. În cazul stocurilor produse de către Societate în regim propriu şi a celor în curs de producţie, costul include cota-parte corespunzătoare a cheltuielilor administrative aferente producţiei pe baza capacităţii operaţionale normale. Costul poate include şi transferul din alte elemente ale rezultatului global al câştigurilor sau pierderilor provenite din acoperirea fluxurilor de trezorerie aferente achiziţiilor de stocuri în moneda străină care se califică pentru aplicarea contabilităţii de acoperire.

Pentru evaluarea costului diferitor categorii de stocuri sunt utilizate următoarele tehnici:

Proprietăţi rezidenţiale:	identificare specifică
Terenuri:	cost mediu ponderat

Alte stocuri: primul intrat, primul ieşit (FIFO)

Stocurile sunt evaluate la minimul dintre cost şi valoarea realizabilă netă.

Valoarea realizabilă netă este preţul de vânzare estimat pe parcursul desfăşurării normale a activităţii minus costurile estimate pentru finalizare şi costurile necesare efectuării vânzării.

Atunci când stocurile sunt vândute, valoarea contabilă a acestor stocuri este recunoscută drept cheltuială în perioada în care este recunoscut venitul corespunzător, inclusiv în cazul vânzărilor în rate. Valoarea oricărei reduceri a valorii contabile a stocurilor până la valoarea realizabilă netă şi toate pierderile de stocuri sunt recunoscute drept cheltuială în perioada în care are loc reducerea valorii contabile sau pierderea. Valoarea oricărei reluări a oricărei reduceri a valorii contabile a stocurilor ca urmare a unei creşteri a valorii realizabile nete trebuie recunoscută drept o creştere a valorii stocurilor recunoscute drept venit în perioada în care are loc reluarea.

Imobilizări corporale

Recunoaştere şi evaluare

Costul include cheltuielile direct atribuibile achiziţiei activului. Costul activelor construite de către Societate în regim propriu include următoarele:

- costul materialelor şi cheltuielile directe cu personalul;
- alte costuri direct atribuibile aducerii activelor la stadiul necesar utilizării prestabilite;
- când Societatea are obligaţia de a muta activul şi de a restaura spaţiul aferent, o estimare a costurilor de demontare şi mutare a elementelor şi de restaurare a spaţiului în care acestea au fost localizate; şi
- costurile îndatorării capitalizate.

Costul include de asemenea şi trausferuri din alte elemente ale rezultatului global ale câştigurilor sau pierderilor rezultate din acoperirile fluxurilor de trezorerie aferente acbiziţiilor de imobilizări corporale în valuta care se califică pentru aplicarea contabilităţii de acoperire.

Atunci când anumite componente ale unei imobilizari corporale au durată de viaţă utilă diferită, acestea sunt contabilizate ca elemente distincte (componente majore) de imobilizari corporale.

Orice câştig sau pierdere din cedarea unei imobilizari corporale (calculate ca diferenţă între încasările nete din cedare şi valoarea contabilă a elementului) se recunoaşte în situaţia individuală a profitului sau pierderii şi altor elemente ale rezultatului global.

Reclasificarea ca investiţii imobiliare

Atunci când utilizarea unei proprietăţi se modifică din proprietate imobiliară utilizată de posesor în investiţie imobiliară, proprietatea este reevaluată la valoarea justă şi este reclasificată ca investiţie imobiliară. Orice câştig rezultat din reevaluare este recunoscut în situaţia individuală a profitului sau pierderii şi altor elemente ale rezultatului global în măsura în care câştigul reia o pierdere din depreciere anterioară aferentă proprietăţii respective, partea din câştig rămasă rămânând recunoscută la alte elemente ale rezultatului global şi prezentată în capitalurile proprii în rezerva din reevaluare, fără a fi reclasificate o dată cu reclasificarea activului la care se referă. Orice pierdere se recunoaşte imediat în situaţia individuală a profitului sau pierderii şi altor elemente ale rezultatului global.

Cheltuieli ulterioare

Cheltuielile ulterioare sunt capitalizate uumai atunci când este probabil că vor genera beneficii economice viitoare pentru Societate. Cheltuielile cu reparaţiile şi întreţinerea sunt recunoscute în situaţia individuală a profitului sau pierderii şi altor elemente ale rezultatului global pe măsură ce sunt suportate.

Reevaluare

Clădirile și terenurile sunt reevaluate cu suficientă regularitate, pentru a se asigura ca valoarea contabilă nu se deosebește semnificativ de ceea ce s-ar fi determinat prin utilizarea valorii juste la finalul perioadei de raportare.

La reevaluare, orice amortizare cumulată la data reevaluarii este eliminată din valoarea contabilă brută a activului și suma netă este retratată la valoarea reevaluată a activului.

Dacă valoarea contabilă a unui activ este majorată ca rezultat al reevaluării, atunci creșterea trebuie recunoscută în alte elemente ale rezultatului global și cumulată în capitalurile proprii cu titlu de rezervă din reevaluare. Cu toate acestea, majorarea trebuie recunoscută în rezultatul perioadei în măsură în care această compensează o reducere din reevaluarea aceluiași activ, recunoscută anterior în situația individuală a profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global.

Dacă valoarea contabilă a unui activ este diminuată ca urmare a unei reevaluări, această diminuare trebuie recunoscută în situația individuală a profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global. Cu toate acestea, reducerea trebuie recunoscută în alte elemente ale rezultatului global în măsură în care surplusul din reevaluare prezintă un sold creditor pentru acel activ. Reducerea recunoscută în alte elemente ale rezultatului global micșorează suma cumulată în capitalurile proprii cu titlu de rezervă din reevaluare.

Rezerva din reevaluare, inclusă în capitalurile proprii, aferent unui element de imobilizări corporale este transferat direct în rezultatul reportat atunci când activul este derecunoscut. Aceasta poate implica transferul întregului surplus atunci când activul este scos din funcțiune sau cedat. Transferurile din surplusul din reevaluare în rezultatul reportat nu se efectuează prin situația individuală a profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global.

Înregistrarea creanțelor

Societatea recunoaște inițial creanțele comerciale și alte creanțe la dată la care au fost generate. Toate celelalte active financiare (inclusiv activele desemnate la valoare justă prin situația individuală a profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global) sunt recunoscute inițial la dată tranzacționării când Societatea devine parte a condițiilor contractuale ale instrumentului.

Societatea derecunoaște un activ financiar atunci când expiră drepturile contractuale asupra fluxurilor de numerar generate de activ sau când sunt transferate drepturile de a încasa fluxurile contractuale de numerar ale activului financiar printr-o tranzacție prin care riscurile și beneficiile dreptului de proprietate asupra activului financiar sunt transferate în mod semnificativ. Orice interes în activul financiar transferat care este creat sau păstrat de către Societate este recunoscut separat ca un activ sau o datorie.

Creanțele sunt active financiare cu plăți fixe sau determinabile care nu sunt cotate pe o piață activă. Asemenea active sunt recunoscute inițial la valoarea justă plus orice costuri de tranzacționare direct atribuibile. Ulterior recunoașterii inițiale, creanțele sunt evaluate la cost amortizat utilizând metodă dobânzii efective minus valoarea pierderilor din depreciere

Activele și datoriile financiare sunt compensate, iar în situația individuală a poziției financiare este prezentată valoarea netă numai atunci când Societatea are dreptul legal de a compensa valorile și intenționează fie să le deconteze în baza netă, fie să realizeze activul și să stingă obligația simultan. Orice astfel de compensare se face în baza prevederilor legale și acordului terților implicati.

Societatea deține următoarele active financiare nederivate: împrumuturi acordate, creanțe comerciale și alte creanțe, titluri de participare în entități afiliate, numerar și echivalente de numerar și respectiv active financiare disponibile pentru vânzare.

Evenimente ulterioare datei ultimelor situații financiare consolidate prezentate în Prospect

Operațiuni în vederea finanțării dezvoltării și construirii de proiecte rezidențiale prin intermediul Bergamot Developments S.R.L.

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100.000 euro și o valoare nominală totală de 12.000.000 euro, emise în formă materială, pentru a finanța achiziția de terenuri prin intermediul subsidiariei Emitentului Bergamot Developments S.R.L. în vederea dezvoltării și construirii de proiecte rezidențiale.

În data de 14 iulie 2017 s-a semnat contractul de împrumut dintre Bergamot Developments S.R.L., în calitate de împrumutat și Emitentul, în calitate de împrumutător. Suma împrumutată este de 54 de milioane de lei cu o rată a dobânzii de 6,5%/an, cu termen de rambursare nu mai târziu de 15 august 2017. Împrumutul a fost convertit în capital social în octombrie 2017.

Achiziționarea unui teren de către Bergamot Developments S.R.L. în scopul dezvoltării unui ansamblu rezidențial

Emitentul și Bluerose Ro Corporation S.R.L. au încheiat promisiunea bilaterală de vânzare – cumpărare cu privire la un teren în suprafață de 22.982 mp situat în București, Sector 1, Str. Clăbucet nr. 68 (zona Expoziției-Domenii).

Prin Convenția nr. 1094 din 17 iulie 2017 și Actul Adițional nr. 1095 din data de 17 iulie 2017, drepturile și obligațiile care rezultă din promisiunea bilaterală de vânzare – cumpărare susmenționată au fost transferate de la Emitent la Bergamot Developments S.R.L.

La 17 iulie 2017, Bergamot Developments S.R.L. a încheiat cu Bluerose Ro Corporation S.R.L. contractul de vânzare-cumpărare, prin care Bergamot Developments S.R.L. a achiziționat terenul în suprafață de 22.982 mp situat în București, Sector 1, Str. Clăbucet nr. 68, în scopul dezvoltării Proiectului Domenii.

Prețul de achiziție a fost de 10.571.720 de euro plus TVA (taxare inversă). Prețul a fost achitat integral din sumele împrumutate de Bergamot Developments S.R.L. de la Emitent în baza contractului de împrumut încheiat în data de 14 iulie 2017, menționat mai sus.

Operațiuni în vederea finanțării extinderii Proiectului Greenfield

În data de 28 iulie 2017, Emitentul a semnat contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare având că destinație finanțarea lucrărilor de construire, instalații și amenajare interioară a ansamblului de locuințe colective "Ansamblul Platanilor ", Greenfield II, Fazele 7.2 și 7.3, situat în Aleea Teișani nr. 290-296, Sector 1, București, compus din 12 blocuri cu regim de înălțime P+4E și P+5E. Contractul este încheiat cu Piraeus Bank grecia, sucursala Londra și are o valoare de 32.730.000 lei și o scadență de 36 luni de la dată semnării. În vederea garantării acestui credit, s-au constituit o serie de garanții, după cum urmează: (i) ipotecă imobiliară de rang I asupra terenului și construcțiilor (i.e., imobilele reprezentând Ansamblul de locuințe colective „Ansamblul Platanilor" Greenfield 2, fazele 7/2 și 7/3, situat în București, Aleea Teisani nr. 290-296, sector 1), (ii) garanție reală mobiliară asupra încasărilor și conturilor curente ale Emitentului la PIRAEUS BANK ROMÂNIA S.A., la valoarea necesarului de garantat, și (iii) cesiunea creanțelor rezultate din vânzarea imobilelor (apartamente, parcări, teren în cota-parte) aferente fazei 7.2 și 7.3, cu înscriere la AEGRM, la valoarea necesarului de garantat.

Achiziționarea unui teren în scopul dezvoltării unui nou ansamblu rezidențial

La data de 16 octombrie 2017, Emitentul a semnat o scrisoare de intenție pentru achiziția unui teren cu suprafața de 55.000 mp de la NUSCO Imobiliaria S.R.L., teren situat în București - sectorul 2, în zona Floreasca. În măsura în care achiziția este finalizată, Emitentul intenționează să dezvolte un nou ansamblu rezidențial pe acest teren, care să răspundă cererii în creștere a zonei. Se are în vedere că proiectul se va implementa în 2 faze, însumând un total de 130.000 mp construiți. A se vedea și *„Dezvoltări recente în activitatea Emitentului – Proiectul Floreasca"*.

Plata dividendelor pentru anul 2016

Urmare a Hotărârii nr. 2 a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 28 aprilie 2017, Emitentul a anunțat la data de 14 septembrie 2017, plata dividendelor aferente exercițiului financiar 2016 prin intermediul Depozitarului Central S.A. și BRD – Groupe Societe Generale – agentul de plată selectat – începând cu data de 16 octombrie 2017,

către acționarii Emitentului înscriși în Registrul Acționarilor ținut de către Depozitarul Central S.A, la data de 3 octombrie 2017 (ex-date 2 octombrie 2017).

Dividendul brut este de 0,404 lei pentru o acțiune, iar unde este cazul impozitul pe dividende aferent va fi reținut la sursă în cotele prevăzute de lege.

Demararea unui program de răscumpărare de acțiuni

Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 3 din 15 iunie 2017, („**Hotărârea AGEA**"), a aprobat programul privind răscumpărarea de către Societate a propriilor acțiuni, prin achiziție în cadrul pieței pe care acțiunile sunt listate și/sau prin desfășurarea de oferte publice de cumpărare, în conformitate cu prevederile legale aplicabile, în următoarele condiții: (i) maximum 7.000.000 acțiuni (reprezentând maximum 2,52% din capitalul social subscris și vărsat la data hotărârii), parțial pentru alocarea către angajați și/sau administratori și/sau directori ai societății, și parțial în scopul anulării lor și reducerii corespunzătoare a capitalului social al societății; (ii) la prețul minim de 0,6 lei per acțiune și un preț maxim egal cu valoarea cea mai mică dintre: a) 1,5 lei per acțiune și b) valoarea cea mai mare dintre prețul ultimei tranzacții independente și prețul cel mai ridicat din momentul respectiv al ofertei de achiziționare, în conformitate cu prevederile Regulamentului Delegat (UE) 2016/1052 al Comisiei din 08 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. Programul se derulează începând cu 21 august 2017.

Programul se va desfășura pentru o perioadă de maximum 24 de luni de la data publicării Hotărârii AGEA 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 rezerve disponibile ale Societății, așa cum sunt înregistrate în ultimele situații financiare anuale aprobate, cu excepția rezervelor legale. Programul de răscumpărare se va efectua în condițiile de preț mai sus menționate și în conformitate cu prevederile legale. Suma maximă agregată alocată acestui program de răscumpărare este de 10.500.00 RON (excluzând comisioanele de brokeraj și alte costuri de achiziție).

Societatea a desemnat SSIF SWISS CAPITAL SA în calitate de agent de răscumpărare în legătură cu achiziția de acțiuni listate pe Bursa de Valori București.

Societatea poate răscumpăra un volum zilnic de acțiuni de până la 25% din cantitatea medie zilnică de acțiuni ale companiei care sunt tranzacționate pe piața reglementată pe care se efectuează achiziția, calculat potrivit legislației aplicabile.

Aprobarea înființării unei noi societăți

Consiliul de Administrație al Emitentului a decis, în baza Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor ce a avut loc la 30 ianuarie 2017, înființarea unei noi societăți cu deținere majoritară de către Impact (99%), respectiv societatea Bergamot Developments Phase II S.R.L. Societatea a fost înființată în data de 24 iulie 2017. Societatea nou înființata are ca obiect principal de activitate *Dezvoltarea (promovarea) imobiliară* fiind înființată în scopul dezvoltării Fazei 2 din Proiectul Domenii, Terenul va fi achiziționat de la societatea Bergamot Developments S.R.L. Administratorul societății este domnul Gabriel Vasile.

În afara celor prezentate în prezentul Prospect, Emitentul declară că nu există modificări semnificative ale poziției sale financiare sau comerciale, ulterioare datei de 30 iunie 2017.

ORGANE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE ŞI SUPRAVEGHERE

Membrii organelor de administrare, conducere sau supraveghere

Consiliul de Administrație al Societății este compus din:

- Iuliana Mihaela Urda, având funcția de președinte al Consiliului de Administrație;
- Gabriel Vasile, având funcția de administrator;
- Alina Ruxandra Scarlat, având funcția de administrator;
- Daniel Pandele, având funcția de administrator;
- Laviniu Dumitru Beze, având funcția de administrator.

Conducerea executivă a Societății este asigurată de:

- Bartosz Puzdrowski, având calitatea de director general;
- Gabriel Vasile, având calitatea de persoană împuternicită.

Sediul profesional al fiecăruia dintre membrii Consiliului de Administrație și ai conducerii executive este Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. București-Ploiești, nr. 172-176, Cladirea A, Etajul 1, Sector 1, București, cod poștal 015016.

Membrii Consiliului de Administrație dețin următoarele funcții în următoarele societăți, astfel cum rezultă din tabelul de mai jos:

Numele și prenumele	Societatea	Funcția deținută în societatea respectivă	Data de la care ocupă funcția
Iuliana Mihaela Urda	Octogon Total Management S.R.L.	Director Executiv	1 noiembrie 2011
Gabriel Vasile	Revium Galeria Mall	Administrator	1 martie 2014
	Bergamot Developments S.R.L.	Administrator	28 aprilie 2017
	Bergamot Developments Phase II S.RL.	Administrator	24 iulie 2017
	Clearline Developments S.R.L.	Administrator	1 ianuarie 2014
Alina Ruxandra Scarlat	Cabinet de Avocat Scarlat Ruxandra- Alina	Avocat Asociat	1 ianuarie 2013
Daniel Pandele	Doraly Mall S.R.L.	Director General și Administrator	1 ianuarie 2001
	Danielis Star Company S.R.L.	Asociat Unic	1 ianuarie 2008
	Cupa International S.R.L.	Administrator și Asociat	1 ianuarie 1995

Laviniu Dumitru Beze	Asociația Investitorilor pe Piața de Capital	Fondator și Președinte al consiliului de administrație	1 septembrie 2008
	Beze Business Consulting	Asociat și Administrator	8 ianuarie 2005

Conflicte de interese la nivelul organelor de administrare, conducere și supraveghere

La momentul întocmirii Prospectului nu există informații privind orice potențial conflict de interese între obligațiile față de Emitent ale oricăruia dintre membrii organelor de conducere și administrare ai Emitentului și interesele sale private și/sau alte obligații.

