



ONE UNITED PROPERTIES S.A.

(societate pe acțiuni constituită conform legislației din România, cu sediul în Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J2007021705402, CUI 22767862, EUID: ROONRC.J2007021705402, capital social subscris și integral vărsat: 1.105.000.000 RON)

DOCUMENT DE OFERTĂ PUBLICĂ DE CUMPĂRARE

Cu privire la o ofertă publică de cumpărare, cu plata în bani, pentru până la 4.770.000 acțiuni ordinare, plătite integral ale One United Properties S.A. la un preț de 33 RON per Acțiune

Acest document a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară din România („ASF”) prin Decizia nr. 641 din data de 25.06.2026 ca document de ofertă publică de cumpărare („Documentul de Ofertă Publică de Cumpărare”) în conformitate cu Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață („Legea Pieței de Capital”) și Regulamentul nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață emis de ASF din România („Regulamentul nr. 5/2018”).

Acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare se referă la oferta publică de cumpărare („Oferta Publică de Cumpărare”) inițiată de One United Properties S.A., o societate pe acțiuni constituită conform legislației din România („Ofertantul” sau „Emitentul”, după caz) având drept obiect acțiuni ordinare existente achitate integral cu o valoare nominală, la data prezentului document, de 10 RON fiecare („Acțiunile”). Oferta Publică de Cumpărare cuprinde o ofertă adresată tuturor deținătorilor de Acțiuni (fiecare denumit un „Investitor”) pentru până la 4.770.000 Acțiuni reprezentând un procent de până la 4,32% din capitalul social subscris și vărsat al Emitentului de la data acestui Document de Ofertă Publică de Cumpărare. Acțiunile sunt admise la tranzacționare pe piața reglementată la vedere a Bursei de Valori București S.A. („Bursa de Valori București” sau „BVB”), categoria Premium, cu simbolul de piață „ONE”.

Prețul de achiziție („Preț de Achiziție”) al Acțiunilor este egal cu 33 RON per Acțiune.

Oferta Publică de Cumpărare va începe la 01.07.2026 și va înceta la ora 13:00 în data de 14.07.2026 („Termenul de Expirare”) („Perioada Ofertei”). Oferta Publică de Cumpărare poate fi extinsă în orice moment fără o anumită cauză, sub rezerva publicării unui amendament la această Ofertă Publică de Cumpărare în conformitate cu legislația aplicabilă.

Intermediarul

SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A.





Data acestui Document de Ofertă Publică de Cumpărare este 25.06.2026

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





INFORMAȚII IMPORTANTE DESPRE ACEST DOCUMENT DE OFERTĂ PUBLICĂ DE CUMPĂRARE

Informațiile incluse în acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare sunt destinate exclusiv Investitorilor. Oferirea și achiziționarea de Acțiuni vor fi efectuate exclusiv în conformitate cu procedurile prevăzute în acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare, și potrivit Legii Pieței de Capital și Regulamentului nr. 5/2018.

Dacă nu doriți să oferiți spre vânzare Acțiunile pe care le dețineți, nu este necesară nicio acțiune din partea dumneavoastră.

Această Ofertă Publică de Cumpărare nu constituie o ofertă de cumpărare sau o cerere de ofertă pentru vânzarea Acțiunilor în orice situație în care o astfel de Ofertă Publică de Cumpărare sau cerere este nelegală. În acele jurisdicții în care legislația prevede ca această Ofertă Publică de Cumpărare să fie realizată de către un broker sau dealer autorizat, această Ofertă Publică de Cumpărare va fi considerată ca fiind realizată în numele Ofertantului de către unul sau mai mulți brokeri sau dealeri autorizați conform legislației din jurisdicția respectivă. Ofertantul nu adresează această Ofertă Publică de Cumpărare către, și nu va accepta nicio Acțiune din partea, niciunui Investitor din jurisdicțiile în care aceste acțiuni/demersuri ar fi ilegale.

Investitorii care doresc să ofere spre vânzare toate sau o parte din Acțiunile acestora trebuie să parcurgă cu atenție și să respecte procedurile descrise în Secțiunea 12 „*Participarea la Oferta Publică de Cumpărare*”.

Pentru a fi oferite în mod valabil spre vânzare, Acțiunile oferite în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare trebuie să fie blocate de Investitorul respectiv în contul corespunzător de la Participantul Autorizat (astfel cum este definit mai jos) sau de la custodele relevant al Investitorului (după caz) de la data la care este realizată subscrierea și până la prima dintre Data Tranzacției și data la care Investitorul își retrage în mod valabil acceptul, după caz.

Piețele în curs de dezvoltare precum România sunt supuse unor riscuri mai mari decât piețele mai dezvoltate. Ca urmare, Investitorii participanți la Oferta Publică de Cumpărare trebuie să se familiarizeze cu aceste riscuri, precum și să realizeze propriile evaluări ale avantajelor și riscurilor pe care le implică participarea la Oferta Publică de Cumpărare, inclusiv implicațiile investiționale, fiscale, legale și contabile.

Nici SSIF BRK Financial Group S.A., o societate pe acțiuni constituită conform legislației din România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J1994003038124, EUID: ROONRC.J1994003038124, cod unic de înregistrare 6738423, cu sediul social pe Calea Moșilor, Nr. 119, Cluj-Napoca, Jud. Cluj („BRK Financial Group” sau „Intermediarul”), nici administratorii, directorii, angajații sau afiliații acestuia, nu fac nicio declarație de niciun fel referitoare la acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare sau la Oferta Publică de Cumpărare, și niciunul dintre Ofertant, consiliul de administrație sau directorii Ofertantului,



sau Intermediarul (nici administratorii, directorii, angajații sau afiliații acestuia) nu fac nicio recomandare niciunui Investitor privind participarea sau abținerea de la participarea în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare.

