

MEMORIU JUSTIFICATIV
privind aprobarea emisiunii de obligațiuni

Prezentul material este întocmit în vederea fundamentării propunerii adresate Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor privind aprobarea realizării de către Societate a uneia sau mai multor emisiuni de obligațiuni, în condițiile și limitele prevăzute în convocator, cu respectarea legislației aplicabile și a prevederilor Actului Constitutiv.

În contextul strategiei de dezvoltare a Societății și al necesarului de finanțare aferent proiectelor imobiliare aflate în diferite stadii de execuție, Consiliul de Administrație propune aprobarea unui program flexibil de emisiuni de obligațiuni, care să permită accesarea eficientă a pieței de capital și diversificarea surselor de finanțare. Prin implementarea unui astfel de program, Societatea urmărește asigurarea resurselor financiare necesare continuării și accelerării investițiilor, precum și optimizarea structurii capitalului, în condiții adaptate dinamicii pieței financiare.

Se propune aprobarea emiterii de obligațiuni în valoare nominală maximă totală de 50.000.000 EUR sau echivalentul acestei sume în orice altă monedă, obligațiunile urmând a avea o maturitate cuprinsă între minimum 48 de luni și maximum 60 de luni. Emisiunile vor putea fi realizate în una sau mai multe tranșe, care pot avea caracteristici identice sau diferite, inclusiv în ceea ce privește forma obligațiunilor, moneda de denominare, rata dobânzii, scadența sau alte elemente specifice. În funcție de structura fiecărei emisiuni, obligațiunile vor putea fi nominative sau la purtător, garantate sau negarantate, emise în formă materializată sau dematerializată și vor putea fi listate pe o piață reglementată sau într-un sistem multilateral de tranzacționare ori vor putea rămâne nelistate, în funcție de oportunitatea identificată la momentul respectiv.

Plasarea obligațiunilor se va realiza fie prin intermediul uneia sau mai multor oferte publice adresate investitorilor și/sau investitorilor calificați, fie prin plasamente private adresate investitorilor calificați sau unui număr limitat de investitori, în conformitate cu excepțiile de la obligația de publicare a unui prospect prevăzute de legislația aplicabilă. Structura concretă a fiecărei emisiuni va fi determinată în funcție de condițiile de piață și de interesul investitorilor, urmărindu-se obținerea unor condiții de finanțare competitive pentru Societate.

Fondurile atrase în urma emisiunii de obligațiuni vor fi utilizate, în principal, pentru finanțarea etapelor curente și viitoare de dezvoltare ale proiectelor rezidențiale GREENFIELD Băneasa și BOREAL Plus Constanța, precum și pentru dezvoltarea infrastructurii aferente acestora și pentru optimizarea structurii de finanțare a Societății. Aceste proiecte se află în diferite stadii de implementare, beneficiind de autorizații de construire și de un grad avansat de execuție în anumite faze, ceea ce contribuie la o vizibilitate sporită asupra fluxurilor de numerar viitoare și la reducerea riscurilor asociate dezvoltării.

Proiectul GREENFIELD Băneasa reprezintă un proiect rezidențial de mari dimensiuni dezvoltat de Societate în Sectorul 1 al municipiului București, conceput ca un ansamblu urban integrat, cu un total estimat de 6.485 de unități locative și peste 15.000 de locuitori la finalizarea sa, prevăzută pentru anul 2034. Proiectul este dezvoltat etapizat, într-o manieră sustenabilă, având ca obiectiv crearea unui mediu urban modern, cu facilități integrate și infrastructură adecvată.

De la demararea lucrărilor în anul 2007 și până în prezent, proiectul a cunoscut o dezvoltare progresivă, fiind realizate și puse în funcțiune multiple componente de infrastructură și facilități destinate comunității, inclusiv parcuri private, spații verzi extinse, locuri de joacă, unități comerciale de proximitate, centrul comercial GREENFIELD PLAZA, precum și centrul sportiv WELLNESS CLUB by Greenfield. În paralel, proiectul a beneficiat de dezvoltarea infrastructurii de transport și a altor facilități publice.

În cadrul etapelor actuale de dezvoltare, Societatea are în vedere extinderea și consolidarea infrastructurii existente, inclusiv prin dezvoltarea de unități educaționale și facilități publice. Astfel, Complexul Educațional Greenfield, care include o școală și o grădiniță de stat, se află în curs de execuție, cu termen estimat de finalizare în anul 2027. Totodată, în anul 2025 au fost obținute certificatele de urbanism necesare pentru continuarea lucrărilor de infrastructură, inclusiv pentru realizarea căilor de acces și finalizarea elementelor prevăzute în documentația de urbanism aplicabilă, cu termen estimat de finalizare în anul 2026.