De asemenea, la momentul întocmirii acestui document nu există informații privind înțelegeri sau acorduri cu acționari principali, clienți, furnizori sau alte persoane, în temeiul cărora oricare dintre membrii organelor de conducere și administrare ai Emitentului ar fi fost ales ca membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere sau ca membru al conducerii superioare.

Nu există nicio restricție asumată de membrii organelor de administrare, conducere sau supraveghere privind cesionarea, într-o anumită perioadă de timp, a participațiilor la capitalul social al Emitentului.

Guvernanță corporativă

Emitentul respectă regulile aplicabile privind guvernanța corporativă în vigoare conform legislației din România.

În cadrul Consiliului de Administrație al Emitentului funcționează comitetul de audit. Comitetul de audit asistă Consiliul de Administrație prin pregătirea chestiunilor ce intră în sfera de competență a Consiliului de Administrație, în particular având ca obiectiv monitorizarea și evaluarea adecvării și eficienței proceselor de control intern ale Emitentului și îmbunătățirea funcționării Emitentului. Comitetul de audit furnizează recomandări și consultări în domeniul auditului intern conducerii Emitentului și asistă Consiliul de Administrație, în special, în ceea ce privește responsabilitățile sale de supraveghere în procesul de raportare financiară, sistemul de control intern, procesul de audit intern și extern și procesul de monitorizare a respectării legilor și regulamentelor și a codului de conduită al Emitentului.

Comitetul de audit este format din trei membri, numiți de Consiliul de Administrație și selectați din rândul membrilor săi neexecutivi, președintele și majoritatea membrilor săi fiind administratori independenți neexecutivi.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT ROMÂNIA

ACȚIONARI PRINCIPALI

Capitalul social emis și vărsat integral al Emitentului la data de 30 iunie 2017 este de 277.866.574 RON, împărțit în 277.866.574 de acțiuni cu o valoare nominală de 1 RON fiecare. Toate acțiunile emise sunt vărsate integral și fiecare dintre acestea dă dreptul la nn vot în Adunarea Generală a Acționarilor Emitentului.

Acțiunile Emitentului snnt acțiuni ordinare, ce conferă deținătorilor drepturile și obligațiile prevăzute de legislația română aplicabilă.

Conform situației raportate de către Depozitarul Central și comunicărilor către BVB, printre acționarii care dețineau peste 10% din acțiunile Societății la data de 3 octombrie 2017 se numără:

- Gheorghe Iaciu - 49,48%,
- Andrici Adrian - 15,24%,
- Swiss Capital S.A., SAI Swiss Capital Asset Management, FDI Active Dinamic si Sorin Apostol - 11,79%,,
- alți acționari - 23,49%.

Acționarii principali nu au drepturi de vot diferite. Acționarii Societății și Societatea au la îndemână mecanismele puse la dispoziție prin legislația societăților și pieței de capital din România pentru a preveni abuzul de poziție de control din partea persoanelor ce au sau pot dobândi o poziție de control în Societate.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE ASF APROBAT ROMÂNIA

CONTRACTE PRINCIPALE

La 30 iunie 2017, Emitentul avea calitatea de debitor în 6 contracte de credit, în RON și EUR. Valoarea totală a contractelor de credit în EUR este de 12.807.270 EUR. Valoarea totală a contractelor în RON este de 83.465.180 RON, după cum urmează:

1. La 31 august 2006 Emitentul a încheiat cu Piraeus Bank Grecia, Sucursala Londra, un contract de credit în valoare de 12.807.270 EUR. Data scadenței este 21 octombrie 2017. La 30 iunie 2017, suma neplătită sub acest contract era de 928.701,54 EUR, echivalentul a 4.229.213,9 RON. Suma a fost rambursată integral în 09 octombrie 2017 și în consecință contractul de credit a fost închis.

   Pachetul de garanții constă în (i) o ipotecă imobiliară, de rang I, asupra unui lot de teren situat în Prelungirea Ghencea nr. 402-416; (ii) o garanție reală mobiliară având ca obiect cesiunea tuturor drepturilor viitoare de creanță ale Emitentului, reprezentând încasări rezultate din contractele de vânzare-cumpărare cu o valoare minimă de 1 milion EURO pe an; (iii) 3 bilete la ordin în alb cu mențiunea fără protest, care urmează a fi completate de Piraeus Bank Grecia, Sucursala Londra în situația apariției unui caz de neîndeplinire a contractului de credit.

2. La data de 26 iulie 2016, Emitentul a încheiat un contract de credit cu Banca Transilvania S.A. („**BT**") în valoare de 4.047.000 RON. Data scadenței este 25 iulie 2018 si creditul poate fi rambursat anticipat numai cu notificarea prealabilă a BT. La 30 septembrie 2017, suma neplătită sub acest contract era de 2.361.999 RON.

   Contractul de credit este garantat cu următorul pachet de garanții: (i) o ipotecă imobiliară de rang I asupra terenului intravilan în suprafață de 30.993 mp situat în București sector 1, Aleea Teișani nr. 274-288; (ii) o ipotecă mobiliară asupra încasărilor și soldul contului/subconturilor deschise de Emitent la BT; (iii) cesiune de creanță asupra creanțelor rezultate din vânzarea imobilelor (apartamente, parcări, teren în cotă-parte) aferente fazei VI Ansamblul Platanilor.

3. La data de 26 iulie 2016, Emitentul a încheiat cu BT un contract de credit în valoare de 20.235.000 RON. Creditul devine scadent la data de 25 iulie 2018. La 30 septembrie2017, suma neplătită sub acest contract era de 12.093.014 RON.

   Contractul de credit este garantat cu următorul pachet de garanții: (i) o ipotecă imobiliară de rang I asupra terenului intravilan în suprafață de 30.993 mp situat în București, Sector 1, Aleea Teișani nr. 274-288; (ii) o ipotecă imobiliară de rang I asupra construcției viitoare reprezentând ansamblul de locuințe colective „Cartierul Platanilor" faza VI; (iii) o ipotecă mobiliară asupra încasărilor și soldului contului/subconturilor deschise de Emitent la BT; (iv) cesiune asupra creanțelor rezultate din vânzarea unor imobile (apartamente, parcări, teren în cota-parte) aferente fazei VI a ansamblului de locuințe colective „Cartierul Platanilor";

4. La data de 4 mai 2017, Emitentul a încheiat un contract de credit cu BT, în valoare de 3.861.180 RON. Contractul devine scadent la data de 28 februarie 2019. La 30 septembrie 2017, suma neplătită sub acest contract era de 2.175.320 RON.

   Creditul este garantat cu următorul pachet de garanții: (i) o ipotecă imobiliară de rang I asupra imobilului constând în teren intravilan și construcții, cu o suprafață de 11.793 mp situat în București, sector 1, Aleea Teișani nr. 290-296; (ii) o ipotecă imobiliară asupra construcțiilor viitoare constând în 6 blocuri de locuințe ce se vor ridica pe terenul care face obiectul ipotecii imobiliare de la pct. (i); (iii) o ipotecă imobiliară de rang I asupra imobilului constând în teren intravilan și construcții, cu o suprafață de 1.496 mp situat în București, sector 1, Aleea Teișani nr. 290-296; (iv) o ipotecă mobiliară asupra încasărilor și soldul contului/subconturilor deschise de Emitent la BT; (v) o ipotecă reală mobiliară asupra creanțelor prezente și viitoare provenite din contractele/

antecontractele/ promisiunile de vânzare având ca obiect unitățile din cadrul proiectului ce urmează a fi construite pe imobilele ipotecate; (vi) o ipotecă reală mobiliară asupra creanțelor prezente și viitoare provenite din contractele de construcție încheiate pentru dezvoltarea proiectului imobiliar Greenfield 2 fazele 7/2 si 7/3, împreună cu garanțiile de bună execuție, conturile de retenție și alte garanții acordate Emitentului.

5. La 4 mai 2017 Emitentul a încheiat cu BT un contract de credit în valoare de 20.322.000 RON. Data scadenței este 28 februarie 2019. La 30 septembrie 2017, suma neplătită sub acest contract era de 11.564.903 RON.

   Contractul de credit este garantat cu următorul pachet de garanții: (i) o ipotecă imobiliară de rang I asupra imobilului situat în București, sector 1, Aleea Teișani nr. 290-296, constând în teren intravilan în suprafață de 11.793 mp; (ii) o ipotecă imobiliară de rang I asupra imobilului situat în București, sector 1, Aleea Teișani nr. 290-296, constând în teren intravilan în suprafață de 1.486 mp; (iii) o ipotecă imobiliară de rang I asupra unor construcții viitoare constând în 6 blocuri de locuit, ce se vor edifica pe terenul menționat la pct. (i); o ipotecă mobiliară asupra încasărilor și soldul contului/subconturilor deschise de Emitent la BT; (iv) o ipotecă reală mobiliară asupra creanțelor prezente și viitoare provenite din contractele/ antecontractele/ promisiunile de vanzare ale unităților din cadrul proiectului imobiliar; (v) o ipotecă reală mobiliară asupra creanțelor prezente și viitoare provenite din contractele de construcție încheiate pentru dezvoltarea proiectului imobiliar, împreună cu garanțiile de bună execuție, conturile de retenție și alte garanții acordate împrumutatului;

6. La data de 23 septembrie 2016, Emitentul a încheiat cu Libra Internet Bank S.A. („**Libra Internet Bank**") un contract de credit în valoare de 35.000.000 RON. Creditul devine scadent la 23 septembrie 2020. La 30 septembrie 2017, suma neplătită sub acest contract era de 15.769.643RON.

   Creditul este garantat cu următorul pachet de garanții: (i) o ipotecă imobiliară de rang I asupra întregului proiect imobiliar situat în București, Str. Drumul Pădurea Neagră, nr. 1-17, sector 1, compus din teren în suprafață de 33.071 mp, precum și din construcțiile viitoare care urmează să fie edificate asupra terenului; (ii) o ipotecă mobiliară asupra conturilor bancare deschise pe numele Emitentului la toate unitățile Libra Internet Bank, precum și asupra sumelor prezente și viitoare aflate în aceste conturi; (iii) o ipotecă mobiliară asupra universalității de creanțe compusă din creanțele de încasat aferente tuturor antecontractelor (promisiunilor) de vânzare și contractelor de vânzare încheiate sau care vor fi încheiate între Emitent si terțe persoane fizice sau juridice în scopul înstrăinării imobilelor ipotecate în favoarea Libra Internet Bank, compuse din teren și/sau construcția/construcțiile edificate sau care vor fi edificate pe terenurile respective, situate în București, str. Drumul Pădurea Neagră, nr. 1-17, sector 1; (iv) cesionarea în favoarea băncii a drepturilor de despăgubire aferente polițelor/contractelor de asigurare pentru bunurile mobile/imobile aduse în garanție prin contract.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE ASF APROBAT ROMÂNIA

TERMENII ȘI CONDIȚIILE OBLIGAȚIUNILOR

*Potențialii investitori ar trebui să analizeze cu atenție informația cuprinsă în acest Prospect și informația la care se face trimitere în această secțiune, precum și orice altă informație care ar putea fi relevantă în contextul Ofertei. Potențialii Deținători de Obligațiuni sunt astfel încurajați să consulte propriii consultanți juridici și financiari pentru a se informa cu privire la circumstanțele concrete care vizează Obligațiunile. Informațiile de mai jos constituie termenii și condițiile aplicabile Obligațiunilor („**Termenii și Condițiile**"), care sunt singurii termeni care reglementează obligațiile Emitentului în legătură cu Obligațiunile, indiferent de orice alt acord separat care ar putea exista între Emitent și oricare dintre Deținătorii de Obligațiuni.*

1. Interesele persoanelor fizice și juridice implicate în emisiune

Intermediarii și/sau afiliații acestora au furnizat și/sau pot furniza în viitor diferite servicii financiare, de investiții, de marketing și alte servicii Emitentului sau filialelor sale, acționarilor sau administratorilor acestora în schimbul cărora au primit sau vor primi o remunerație.

Swiss Capital S.A. deține o participație minoritară în capitalul social la Emitentului, reprezentând 7,1% din capitalul social subscris și vărsat al acestuia.

Niciuna dintre situațiile de mai sus nu sunt însă de natură a genera conflicte de interese cu privire la Ofertă de partea Intermediarilor.

2. Motivele ofertei și utilizarea fondurilor

Fondurile obținute în urma Ofertei vor fi utilizate în scopuri generale de finanțare a activității și a proiectelor Emitentului.

Utilizarea fondurilor atrase în cadrul Ofertei se concentrează pe finanțarea parțială a trei proiecte:

1. **Proiectul Floreasca** – Emitentul intenționează finalizeze achiziția terenului pe care va dezvolta Proiectul Floreasca, proiect ce se va implementa în 2 faze, cu un total de 130.000 mp construiți. A se vedea și „*Privire generală asupra activității Emitentului și Grupului – Dezvoltări recente în activitate – Proiectul Floreasca*";
2. **Proiectul Domenii** – Proiectul se va implementa în 3 faze, un total de 65.000 mp construiți. Faza 1 va debuta în ultimul trimestru din 2017 și va însuma 24.800 mp. Fazele 2 și 3 cu 40.200 mp construiți vor începe în Martie 2018 respectiv Septembrie 2018. A se vedea și „*Privire generală asupra activității Emitentului și Grupului – Dezvoltări recente în activitate – Proiectul Domenii*"; și
3. **Proiectul Greenfield** – Emitentul va continua dezvoltarea rezidențială în cartierul Greenfield 2 cu Faza 7 din Ansamblul Platanilor pentru ultimele 6 blocuri aflate în dezvoltare, și va începe dezvoltarea Greenfield Plaza, la sfârșitul anului 2018. În legătură cu acest proiect, se are în vedere și rambursarea facilităților de finanțare în sold în vederea optimizării necesarului de cash. A se vedea și „*Privire generală asupra activității Emitentului și Grupului – Dezvoltări recente în activitate – Proiectul rezidențial Greenfield*".

De asemenea, Emitentul evaluează în mod constant și alte oportunități de investiții, atât în București cât și n cele mai importante orașe din țară. În măsura în care acestea corespund criteriilor de selecție, Emitentul va putea da curs și acestora. În măsura în care fondurile atrase în cadrul Ofertei sunt insuficiente pentru finanțarea tuturor obiectivelor avute în vedere, sumele suplimentare pot fi acoperite din (i) disponibilitățile obținute din vânzarea locuințelor și a loturilor de teren existente în portofoliu; si/sau (ii) atragerea de finanțare de pe piața de capital prin emisiuni suplimentare de obligațiuni; si/sau (iii) atragerea de împrumuturi bancare; și/sau (in legătură cu Proiectul Greenfield) (iv) încheierea de parteneriate cu finanțatori care vor fi trași în facilitățile care urmează să fie dezvoltate în zona Proiectului Greenfield din București, în cuantumul necesar pentru finalizarea acestora.

3. Informații privind Obligațiunile

Emisiunea unui număr de 6.000 de Obligațiuni cu scadența în 2022 cu o valoare nominală cumulată totală de până la 30.000.000 EUR a fost autorizată prin hotărârile adunării generale extraordinare a acționarilor Emitentului numărul 1 din data de 30 ianuarie 2017 și numărul 3 din data de 15 iunie 2017. Emitentul va încheia un contract

de mandat („**Contractul de Mandat**") la data sau în jurul Datei Tranzacției cu Banca Transilvania S.A., în calitate de agent de plată („**Agentul de Plată**", termen care va include și succesorii săi la anumite intervale de timp).

4. **Tipul, clasa și data exercitării drepturilor aferente valorilor mobiliare oferite și care urmează să fie admise la tranzacționare**

Obligațiunile sunt titluri de creanță negociabile oferite în baza art. 3(2) literele a) și b) din Directiva privind Prospectul (i) persoanelor din statele membre ale SEE care sunt Investitori Calificați în sensul Articolului 2(1)(e) din Directiva privind Prospectul; în plus, în Regatul Unit, oferta se adresează numai Investitorilor Calificați (x) care au o experiență profesională în domeniul investițiilor care se încadrează în prevederile articolului 19(5) din Ordinul Privind Promovarea Financiară și sunt persoane care se încadrează în prevederile articolului 49(2)(a)-(d) din Ordinul Privind Promovarea Financiara și (y) cărora li se poate adresa în mod legal și (ii) către mai puțin de 150 de persoane fizice sau juridice din state ale Spațiului Economic European (inclusiv în România), altele decât Investitori Calificați, din fiecare Stat Membru SEE.

Obligațiunile sunt denominate în EUR, având o valoare nominală de 5.000 EUR fiecare și o valoare nominală totală de până la 30.000.000 RON și sunt scadente în 2022. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă fixă, ce se va stabili conform prezenților Termeni și Condiții.