Nicio persoană nu a fost autorizată să facă nicio recomandare în numele Ofertantului, al consiliului de administrație sau directorilor Ofertantului, sau al Intermediarului dacă Investitorii ar trebui să ofere sau nu spre vânzare Acțiuni în conformitate cu această Ofertă Publică de Cumpărare, sau să facă orice declarație sau să ofere informații în legătură cu această Ofertă Publică de Cumpărare, în afară de cele incluse în acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare. Dacă este transmisă orice astfel de recomandare, declarație sau informație, aceasta nu trebuie să fie folosită ca și când ar fi autorizată de către Ofertant, consiliul de administrație sau directorii Ofertantului, sau de Intermediar. Investitorii sunt îndemnați să evalueze cu atenție toate informațiile din acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare, din Formularul de Subscriere și din alte materiale conexe și să consulte propriii lor consultanți de investiții și fiscali și să ia propriile decizii privind oferirea sau nu spre vânzare a Acțiunilor pe care le dețin.

Nici transmiterea acestui Document de Ofertă Publică de Cumpărare, nici achiziționarea de Acțiuni nu vor duce la concluzia în nicio situație că informațiile incluse în acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare sunt actuale într-un moment ulterior datei Documentului de Ofertă Publică de Cumpărare. Fără a aduce atingere obligațiilor Ofertantului care decurg din Legea Pieței de Capital și din Regulamentul nr. 5/2018, nu se poate considera că informațiile incluse sau situația activității Emitentului au rămas nemodificate după data prezentului Document de Ofertă Publică de Cumpărare.

Ofertantul acceptă răspunderea pentru informațiile incluse în acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare. Conform celor cunoscute de către Ofertant (după luarea tuturor măsurilor rezonabile pentru a se asigura de acest lucru), informațiile incluse în acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare sunt corecte și nu există nicio omisiune susceptibilă să afecteze corectitudinea acestor informații. Intermediarul nu acceptă vreun alt tip de responsabilitate pentru conținutul acestui Document de Ofertă Publică de Cumpărare sau pentru orice altă declarație dată sau presupusă a fi fost dată de către acesta sau în numele lui, în legătură cu Emitentul sau Acțiunile. Intermediarul este exonerat în cea mai mare măsură permisă de legislația aplicabilă, de toată și orice răspundere care decurge dintr-o faptă ilicită sau dintr-un contract sau din altă situație, pe care altfel ar putea s-o aibă cu privire la acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare sau la orice declarație în legătură cu Emitentul sau Acțiunile.

Intermediarul a încheiat un contract de intermediere cu Ofertantul cu privire la Oferta Publică de Cumpărare în data de 14 aprilie 2026. Investitorii vor putea să participe în cadrul acestei Oferte Publice de Cumpărare prin Intermediar sau prin Participanții Autorizați (definiți mai jos). Intermediarul și afiliații lui pot contacta și comunica cu Investitorii în legătură cu Oferta Publică de Cumpărare.



Investitorii trebuie să aibă în vedere că vânzarea de Acțiuni și primirea Prețului de Achiziție conform acestei Oferte Publice de Cumpărare pot avea anumite consecințe fiscale și sunt îndemnați să se consulte pe cheltuiala proprie cu consultanții lor fiscali cu privire la aceste consecințe în raport cu această Ofertă Publică de Cumpărare.

În măsura permisă de legislația aplicabilă privind instrumentele financiare, fiecare dintre Intermediar și afiliații lui pot, în mod periodic, achiziționa sau încheia acorduri pentru achiziționarea de Acțiuni, în nume propriu sau în numele clienților săi, înainte și pe durata Perioadei Ofertei. Ofertantul nu are intenția de a achiziționa alte Acțiuni altfel decât este specificat în Documentul de Ofertă Publică de Cumpărare sau conform acestei Oferte Publice de Cumpărare, în perioada în care această Ofertă Publică de Cumpărare este deschisă pentru subscriere. În plus, afiliații Ofertantului care nu sunt incluși în grupul consolidat al Ofertantului, sau asupra cărora Ofertantul nu exercită control și reprezentanții sau brokerii acestora (acționând ca împuterniciți) pot, în mod periodic, achiziționa sau încheia acorduri pentru achiziționarea de Acțiuni, altele decât cele vizate de această Ofertă Publică de Cumpărare, înainte sau pe durata Perioadei Ofertei. Informații despre aceste achiziții vor fi divulgate dacă legile aplicabile instrumentelor financiare impun acest lucru și în conformitate cu acestea. Ofertă Publică de Cumpărare este supusă termenilor și condițiilor din prezentul Document de Ofertă Publică de Cumpărare și legislației române, iar instanțele competente în legătură cu Oferta vor fi cele române.

Acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare va fi făcut disponibil după cum urmează:

- (a) în format electronic, pe site-ul web al Intermediarului (<https://www.brk.ro/>), al Bursei de Valori București (www.bvb.ro), precum și pe site-ul web al Ofertantului (www.one.ro); și
- (b) pe suport de hârtie, la cererea Investitorilor adresată Ofertantului sau Intermediarului,

Începând cu data publicării anunțului privind Ofertă Publică de Cumpărare („Anunțul de Ofertă Publică de Cumpărare”).

Monede

În acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare, toate referințele la „RON” indică moneda oficială din România, iar toate referințele la „EUR” indică moneda oficială a Uniunii Europene.