În ceea ce privește stadiul dezvoltării, primele trei faze ale proiectului, însumând 2.686 de unități locative, au fost finalizate până în anul 2022. La sfârșitul anului 2025, dintr-un total de 1.167 de unități pentru care au fost obținute autorizații de construire, 732 de unități erau finalizate, 250 de unități se aflau în curs de execuție, iar 185 de unități urmau să intre în faza de construcție. Pentru perioada 2026–2030, dezvoltarea proiectului vizează continuarea etapelor aferente UTR3 și UTR4, cu un total cumulativ de 985 de unități locative și o valoare brută de dezvoltare estimată de aproximativ 138 milioane euro.

Proiectul BOREAL Plus Constanța reprezintă o extensie a dezvoltărilor rezidențiale realizate de Societate în zona de nord a municipiului Constanța, în proximitatea ansamblului Boreal, finalizat anterior și compus din locuințe individuale. Noul proiect este conceput ca un ansamblu rezidențial mixt, care include atât locuințe individuale, cât și unități locative colective, fiind dezvoltat etapizat în mai multe faze.

Proiectul prevede dezvoltarea a 18 case și 771 de apartamente, dintre care, până în prezent, cele 18 case și 209 apartamente au fost finalizate și livrate. Proiectul beneficiază de autorizații de construire pentru toate cele trei faze de dezvoltare, prima fază fiind finalizată, iar fazele ulterioare aflându-se în diferite stadii de execuție sau pregătire. În anul 2020 au fost autorizate pentru construcție 343 de apartamente și 18 case, dintre care o parte semnificativă a fost deja finalizată până în anul 2023.

În perioada următoare, Societatea are în vedere continuarea dezvoltării proiectului prin obținerea autorizațiilor de construire pentru un număr suplimentar de 428 de unități locative. Pentru fazele viitoare ale proiectului, aferente perioadei de dezvoltare estimate, se are în vedere realizarea unui total de 562 de

apartamente, cu o suprafață construită totală de peste 51.000 mp și o valoare brută de dezvoltare estimată de aproximativ 79 milioane euro.

Emiterea de obligațiuni reprezintă, în acest context, o opțiune de finanțare adecvată, care permite Societății diversificarea surselor de capital și reducerea dependenței de finanțarea bancară tradițională, precum și alinierea maturității finanțării cu orizontul de dezvoltare al proiectelor. Totodată, accesul la piața de capital contribuie la creșterea vizibilității și atractivității Societății în rândul investitorilor și la consolidarea profilului său investițional.

Rambursarea obligațiunilor va fi susținută, în principal, din fluxurile de numerar generate de vânzarea unităților dezvoltate în cadrul proiectelor menționate, precum și din alte surse de finanțare disponibile Societății. Structura emisiunilor va fi stabilită astfel încât să permită o corelare adecvată între scadențele obligațiunilor și calendarul estimat al încasărilor, având în vedere specificul activității de dezvoltare imobiliară.

În funcție de structura fiecărei emisiuni, Societatea va putea constitui garanții în favoarea deținătorilor de obligațiuni, inclusiv garanții reale mobiliare sau imobiliare asupra unor active ale Societății, garanții considerate adecvate, în vederea susținerii atractivității emisiunii și a optimizării condițiilor de finanțare.

Principalele riscuri asociate unei astfel de operațiuni sunt cele legate de evoluția pieței imobiliare, variația condițiilor de finanțare, riscurile de execuție a proiectelor, precum și riscurile de natură legislativă sau de autorizare. Societatea gestionează aceste riscuri printr-o abordare prudentă a dezvoltării, prin diversificarea portofoliului de proiecte și prin monitorizarea permanentă a condițiilor de piață.

În vederea implementării eficiente a emisiunii de obligațiuni, se propune autorizarea Consiliului de Administrație, cu posibilitatea de subdelegare, pentru a stabili termenii și condițiile specifice ale fiecărei emisiuni sau tranșe, inclusiv valoarea, prețul, rata dobânzii, maturitatea, condițiile de rambursare, eventualele opțiuni de răscumpărare anticipată, precum și pentru a decide asupra listării obligațiunilor. De asemenea, Consiliul de Administrație va fi împuternicit să negocieze și să semneze toate contractele și documentele necesare, să selecteze intermediarii și să îndeplinească toate formalitățile legale în vederea realizării emisiunii și, după caz, a admiterii la tranzacționare a obligațiunilor.

Având în vedere cele de mai sus, Consiliul de Administrație supune aprobării Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor emisiunea de obligațiuni în condițiile prezentate, aprobarea constituirii de garanții în legătură cu acestea, precum și autorizarea Consiliului de Administrație pentru implementarea tuturor măsurilor necesare realizării operațiunii.