Se intenționează ca Obligațiunile să fie admise la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București la data sau în jurul datei de 15 decembrie 2017. Odată admise la tranzacționare, Obligațiunile vor fi tranzacționate sub codul ISIN: ROIMPCDBC030 și simbolul: IMP22E.

5. **Legea aplicabilă și jurisdicția competentă**

Obligațiunile vor fi emise în conformitate cu legile din România, iar Termenii și Condițiile acestora vor fi guvernate de legile din România, în particular de Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață („**Legea 24/2017**") și Regulamentul nr. 1/2006 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare („**Regulamentul 1/2006**"). Orice litigii sau dispute cu privire la Ofertă, Obligațiuni, Termeni și Condiții sau cu privire la orice alte aspecte legate de acestea vor fi soluționate de instanțele române competente.

6. **Forma Obligațiunilor, Emisiunea, Livrarea și Transferul**

a) ***Forma***. Se intenționează ca Obligațiunile să fie emise la data de 12 decembrie 2017 („**Data Decontării**"), ca titluri nominative în formă dematerializată, având o valoare nominală de 5.000 EUR fiecare. Entitatea însărcinată cu ținerea registrelor în care sunt înscrise Obligațiunile este Depozitarul Central, o societate pe acțiuni de drept român, cu sediul în Bvd. Carol I, nr. 34 – 36, etajele 3, 8 și 9, București, România. Dreptul de proprietate asupra Obligațiunilor va fi evidențiat prin înscrierea în conturi în Registrul Deținătorilor de Obligațiuni ținut de Depozitarul Central, iar transferul Obligațiunilor poate fi efectuat doar prin înregistrarea transferului în respectivele registre. Nu va fi eliberat niciun document în formă fizică pentru Obligațiuni.

b) ***Emisiune*** . Obligațiunile vor fi emise la Data Decontării. La respectiva data, se va solicita înregistrarea Obligațiunilor în registrul ASF și înscrierea lor în conturile Depozitarului Central, care va credita, la alegerea Deținătorului de Obligațiuni, la data emisiunii (i) conturile individuale ale Deținătorului de Obligațiuni deschise în numele Deținătorului de Obligațiuni la Depozitarul Central, (ii) contul global deschis de un participant (indicat de Deținătorul de Obligațiuni relevant) la Depozitarul Central sau (iii) un alt cont deschis de Deținătorul de Obligațiuni, direct sau indirect, la Depozitarul Central.

c) ***Transfer***. Obligațiunile vor fi transferate în conformitate cu regulile aplicabile ale Depozitarului Central și ale BVB. Toate costurile în legătură cu transferul vor fi suportate de respectivul Deținător de Obligațiuni.

Nicio persoană nu poate solicita transferul unei Obligațiuni în perioada cuprinsă între (și incluzând) Ziua Lucrătoare imediat anterioară Datei de Referință care survine imediat înaintea Datei de Răscumpărare până la (și incluzând) Data de Răscumpărare.

7. **Moneda emisiunii**

Obligațiunile vor fi denominate și tranzacționate în EUR.

8. **Regimul Obligațiunilor**

Obligațiunile reprezintă obligații necondiționate, neconvertibile și negarantate ale Emitentului, care au și vor avea același rang (*pari passu*) între ele, fără nicio preferință între acestea, și (sub rezerva excepțiilor care sunt la un anumit moment imperative în temeiul legii române), cu celelalte obligații ale Emitentului negarantate și nesubordonate, prezente sau viitoare.

9. **Drepturile și restricțiile aferente Obligațiunilor și condițiile de exercitare a acestor drepturi**

Obligațiunile conferă deținătorilor lor dreptul la plata unor dobânzi anuale și vor fi răscumpărate la valoarea lor nominală la Data de Răscumpărare în conformitate cu prevederile Secțiunii 13 („*Data răscumpărării și condițiile de răscumpărare a Obligațiunilor*"), cu excepția cazului în care sunt răscumpărate anticipat înainte de această dată conform prevederilor aceleiași secțiuni.

10. **Dobânda**

a) ***Randamentul.*** Randamentul brut la momentul emisiunii este egal cu Rata Dobânzii, presupunând că nu se efectuează nicio răscumpărare anticipată.

b) ***Rata dobânzii.*** Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă de la, și incluzând, Data Decontării („**Data de Începere a Acumulării Dobânzii**") la o rată fixă de 5,75 la sută pe an („**Rata Dobânzii**"), calculată după cum urmează:

D = (d1 x N x VN) / d2 („**Dobânda Datorată**"),

unde

„**D**" reprezintă valoarea dobânzii plătibilă la fiecare Dată de Plată a Dobânzii pentru fiecare Obligațiune

„**d1**" reprezintă Rata Dobânzii

„**N**" reprezintă numărul efectiv de zile din Perioada de Dobândă, care începe la și incluzând Data de Începere a Acumulării Dobânzii, respectiv Data de Plată a Dobânzii imediat anterioară și se încheie la, dar excluzând prima Dată de Plată a Dobânzii, respectiv Data de Plată a Dobânzii pentru care se face calculul dobânzii

„**VN**" reprezintă valoarea nominală a unei Obligațiuni

„**d2**" reprezintă numărul efectiv de zile din anul calendaristic în care se află Data de Plată a Dobânzii pentru care se face calculul dobânzii

c) ***Detalii privind plata dobânzii.*** Dobânda Datorată va fi plătibilă de două ori pe an la datele de 12 iunie și 12 decembrie ale fiecărui an (fiecare o „**Dată de Plată a Dobânzii**"), începând cu 12 iunie 2018 și până la Data de Răscumpărare. Perioada, în număr de zile calendaristice, care începe la data de, și incluzând, Data de Începere a Acumulării Dobânzii și se încheie la, dar excluzând, prima Dată de Plată a Dobânzii și fiecare perioadă succesivă care începe la data de, și incluzând, o Dată de Plată a Dobânzii și se încheie la, dar excluzând, următoarea Dată de Plată a Dobânzii care succedă este denumită „**Perioada de Dobândă**".

Tabelul de mai jos prezintă detaliile referitoare la plata dobânzii:

Data de Plată a Dobânzii (anterioară)	Data de Referință	Data de Plată a Dobânzii (curentă)	Număr de zile în Perioada de Dobândă
n.a.	22 mai 2018	12 iunie 2018	181
12 iunie 2018	21 noiembrie 2018	12 decembrie 2018	182
12 decembrie 2018	22 mai 2019	12 iunie 2019	181
12 iunie 2019	21 noiembrie 2019	12 decembrie 2019	182
12 decembrie 2019	22 mai 2020	12 iunie 2020	182
12 iunie 2020	23 noiembrie 2020	14 decembrie 2020	184
14 decembrie 2020	24 mai 2021	14 iunie 2021	181
14 iunie 2021	22 noiembrie 2021	13 decembrie 2021	181
13 decembrie 2021	23 mai 2020	13 iunie 2022	181
13 iunie 2022	21 noiembrie 2022	12 decembrie 2022	181

d) ***Încetarea acumulării dobânzii***. Obligațiunile vor înceta să mai fie purtătoare de dobândă de la, și inclusiv, Data de Răscumpărare, cu excepția cazului în care Emitentul refuză în mod nejustificat să efectueze răscumpărarea lor la data respectivă. În acest caz, dobânda va continua să se acumuleze la valoarea nominală a respectivelor Obligațiuni la Rata Dobânzii până când oricare dintre următoarele date intervine mai repede: (i) data la care toate sumele datorate în legătură cu respectivele Obligațiuni până la acea dată sunt primite de către sau în numele deținătorului relevant sau (ii) data care urmează după notificarea transmisă de către Agentul de Plată Deținătorilor de Obligațiuni în conformitate cu Secțiunea 20 („*Notificări*") despre primirea tuturor sumelor datorate în legătură cu toate Obligațiunile până la data respectivă.

e) ***Calculul fracționat.***. În cazul în care se impune calcularea dobânzii pentru o perioadă mai scurtă decât o Perioadă de Dobândă, dobânda va fi calculată în baza numărului efectiv de zile cuprinse în perioada relevantă, de la, (și incluzând) data la care începe să se acumuleze dobânda până la (dar excluzând) data la care devine scadentă, împărțită la numărul de zile din Perioada de Dobândă în care cade perioada relevantă (incluzând prima zi dar excluzând ultima zi).

11. Plăți

a) ***Valoarea nominală***

Plata valorii nominale se va efectua la Data de Răscumpărare conform dispozițiilor din prezenta Secțiune.

b) ***Dobânda***

Dobânda se va plăti la fiecare Dată de Plată a Dobânzii, conform dispozițiilor din prezenta Secțiune. Prima Dată de Plată a Dobânzii va fi 12 iunie 2018, iar ultima Dată de Plată a Dobânzii va fi Data de Răscumpărare.

c) ***Agentul de Plată***

Banca Transilvania S.A. va fi agent de plată („**Agentul de Plată**") în legătură cu Obligațiunile și va prelucra plățile valorii nominale și ale dobânzii către Deținătorii de Obligațiuni. Emitentul își rezervă dreptul de a modifica agentul de plată, în condițiile legislației aplicabile. Orice modificare în legătură cu agentul de plată va fi notificată cu 30 de zile calendaristice în avans Deținătorilor de Obligațiuni, în conformitate cu Secțiunea 20 („*Notificări*") de mai jos. Termenul de agent de plată sau termenul cu majuscula de Agent de Plată va include și orice succesori ai acestuia, astfel cum pot fi numiți de Emitent în conformitate cu acești Termeni și Condiții.

d) ***Modalitate de plată***

Agentul de Plată va prelucra, în numele Emitentului, plățile valorii nominale și/sau a dobânzii către Deținătorii de Obligațiuni.

Plățile vor fi efectuate către persoanele înscrise în Registrul Deținătorilor de Obligațiuni menținut de Depozitarul Central la sfârșitul celei de-a 15-a zi lucrătoare înainte de data scadentă a plății acestora („**Data de Referință**") iar toate plățile valabil efectuate către persoanele menționate în registru la Data de Referință relevantă vor constitui o descărcare efectivă de obligații a Emitentului și a Agentului de Plată, după caz, cu privire la respectivele plăți. În consecință, orice persoană care achiziționează o Obligațiune între Data de Referință relevantă și Data Plății Dobânzii corespunzătoare nu va avea dreptul de a primi o astfel de plată, chiar dacă persoana respectivă este înregistrată la Data Plății Dobânzii în Registrul Deținătorilor de Obligațiuni ținut de Depozitarul Central, ca deținător înregistrat al obligațiunii.

Plata valorii nominale și/sau a dobânzii aferente Obligațiunilor se va face în EUR prin virament bancar într-un cont denominat în EUR indicat de către beneficiar deschis la o bancă din România după cum urmează:

i. pentru Deținătorii de Obligațiuni, care au cumpărat Obligațiuni în cadrul Ofertei inițiale, plata se va face prin transfer bancar în contul bancar menționat în formularul de subscriere sau într-un alt cont care va fi notificat Agentului de Plată de către respectivul Deținător de Obligațiuni (sau de către participanții la care Deținătorii de Obligațiuni au deschis conturile de valori mobiliare) cu cel puțin 5 Zile Lucrătoare înainte de data corespunzătoare a plății, după caz; și

ii. pentru toți ceilalți Deținători de Obligațiuni, plățile se vor face prin virament bancar într-un cont care va fi notificat Agentului de Plată de către respectivul Deținător de Obligațiuni (sau de către participanții la care Deținătorii de Obligațiuni au deschis conturile de valori mobiliare), cu cel puțin 5 Zile Lucrătoare înainte de data corespunzătoare a plății, după caz.

Emitentul și Agentul de Plată nu au nicio obligație de plată către un Deținător de Obligațiuni în cazul în care și atât timp cât detaliile necesare efectuării plății nu au fost furnizate Agentului de Plată, pentru a se asigura că plata se efectuează conform Prospectului și nicio dobândă suplimentară nu va fi plătită ca urmare a oricărei întârzieri la plată determinată de netransmiterea de către Deținătorul de Obligațiuni a detaliilor de plată relevante. Deținătorii de Obligațiuni au obligația de a se asigura că Agentul de Plată deține toate detaliile necesare prelucrării plăților dobânzii și/sau a valorii nominale, incluzând dar fără a se limita la: numele, codul de identificare, codul unic de înregistrare, seria și numărul cărții de identitate, contul bancar (în format IBAN) și numele băncii la care a fost deschis contul.

Plățile valorii nominale și ale dobânzii aferente Obligațiunilor vor fi supuse, în toate cazurile, oricăror legi și regulamente fiscale sau de altă natură aplicabile la locul plății și se vor efectua în conformitate cu prevederile Secțiunii 12 („*Impozitare*") de mai jos.

Nicio plată a dobânzii și/sau a valorii nominale nu va fi efectuată în numerar, prin cec sau mandat poștal.

Deținătorii de Obligațiuni nu au dreptul sa pretindă Agentului de Plată nicio penalitate pentru întârzierea plății. Orice comisioane percepute de băncile care asigură intermedierea (care, pentru evitarea oricărui dubiu, nu includ Agentul de Plată) cu privire la plățile efectuate în baza prezentului Prospect vor fi suportate de către Deținătorii de Obligațiuni.

e) ***Plățile efectuate în Zile Lucrătoare***

În cazul în care o dată scadentă pentru plata valorii nominale și/sau a dobânzii aferente oricărei Obligațiuni nu este o Zi Lucrătoare (conform celor definite în continuare), atunci deținătorul acesteia nu este îndreptățit la plata sumei datorate până în ziua următoare celei care este o Zi Lucrătoare, iar deținătorul nu are dreptul la nicio dobândă sau la alte sume în raport cu respectiva plată amânată.

În acești Termeni și Condiții, termenul „Zi Lucrătoare" se referă la o zi (cu excepția zilelor de sâmbătă sau duminică sau altă sărbătoare legală în România) în care Depozitarul Central derulează operațiuni curente și în care băncile efectuează plăți în RON în România.

12. Impozitare

a) ***Plăți nete de taxe.*** Toate plățile aferente valorii nominale și dobânzii efectuate de către sau în numele Emitentului în legătură cu Obligațiunile se vor face fără nicio reținere sau deducere pentru orice impozite, taxe, impuneri sau alte taxe guvernamentale, de orice natură impuse, percepute, colectate, reținnte la surse sau stabilite de către statul român sau orice autoritate a statului român sau din România, având competență fiscală, *mai puțin* în cazul în care o astfel de reținere la sursă sau deducere este cerută de lege. În acest caz, Emitentul nu va fi obligat să plătească acele sume suplimentare care ar avea ca rezultat primirea de către Deținătorii de Obligațiuni a unor astfel de sume pe care le-ar fi primit în condițiile în care nu ar fi fost impusă nicio reținere sau deducere. Mai mult, Emitentul poate efectua plata fără a aplica deducerea sau reținerea de impozit descrisă mai sus sau aplicând o deducere sau reținere mai mică decât rata maximă prevăzută de legile din România, în condițiile unei convenții pentru evitarea dublei impuneri relevante și sub rezerva îndeplinirii condițiilor prevăzute de legea aplicabilă și a cerințelor legate de furnizarea către emitent a unui certificat valabil de rezidență fiscală sau un alt document eliberat de către o autoritate alta decât cea fiscală, care are atribuții în domeniul certificării rezidenței conform legislației interne a acelui stat, cu cel puțin șase Zile Lucrătoare înainte de data la care este programată respectiva plată. Pentru evitarea oricărui dubiu, în cazul nefurnizării unui certificat valabil de rezidență fiscală sau a unui alt document eliberat de către o autoritate alta decât cea fiscală, care are atribuții în domeniul certificării rezidenței conform legislației interne a acelui stat sau în caz de furnizare a acestor documente cu întârziere, orice demers ulterior pentru regularizarea, respectiv restituirea impozitului plătit în plus, va cădea exclusiv în sarcina Deținătorului de Obligațiuni.

b) ***Renunțare.*** Agentul de Plată nu va avea dreptul de a cere, după cum niciun Deținător de Obligațiuni nu va avea dreptul să pretindă, de la Emitent nicio despăgubire sau sumă de bani în legătură cu orice consecințe fiscale pentru Deținătorii de Obligațiuni în mod individual, în limitele menționate mai sus.

13. Data răscumpărării și condițiile de răscumpărare a Obligațiunilor

Obligațiunile pot fi răscumpărate exclusiv în conformitate cu prezenta Secțiune. Data la care Obligațiunile sunt răscumpărate în conformitate cu prezenta Secțiune, fiind Data Scadenței sau data de răscumpărare în cazul unei răscumpărări în scop fiscal sau a unei răscumpărări în caz de neexecutare, în conformitate cu paragrafele de mai jos, este denumită în acești Termeni și Condiții **„Data de Răscumpărare"**.

Răscumpărarea la scadență

Cu excepția cazului în care au fost anterior răscumpărate sau achiziționate și anulate potrivit celor menționate mai jos, Obligațiunile vor fi răscumpărate de Emitent la valoarea lor nominală la data de 12 decembrie 2022 (**„Data Scadenței"**).