CUPRINS

1. CALENDAR DE EVENIMENTE PRECONIZATE.....	7
2. FACTORI DE RISC ȘI ALTE CONSIDERAȚII	7
3. EMITENTUL	9
4. OFERTANTUL	11
5. PERSOANELE CARE ACȚIONEAZĂ ÎN MOD CONCERTAT CU OFERTANTUL 11	
6. NUMĂRUL DE ACȚIUNI ALE EMITENTULUI DEȚINUTE DE OFERTANT SI DE MEMBRII CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE	11
7. NUMĂRUL ȘI CLASA VALORILOR MOBILIARE SUPUSE OFERTEI PUBLICE DE CUMPĂRARE	12
8. SCOPUL ACESTEI OFERTE PUBLICE DE CUMPĂRARE	12
9. PREȚUL DE ACHIZIȚIE DIN CADRUL OFERTEI PUBLICE DE CUMPĂRARE	12
10. PERIOADA OFERTEI PUBLICE DE CUMPĂRARE	13
11. MODIFICAREA OFERTEI PUBLICE DE CUMPĂRARE	14
12. PARTICIPAREA LA OFERTA PUBLICĂ DE CUMPĂRARE	15
13. ALOCAREA	20
14. PLATA	21
15. SURSA ȘI MĂRIMEA FONDURILOR OFERTANTULUI PENTRU PLATA PREȚULUI DE ACHIZIȚIE	22
16. INFORMAȚII GENERALE	22





1. CALENDAR DE EVENIMENTE PRECONIZATE

Orele, datele și evenimentele indicate în acest calendar sunt orientative și pot fi modificate în conformitate cu prevederile legale aplicabile:

ORA ȘI DATA	EVENIMENTUL
T-13 Zile Lucrătoare	Anunțul de Ofertă Publică de Cumpărare Publicarea Documentului de Ofertă Publică de Cumpărare
T-10 Zile Lucrătoare	Începutul Perioadei Ofertei
T	Termenul de Expirare la ora 13:00 (ora Europei de Est) - termenul limită de depunere a Formulelor de Subscriere Data de Alocare - anunțarea indicelui de alocare
T+1 Zi Lucrătoare	Data Tranzacției - executarea tranzacțiilor cu privire la Acțiunile acceptate spre cumpărare ca urmare a alocării
T+3 Zile Lucrătoare	Data Decontării Acțiunilor - Plata Prețului de Achiziție de către Ofertant Investitorilor pentru Acțiunile acceptate spre cumpărare după alocare, în RON, și primirea de către Ofertant a Acțiunilor corespunzătoare în cadrul decontării (livrare contra plată în sistemul de compensare și decontare al Depozitarului Central S.A. („Depozitarul Central”).

2. FACTORI DE RISC ȘI ALTE CONSIDERAȚII

Înainte de a lua o decizie cu privire la Oferta Publică de Cumpărare, Investitorii trebuie să analizeze cu atenție, în plus față de informațiile din acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare și următoarele aspecte:

Blocarea Acțiunilor. Când analizează posibilitatea de a oferi spre vânzare Acțiuni în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare, Investitorii trebuie să ia în considerare faptul că pot fi aplicate restricții privind transferul de Acțiuni de către Investitori din momentul subscrierii. La depunerea subscrierii în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare, Investitorul trebuie să accepte că Acțiunile respective vor fi blocate în contul



corespunzător al Participantului Autorizat (definit mai jos) sau al custodelui corespunzător al Investitorului (după caz) de la data la care este realizată subscrierea Acțiunilor și până la Data Tranzacției sau până la momentul la care Investitorul își retrace în mod valabil acceptul, după caz.

Responsabilitatea pentru respectarea procedurilor Ofertei Publice de Cumpărare. Investitorii sunt responsabili pentru respectarea tuturor procedurilor privind oferirea spre vânzare a Acțiunilor, impuse conform acestei Oferte Publice de Cumpărare. Nici Ofertantul, și nici Intermediarul nu își asumă responsabilitatea de a informa Investitorii privind orice nereguli legate de orice instrucțiune de vânzare în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare.

Respectarea restricțiilor ofertei. Investitorii sunt rugați să consulte restricțiile și confirmările, declarațiile, garanțiile și angajamentele pe care Investitorii trebuie să le îndeplinească la oferirea spre vânzare a Acțiunilor în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare. Nerespectarea acestora poate avea ca rezultat, printre altele, anularea tranzacțiilor și/sau angajarea răspunderii civile sau penale.

Impozitarea. Investitorii trebuie să fie conștienți că vânzarea de Acțiuni și încasarea Prețului de Achiziție conform acestei Oferte Publice de Cumpărare pot fi supuse unor impozite, taxe și comisioane impuse de intermediari, instituțiile pieței de capital care sunt implicate, precum și comisioanelor pentru transferurile bancare. Ofertantul nu este responsabil pentru reținerea la sursă sau plata și nu va reține la sursă sau plăti impozite sau alte taxe guvernamentale sau datorii fiscale în legătură cu Prețul de Achiziție plătit de Investitorii. Ofertantul nu este responsabil pentru plata vreunor taxe sau comisioane aferente tranzacțiilor, nici pentru plata altor tarife și comisioane de achitat de Investitorii care și-au vândut Acțiunile în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare. În consecință, Investitorii trebuie să se consulte pe propria cheltuială cu consultanții lor fiscali cu privire la aceste consecințe atunci când iau în considerare această Ofertă Publică de Cumpărare.

Alte achiziții de Acțiuni. Indiferent dacă are loc achiziționarea oricăror Acțiuni în cadrul acestei Oferte Publice de Cumpărare, Ofertantul și afiliații săi pot, în măsura permisă de legea aplicabilă, dobândi (după Oferta Publică de Cumpărare) acțiuni ale Emitentului, inclusiv prin tranzacții pe Piața Principală operată de BVB sau pe Piața Deal, oferte de cumpărare, oferte de schimb sau de alt tip. Aceste achiziții pot avea loc în condițiile și la prețurile agreeate de părți, care pot fi mai mari sau mai mici decât prețurile plătite în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare și care pot fi achitate în numerar sau în alt mod sau în condiții mai mult sau mai puțin favorabile decât cele avute în vedere de prezenta Ofertă Publică de Cumpărare.