Răscumpărarea în scop fiscal

Deținătorii de Obligațiuni convin în mod irevocabil că Emitentul poate, dar nu are obligația, să răscumpere Obligațiunile în totalitate, și nu parțial, în orice moment, cu un preaviz de cel puțin 30 de zile notificat în conformitate cu Secțiunea 20 („*Notificări*") și orice prevederi legale aplicabile (**„Notificarea privind Răscumpărarea Fiscală"**), dacă Emitentul este sau va fi obligat, la următoarea Dată de Plată a Dobânzii, să plătească sume suplimentare astfel cum este prevăzut sau astfel cum se face trimitere în Secțiunea 12 („*Impozitare*") ca urmare a oricăror modificări sau amendamente ale legilor sau reglementărilor din România sau la nivelul oricărei autorități din România având competență fiscală sau ca urmare a oricăror modificări în aplicarea sau interpretarea oficială a unor astfel de legi sau reglementări (inclusiv o hotărâre a unei instanțe competente),

astfel de modificări sau amendamente intrând în vigoare la Data Emisiunii sau ulterior, și o astfel de obligație nu poate fi evitată de Emitent prin luarea măsurilor rezonabile aflate la dispoziția acestuia.

Notificarea privind Răscumpărarea Fiscală va indica procedura de răscumpărare în detaliu. Această procedură va specifica, în conformitate cu legislația și reglementările privind tranzacțiile cu obligațiuni aplicabile la acel moment, data la care Obligațiunile vor fi răscumpărate („**Data Răscumpărării Fiscale**"). Valoarea de răscumpărare din motive fiscale va consta în valoarea nominală a Obligațiunilor, plus dobânda acumulată, dacă este cazul, pentru perioada, în zile calendaristice, care începe la, inclusiv, ultima Dată de Plată a Dobânzii și se încheie la, dar excluzând, Data Răscumpărării Fiscale („**Perioada de Dobândă în caz de Răscumpărare Fiscală**") după cum urmează:

Valoarea de Răscumpărare Fiscală = Valoarea nominală a Obligațiunilor * ((1 + (Perioada de Dobândă în caz de Răscumpărare Fiscală / nr. de zile din anul respectiv)* Rata Dobânzii))

Răscumpărarea în caz de neexecutare

Următoarele evenimente constituie cazuri de neexecutare a obligațiilor (fiecare în parte, un „**Caz de Neexecutare a Obligațiilor**"):

a) *Situații de neplată*: Emitentul nu efectuează o plată a principalului sau a dobânzii aferente oricărei Obligațiuni în termen de maxim 5 Zile Lucrătoare de la data la care respectiva plată ar fi fost scadentă conform Termenilor și Condițiilor; sau

b) *Încălcarea altor obligații:* Emitentul își încalcă oricare altă obligație asumată în legătură cu Obligațiunile din Termeni și Condiții (inclusiv, pentru evitarea oricărui dubiu, obligațiile prevăzute la Secțiunea 14 („*Angajamente financiare si de informare*") de mai jos), iar respectiva situație nu este remediată sau nu se renunță la invocarea Cazului respectiv de Neexecutare a Obligațiilor în termen de 90 de zile calendaristice de la data primirii de către Emitent a unei notificări scrise (în conformitate cu procedura descrisă mai jos); cu privire la angajamentele financiare din Secțiunea 14 („*Angajamente financiare si de informare*") de mai jos dacă, după recalcularea realizată la finalul sau oricând în cursul perioadei de remediere, angajamentul financiar în cauză este respectat, se va considera că Emitentul a îndeplinit angajamentul financiar relevant la Data Calculării relevante, ca și cum nu ar fi avut loc nicio neîndeplinire a angajamentului financiar respectiv iar încălcarea respectivă se va considera a fi fost remediată în conformitate cu această clauză; sau

c) *Cauze de accelerare anticipată a obligațiilor.* orice Datorie Financiară a Emitentului sau a uneia dintre Filialele Semnificative în valoare de peste 10.000.000 de euro (sau echivalentul în orice altă valută), calculate individual sau cumulat, (i) (a) vor fi declarate scadente anticipat în urma unei situații de neîndeplinire a obligațiilor, și (b) notificarea privind declararea scadenței anticipate nu este retrasă sau nu se renunță la o astfel de notificare în termen de șapte zile de la declararea scadenței anticipate sau (ii) orice astfel de datorie nu este achitată la data declarată a scadenței acesteia sau, după caz, în orice perioadă de grație aplicabilă (în alte scopuri decât pentru reorganizare, fuziune, absorbție, dacă entitatea succesoare își asumă toate obligațiile Emitentului în legătură cu Obligațiunile); sau

d) *Acțiuni ale creditorilor:* un sechestru, o poprire, executare silită sau orice altă procedură similară în orice jurisdicție, este instituit(ă) în baza unei hotărâri irevocabile a instanțelor competente, în legătură cu orice activ, proprietate sau venituri ale Emitentului sau ale oricărei Filiale Semnificative, având o valoare cumulată mai mare de 10.000.000 de euro (sau echivalentul acestei sume în orice altă monedă sau monede) și respectivele acțiuni nu sunt eliberate în termen de 90 de zile de la instituirea acestora; sau

e) *Executarea unor garanții:* o ipotecă sau o altă garanție reală emisă de Emitent sau de oricare dintre Filialele Semnificative devin executorii în legătură cu active având o valoare cumulată mai mare de 10.000.000 de euro (sau echivalentul acestei sume în orice altă monedă sau monede) și sunt demarate

acțiuni în vederea executării acestora, inclusiv prin preluarea respectivelor active de către un custode, administrator, lichidator sau orice altă persoană cu atribuții similare;

f) *Insolvență*: (i) Emitentul sau una dintre Filialele Semnificative este în stare de insolvență iminentă; (ii) se ia o hotărâre de către un organ societar al Emitentului sau al uneia dintre Filialele Semnificative sau se inițiază de către Emitent sau una dintre Filialele Semnificative orice proceduri judiciare sau extrajudiciare sau altfel de măsuri în legătură cu deschiderea procedurii insolvenței, a falimentului sau a reorganizării judiciare cu privire la Emitent sau la respectiva Filială Semnificativă; (iii) inițierea procedurii de insolvență împotriva Emitentului sau a uneia dintre Filialele Semnificative, în baza hotărârii unei instanțe competente (cu excepția cazului în care respectiva procedură este vădit frivolă, șicanatoare sau reprezintă un abuz de proceduri judiciare); sau (iv) Emitentul sau una dintre Filialele Semnificative solicită desemnarea unui mandatar ad-hoc în scopul inițierii procedurii de mandat ad-hoc; sau (v) o instanță competentă pronunță o hotărâre de omologare a concordatului preventiv cu privire la Emitent sau una dintre Filialele Semnificative; (vi) este numit un lichidator, administrator judiciar, administrator, sau altă persoană cu atribuții similare cu privire la Emitent sau o Filială Semnificativă sau oricare dintre activele acestora, în baza unei hotărâri irevocabile a unei instanțe competente; sau (vii) Emitentul sau una dintre Filialele Semnificative este lichidată sau dizolvată, este inițiată lichidarea voluntară de către Emitent sau una dintre Filialele Semnificative, altfel decât, în cazul Emitentului în scopul reorganizării, fuziunii sau absorbției și dacă entitatea succesoare își asumă toate obligațiile Emitentului în legătură cu Obligațiunile, sau, în cazul unei Filiale Semnificative în vederea transferului către sau învestirii în alt mod a activelor respectivei filiale în Emitent sau într-o altă Filială Semnificativă sau într-o altă entitate care, în urma respectivului transfer sau învestire devine o Filială Semnificativă; sau

g) *Expropriere*. activele Emitentului sau ale oricăreia dintre Filialele Semnificative având o valoare cumulată mai mare de 10.000.000 de euro sunt expropriate, naționalizate sau supuse unei rechiziții; sau

h) *Nelegalitate*. este sau devine ilegal pentru Emitent să își îndeplinească sau să respecte oricare dintre obligațiile care îi revin în baza sau în legătură cu Obligațiunile; sau

i) *Autorizare:* Emitentul nu îndeplinește o acțiune, act sau fapt, în sarcina sa, necesar în conformitate cu legea aplicabilă pentru a permite Emitentului să își ducă la îndeplinire obligațiile în conformitate cu Termenii și Condițiile; sau

j) *Alte evenimente:* are loc orice alt eveniment care, în conformitate cu legislația aplicabilă, are un eveniment echivalent celor menționate în paragrafele anterioare.

Ori de câte ori are loc un Caz de Neexecutare a Obligațiilor, un Reprezentant sau Adunarea Generală (fiecare dintre acestea definite la Secțiunea 16 („*Adunările Generale ale Deținătorilor de Obligațiuni*")) sau Deținătorii de Obligațiuni care reprezintă cel puțin 75% din valoarea în circulație a valorii nominale a Obligațiunilor emise sunt îndreptățiți, în baza unei notificări scrise transmise Emitentului și Agentului de Plată, să declare că Obligațiunile ca fiind exigibile și scadente la valoarea nominală, împreună cu dobânzile aferente acumulate până la data primirii respectivei notificări scrise de către sau în numele Emitentului și de către sau în numele Agentului de Plată.

Anulare

Toate Obligațiunile răscumpărate conform Secțiunii 13 („*Data răscumpărării și condiții de răscumpărare a Obligațiunilor*") vor fi anulate imediat.

14. Angajamente financiare și de informare

a) ***Definiții***

În scopul prezenților Termeni și Condiții:

„**Active Totale**" înseamnă, în orice moment valoarea activelor Grupului așa cum sunt acestea prezentate în situațiile financiare consolidate ale Grupului (la data relevantă de referință).

„**Datorie Financiară**" înseamnă orice datorie (inclusiv deopotrivă poziții bilanțiere și extra-bilanțiere) rezultând din sume de bani împrumutate sau atrase, inclusiv orice datorie pentru sau în legătură cu: (i) sumele de bani împrumutate și soldurile debitoare la bănci sau alte instituții financiare; (ii) orice sumă atrasă prin acceptare în baza oricărei facilități de credit de acceptare (în engleză, acceptance credit facility) sau echivalent în formă dematerializată; (iii) orice sumă atrasă în conformitate cu orice facilitate de cumpărare de obligațiuni sau emisiune de obligațiuni, instrumente de datorie, instrumente de împrumut sau orice alt instrument similar; (iv) valoarea oricărei obligații cu privire la orice contract de leasing sau închiriere de bunuri care, conform IFRS, ar fi tratată ca și poziție de pasiv bilanțier; (v) creanțele vândute sau reduse (altele decât orice creanțe vândute fără drept de recurs și care îndeplinesc cerințele pentru de-recunoaștere în baza principiilor contabile aplicabile); (vi) orice sumă atrasă în baza oricărei tranzacții (inclusiv orice contract de vânzare și cumpărare la termen) care aparține unei categorii la care nu s-a făcut referire în orice alt alineat din prezenta definiție, având efectul comercial al unui împrumut; (vii) orice tranzacție cu instrumente derivate încheiată în legătură cu asigurarea protecției împotriva, sau beneficierea de, fluctuația oricărui curs sau preț (și, în calculul valorii oricărei tranzacții cu instrumente derivate, se vor lua în considerare doar valoarea de piață (sau, dacă orice sumă efectivă este datorată ca urmare a rezilierii sau închiderii respectivei tranzacții cu instrumente derivate, respectiva sumă); (viii) orice obligație de despăgubire cu privire la o garanție, despăgubire, obligațiune, scrisoare de credit de tip stand-by sau acreditiv documentar sau orice alt instrument emis de o bancă sau de o instituție financiară; și (ix) valoarea oricărei obligații cu privire la orice garanție sau despăgubire pentru oricare dintre elementele la care se face referire în alineatele de la (i) la (viii) de mai sus;

„**Filială Semnificativă**" înseamnă o entitate (i) asupra căreia Emitentul exercită controlul direct sau indirect sau deține mai mult de 50% din capitalul cu drept de vot sau un drept similar de proprietate, iar control, în acest sens, înseamnă autoritatea de a controla conducerea și politicile entității indiferent dacă prin dreptul de proprietate asupra capitalului cu drept de vot, prin contract sau în orice alt mod; și (ii) având active reprezentând 10% din activele totale ale Grupului calculate la data de referință a ultimelor situații financiare disponibile.

„**Garanție**" înseamnă o ipotecă, sarcină, gaj, drept de sechestru, cesiune în scop de garanție sau o altă formă de garanție reală.

„**Gradul de Îndatorare**" înseamnă raportul dintre (a) valoarea cumulată a Datoriilor Financiare ale Grupului; și (b) Activele Totale.

„**Rată de Acoperire a Dobânzii**" înseamnă raportul dintre EBITDA și cheltuielile totale cu dobânda ale Grupului, determinate în conformitate cu IFRS și incluse în contul de profit și pierdere consolidat al Grupului (la data de referință relevantă).

b) ***Angajamente financiare***

Atât timp cât există Obligațiuni care nu au fost răscumpărate, Emitentul se obligă să asigure că:

(i) Gradul de Îndatorare este de mai mic decât sau egal cu 0,65;
(ii) valoarea Activelor Totale ce nu fac obiectul unor Garanții emise de Emitent sau de Filialele Semnificative ale acestuia este cel puțin egală cu sau mai mare decât suma reprezentând 120% din valoarea nominală a Obligațiunilor emise și nerăscumpărate; și
(iii) Rata de Acoperire a Dobânzii este cel puțin egală cu sau mai mare decât 2,5.

Angajamentele financiare stabilite la punctele (i) și (ii) de mai sus sunt calculate și testate anual, începând cu data aprobării situațiilor financiare aferente anului 2017, prin raportare la cele mai recente situații financiare anuale consolidate ale Grupului. Angajamentul financiar stabilit la punctul (iii) de mai sus sunt calculate și testate anual, începând cu data aprobării situațiilor financiare aferente anului 2021, prin raportare la cele mai recente situații financiare anuale consolidate ale Grupului. La cerere, Emitentul va emite un certificat care va stabili (cu suficiente detalii) calculele în ceea ce privește conformitatea cu angajamentele financiare stabilite mai sus și testate prin raportare la fiecare dintre aceste situații financiare.

c) ***Angajamente privind informarea***

Atât timp cât există Obligațiuni nerăscumpărate, Emitentul va fi supus unor obligații continue de transparență și nedivulgare, astfel cum sunt acestea prevăzute în Directiva 2004/109/CE (cunoscută și sub denumirea de Directiva privind Transparența, astfel cum este aceasta modificată de Directiva 2010/73/UE), astfel cum a fost aceasta pusă în aplicare în legislația română prin Legea 24/2017 și prin Regulamentul 1/2006 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare (astfel cum a fost acesta modificat), inclusiv (dar fără a se limita la):

(i) publicarea unui raport anual, inclusiv a situațiilor financiare anuale ale Emitentului, împreună cu raportul și o declarație a Consiliului de Administrație, precum și raportul auditorilor independenți, în termen de patru luni de la încheierea fiecărui an fiscal;

(ii) publicarea unui raport semestrial, inclusiv a situațiilor financiare semestriale ale Emitentului, împreună cu raportul și o declarație a Consiliului de Administrație, precum și raportul auditorilor independenți, în măsura în care situațiile financiare semestriale au fost auditate, în termen de trei luni de la încheierea primelor șase luni ale fiecărui an fiscal; și

(iii) publicarea unor rapoarte trimestriale, pentru primul și al patrulea trimestru al anului fiscal, în termen de 45 de zile de la finalul fiecărei perioade de raportare.

d) **Prescriere**

Acțiunile împotriva Emitentului având ca obiect plata valorii nominale și a dobânzilor în raport cu aceste Obligațiuni se vor prescrie în termen de trei ani (în cazul valorii nominale) și de trei ani (în cazul dobânzii) de la data scadentă corespunzătoare plății acestora.

15. Cumpărări

Emitentul poate în orice moment cumpăra Obligațiuni, împreună cu drepturile la dobândă aferente acestora de pe piața pe care se tranzacționează Obligațiunile sau altfel (inclusiv prin intermediul ofertelor de cumpărare sau ofertelor de schimb) la orice preț, cu respectarea tuturor legilor și/sau regulamentelor aplicabile. Toate Obligațiunile cumpărate de Emitent pot fi deținute, anulate sau revândute, la alegerea Emitentului, conform legilor și/sau regulamentelor aplicabile la anumite intervale de timp.

Obligațiunile cumpărate și deținute de Emitent nu îi vor conferi acestuia dreptul de a vota în cadrul Adunării Generale și nu vor fi luate în considerare la calculul cerințelor privind cvorumul și majoritatea în cadrul acestor Adunări Generale.

16. Adunarea Generală a Deținătorilor de Obligațiuni

Deținătorii de Obligațiuni se pot întruni în cadrul adunărilor generale ale Deținătorilor de Obligațiuni (fiecare, o „**Adunare Generală**") în scopul de a lua decizii cu privire la interesele lor.

Ținerea și atribuțiile Adunării Generale sunt guvernate de dispozițiile Legii nr. 31/1990 privind societățile, cu modificările și completările ulterioare („**Legea Societăților**"), ale Legii 24/2017 și de Regulamentul 1/2006, astfel cum acestea pot fi modificate sau înlocuite la diferite intervale de timp. Orice modificare a prevederilor legale ce

guvernează modul de desfășurare și atribuțiile Adunării Generale poate avea ca efect schimbări ale regulilor detaliate mai jos sau în vigoare la data Termenilor și Condițiilor.

a) ***Convocarea Adunării Generale***

Adunarea Generală poate fi convocată la cererea unuia sau a mai multor Deținători de Obligațiuni reprezentând cel puțin o pătrime din valoarea nominală a Obligațiunilor emise și care nu au fost răscumpărate sau anulate sau, după numirea reprezentantului Deținătorilor de Obligațiuni (fiecare, un „**Reprezentant**"), la cererea Reprezentantului.