Deținerea procentuală a acționarilor Emitentului în capitalul social al acestuia poate crește în urma Ofertei Publice de Cumpărare. Dacă acționarii Emitentului la data la care are loc Oferta Publică de Cumpărare decid să nu ofere Acțiuni pe care le dețin, în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare, iar alți Investitori oferă spre vânzare Acțiuni care reprezintă Numărul Maxim de Acțiuni, deținerea procentuală în capitalul social emis al Emitentului a acestor acționari va crește ca urmare a anulării Acțiunilor



achiziționate de către Ofertant în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare și a reducerii corespunzătoare a capitalului social.

3. EMITENTUL

Societatea ale cărei acțiuni sunt oferite pentru răscumpărare în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare este One United Properties S.A., identificată conform datelor următoare:

Forma juridică:	Societate pe acțiuni, care a fost constituită și care funcționează conform legislației din România
Sediul social:	Strada Maxim Gorki, Nr. 20, Sectorul 1, București, România
Cod fiscal:	22767862
Numărul de înregistrare în Registrul Comerțului:	J2007021705402
Cod LEI:	254900MLAQUEFANMAD86
Obiect de activitate principal:	Codul CAEN 642 – Activități ale holdingurilor și canalelor de finanțare
Capital social:	<p>Capitalul social subscris și vărsat actual (înregistrat la Registrul Comerțului): 1.105.000.000 RON, împărțit în 110.500.000 acțiuni ordinare, emise sub formă dematerializată, fiecare acțiune având o valoare nominală de 10 RON și conferind drepturi egale deținătorilor acestora.</p> <p>Prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 81 din 29 aprilie 2026 a fost aprobată reducerea capitalului social cu suma de 10.000.000 RON, prin anularea unui număr de 1.000.000 acțiuni proprii având o valoare nominală individuală de 10 RON. Operațiunea de reducere a capitalului social va fi implementată ulterior expirării termenului de opoziție de două luni de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, a Hotărârii AGEA nr. 81 din 29 aprilie 2026 și implementării formalităților de înregistrare aplicabile conform legii.</p>

Structura acționariatului Emitentului la data de 31 mai 2026 este reflectată în tabelul de mai jos:

OA LIVIU HOLDING INVEST SRL	28.220.764	25,5391%
-----------------------------	------------	----------



VINCI VER HOLDING SRL	28.220.764	25,5391%
Persoane fizice	28.318.529	25,6277%
Persoane juridice, excluzând Ofertantul	24.670.543	22,3263%
Acțiuni proprii deținute de Ofertant	1.069.400	0,9678%
TOTAL	110.500.000	100%

Emitentul a fost înființat la data de 16 noiembrie 2007 ca societate cu răspundere limitată, conform legilor din România, sub numele de „Munifin S.R.L.” Denumirea Emitentului a fost ulterior schimbată în „Municipality Finance S.R.L.” și ulterior, în 2013, în „One United Properties S.R.L.”. În 2016, Emitentul a fost transformat într-o societate pe acțiuni. La data de 12 iulie 2021, Emitentul s-a listat pe Piața Principală a Bursei de Valori București, în urma unei oferte publice inițiale în cadrul căreia compania a atras 259 de milioane de lei.

Emitentul este unul dintre cei mai mari dezvoltatori și investitori imobiliari în segmentele rezidențial și mixt din România. Emitentul are un istoric de dezvoltare durabilă a proprietăților imobiliare rezidențiale, mixte și de birouri în București și în Constanța (Mamaia). Principalele activități ale Emitentului includ construcția și vânzarea de apartamente, construcția și închirierea de proprietăți de birouri, precum și construcția și închirierea sau vânzarea de spații comerciale.

Datele de contact ale Emitentului sunt următoarele:

Adresa: Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România.

Site web: www.one.ro

E-mail: investors@one.ro

Telefon: +4 0312251000

Fax: +4 0312251002

Acțiunile sunt admise la tranzacționare pe piața reglementată la vedere a Bursei de Valori București, categoria Premium.





Următorul grafic arată evoluția prețului Acțiunilor (ajustat), exprimat în RON, în ultimele 12 luni anterioarei datei de, și incluzând, 10 iunie 2026:



Sursa: BVB

Prețul de închidere al Acțiunilor la 10 iunie 2026 a fost de 30,20 RON per Acțiune.

4. OFERTANTUL

Vă rugăm să consultați Secțiunea 3 („Emitentul”) de mai sus.

5. PERSOANELE CARE ACȚIONEAZĂ ÎN MOD CONCERTAT CU OFERTANTUL

Expresia „Persoane care acționează în mod concertat” are înțelesul indicat de Legea Pieței de Capital. Conform art. 2 alin. (2) din Legea Pieței de Capital, până la proba contrară, o societate este prezumată că acționează în mod concertat, printre altele, cu membrii consiliului său de administrație/de supraveghere, cu persoanele care au atribuții de conducere sau control în cadrul acesteia și cu persoanele controlate, precum și aceste persoane între ele.

Oferantul acționează în mod concertat cu persoanele indicate în Anexa 1.

6. NUMĂRUL DE ACȚIUNI ALE EMITENTULUI DEȚINUTE DE OFERTANT SI DE MEMBRII CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

La data prezentului Document de Ofertă Publică de Cumpărare, Oferantul deținea 1.069.400 Acțiuni.