Convocatorul Adunării Generale va fi (i) publicat în Monitorul Oficial și într-un ziar de largă circulație din București sau (ii) transmis prin scrisoare recomandată Deținătorilor de Obligațiuni relevanți, la adresele din registrul Deținătorilor de Obligațiuni, precum și, în fiecare caz, pe website-ul Emitentului, la www.impactsa.ro și pe website-ul BVB, la www.bvb.ro. Convocatorul Adunării Generale va fi publicat cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care este programată Adunarea Generală. Convocatorul va indica atât data de referință, locația și data Adunării Generale, cât și ordinea de zi. De asemenea, convocatorul poate include data și ora celei de a doua Adunări Generale, în cazul în care prima nu poate fi întrunită în mod valabil.

Unul sau mai mulți Deținători de Obligațiuni reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% valoarea nominală a Obligațiunilor emise și care nu au fost răscumpărate sau anulate au dreptul de a adăuga puncte noi pe ordinea de zi a Adunării Generale, în termen de 15 zile de la publicarea convocatorului. Ordinea de zi revizuită trebuie publicată în conformitate cu prevederile legate de convocarea Adunării Generale, cu cel puțin 10 zile înainte de data Adunării Generale.

Deținătorii de Obligațiuni vor putea fi reprezentați prin mandatari, alții decât administratorii, directorii, respectiv membrii directoratului sau ai consiliului de supraveghere, cenzorii sau angajații Emitentului, după caz. Procurile vor fi depuse în original cu cel puțin 48 de ore înainte de adunare sau în orice alt termen prevăzut în actul constitutiv al Emitentului la momentul relevant. Omisiunea de a depune aceste procuri în original în termenul menționat va avea drept consecință pierderea dreptului de vot al Deținătorului de Obligațiuni în acea Adunare Generală.

Hotărârile Adunării Generale se adoptă prin vot deschis.

b) ***Reprezentant/Reprezentanți***

Adunarea Generală poate numi un Reprezentant al Deținătorilor de Obligațiuni și unul sau mai mulți Reprezentanți supleanți.

Reprezentantul și reprezentantul/reprezentanții supleant/supleanți nu pot fi implicați în conducerea Emitentului.

Funcția de Reprezentant poate fi conferită oricărei persoane, indiferent de naționalitatea acesteia.

În caz de incompatibilitate, demisie sau revocare a unui Reprezentant, va fi ales în cadrul Adunării Generale un reprezentant înlocuitor, cu excepția cazului în care există un Reprezentant supleant care își va asuma rolul de Reprezentant.

Toate părțile interesate vor avea oricând dreptul de a obține informații privind numele și adresa Reprezentantului/Reprezentanților la adresa de corespondență a Emitentului din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti-Ploiesti, nr. 172-176, etajul 1, Cladirea A, Sector 1, București, cod poștal 015016.

c) ***Atribuțiile Reprezentantului/Reprezentanților***

Reprezentantul/Reprezentanții va/vor avea dreptul de a reprezenta Deținătorii de Obligațiuni în raporturile cu Emitentul și în fața instanțelor de judecată. Reprezentantul/ Reprezentanții mai poate/pot fi

însărcinat/însărcinați de către Adunarea Generală, de asemenea, cu efectuarea acțiunilor de supraveghere și protejarea intereselor comune ale Deținătorilor de Obligațiuni.

d) ***Atribuțiile Adunării Generale***

Adunarea Generală are puterea de a delibera în ceea ce privește stabilirea remunerației Reprezentantului și a Reprezentanților supleanți, precum și cu privire la demiterea și înlocuirea acestora și, de asemenea, poate să hotărască cu privire la orice altă chestiune care se referă la drepturile comune, acțiunile și beneficiile corespunzătoare Obligațiunilor în prezent sau în viitor, inclusiv autorizarea Reprezentantului să acționeze în justiție în calitate de reclamant sau pârât.

Adunarea Generală are următoarele competențe:

(i) să îndeplinească toate acțiunile de supraveghere și acțiunile pentru protejarea intereselor comune ale Deținătorilor de Obligațiuni sau să autorizeze Reprezentanții pentru îndeplinirea acestor acțiuni;

(ii) să creeze un fond care poate fi finanțat din sumele reprezentând dobânda la care Deținătorii de Obligațiuni au dreptul, în scopul de a acoperi cheltuielile legate de protejarea drepturilor lor, precum și să stabilească regulile de administrare a unui astfel de fond;

(iii) să se opună oricărei modificări aduse actului constitutiv al Emitentului sau Termenilor și Condițiilor care pot afecta drepturile Deținătorilor de Obligațiuni; și

(iv) să se pronunțe asupra emisiunii de noi obligațiuni de către Emitent.

Adunările Generale pot adopta hotărâri valabile privind desemnarea Reprezentantului și a Reprezentanților supleanți și în raport cu punctele (i) și (ii) de mai sus, numai cu o majoritate care reprezintă cel puțin o treime din valoarea nominală a Obligațiunilor emise și care nu au fost răscumpărate sau anulate. În orice alt caz, Adunarea Generală poate adopta o hotărâre valabilă în prezența Deținătorilor de Obligațiuni reprezentând cel puțin două treimi din valoarea nominală a Obligațiunilor emise și care nu au fost răscumpărate sau anulate și cu o majoritate de cel puțin patru cincimi din valoarea nominală a Obligațiunilor emise și care nu au fost răscumpărate sau anulate reprezentate în cadrul Adunării Generale.

Dreptul fiecărui Deținător de Obligațiuni de a participa în cadrul Adunărilor Generale va fi evidențiat prin înscrierea în registrul Deținătorilor de Obligațiuni a denumirii Deținătorului de Obligațiuni la data de referință menționată în convocatorul Adunării Generale.

Deciziile Adunării Generale sunt obligatorii pentru toți Deținătorii de Obligațiuni, inclusiv pentru cei care nu au participat la vot sau la astfel de adunări. Hotărârile Adunării Generale pot fi atacate în justiție, în condițiile legii, de Deținătorii de Obligațiuni care nu au luat parte la Adunarea Generală sau care au votat împotriva hotărârii și au cerut să se insereze acest aspect în procesul-verbal al ședinței.

e) **Informarea Deținătorilor de Obligațiuni**

La convocarea Adunării Generale, fiecare Deținător de Obligațiuni sau reprezentant al acestuia va avea dreptul de a consulta sau de a face o copie a textului hotărârilor care vor fi propuse și a rapoartelor (dacă este cazul) care vor fi prezentate în cadrul adunării, care vor fi puse la dispoziție spre a fi consultate în locul menționat în convocator.

f) **Cheltuieli**

Cad în sarcina Emitentului toate cheltuielile rezonabile ocazionate de convocarea și desfășurarea Adunărilor Generale.

g) **Notificarea hotărârilor**

Emitentului i se vor aduce la cunoștință hotărârile adoptate în cadrul Adunărilor Generale în termen de cel mult trei zile de la adoptarea acestora. În consecință, Emitentul va respecta toate obligațiile de raportare care îi revin în virtutea legislației aplicabile în legătură cu astfel de hotărâri.

17. Descrierea eventualelor restricții cu privire la libera transferabilitate a Obligațiunilor

Sub rezerva restricțiilor referitoare la vânzare, prevăzute în Partea „*Restricții privind vânzarea*", nu există restricții privind transferul Obligațiunilor.

18. Modificare și renunțare

Acești Termeni și Condiții pot fi modificați fără consimțământul Deținătorilor de Obligațiuni pentru a corecta orice eroare evidentă. În plus, Emitentul și Agentul de Plată, în calitate de părți la Contractul de Mandat, pot conveni să modifice orice prevedere a acestui mandat, cu scopul de a remedia orice ambiguitate sau de a remedia, corecta sau completa orice prevedere defectuoasă conținută în acesta sau pe care părțile, în orice fel, o pot considera necesară sau dezirabilă de comun acord și care nu are un impact negativ asupra intereselor Deținătorilor de Obligațiuni.

19. Emisiuni suplimentare

Emitentul poate crea sau emite, la anumite intervale de timp, fără consimțământul Deținătorilor de Obligațiuni și/sau fără a fi necesară o Adunare Generală, obligațiuni, note sau titluri de creanță negociabile suplimentare, în baza unor termeni și condiții, identice (inclusiv prin suplimentarea valorii acestei emisiuni, la diferite intervale de timp, în conformitate cu prevederile legale aplicabile), similare sau diferite de prezenții Termeni și Condiții. Emitentul poate vinde orice număr de astfel de obligațiuni prin orice mijloace și la orice preț pe care Emitentul le consideră de cuviință, la discreția sa.

20. Notificări

Orice notificare în atenția Deținătorilor de Obligațiuni (cu excepția unui anunț de convocare a Adunării Generale) va fi considerată valabil transmisă Deținătorilor de Obligațiuni (i) prin publicarea notificării într-o publicație de circulație națională și în Monitorul Oficial sau (ii) prin trimiterea unei scrisori recomandate către fiecare dintre Deținătorii de Obligațiuni, la adresele respective ale acestora înscrise în registrul Deținătorilor de Obligațiuni sau (iii) prin publicarea unei notificări pe website-ul Bursei de Valori București, la www.bvb.ro.

Orice notificare către Emitent va fi furnizată în mod valabil dacă a fost transmisă sub forma unei scrisori recomandate la adresa de corespondență: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti-Ploiesti, nr. 172-176, etajul 1, Cladirea A, Sector 1, București, cod poștal 015016. Orice notificare se consideră a fi fost furnizată Emitentului la data de primire a scrisorii de către Emitent.

Orice notificare către Agentul de Plată va fi furnizată în mod valabil dacă a fost transmisă sub forma unei scrisori recomandate la adresa de corespondență: Strada Constantin Brâncuși nr. 74-76, Brâncuși Business Center, parter, Cluj-Napoca, Județul Cluj, Romania. Orice notificare se consideră a fi fost furnizată Agentului de Plată la data de primire a scrisorii de către Agentul de Plată.

PROCEDURI DE SUBSCRIERE

Prin subscrierea în cadrul Ofertei, fiecare investitor confirm că a citit acest Prospect, că a acceptat în mod necondiționat termenii și condițiile prevăzute în acest Prospect și că a efectuat subscrierea în conformitate cu termenii incluși în prezentul Prospect și garantează față de Emitent și Intermediari că este un investitor care poate achiziționa în mod legal Obligațiunile (fără a fi supus niciunei restricții sau limitări) în jurisdicția sa de reședință. Nicio subscriere efectuată cu încălcarea prezentului Prospect sau cu încălcarea legii aplicabile nu va fi valabilă și va fi anulată. Semnarea Formularului de Subscriere constituie acceptarea necondiționată a Termenilor și Condițiilor Obligațiunilor și a Prospectului în întregimea sa.

Procedura de subscriere

Subscrierile pot fi efectuate pe parcursul întregii Perioade de Ofertă de la data de 4 decembrie 2017 până la data de 8 decembrie 2017, în fiecare zi lucrătoare între orele 9:00 - 17:00, ora României, și între orele 9:00 - 13:00, ora României, la Data Închiderii.

Investitorii pot efectua subscrieri în cadrul Ofertei pentru a achiziționa Obligațiuni doar prin intermediul Intermediarilor și Participanților Eligibili, la sediile autorizate ale acestora.

Participanți Eligibili înseamnă orice intermediari (alții decât Intermediarii), care sunt societăți de investiții sau instituții de credit acceptate ca participanți la sistemul de tranzacționare al Bursei de Valori București și care (i) au semnat un angajament irevocabil și necondiționat cu privire la respectarea prevederilor prezentului Prospect și ale legii aplicabile, în formatul pus la dispoziție de Intermediari și (ii) au transmis respectivul angajament la BT Capital Partners S.A. (pentru acest scop, BT Capital Partners S.A. acționând în numele și pe seama tuturor Intermediarilor).

Participanții Eligibili nu pot accepta, înregistra, procesa și valida subscrierile pentru Obligațiuni înainte de semnarea și depunerea la BT Capital Partners S.A a scrisorii de angajament menționate mai sus în original. Fiecare Participant Eligibil trebuie să se conformeze și trebuie să se asigure că sistemele sale interne îi permit să se conformeze, cerințelor prevăzute în acest Prospect și în scrisoarea de angajament menționată mai sus, inclusiv, însă fără a se limita la, cerințele privind disponibilitatea fondurilor și decontarea tranzacțiilor derulate în urma acceptării subscrierilor de către respectivul Participant Eligibil, în moneda în care sunt denominate Obligațiunile (EUR). Subscriitorii nu vor fi răspunzători pentru nicio nerespectare a cerințelor prevăzute în acest Prospect de către niciun Participant Eligibil.

Niciun plasament de ordine de subscriere/ cumpărare la participanți care nu sunt Participanți Eligibili sau Intermediari nu va fi luat în considerare, iar Emitentul și Intermediarii nu vor avea nicio răspundere în acest sens.

Subscrierea minimă a unui investitor va fi de cel puțin 10 Obligațiuni. Niciun comision de intermediere nu va fi datorat în legătură cu subscrierile efectuate de către investitori.

Subscrierile pentru achiziționarea de Obligațiuni, efectuate de Investitorii Eligibili, vor fi înregistrate, pe parcursul Perioadei de Ofertă, în sistemul electronic al Bursei de Valori București dedicat ofertelor publice „Piața Ofertelor Publice", de către Intermediarul sau de către Participantul Eligibil, după caz, care a primit și a validat respectiva subscriere, cu condiția ca până la sfârșitul ultimei zile a Perioadei de Ofertă, formularul de subscriere să fie însoțit de documentele de subscriere menționate în paragrafele următoare (după caz) și de unul dintre următoarele documente (denumit fiecare **„Dovada Plății"**):

a) dovada plății sumei egale cu valoarea nominală înmulțită cu numărul de Obligațiuni indicat în formularul de subscriere depus de investitorul relevant prin:
   - transfer bancar în contul colector al intermediarului:
     - BT Capital Partners S.A., având IBAN RO45BTRL01304202925690XX deschis la Banca Transilvania; sau
     - Swiss Capital S.A., având IBAN RO14BTRLEURCRT0420335201 deschis la Banca Transilvania; sau

- o BRK Financial Group S.A., având IBAN RO72 BTRL 0660 4202 R181 40XX deschis la Banca Transilvania;

  (fiecare dintre conturile menționate mai sus fiind denumite individual „Cont Colector")

- transfer bancar sau în numerar, dacă subscrierea se face prin intermediul unui Participant Eligibil, în funcție de procedurile interne ale respectivilor Participanți Eligibili, după caz, astfel cum au fost comunicate de fiecare Participant Eligibil investitorilor; sau, dacă este cazul,
- transfer bancar în contul clientului deschis la Intermediarul prin intermediul căruia subscrierea pentru achiziționarea Obligațiunilor este efectuată, în cazul în care investitorul relevant a încheiat un contract de investiții valabil cu Intermediarul,

sau

b) o declarație privind angajamentul de decontare emisă de agentul custode care își asumă răspunderea pentru decontare; sau
c) o scrisoare de garanție bancară emisă de o instituție de credit din Uniunea Europeană în scopul acoperirii riscului de decontare asumat de Participantul Eligibil prin care se efectuează subscrierea; sau
d) o declarație scrisă din partea Participantului Eligibil prin care se efectuează subscrierea, prin care își asumă răspunderea pentru decontarea sumei aferente subscrierii, în conformitate cu limitările impuse de ASF.

Ordinul de plată trebuie să conțină codul numeric personal / numărul pașaportului / codul de înregistrare al investitorului. Numărul contului care trebuie completat de un investitor în formularul de subscriere trebuie să fie numărul contului din care se transferă efectiv suma aferentă subscrierii cu excepția cazului în care suma relevantă este transferată direct în numerar (în cazul unei subscrieri prin intermediul unui Participant Eligibil care are proceduri interne ce permit plățile în numerar). Sumele transferate de investitor în contul bancar sau de client relevant nu vor fi purtătoare de dobândă în favoarea respectivului investitor.

Nicio depunere în numerar efectuată direct într-un Cont Colector nu este acceptată.

O subscriere pentru achiziționarea de Obligațiuni de către un investitor nu poate fi acoperită printr-o combinație de sume disponibile în contul (conturile) de client și de ordine de plată direct în contul bancar pentru sumele rămase și/sau printr-o combinație de depuneri în mai mult de un Cont Colector. Numerarul existent în contul de client deschis la un Participant Eligibil care este destinat plății Obligațiunilor nu poate fi utilizat de investitor pentru alte tranzacții.

Fiecare ordin de plată este echivalent unei subscrieri, iar combinarea mai multor ordine de plată pentru o singură subscriere valabilă nu este posibilă.

Subscrierile pentru achiziționarea de Obligațiuni vor fi luate în considerare doar pentru suma transferată efectiv în Contul Colector relevant sau contul (conturile) de client sau indicată în mod valabil în angajamentele menționate la punctele (b) – (d) de mai sus.

Dacă suma transferată de un Investitor Eligibil în Contul Colector relevant sau în contul (conturile) de client sau indicată în angajamentele menționate la punctele (b) – (d) de mai sus este mai mare decât valoarea nominală înmulțită cu numărul de Obligațiuni indicat de respectivul Investitor Eligibil în subscrierea sa, subscrierea va fi validată doar pentru numărul de Obligațiuni menționat în respectiva subscriere, iar investitorului i se va rambursa suma transferată de acesta în plus în termen de maximum 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la Data Închiderii.