La data prezentului Document de Ofertă Publică de Cumpărare, următorii membri ai Consiliului de Administrație dețineau Acțiuni, după cum urmează:

- Dl. Victor Căpitanu (indirect prin intermediul Vinci VER Holding S.R.L.) – 28.220.764 Acțiuni;
- Dl. Andrei Diaconescu (indirect prin intermediul OA Liviu Holding Invest S.R.L.) – 28.220.764 Acțiuni;



- Dl. Claudio Cisullo (indirect prin intermediul CC Trust Group AG) - 5.531.868 Acțiuni;
- Dl. Marius Diaconu (direct și indirect prin intermediul Altius S.A.) - 5.670.689 Acțiuni;
- Dna. Augusta Valeria Dragici (indirect prin intermediul D Craig Holding S.A.) - 130.900 Acțiuni.

7. NUMĂRUL ȘI CLASA ACȚIUNILOR SUPUSE OFERTEI PUBLICE DE CUMPĂRARE

Ofertantul intenționează să dobândească prin Oferta Publică de Cumpărare până la 4.770.000 de Acțiuni achitate integral (care, pentru a se evita orice dubiu, nu includ Acțiunile deținute deja de către Ofertant la data acestui Document de Ofertă Publică de Cumpărare) („Numărul Maxim de Acțiuni”). Oferta este adresată tuturor Investitorilor. Membrii Consiliului de Administrație care dețin direct sau indirect Acțiuni, inclusiv fondatorii Emitentului, au confirmat că își vor menține numărul de Acțiuni și nu vor participa la Ofertă.

Un Investitor poate (dar nu este obligat) să participe la ofertă în Oferta Publică de Cumpărare cu toate Acțiunile sale, sau doar cu o parte a acestora, utilizând procedurile corespunzătoare descrise mai jos (a se vedea Secțiunea 12 „Participarea la Oferta Publică de Cumpărare”). Alternativ, un Investitor poate alege să nu participe la Oferta Publică de Cumpărare cu Acțiunile sale (în acest caz nu este necesară nicio acțiune din partea Investitorului).

Următorul tabel oferă informații cu privire la codurile de identificare și locurile de listare cu privire la Acțiuni, la data Documentului de Ofertă:

Coduri/numere de identificare	Locul de listare
ISIN: ROJ8YZPDHWW8	Bursa de Valori București
Simbol de tranzacționare: ONE	



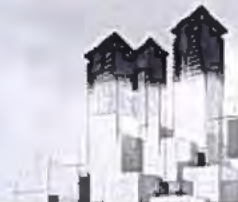
8. SCOPUL ACESTEI OFERTE PUBLICE DE CUMPĂRARE

Această Oferta Publică de Cumpărare face parte din programul de răscumpărare aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Ofertantului nr. 79 din 15 octombrie 2025 al cărui scop este reducerea capitalului social al Ofertantului.

După închiderea Ofertei Publice de Cumpărare, Ofertantul intenționează, sub rezerva aprobării acționarilor, să anuleze toate Acțiunile achiziționate și să reducă capitalul său social cu valoarea nominală corespunzătoare, la momentul anulării acestor Acțiuni.

9. PREȚUL DE ACHIZIȚIE DIN CADRUL OFERTEI PUBLICE DE CUMPĂRARE

9.1. Prețul de Achiziție



Prețul per Acțiune ce urmează a fi plătit de către Ofertant în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare este de 33 RON per Acțiune („**Prețul de Achiziție**”). Prețul de Achiziție pentru Acțiuni va fi plătit în RON.

9.2. Metoda de stabilire a Prețului de Achiziție

Prețul de Achiziție în RON a fost stabilit conform Legii Pieței de Capital și Regulamentului nr. 5/2018. În conformitate cu dispozițiile Regulamentului nr. 5/2018, prețul în cadrul unei oferte publice de cumpărare de acțiuni trebuie să fie cel puțin egal cu cea mai mare valoare dintre următoarele:

- (a) cel mai mare preț plătit de ofertantul respectiv și de persoanele care acționează în mod concertat cu acesta, într-o perioadă de 12 luni anterioară datei de depunere la ASF a documentului corespunzător de ofertă publică de cumpărare („**Perioada Relevantă**”); și
- (b) prețul mediu ponderat de tranzacționare pentru acțiuni, pentru Perioada Relevantă.

În plus, Regulamentul nr. 5/2018 prevede că în cazul evenimentelor corporative cu impact asupra prețului, în legătură cu care operatorul pieței (*i.e.*, Bursa de Valori București) publică, potrivit reglementărilor proprii, o valoare ajustată a prețului de referință reprezentând prețul față de care se calculează modificarea prețului simbolului (*i.e.*, ONE) în timpul unei sesiuni de tranzacționare, prețurile menționate la literele (a) și (b) de mai sus sunt echivalate prin aplicarea unei ajustări corespunzătoare a valorilor de referință luate în considerare la stabilirea prețurilor menționate anterior.

Cel mai mare preț plătit de Ofertant pentru Acțiuni în Perioada Relevantă este de 29 RON per Acțiune și prețul mediu ponderat de tranzacționare per Acțiune aferent Perioadei Relevante este de 28,8676 RON per Acțiune.

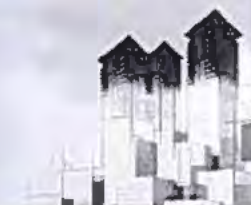
9.3. Valoarea Ofertei

Prețul de Achiziție total plătit în baza Ofertei Publice de Cumpărare („**Valoarea Ofertei**”) va fi egal cu numărul de Acțiuni achiziționate în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare înmulțit cu Prețul de Achiziție aplicabil în RON.

Ofertantul poate, la discreția sa absolută, să majoreze Prețul de Achiziție în timpul Ofertei Publice de Cumpărare conform procedurii descrise în Secțiunea 11 „*Modificarea Ofertei Publice de Cumpărare*” din acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare. În această situație, orice investitor care a acceptat în mod valabil Oferta Publică de Cumpărare înainte de modificarea Prețului de Achiziție va primi Prețul de Achiziție mărit.