Dacă suma transferată de un Investitor Eligibil în Contul Colector relevant sau în contul (conturile) de client sau indicată în angajamentele menționate la punctele (b) – (d) de mai sus este mai mică decât valoarea nominală înmulțită cu numărul de Obligațiuni indicat de respectivul Investitor Eligibil în subscrierea sa, sau dacă procedurile de subscriere din prezentul nu au fost respectate, subscrierea respectivului Investitor Eligibil va fi invalidată pentru întregul număr de Obligațiuni subscrise, iar investitorului i se va rambursa suma transferată de acesta în termen de maximum 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la Data Închiderii.

Prețul pentru Obligațiunile subscrise va fi plătit net de orice comisioane și/sau speze bancare. Nu se va plăti nici un comision de intermediere în legătură cu subscrierile efectuate de orice investitori. Cu toate acestea, investitorii vor trebui să țină cont de orice costuri și comisioane aplicabile ale pieței de capital.

Investitorii trebuie să ia în considerare, de asemenea, eventualele comisioane de transfer și, dacă este cazul, comisioanele de deschidere a contului.

Nici Intermediarii, nici Emitentul nu vor fi ținuți răspunzători dacă, din motive aflate în afara controlului acestora, Contul Colector relevant sau contul (conturile) de client nu sunt efectiv creditate cu sumele reprezentând valoarea subscrierilor la Data Închiderii.

Subscrierile care nu sunt validate nu vor fi luate în considerare în procesul de alocare. Investitorii ale căror subscrieri nu au fost validate vor fi notificați în consecință. Orice sume ce sunt returnate investitorilor conform prezentului Prospect vor fi plătite net de orice comisioane de transfer bancar și orice comisioane aplicabile ale instituțiilor de piață (aceste comisioane fiind suportate de respectivul investitor), în contul curent indicat de fiecare investitor în Formularul de Subscriere, în contractul de servicii de investiții financiare sau convenit altfel cu Intermediarul sau Participantul Eligibil prin care este efectuată subscrierea, după caz.

Documentele de subscriere

În cazul în care un investitor a încheiat un contract de servicii de investiții financiare cu Intermediarul sau cu orice Participant Eligibil prin intermediul căruia subscrie în conformitate cu acest Prospect, respectivul investitor poate subscrie în mod valabil pentru Obligațiuni în baza ordinelor date în conformitate cu respectivul contract sau prin orice mijloace de comunicare prevăzute de respectivul contract, fără a fi necesar să depună vreun formular de subscriere, dovada platii sau cealaltă documentație menționată mai jos, cu excepția apariției oricăror modificări în legătură cu detaliile sale de identificare de la ultima actualizare transmisă Intermediarului sau Participantului Eligibil relevant, după caz.

În toate celelalte cazuri în care un investitor nu a încheiat un contract de servicii de investiții financiare cu Intermediarul sau cu un Participant Eligibil prin intermediul căruia subscrie în conformitate cu acest Prospect, respectivul investitor poate subscrie în mod valabil pentru Obligațiuni prin completarea și semnarea unui formular de subscriere („**Formularul de Subscriere**"), în 2 (două) exemplare originale, însoțit de Dovada Plății și de documentele menționate mai jos.

Formularul de Subscriere este disponibil la locațiile autorizate ale Intermediarilor și ale Participanților Eligibili și trebuie să fie însoțit de următoarele documente:

A.	**Persoane fizice rezidente care subscriu in nume propriu:**	- Carte/buletin de identitate (in original si copie);
B.	**Persoane fizice rezidente care subscriu in numele altor persoane fizice:**	- Carte/buletin de identitate (in original si copie) a reprezentantului si carte/buletin de identitate (copie) a persoanei fizice reprezentate; - Procura in forma autentica data reprezentantului (in original si copie);
C.	**Persoane fizice rezidente incapabile (fără discernământ) sau aflate sub tutela/curatela:**	- Carte/buletin de identitate (in original si copie) a persoanei fizice rezidente care subscrie pentru persoana fizica reprezentata si carte/buletin de identitate (copie) a persoanei incapabile; - Pașaport (in original si copie) si/sau permis de ședere (in original si copie) al persoanei fizice

		care subscrie pentru persoana incapabila – aplicabil doar in cazul cetatenilor straini; - Actul juridic care stabileste tutela/curatela sau, dupa caz, documentul care stabileste tutela sau curatela;
D.	**Persoane fizice nerezidente care subscriu in nume propriu:**	- Pasaport sau carte/buletin de identitate emis de un Stat Membru SEE (in original si copie);
E.	**Persoane fizice nerezidente care subscriu prin reprezentanti autorizati rezidenti:**	- Pasaport sau carte/buletin de identitate al persoanei fizice reprezentate emis de un Stat Membru SEE (in original si copie); - Carte/buletin de identitate al reprezentantului autorizat (in original si copie); - Procura in forma autentica (si, daca este necesar, apostilata) pentru reprezentant (in original si copie);
F.	**Persoane juridice rezidente care subscriu in nume propriu:**	- Certificat de inregistrare eliberat de Registrul Comertului (copie); - Act constitutiv/statut actualizat (copie conforma cu originalul certificata de catre reprezentantul legal al persoanei juridice); - Certificat constatator eliberat de Registrul Comertului cu cel mult 30 Zile Lucratoare inainte de data subscrierii (in original); - Procura/mandat in original pentru persoana sau persoanele care semneaza formularul de subscriere, emis in forma prevazuta de actul constitutiv sau dovada ca persoana respectiva reprezinta in mod legal persoana juridica ce subscrie, cu drept de reprezentare individual (daca societatea este reprezentata in mod colectiv de catre doua sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovada va fi prezentata pentru toate aceste persoane) (procura in original si orice alte documente certificate conform cu originalul de catre reprezentantul legal al persoanei juridice); - Carte/buletin de identitate (in original si copie) al persoanei care subscrie in numele persoanei juridice;
G.	**Persoane juridice nerezidente care subscriu in nume propriu:**	- Certificat de inregistrare sau act de infiintare eliberat de registrul comertului sau de o institutie echivalenta din jurisdictia de

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE ASF APROBAT ROMÂNIA

		infiintare, daca exista (copie); - Act constitutiv/statut actualizat (copie conforma cu originalul certificata de catre reprezentantul legal al persoanei juridice nerezidente); - Certificat constatator/certificat privind situatia actuala sau documente echivalente eliberate de registrul comertului sau de o institutie echivalenta din jurisdictia de infiintare sau, in cazul in care nicio institutie nu este autorizata sa emita un astfel de certificat, orice alt document care sa dovedeasca detinerea calitatii de reprezentanti legali ai entitatii respective (in original), si care sa fie emis cu cel mult 30 Zile Lucratoare inainte de data subscrierii (in original); un astfel de document corporativ al persoanei juridice nerezidente va preciza in mod clar daca reprezentantii legali au dreptul sa actioneze separat sau impreuna; - In cazul in care subscrierile se fac printr-o alta persoana decat reprezentantul (reprezentantii) legal(i) al (ai) persoanei juridice nerezidente, procura/mandatul semnat de reprezentantii legali ai persoanei juridice nerezidente imputernicind persoana respectiva sa subscrie Actiunile Oferite pe seama persoanei juridice nerezidente (in original si copie); - Carte/buletin de identitate al persoanei care subscrie in calitate de reprezentant legal sau de mandatar al persoanei juridice nerezidente: pasaport, carte de identitate (pentru cetateni ai UE/SEE) (copie);
H.	**Persoane juridice nerezidente care subscriu printr-o persoana juridică rezidentă:**	- Certificat de înregistrare sau act de înființare emis de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția înființării, dacă există (copie); - Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată de reprezentanții legali ai persoanei juridice nerezidente); - Certificat constatator/certificat privind situația actuală sau documente echivalente eliberate de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția înființării, sau, dacă nicio instituție nu este autorizată să emită un asemenea certificat, orice alt document care

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ROMÂNIA ASF APROBAT

		evidențiază reprezentanții legali ai persoanei juridice în cauză (în original) emis cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original); un astfel de document corporativ 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 de reprezentantul legal al persoanei juridice); - Certificat constatator pentru reprezentantul persoană juridică rezidentă emis de Registrul Comertului 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); - Procură semnată de reprezentantul/reprezentanții legal(i) al/ai persoanei juridice nerezidente prin care se împuternicește persoana juridică rezidentă să subscrie în cadrul Ofertei;
I.	**Instituții Financiare Internaționale (IFI):**	- Act constitutiv/statut al IFI sau o copie a legii române prin care România a acceptat sau a aderat la actul constitutiv al IFI respective; - Procură/certificat prin care se împuternicește persoana care va semna formularul de subscriere în vederea subscrierii pe seama IFI (în original sau copie legalizată); - Carte/buletin de identitate al persoanei care va semna formularul de subscriere pe seama IFI (copie);
J.	**Persoane fizice rezidente/nerezidente reprezentate de o societate de administrare a activelor prin intermediul unui mandat de administrare a portofoliului. Documente pentru societatea de**	- Carte/buletin de identitate (copie), în cazul persoanelor fizice rezidente; - Pașaport sau carte de identitate peutru cetățenii unui Stat Membru SEE (copie), în cazul persoanelor fizice nerezidente; - Mandat de reprezentare (în original și copie); - Certificat de înregistrare emis de Registrul

ASF APROBAT

	administrare a activelor:	Comerțului (copie); - Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată de reprezentantul legal al persoanei juridice); - Certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original); - Procură/mandat în original pentru persoana sau persoanele care semnează formularul de subscriere, emisă în forma prevazută 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 catre două sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) (procura 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 (eg. fonduri de investiții, fonduri de pensii)**	- Documentele listate mai jos vor fi prezentate pentru persoana juridica ce administrează entitatea respectivă și vor fi insoțite de autorizația obținută de către entitatea respectivă de la autoritatea de supraveghere competentă; - Certificat de înregistrare emis de Registrul Comerțului (copie); - Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată de reprezentantul legal al persoanei juridice); - Certificat constatator eliberat de Registrul Comertului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (copie); - Procură/mandat în original pentru persoana sau persoanele care semnează formularul de subscriere, emisă în forma prevăzută de actul constitutiv sau dovada ca 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

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ ASF APROBAT ROMÂNIA

formularului de subscriere, asemenea dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) (procura 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.

Entitatea prin intermediul căreia subscrie un investitor poate solicita orice documente suplimentare necesare în scopul îndeplinirii obligațiilor ce îi revin privind respectarea regulilor „de cunoaștere a clientelei", în conformitate cu normele și procedurile sale interne de identificare a clienților.

Toate documentele depuse de investitori în legătură cu subscrierea de către aceștia a Obligațiunilor vor fi în limba engleză sau în limba română sau vor fi însoțite de o traducere legalizată a acestora în limba engleză sau în limba română.

Intermediarii și Participanții Eligibili vor accepta, valida, transmite și executa ordinele de cumpărare în sistemul electronic al Bursei de Valori București în conformitate cu regulile si reglementările interne privind gestionarea riscurilor de decontare si cu cerințele prevăzute în prezentul Prospect si în legislația aplicabilă.

În termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la sfârșitul perioadei de subscriere, Emitentul va notifica rezultatul subscrierilor efectuate în cadrul Ofertei, în conformitate cu prevederile legale aplicabile. Notificarea va fi publicată de website-ul BVB (www.bvb.ro).

IMPOZITARE

Informațiile prezentate în această secțiune privind implicațiile fiscale ale achiziționării, deținerii sau vânzării de Obligațiuni în România sunt de natură generală. Scopul acestei secțiuni nu este de a furniza o descriere exhaustivă a tuturor aspectelor fiscale posibile, care ar putea fi relevante pentru decizia de cumpărare a Obligațiunilor. Următoarele comentarii sunt mai degrabă de natură generală și sunt incluse aici numai în scop informativ. În mod specific, această secțiune nu tratează factori sau situații speciale care se pot aplica unui anumit investitor. Aceste comentarii nu au fost concepute și nu trebuie interpretate ca reprezentând consultanță juridică sau fiscală. Prezentul rezumat se bazează pe legile române în vigoare la momentul actualului Prospect, legi care pot fi modificate periodic. Informațiile prezentate în această secțiune se limitează doar la aspecte de impozitare legate de decizia de investiție și, prin urmare, potențialii investitori nu vor aplica informațiile de mai jos în niciun alt domeniu de activitate, inclusiv (fără însă a se limita la) aspectele juridice ale tranzacțiilor cu Obligațiuni. Prezentul rezumat conține informații doar despre implicațiile fiscale în România în legătură cu achiziționarea, deținerea sau vânzarea de Obligațiuni, implicațiile fiscale în alte state nefiind tratate în acest rezumat. Fiecare potențial investitor ar trebui să consulte propriul consultant fiscal din fiecare stat în parte în legătură cu implicațiile fiscale rezultate din achiziționarea, deținerea sau vânzarea de Obligațiuni.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare („Codul fiscal") și ale normelor metodologice aferente (aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Codului fiscal, cu modificările și completările ulterioare) („Normele metodologice"), veniturile obținute din deținerea și tranzacționarea de Obligațiuni corporative sunt în general impozabile în România.

1. Definiția termenilor utilizați

Conform prevederilor Codului fiscal, există anumite condiții care trebuie îndeplinite pentru ca o entitate să fie supusă impozitării veniturilor sau profitului obținut în România. La stabilirea consecințelor fiscale în România se vor aplica următoarele definiții:

- o **„persoană fizică rezidentă în România"** înseamnă orice persoană care îndeplinește cel puțin una din următoarele condiții:
  a) are domiciliul în România;
  b) centrul intereselor vitale ale persoanei este amplasat în România;
  c) este prezentă în România pentru o perioadă sau mai multe perioade care depășesc în total 183 de zile, pe parcursul oricărui interval de 12 luni consecutive, care se încheie în anul calendaristic vizat;
  d) este cetățean român care lucrează în străinătate, ca funcționar sau angajat al României într-un stat străin.
- o **„persoană fizică nerezidentă"** înseamnă orice persoană fizică în cazul căreia nu este îndeplinită niciuna din condițiile de mai sus pentru „persoană fizică rezidentă în România", precum și orice persoană fizică cetățean străin cu statut diplomatic sau consular în România, cetățean străin care este funcționar sau angajat al unui organism internațional și interguvernamental înregistrat în România, cetățean străin care este funcționar sau angajat al unui stat străin în România și membrii familiilor acestora.
- **"persoane fizice contribuabili la Sistemul de Asigurări Sociale de Sănătate (SASS)"** în sensul veniturilor din investiții înseamnă:
  a) cetățenii români cu domiciliul în țară;
  b) cetățenii străini și apatrizii care au solicitat și au obținut prelungirea dreptului de ședere temporară ori au domiciliul în România;
  c) cetățenii statelor membre ale Uniunii Europene, Spațiului Economic European și ai Confederației Elveției care nu dețin o asigurare încheiată pe teritoriul altui stat membru care produce efecte pe teritoriul României, care au solicitat și au obținut dreptul de a sta în România pentru o perioadă de peste 3 luni;

d) persoanele din statele membre ale Uniunii Europene, Spațiului Economic European și Confederația Elvețiană care îndeplinesc condițiile de lucrător frontalier și desfășoară o activitate salariată sau independentă în România și care rezidă în alt stat membru în care se întorc de regulă zilnic ori cel puțin o dată pe săptămână.

- o **„persoană juridică română"** înseamnă orice persoană juridică ce a fost înființată și funcționează în conformitate cu legislația României.
- o **„persoană juridică înființată potrivit legislației europene"** înseamnă orice persoană juridică constituită în condițiile și prin mecanismele prevăzute de reglemeutările europene.
- o **„persoană juridică străină"** înseamnă orice persoană juridică ce nu este persoană juridică română și orice persoană juridică înființată potrivit legislației europene care nu are sediul social în România.
- un **„rezident"** în România înseamnă orice persoană juridică română, orice persoană juridică străină având locul de exercitare a conducerii efective în România, orice persoană juridică cu sediul social în România, înființată potrivit legislației europene, și orice persoană fizică rezidentă.
- un **„nerezident"** înseamnă orice persoană juridică străină, orice persoană fizică nerezidentă și orice alte entități străine, inclusiv organisme de plasament colectiv în valori mobiliare fără personalitate juridică, care nu sunt înregistrate în România, potrivit legii.
- **„dobândă"** este definită drept orice sumă ce trebuie plătită sau primită pentru utilizarea banilor, indiferent dacă trebuie să fie plătită sau primită în cadrul unei datorii, în legătură cu un depozit sau în conformitate cu un contract de leasing financiar, vânzare cu plata în rate sau orice vânzare cu plata amânată.
- **„persoane afiliate"** - o persoană este afiliată dacă relația ei cu altă persoană este definită de cel puțin unul dintre următoarele cazuri:
  a) o persoană fizică este afiliată cu altă persoană fizică dacă acestea sunt soț/soție sau rude până la gradul al III-lea inclusiv;
  b) o persoană fizică este afiliată cu o persoană juridică dacă persoana fizică deține, în mod direct sau indirect, inclusiv deținerile persoanelor afiliate, minimum 25% din valoarea/numărul titlurilor de participare sau al drepturilor de vot ale unei persoane juridice ori dacă controlează în mod efectiv persoana juridică;
  c) o persoană juridică este afiliată cu altă persoană juridică dacă cel puțin aceasta deține, în mod direct sau indirect, inclusiv deținerile persoanelor afiliate, minimum 25% din valoarea/numărul titlurilor de participare sau al drepturilor de vot la cealaltă persoană juridică ori dacă controlează în mod efectiv acea persoană juridică;
  d) o persoană juridică este afiliată cu altă persoană juridică dacă o persoană deține, în mod direct sau indirect, inclusiv deținerile persoanelor afiliate, minimum 25% din valoarea/numărul titlurilor de participare sau al drepturilor de vot la cealaltă persoană juridică ori dacă controlează în mod efectiv acea persoană juridică.

2. Impozitarea deținătorilor de Obligațiuni rezidenți în România în scopuri fiscale

Impozitarea dobânzii

(i) Persoane fizice rezidente în România

Veniturile din dobânzi primite de persoanele fizice rezidente în România aferente Obligațiunilor corporative sunt supuse impozitului pe venit în cotă de 16%. Impozitul pe venit este reținut la sursă de către plătitorul de venit (i.e. Emitentul), iar persoana fizică rezidentă în România primește doar suma netă. Impozitul este final și nu se naște nicio obligație de raportare pentru persoana fizică beneficiară.

Persoanele fizice contribuabili la SASS care realizează venituri din dobânzi sunt obligate să plătească și contribuția individuală de asigurări sociale de sănătate (5,5%). Totuși, începând cu luna februarie 2017, persoanele fizice contribuabili la SASS nu datorează contribuția individuală de asigurări sociale de sănătate dacă realizează și alte venituri pentru care este datorată această contribuție (de exemplu, venituri din salarii sau asimilate salariilor, pensii, indemnizații de șomaj, activități independente). În aceste cazuri, contribuția de

asigurări sociale de sănătate poate fi datorată doar pentru luna ianuarie 2017 (pentru 1/12 din veniturile brute din dobânzi obținute pe parcursul anului 2017), plafonată la 861 RON. În cazul în care veniturile din investiții (inclusiv veniturile din dobânzi) reprezintă singurele venituri realizate de persoanele fizice contribuabili la SASS, iar nivelul lunar al acestora este sub nivelul salariului de bază minim brut pe țară și nu se încadrează în categoriile de persoane exceptate de la plata contribuției sau în categoriile de persoane pentru care plata contribuției se suportă din alte surse, se datorează contribuția individuală de asigurări sociale de sănătate astfel:

a) lunar, prin aplicarea cotei individuale de contribuție (5,5%) asupra bazei de calcul reprezentând valoarea salariului minim brut pe țară, și au obligația să plătească contribuția de asigurări sociale de sănătate pe o perioadă de cel puțin 12 luni consecutive, începând cu luna în care se depune declarația în vederea stabilirii contribuției de asigurări sociale de sănătate; sau
b) la data la care accesează serviciile acordate de sistemul public de asigurări sociale de sănătate potrivit legii, prin depunerea declarației în vederea stabilirii contribuției de asigurări sociale de sănătate, aplicând cota individuală de contribuție asupra bazei de calcul reprezentând valoarea a de 7 ori salariul minim brut pe țară.

Dacă este cazul, contribuția de asigurări sociale de sănătate va fi plătită de persoana fizică contribuabil la SASS, pe baza deciziei de impunere emise de autoritățile fiscale. Decizia de impunere se emite în baza declarației privind venitul realizat sau în baza declarației privind calcularea și reținerea impozitului pentru fiecare beneficiar de venit depusă la autoritățile fiscal de plătitorul de venit, precum și în baza informațiilor din evidența fiscală. Plata contribuției de asigurări sociale de sănătate datorată va fi efectuată de către persoanele fizice contribuabili la SASS în termen de 60 de zile de la data primirii deciziei de impunere emise de autoritățile fiscale.

(ii) Persoane juridice rezidente în România

Dobânzile obținute din deținerea de Obligațiuni de către persoanele juridice rezidente în România reprezintă venituri impozabile la calculul rezultatului fiscal ce este supus impozitului pe profit la rata de 16%, la nivelul entității menționate.

Dacă entitatea rezidentă aplică regimul de plată a impozitului pe veniturile microîntreprinderilor, atunci venitul din dobânzi va fi inclus în baza impozabilă (reprezentând venitul brut), la care se aplică o rată de 1% (dacă entitatea are cel puțin un angajat) sau 3% pentru persoanele juridice care nu au angajați.

Titularii care sunt persoane juridice rezidente vor primi suma brută a dobânzii aferente Obligațiunilor deținute.

(iii) Impozitarea organismelor de plasament colectiv din România fără personalitate juridică și a fondurilor de pensii fără personalitate juridică, administrate privat și constituite în România prin contract de societate civilă

Nu iau naștere obligații de plată sau obligații declarative cu privire la dobânzile aferente deținerii Obligațiunilor de către organismele de plasament colectiv fără personalitate juridică constituite potrivit legislației române și de către fondurile de peusii constituite potrivit legislației române, fiecare asociat/participant fiind subiect de impunere în înțelesul impozitului pe profit sau pe venit.

Impozitarea câștigurilor de capital

Câștigurile de capital nu sunt definite ca atare în Codul fiscal Român. În general, câștigul impozabil (pierderea fiscală) din transferul titlurilor de valoare se calculează ca diferența între prețul de vânzare și valoarea fiscală (costul de achiziție/ subscriere), mai puțin costurile aferente tranzacției, susținute de documente justificative corespunzătoare.

(i) Persoane fizice rezidente în România

Câștigurile de capital realizate de persoanele fizice rezidente în România din transferul de Obligațiuni sunt supuse impozitului pe venit în cotă de 16%.

Impozitul nu este reținut la sursă, iar persoanele fizice rezidente în România trebuie să declare câștigurile de capital în declarația anuală privind venitul realizat care trebuie depusă până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor. Impozitul anual datorat de persoanele fizice pentru câștigurile de capital va fi stabilit de către autoritatea fiscală competentă printr-o decizie de impunere. Plata impozitului datorat va fi efectuată de către persoanele fizice în termen de 60 de zile de la data primirii deciziei de impunere emise de autoritățile fiscale.

Pierderea netă anuală stabilită prin declarația privind venitul realizat se recuperează din câștigurile nete anuale obținute în următorii 7 ani fiscali consecutivi, în condițiile prevăzute de Codul fiscal.

Persoanele fizice contribuabili la SASS care realizează câștiguri de capital sunt obligate să plătească și contribuția individuală de asigurări sociale de sănătate (5,5%). Totuși, începând cu luna februarie 2017, persoanele fizice contribuabili la SASS nu datorează contribuția individuală de asigurări sociale de sănătate dacă realizează și alte venituri pentru care este datorată această contribuție (de exemplu, venituri din salarii sau asimilate salariilor, pensii, indemnizații de șomaj, activități independente). În aceste cazuri, contribuția de asigurări sociale de sănătate poate fi datorată doar pentru luna ianuarie 2017 (pentru 1/12 din câștigurile obținute pe parcursul anului 2017), plafonată la 861 RON. În cazul în care veniturile din investiții (inclusiv câștigurile de capital) reprezintă singurele venituri realizate de persoanele fizice contribuabili la SASS, iar nivelul lunar al acestora este sub nivelul salariului de bază minim brut pe țară și nu se încadrează în categoriile de persoane exceptate de la plata contribuției sau în categoriile de persoane pentru care plata contribuției se suportă din alte surse, se datorează contribuția individuală de asigurări sociale de sănătate astfel:

a) lunar, prin aplicarea cotei individuale de contribuție (5,5%) asupra bazei de calcul reprezentând valoarea salariului minim brut pe țară, și au obligația să plătească contribuția de asigurări sociale de sănătate pe o perioadă de cel puțin 12 luni consecutive, începând cu luna în care se depune declarația în vederea stabilirii contribuției de asigurări sociale de sănătate; sau
b) la data la care accesează serviciile acordate de sistemul public de asigurări sociale de sănătate potrivit legii, prin depunerea declarației în vederea stabilirii contribuției de asigurări sociale de sănătate, aplicând cota individuală de contribuție asupra bazei de calcul reprezentând valoarea a de 7 ori salariul minim brut pe țară.

Dacă este cazul, contribuția de asigurări sociale de sănătate va fi plătită de persoana fizică contribuabil la SASS, pe baza deciziei de impunere emise de autoritățile fiscale. Decizia de impunere se emite în baza declarației privind venitul realizat sau în baza declarației privind calcularea și reținerea impozitului pentru fiecare beneficiar de venit depusă la autoritățile fiscale de plătitorul de venit, precum și în baza informațiilor din evidența fiscală. Plata contribuției de asigurări sociale de sănătate datorată va fi efectuată de către persoanele fizice contribuabili la SASS în termen de 60 de zile de la data primirii deciziei de impunere emise de autoritățile fiscale.

(ii) Persoane juridice rezidente în România

Câștigurile de capital realizate de către persoanele juridice rezidente în România din transferul de Obligațiuni vor fi incluse ca elemente impozabile în calculul rezultatului fiscal supus impozitului pe profit la rata de 16%, la nivelul entității menționate. Pierderile fiscale stabilite prin declarația de impozit pe profit pot fi recuperate din profiturile impozabile obținute în următorii 7 ani consecutivi.

Dacă entitatea rezidentă aplică regimul de plată a impozitului pe veniturile microîntreprinderilor, atunci venitul din vânzarea Obligațiunilor va fi inclus în baza impozabilă (reprezentând venitul brut, fără deducerea costului de achiziție), la care se aplică o rată de 1% (dacă entitatea are cel puțin un angajat) sau 3% pentru persoanele juridice care nu au angajați.

Nu se rețin la sursă impozitele aferente câștigurilor de capital.

(iii) Impozitarea organismelor de plasament colectiv din România fără personalitate juridică și a fondurilor de pensii fără personalitate juridică, administrate privat și constituite în România prin contract de societate civilă

Nu iau naștere obligații de plată sau obligații declarative cu privire la câștigurile de capital realizate din transferul Obligațiunilor de către organismele de plasament colectiv fără personalitate juridică constituite potrivit legislației române și de către fondurile de pensii constituite potrivit legislației române, fiecare asociat/participant fiind subiect de impunere în înțelesul impozitului pe profit sau pe venit.

3. Impozitarea Deținătorilor de Obligațiuni nerezidenți în România în scopuri fiscale

Impozitarea dobânzii

În general, veniturile din dobânzi realizate de persoanele nerezidente în România sunt impozitate la o rată de 16% prin reținere la sursă, dacă plătitorul de dobândă este o persoană rezidentă. Plătitorul de venit este obligat să rețină impozitul la sursă.

Dobânda aferentă instrumentelor/titlurilor de creanță emise de societățile române, constituite potrivit Legii societăților din România nr. 31/1990, obținută din România de nerezidenți, este scutită de impozit, dacă:

- instrumentele/titlurile de creanță sunt emise în baza unui prospect aprobat de autoritatea de reglementare competentă (Autoritatea de Supraveghere Financiară din România), și
- dobânda este plătită unei persoane care nu este o persoană afiliată a emitentului instrumentelor/titlurilor de creanță respective.

(i) Persoane fizice nerezidente în România

Dobânda aferentă Obligațiunilor plătită persoanelor fizice nerezidente este scutită de impozitare în România, prin urmare nu se va reține la sursă impozitul, dacă Obligațiunile sunt emise în baza unui prospect aprobat de autoritatea de reglementare competentă (Autoritatea de Supraveghere Financiară din România) și dobânda nu este plătită unui afiliat al emitentului. În sarcina persoanelor fizice nu se nasc obligații de raportare, ci doar obligația de a obține un număr de identificare fiscală în cazul în care nu dețin cod numeric personal în România.

În cazul dobânzii plătite unei persoane afiliate, dobânda este impozitată la sursă cu o cotă de 16%. Impozitul poate fi redus sau eliminat pe baza unui tratat de evitare a dublei impuneri. Pentru a beneficia de prevederile mai favorabile ale unui tratat de evitare a dublei impuneri, partea afiliată nerezidentă trebuie să obțină și să furnizeze plătitorului de venit un certificat de rezidență fiscală (valabil pentru anul fiscal respectiv) emis de autoritățile fiscale din țara sa de rezidență.

În cazul în care persoanele fizice nerezidente sunt contribuabili la SASS, poate exista obligația plății contribuției individuale de asigurări sociale de sănătate, în baza aceloraşi reguli aplicabile persoanelor fizice rezidente contribuabili la SASS (a se vedea punctul 2.i mai sus).

(ii) Persoane juridice nerezidente în România

Dobânda aferentă Obligațiunilor plătită persoanelor juridice nerezidente este scutită de impozitare în România, prin urmare nu se va reține la sursă impozitul, dacă Obligațiunile sunt emise în baza unui prospect aprobat de autoritatea de reglementare competentă (Autoritatea de Supraveghere Financiară din România) și persoana juridică nerezidentă nu este o persoană afiliată a emitentului.

Se aplică o excepție în cazul dobânzii plătite unei societăți afiliate, caz în care dobânda este impozitată la sursă cu o cotă de 16%. Impozitul poate fi redus sau eliminat pe baza unui tratat de evitare a dublei impuneri. Pentru a beneficia de prevederile mai favorabile ale unui tratat de evitare a dublei impuneri, partea afiliată nerezidentă trebuie să obțină și să furnizeze plătitorului de venit un certificat de rezidență fiscală (valabil pentru anul fiscal respectiv) emis de autoritățile fiscale din țara sa de rezidență. În anumite condiții, scutirea prevăzută pentru plățile de dobânzi în temeiul Directivei UE privind dobânzile și redevențele (2003/49/CE) se poate aplica pentru plățile între societățile asociate, în conformitate cu prevederile din Codul fiscal ce transpun această Directivă.

În sarcina persoanelor juridice nerezidente nu se nasc obligații de raportare, ci doar obligația de a obține un cod de identificare fiscală în cazul în care nu dețin deja un astfel de cod în România.

(iii) Impozitarea organismelor nerezidente de plasament colectiv fără personalitate juridică și a fondurilor de pensii străine fără personalitate juridică

Dobânda aferentă Obligațiunilor plătită organismelor nerezidente de plasament colectiv fără personalitate juridică și fondurilor de pensii fără personalitate juridică străine este scutită de impozitare în România, prin urmare nu se va reține la sursă impozitul, dacă Obligațiunile sunt emise în baza unui prospect aprobat de autoritatea de reglementare competentă (Autoritatea de Supraveghere Financiară din România), iar beneficiarul nu este o persoană afiliată emitentului.

Ca regulă generală, sunt scutite de impozit cu reținere la sursă în România dobânzile plătite către fonduri de pensii, astfel cum sunt ele definite în legislația statului membru al Uniunii Europeue sau în unul dintre statele Spațiului Economic European, cu condiția existenței unui instrument juridic în baza căruia să se realizeze schimbul de informații.

În sarcina organismelor de plasament colectiv fără personalitate juridică și a fondurilor de pensii fără personalitate juridică nerezidente nu se nasc obligații de raportare, ci doar obligația de a obține un cod de identificare fiscală în cazul în care nu dețin deja un astfel de cod în România.

Impozitarea câștigurilor de capital

(i) Persoane fizice nerezidente în România

Câștigurile de capital realizate de persoane fizice nerezidente din transferul Obligațiunilor emise de rezidenți români sunt considerate venituri din România, indiferent dacă venitul este încasat în România sau în străinătate și, prin urmare, sunt supuse impozitării în România.

În acest sens, câștigurile de capital realizate de persoanele fizice nerezidente din transferul de Obligațiuni sunt supuse impozitului pe venit în cotă de 16%. În funcție de țara în care își are rezidența fiscală nerezidentul, impozitul pe câștigurile de capital poate fi redus sau eliminat pe baza unui tratat de evitare a dublei impuneri. Pentru a beneficia de prevederile mai favorabile ale unui tratat de evitare a dublei impuneri, nerezidentul trebuie să obțină și să prezinte un certificat de rezidență fiscală (valabil pentru anul fiscal respectiv) emis de autoritățile fiscale din țara sa de rezidență însoțit de o traducere autorizată în limba română și să anexeze o copie legalizată a certificatului însoțită de o traducere autorizată la declarația anuală de venit. Atunci când operațiunile se realizează printr-un intermediar rezident, acesta din urmă păstrează certificatul de rezidență fiscală și traducerea autorizată în limba română.

Indiferent dacă se datorează sau nu în România impozit pe venit aferent câștigurilor de capital, beneficiarul venitului este răspunzător de declararea venitului pe baza declarației anuale privind venitul realizat, care trebuie depusă până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de realizare a veniturilor. Dacă este cazul, impozitul anual datorat de persoanele fizice pentru câștigurile de capital va fi stabilit de către autoritatea fiscală competentă printr-o decizie de impunere.

Persoanele nerezidente care au obligații fiscale în România trebuie să numească un împuternicit în România pentru obținerea unui număr de identificare fiscală și declararea obligațiilor fiscale în numele și pe seama persoanei fizice nerezidente. Această obligație se aplică și persoanelor fizice ale căror câștiguri de capital sunt scutite de impozitare în România, dar care au o obligație de raportare a veniturilor în România. Persoanele rezidente fiscal în orice stat membru al Uniunii Europene/în orice stat din Spațiul Economic European sau într-un stat care face parte dintr-un cadru internațional privind asistență administrativă reciprocă în chestiuni fiscale și recuperarea creanțelor fiscale la care România este parte nu sunt obligate sa desemneze un împuternicit, putându-se reprezenta direct.

Atunci când operațiunile sunt efectuate printr-un intermediar rezident, acesta din urmă are obligația să solicite organului fiscal din România codul de identificare fiscală pentru persoana fizică nerezidentă care nu deține acest număr.