10. PERIOADA OFERTEI PUBLICE DE CUMPĂRARE

Această Ofertă Publică de Cumpărare va fi deschisă pentru o perioadă de 10 Zile Lucrătoare. Oferta Publică de Cumpărare va începe în data de 01.07.2026 și va înceta la Termenul de Expirare, care este la ora 13:00 (ora Europei de est) pe 14.07.2026 („**Perioada Ofertei**”).



„Zi Lucrătoare” este o zi în care băncile sunt deschise pentru public în România.

Perioada Ofertei poate fi prelungită de către Ofertant conform procedurii descrise în Secțiunea 11 „Modificarea Ofertei Publice de Cumpărare” a acestui Document de Ofertă. Pe întreaga durată a acesteia, Oferta Publică de Cumpărare este irevocabilă. La împlinirea Termenului de Expirare, Oferta Publică de Cumpărare va deveni caducă.

11. MODIFICAREA OFERTEI PUBLICE DE CUMPĂRARE

În timpul Perioadei Ofertei, Ofertantul poate modifica termenii și condițiile inițiale ale Ofertei Publice de Cumpărare, cu următoarele condiții:

- (a) ASF să aprobe modificarea Documentului de Ofertă Publică de Cumpărare;
- (b) modificarea termenilor să nu creeze condiții mai puțin favorabile pentru Investitori; și
- (c) modificarea să fie adusă la cunoștința Investitorilor prin publicarea unui anunț conform aceleiași proceduri utilizate pentru publicarea Documentului de Ofertă Publică de Cumpărare.

Orice cerere de modificare a Documentului de Ofertă Publică de Cumpărare trebuie prezentată spre aprobarea ASF nu mai târziu de trei (3) Zile Lucrătoare înainte de Termenul de Expirare.

Orice modificare a Documentului de Ofertă Publică de Cumpărare, aprobată de ASF devine valabilă de la data publicării acesteia.

În cazul majorării Prețului de Achiziție, toți Investitorii care au convenit să ofere spre vânzare Acțiunile către Ofertant conform termenilor Ofertei Publice de Cumpărare, vor primi Prețul de Achiziție mărit pentru toate Acțiunile cumpărate efectiv de către Ofertant.

Ofertantul își rezervă dreptul de a prelungi Perioada Ofertei prin modificare, în orice moment sau la diferite intervale de timp, Termenul de Expirare (ca urmare a unei modificări a Documentului de Ofertă Publică de Cumpărare sau din alt motiv) pentru o dată și oră ulterioară, anunțate de Ofertant, conform legislației aplicabile și, în orice caz, fără a extinde Perioada Ofertei mai mult de 50 de Zile Lucrătoare. În cadrul oricărei astfel de modificări a Termenului de Expirare (ca urmare a unei modificări a Documentului de Ofertă Publică de Cumpărare sau din alt motiv), toate Acțiunile oferite anterior în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare vor continua să facă obiectul Ofertei Publice de Cumpărare și pot, sub rezerva termenilor și condițiilor de derulare a Ofertei Publice de Cumpărare, să fie acceptate pentru achiziționarea de către Ofertant. Dacă Ofertantul modifică Termenul de Expirare (ca urmare a unei modificări a Documentului de Ofertă Publică de Cumpărare sau în alt mod) Ofertantul va aduce la cunoștința Investitorilor această modificare prin publicarea unui amendament sau unui anunț în aceleași condiții în care Documentul de Ofertă Publică de Cumpărare, precum și Anunțul de Ofertă Publică de Cumpărare au fost aduse la cunoștința publicului.



12. PARTICIPAREA LA OFERTA PUBLICĂ DE CUMPĂRARE

12.1. Generalități

Investitorii care doresc să participe la Oferta Publică de Cumpărare cu toate sau cu o parte a Acțiunilor deținute de aceștia, conform acestei Oferte Publice de Cumpărare trebuie să respecte procedurile stabilite în această Secțiune.

12.2. Participarea Investitorilor

Oferta Publică de Cumpărare se efectuează exclusiv prin sistemul de tranzacționare administrat de BVB.

Investitorii pot oferi spre vânzare Acțiuni (i) prin Intermediar, în intervalul orar 10:00 – 17:00 în fiecare Zi Lucrătoare din Perioada Ofertei, respectiv în intervalul orar 10:00 – 13:00 în ultima zi din Perioada Ofertei, la sediul său social din Calea Moșilor, Nr. 119, Cluj-Napoca, Jud. Cluj; și (ii) la sediul oricărui Participant Eligibil, în intervalul orar 10:00 – 17:00 în fiecare Zi Lucrătoare din Perioada Ofertei, respectiv în intervalul orar 10:00 – 13:00 în ultima zi din Perioada Ofertei.

În scopul prezentului Document de Ofertă Publică de Cumpărare:

„**Participanți Eligibili**” înseamnă orice intermediar (altul decât Intermediarul), care este o firmă de investiții sau instituție de credit, care are calitatea de participant la sistemul de tranzacționare al BVB și care (a) a semnat și transmis Intermediarului un angajament irevocabil și necondiționat („**Scrisoarea de Angajament**”) de a respecta termenii și condițiile Ofertei Publice de Cumpărare și legile aplicabile, prin email la adresa office@brk.ro și în original la sediul social al Intermediarului și (b) a primit acces la segmentul de piață al BVB utilizat pentru Oferta Publică de Cumpărare.

Investitorii pot oferi spre vânzare Acțiuni în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare în conformitate cu termenii din acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare, prin completarea și semnarea acordului privind vânzarea acțiunilor („**Formular de Subscriere**”) pus la dispoziția investitorilor interesați de către Intermediar sau de orice Participant Eligibil (Intermediarul împreună cu Participantul Eligibil reprezintă „**Participanții Autorizați**”) la sediile acestora și prin furnizarea, înainte de Termenul de Expirare, a tuturor documentelor necesare, la sediile respective.