În cazul în care persoanele fizice nerezidente sunt contribuabili la SASS, poate exista obligația plății contribuției individuale de asigurări sociale de sănătate, în baza aceloraşi reguli aplicabile persoanelor fizice rezidente contribuabili la SASS (a se vedea punctnl 2.i mai sus).

(ii) Persoane juridice nerezidente în România

Codnl fiscal nu conține prevederi exprese privind impozitarea câştigurilor de capital realizate de persoane juridice nerezidente din transferul Obligațiunilor emise de rezidenți români. Totuşi, prin coroborarea prevederilor art. 7, 12, 38 şi 223 din Codul fiscal, se poate interpreta că eventualele câştiguri de capital realizate de persoane juridice nerezidente din transferul Obligațiunilor emise de rezidenți români nu reprezintă venituri impozabile în România. Având în vedere lipsa unei reglementări exprese şi clare aplicabile în acest context, se recomandă totuşi potențialilor investitori confirmarea tratamentului fiscal aplicabil de la caz la caz.

(iii) Impozitarea organismelor nerezidente de plasament colectiv fără personalitate juridică şi a fondurilor de pensii străine fără personalitate juridică

Câştigurile de capital din tranzacționarea Obligațiunilor realizate de organismele nerezidente de plasament colectiv fără personalitate juridică şi de orice alte organisme asimilate fără personalitate juridică nerezidente recunoscute de organismul de reglementare competent care autorizează activitatea acestora pe acea piață sunt neimpozabile în România.

Codul fiscal nu conține prevederi exprese privind impozitarea câştigurilor de capital realizate de fonduri de pensii străine din transferul Obligațiunilor emise de rezidenți români. Totuşi, prin coroborarea prevederilor art. 7, 12, 38 şi 223 din Codul fiscal, se poate interpreta că eventualele câştiguri de capital realizate de fonduri de pensii străine din transferul Obligațiunilor emise de rezidenți români nu reprezintă venituri impozabile în România. Având în vedere lipsa unei reglementări exprese şi clare aplicabile în acest context, se recomandă totuşi potențialilor investitori confirmarea tratamentului fiscal aplicabil de la caz la caz.

4. Considerații cu privire la taxa pe valoarea adăugată

Tranzacțiile de investiții cu instrumente financiare, precum Obligațiunile, sunt în general scutite de TVA fără drept de deducere.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ
ASF
APROBAT
ROMÂNIA

RESTRICȚII PRIVIND VÂNZAREA

Distribuirea prezentului document și oferirea de Obligațiuni în anumite jurisdicții pot fi restricționate prin lege și, în consecință, persoanele care intră în posesia prezentului document ar trebui să se informeze cu privire la orice restricții și să le respecte, inclusiv pe cele prevăzute în alineatele de mai jos. Orice nerespectare a acestor restricții poate constitui o încălcare a legilor privind valorile mobiliare din orice astfel de jurisdicție.

Spațiul Economic European

În raport cu fiecare Stat Membru SEE (inclusiv România), nicio Obligațiune nu a fost sau nu va fi oferită, în conformitate cu Oferta, altfel decât în baza art. 3(2) literele a) și b) din Directiva privind Prospectul:

(a) către orice persoană juridică care este un Investitor Calificat; sau

(b) unui număr mai mic de 150 de persoane fizice sau juridice (altele decât Investitorii Calificați), din fiecare Stat Membru SEE;

astfel încât nicio astfel de ofertă de Obligațiuni să nu conducă la o cerință de publicare a unui prospect conform Articolului 3(2) literele a) și b) din Directiva privind Prospectul sau la orice măsură de punere în aplicare a Directivei privind Prospectul într-un Stat Membru SEE.

În scopul acestei prevederi, expresia „ofertă publică" în legătură cu orice Obligațiuni din orice Stat Membru SEE înseamnă comunicarea, în orice formă și prin orice mijloace, a unor informații suficiente cu privire la termenii ofertei și la orice Obligațiuni care vor fi oferite, astfel încât să permită unui investitor să decidă să cumpere orice Obligațiuni, astfel cum această expresie poate fi modificată în respectivul Stat Membru SEE, prin intermediul oricărei măsuri de punere în aplicare a Directivei privind Prospectul din acel Stat Membru SEE.

În cazul în care orice Obligațiuni care sunt oferite unui intermediar financiar, astfel cum este acest termen utilizat în Articolul 3(2) din Directiva privind Prospectul, se va considera că acest intermediar financiar a declarat, a recunoscut și a acceptat că Obligațiunile achiziționate de acesta în cadrul Ofertei nu au fost dobândite în mod nediscreționar în numele, nici nu au fost dobândite cu scopul de a fi oferite sau revândute, unor persoane unor persoane, în circumstanțe care pot da naștere oferirii către public a oricăror Obligațiuni, alta decât oferirea sau revânzarea acestora într-un Stat Membru SEE către Investitori Eligibili, astfel cum sunt aceștia definiți în prezentul Prospect.

Statele Unite ale Americii

Obligațiunile nu au fost și nu vor fi înregistrate conform Legii privind Valorile Mobiliare.

Obligațiunile nu au fost și nu vor fi înregistrate conform Legii privind Valorile Mobiliare, astfel cum este aceasta modificată, sau conform oricăror legi privind valorile mobiliare din oricare stat sau jurisdicție din Statele Unite ale Americii și nu pot fi oferite sau vândute, în mod direct sau indirect, în Statele Unite ale Americii sau către sau în contul sau în beneficiul unor persoane din SUA, decât în temeiul unei excepții de la, sau în cadrul unei tranzacții care nu face obiectul, cerințelor de înregistrare prevăzute de Legea privind Valorile Mobiliare. Obligațiunile sunt oferite și vândute în afara Statelor Unite ale Americii către persoane din SUA în baza Regulamentului S. Cuvintele folosite în acest paragraf au semnificația atribuită acestora în Regulamentul S din Legea privind Valorile Mobiliare.

Canada

Niciun prospect în legătură cu Obligațiunile nu a fost depus la autoritatea de reglementare a valorilor mobiliare din orice provincie sau teritoriu al Canadei. Acest Prospect nu este și nu va fi considerat în niciun caz un anunț sau o ofertă publică a Obligațiunilor în Canada. Intermediarii declară și sunt de acord că Obligațiunile pot fi oferite, vândute sau distribuite, în mod direct sau indirect, în Canada sau către orice rezident din Canada sau în beneficiul acestuia, în conformitate cu legile privind valorile mobiliare din Canada sau din orice provincie sau teritoriu din Canada. Intermediarii vor avea obligația de a accepta că vor oferi, vinde sau distribui Obligațiunile numai conform

unei excepții de la cerința privind prospectul din provincia sau teritoriul din Canada în care este făcută respectiva ofertă. Orice revânzare a Obligațiunilor trebuie să fie făcută în conformitate cu o excepție de la, sau în cadrul unei tranzacții care nu face obiectul, cerințelor de înregistrare prevăzute de legile aplicabile privind valorile mobiliare.

Legislația privind valorile mobiliare din anumite provincii sau teritorii din Canada poate da cumpărătorului dreptul de a pretinde anularea sau daune-interese în cazul în care un „prospect de emisiune" precum prezentul Prospect (inclusiv orice modificare a acestuia) conține o declarație falsă, sub condiția ca drepturile de a pretinde anularea sau daune-interese să fie exercitate de cumpărător în termenul prevăzut de legislația privind valorile mobiliare din provincia sau teritoriul cumpărătorului. Pentru mai multe detalii despre aceste drepturi, cumpărătorul trebuie să raporteze la orice prevederi aplicabile ale legislației privind valorile mobiliare din provincia sau teritoriul cumpărătorului sau să consulte un consultant juridic.

În conformitate cu secțiunea 3A.3 din Regulamentul 33-105 privind Conflictele de Interes ale Subscriitorilor (NI 33-105), acest document este exceptat de la cerința ca Emitentul și Intermediarii să divulge investitorilor canadieni informații cu privire la anumite conflicte de interese în legătură cu această ofertă.

Australia

Acest Prospect (a) nu reprezintă un prospect sau o declarație de prezentare a unui produs (în engleză: product disclosure statement) conform Legii Societăților din 2001 a Federației Australiene („**Legea Societăților**"); (b) nu pretinde a include informațiile necesare unui prospect conform Părții 6D.2 din Legea Societăților sau unei declarații de prezentare a unui produs conform Părții 7.9 din Legea Societăților; nu a fost și nu va fi depus ca un document de prezentare la Comisia pentru Valori Mobiliare și Investiții din Australia („**ASIC**"), Bursa de Valori Mobiliare din Australia operată de ASX Limited sau orice alt organism sau agenție de reglementare din Australia; și (c) nu poate fi furnizat în Australia decât investitorilor selectați („**Investitori Scutiți**") care pot demonstra că (i) se încadrează în una sau mai multe din categoriile de investitori prevăzute de secțiunea 708 din Legea Societăților cărora li se poate face o ofertă fără divulgare de informații conform Părții 6D.2 din Legea Societăților și (ii) sunt „clienți en-gros" în sensul secțiunii 761G din Legea Societăților.

Obligațiunile nu pot fi oferite direct sau indirect pentru subscriere sau cumpărate ori vândute, și nicio invitație de a subscrie pentru, sau de a cumpăra, Obligațiunile nu pot fi emise, și niciun prospect de emisiune preliminar sau definitiv, material publicitar ori alt material de ofertă în legătură cu oricare Obligațiuni nu poate fi distribuit, primit sau publicat în Australia, cu excepția cazului în care nu este necesară divulgarea de informații către investitori conform Capitolelor 6D și 7 din Legea Societăților sau aceasta respectă, în alt mod, toate legile și reglementările aplicabile din Australia. Prin depunerea unei subscrieri pentru Obligațiuni, fiecare cumpărător sau subscriitor al Obligațiunilor declară și garantează Societății că respectivul cumpărător sau subscriitor este un Investitor Scutit.

Întrucât orice ofertă de Obligațiuni în baza acestui Prospect, în baza oricărui supliment la prospect ori a prospectului de însoțire sau a unui alt document se va face fără divulgare de informații în Australia conform Părții 6D.2 și 7.9 din Legea Societăților, oferirea acestor Obligațiuni spre revânzare în Australia în termen de 12 luni poate, conform Legii Societăților, necesita divulgarea de informații către investitori în cazul în care niciuna dintre scutirile prevăzute în Legea Societăților nu se aplică respectivei revânzări. Prin subscrierea pentru Obligațiuni, fiecare cumpărător sau subscriitor al Obligațiunilor se angajează față de Societate că respectivul cumpărător sau subscriitor, pe o perioadă de 12 luni de la data emiterii sau cumpărării Obligațiunilor, nu va oferi, transfera, cesiona sau înstrăina în alt mod respectivele Obligațiuni către investitori din Australia, cu excepția circumstanțelor în care nu este necesară divulgarea de informații către investitori conform Legii Societăților sau în cazul în care un document de divulgare care respectă legea este întocmit si depus la ASIC.

Japonia

Obligațiunile nu au fost și nu vor fi înregistrate în baza Legii privind Instrumentele Financiare și Bursa din Japonia. Obligațiunile nu au fost oferite sau vândute și nu vor fi oferite sau vândute, direct sau indirect, în Japonia sau către ori pe seama oricărui rezident din Japonia (inclusiv orice corporație sau entitate organizată conform legilor din

Japonia), mai puțin (a) în conformitate cu o excepție de la cerințele de înregistrare prevăzute de Legea privind Instrumentele Financiare și Bursa și (b) în conformitate cu orice alte cerințe aplicabile ale legii japoneze.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ
ASF
APROBAT
ROMÂNIA

INFORMAȚII SUPLIMENTARE

Autorizare

Emisiunea de Obligațiuni a fost aprobată prin hotărârile adunării generale extraordinare a acționarilor Emitentului numărul 1 din data de 30 ianuarie 2017 și numărul 3 din data de 15 iunie 2017. În mod cumulat, prin cele două hotărâri ale adunării generale extraordinare a acționarilor Emitentului, s-a aprobat emisiunea de obligațiuni de către Societate, în lei sau euro, având o valoare totală de 54.695.130 de euro (utilizând cursul de schimb 4,5462 RON/ 1 EUR), din care, anterior datei prezentului Prospect, Emitentul a atras suma de 12.000.000 de euro prin emisiunea de obligațiuni în cadrul unui plasament privat – a se vedea și *„Informații financiare selectate – Situația împrumuturilor - Alte obligații financiare - Emisiunea de obligațiuni din 2017"*.

Emitentul a obținut sau va obține toate aprobările, avizele și autorizațiile necesare în legătură cu emisiunea și îndeplinirea obligațiilor în baza Obligațiunilor.

Proceduri judiciare si de arbitraj

Nu există niciun fel de proceduri guvernamentale, judiciare sau arbitrale (inclusiv vreo astfel de procedura în curs de soluționare sau iminentă de care Emitentul să aibă cunoștință), de natură să aibă sau să fi avut în ultimele 12 luni înainte de data prezentului Prospect, un efect semnificativ asupra situației financiare sau asupra profitabilității Emitentului, cu excepția celor prezentate în secțiunea *„Informații financiare selectate - Proceduri judiciare"*.

Modificare semnificativă/importantă

De la data de 30 iunie 2017, perspectivele Emitentului nu au suferit o deteriorare semnificativă și nu au existat modificări semnificative ale poziției financiare sau comerciale a acestuia, cu excepția evenimentelor detaliate în prezentul Prospect.

La data prezentului Prospect, Emitentul nu are cunoștință de vreun interes, inclusiv de natură conflictuală, care să fie relevant pentru Ofertă.

Informații de la terți

În acest Prospect, informațiile din surse terțe au fost reproduse cu acuratețe și, conform informațiilor la cunoștință Emitentului și în măsură în care acest lucru poate fi confirmat pe baza informațiilor publicate de terțul respectiv, nu au fost omise aspecte care ar face ca informațiile respective să fie incorecte sau înșelătoare.

Informații încorporate prin referință

Situațiile Financiare Anuale, împreună cu rapoartele auditorilor externi, precum și Situațiile Financiare Individuale, astfel cum acestea au fost transmise către BVB și publicate pe website-ul Emitentului, sunt încorporate prin referință în acest Prospect.

Auditori

Situațiile Financiare Auditate Anuale au fost auditate pentru exercițiile financiare încheiate la data de 31 decembrie 2015 și 31 decembrie 2016 de către Deloitte Audit S.R.L., care nu a formulat nici o obiecție cu privire la includerea rapoartelor sale în prezentul Prospect în forma și în contextul în care sunt incluse.

Emitentul organizează auditul intern conform prevederilor legale aplicabile.

Documente accesibile publicului

Prospectul de Ofertă este publicat în format electronic pe website-ul Bursei de Valori București www.bvb.ro, pe website-ul Emitentului www.impactsa.ro și pe website-urile Intermediarilor www.btcapitalpartners.ro, www.swisscapital.ro si www.brkfinancialgroup.ro.

Următoarele documente sunt puse la dispoziţia investitorilor interesaţi, pe suport de hârtie, la adresa de corespondenţă a Societăţii din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti-Ploiesti, nr. 172-176, etajul 1, Cladirea A, Sector 1, Bucureşti, cod poştal 015016:

a. Prospectul;

b. Actul constitutiv al Emitentului;

c. Informaţii financiare istorice anuale consolidate ale Emitentului pentru anii financiari încheiaţi la 31 decembrie 2015 şi 2016 şi rapoartele de audit cu privire la aceste situaţii financiare şi informaţii financiare semestriale consolidate ale Emitentului (neauditate şi nerevizuite) pentru semestrul încheiat la 30 iunie 2017;

d. Informaţii financiare istorice anuale individuale ale Emitentului pentru anii financiari încheiaţi la 31 decembrie 2015 şi 2016 şi rapoartele de audit cu privire la aceste situaţii financiare şi informaţii financiare semestriale individuale ale Emitentului (neauditate şi nerevizuite) pentru semestrul încheiat la 30 iunie 2017, precum şi informaţii financiare individuale ale Emitentului (neauditate şi nerevizuite) pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2017;

e. Formularul de subscriere;

f. Formularul de revocare.

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ
ASF
APROBAT
ROMANIA

Emitent

Impact Developer & Contractor S.A.

Sos. Pipera Tunari, nr. 4 C, Centrul de Afaceri Construdava, etaj 6, 7

Oraş Voluntari, Judeţul Ilfov, România

Intermediar Principal și Deținător al Registrului de Subscrieri

BT Capital Partners S.A.

Strada Constantin Brâncuși 74-76, Brâncuși Business Center, parter

Cluj-Napoca, Județul Cluj, România

Intermediar și Deținător al Registrului de Subscrieri

Swiss Capital S.A.

Bd. Dacia nr. 20, Clădirea Romana Offices, et. 4,

Sector 1, București, România

Intermediar

BRK Financial Group

Calea Moţilor nr. 119
Cluj-Napoca, Judeţul Cluj, România

Agent de Plată

Banca Transilvania S.A.

Strada George Barițiu nr. 8,

Cluj-Napoca, Județul Cluj, România

Consultant juridic al Emitentului

Peli Filip SCA

Calea Floreasca nr. 246C, Clădirea SkyTower, et. 15,

Sector 1, București, România

Auditor independent

Deloitte Audit S.R.L.

Șoseaua Nicolae Titulescu 4-8, etaj 3

Bucureşti, România