Formularele de Subscriere completate și semnate pot fi depuse la orice Participant Autorizat numai înainte de Termenul de Expirare.

Fiecare Investitor care oferă Acțiuni spre vânzare poate oferi numai numărul de Acțiuni pentru care este proprietar înregistrat la data depunerii Formularului de Subscriere la orice Participant Autorizat. Fiecare Participant Autorizat se angajează să verifice la primirea fiecărui Formular de Subscriere, împreună cu documentele însoțitoare dacă numărul de Acțiuni propuse spre vânzare de fiecare Investitor conform Formularului de Subscriere nu depășește numărul de Acțiuni deținute de Investitorul respectiv, astfel cum acestea sunt înregistrate în contul deschis la Participantul Autorizat respectiv sau la custodele corespunzător al Investitorului (după caz). Fiecare Participant Autorizat poate valida Formularul de Subscriere



depus de un Investitor și poate plasa ordinul de vânzare corespunzător în sistemul de tranzacționare al BVB doar după efectuarea procesului de verificare descris mai sus. Fiecare Participant Autorizat este responsabil pentru orice pierderi sau daune provocate Ofertantului sau oricărei terțe părți, în mod direct sau indirect, prin nerespectarea procesului descris mai sus în legătură cu ofertele de vânzare subscrise în mod valabil la un astfel de Participant Autorizat.

Dacă un Investitor a încheiat un contract de brokeraj valabil cu un Participant Autorizat, Investitorul respectiv poate trimite Participantului Autorizat corespunzător un ordin de vânzare standard cu privire la Acțiunile propuse spre vânzare în cadrul acestei Oferte Publice de Cumpărare, fără a fi necesar să prezinte orice alte documente suplimentare, cu excepția dovezii privind dreptul de proprietate asupra Acțiunilor sub forma unui extras de cont emis de custode sau de către Depozitarul Central. În acest caz, Participantul Autorizat va completa Formularul de Subscriere relevant în numele Investitorului respectiv.

Dacă un Investitor nu a încheiat un contract de brokeraj valabil cu un Participant Autorizat, Formularul de Subscriere trebuie să fie însoțit de toate celelalte documente solicitate de Participantul Autorizat în scopul îndeplinirii obligației acestuia de a respecta regulile de cunoaștere a clientelei, bazate pe regulamentele aplicabile și pe politicile și cerințele interne privind identificarea clienților.

Documentele în altă limbă decât limba română și engleză, transmise de către un Investitor trebuie să fie însoțite de traducerea acestora în limba română sau engleză.

Dacă (a) un Formular de Subscriere conține erori de fapt sau de drept sau nu este însoțit de documentația solicitată și/sau (b) transferul oricăror Acțiuni pe care un Investitor intenționează să le vândă în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare (i) este restricționat și această restricție este înregistrată la Depozitarul Central, Participantul Autorizat sau la custodele Investitorului (după caz) și/sau (ii) sunt supuse oricăror opțiuni sau altor drepturi în favoarea unei terțe părți și/sau (iii) nu sunt deținute în contul Investitorului și/sau (iv) numărul de Acțiuni indicat în Formularul de Subscriere depășește numărul de Acțiuni deținute efectiv de către Investitor, Formularul de Subscriere respectiv va fi declarat nul cu privire la întregul număr de Acțiuni menționate în acesta și va fi invalidat de Participantul Autorizat.

Imediat după validarea unui Formular de Subscriere de la un Investitor, Participantul Autorizat respectiv va bloca Acțiunile oferite spre vânzare de către Investitorul respectiv. Fiecare Participant Autorizat trebuie să ia toate măsurile necesare pentru a asigura o blocare efectivă a Acțiunilor oferite spre vânzare în conturile corespunzătoare deschise la Participantul Autorizat respectiv. Dacă Investitorul deține Acțiuni oferite spre vânzare prin intermediul unui custode, Investitorul va instrui custodele să blocheze Acțiunile oferite spre vânzare până la Data Tranzacției (definită mai jos). Fiecare custode al Investitorilor care oferă spre vânzare Acțiuni în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare trebuie să ia toate măsurile necesare pentru a asigura o blocare efectivă a Acțiunilor oferite spre vânzare în conturile corespunzătoare deschise de către Investitor la custodele respectiv. Participantul Autorizat poate cere o confirmare de la custode care să confirme că Acțiunile au fost blocate conform



instrucțiunii Investitorului. Prin urmare, acest Investitor nu va putea să transfere, să dispună sau să tranzacționeze în alt mod, Acțiunile oferite spre vânzare, cu excepția cazului în care a depus în mod valabil o cerere de retragere a subscrierii (un „Formular de Retragere”) (a se vedea Secțiunea 12.3 „Retragerea subscrierilor”).

Toate Acțiunile oferite spre vânzare, care nu sunt retrase și care nu sunt acceptate pentru cumpărare în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare ca urmare a alocării pro-rata, vor fi deblocate de către Participantul Autorizat/custode după acceptarea Acțiunilor la Data Alocării (definită mai jos).

Toate Acțiunile oferite spre vânzare care nu sunt retrase și care sunt acceptate în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare vor fi deblocate pentru transfer la Data Alocării imediat înainte de și în scopul înregistrării tranzacțiilor în sistemul de tranzacționare al BVB.

Fiecare Participant Autorizat trebuie să informeze Investitorii, care oferă spre vânzare Acțiuni prin intermediul unui astfel de Participant Autorizat, cu privire la termenii și condițiile Ofertei Publice de Cumpărare și fiecare dintre ei este răspunzător exclusiv pentru efectuarea tranzacțiilor în legătură cu această Ofertă Publică de Cumpărare în conformitate cu Documentul de Ofertă Publică de Cumpărare și reglementările ASF. Pentru evitarea oricărui dubiu, Participanții Autorizați sunt responsabili pentru finalizarea decontării tranzacțiilor efectuate conform ordinelor colectate, validate și înregistrate de acești Participanți Autorizați în sistemele BVB și pentru plățile corespunzătoare către Investitori.

Prin oferirea Acțiunilor lor prin intermediul unui Participant Autorizat, fiecare Investitor care oferă spre vânzare Acțiuni va trebui să declare, să garanteze și să agreeze că:

- (a) înțelege și este de acord că Acțiunile oferite spre vânzare în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare în conformitate cu procedurile descrise în acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare și acceptarea acestor Acțiuni pentru cumpărarea de către Ofertant vor constitui un acord obligatoriu între Investitorul care oferă spre vânzare Acțiuni și Ofertant, conform termenilor și condițiilor acestei Oferte Publice de Cumpărare, guvernat de Legea română; orice dispută în legătură cu respectivul acord va fi soluționată de instanțele române competente;
- (b) declară și garantează că are deplină putere și autoritate de a oferi, vinde, cesa și transfera Acțiunile oferite în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare și toate drepturile în legătură cu acestea și că atunci când aceste Acțiuni oferite sunt acceptate pentru achiziționare și plată de către Ofertant, Ofertantul va dobândi un titlu valid, tranzacționabil și negrevat de sarcini și asupra tuturor drepturilor ce pot deriva din acesta, liber de orice gaj, sarcină, interes și drepturi ale unor părți terțe, de orice retenții și restricții de orice fel și nu sunt supuse niciunor revendicări sau drepturi, și împreună cu toate drepturile aferente acestuia;
- (c) declară și garantează că a citit acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare și materialele conexe și este de acord cu toți termenii acestei



Oferte Publice de Cumpărare. Întreaga autoritate conferită sau convenită pentru conferire nu va fi afectată, și va continua să existe și în urma decesului sau incapacității Investitorului, și orice obligație a Investitorului conform prezentului Document de Ofertă Publică de Cumpărare va fi obligatorie pentru moștenitorii, executorii testamentari, administratorii și administratorii judiciari, reprezentanții personali și legali, succesorii și cesionarii Investitorilor;

- (d) înțelege că Ofertantul va plăti Prețul de Achiziție pentru fiecare dintre Acțiunile acceptate pentru cumpărare conform termenilor și în baza condițiilor stabilite în acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare;
- (e) acceptă că în anumite condiții stabilite în acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare și în legislația aplicabilă, Ofertantul poate modifica această Ofertă Publică de Cumpărare;
- (f) declară, garantează și se angajează că a respectat legile din toate jurisdicțiile relevante, că a obținut toate autorizațiile guvernamentale, de tranzacționare și altele necesare, a îndeplinit toate formalitățile necesare în legătură cu orice subscriere de Acțiuni în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare, în orice jurisdicție și că nu a efectuat sau a omis să efectueze vreo acțiune care să încalce termenii prezentului Document de Ofertă Publică de Cumpărare sau materialele conexe sau care ar putea determina ca Ofertantul sau orice altă persoană să încalce cerințele sau reglementările legale aplicabile în oricare dintre aceste jurisdicții în legătură cu prezenta Ofertă Publică de Cumpărare sau cu oferta de Acțiuni aferentă acesteia;
- (g) nu este o persoană căreia nu i se permite conform legilor aplicabile privind valorile mobiliare să fie destinat al Ofertei Publice de Cumpărare și că a respectat toate legile și reglementările aplicabile acestuia în scopul participării sale la Oferta Publică de Cumpărare;
- (h) confirmă și este de acord că va despăgubi și va exonera de orice răspundere Ofertantul, Intermediarul și fiecare dintre afiliații, angajații, administratorii și directorii acestora, precum și orice persoană, dacă există, care exercită controlul asupra Ofertantului sau Intermediarul, împotriva și cu privire la orice pierderi, pretenții, daune sau răspunderi (inclusiv, dar fără a se limita la onorariile avocațiale și alte cheltuieli suportate de oricare dintre aceștia în legătură cu orice litigiu, acțiune sau procedură sau orice pretenție formulată, pe măsură ce astfel de onorarii sau cheltuieli sunt suportate), care decurg din sau au legătură cu orice încălcare de către Investitor a oricărui declarații, garanții sau angajamente prevăzute în prezentul Document de Ofertă Publică de Cumpărare.
- (i) declară, garantează și confirmă că: (a) nu este o Persoană Sancționată (astfel cum este definită mai jos) (alta decât exclusiv în temeiul includerii sale sau a persoanelor care o controlează în: (1) cea mai actuală listă de „Identificări Sectoriale de Sancțiuni” (care la data emiterii prezentului document poate fi găsită la: <http://www.treasury.gov/resource-center/sanctions/SDN->



List/Pages/ssi_list.aspx („Lista SSI”), (2) Anexele III, IV, V și VI din Regulamentul Consiliului nr. 833/2014, cu modificările ulterioare („Anexele UE”) sau (3) orice altă listă menținută de o Autoritate de Sanționare, cu efect similar Listei SSI sau Anexelor UE); (b) nu acționează în numele sau în beneficiul unei Persoane Sanctionate; și (c) nu va utiliza, în mod direct sau indirect, veniturile obținute din vânzarea de valori mobiliare în temeiul acestei Oferte Publice de Cumpărare, pentru finanțarea sau punerea la dispoziție de fonduri în mod direct sau indirect, către sau în beneficiul unei Persoane Sanctionate, în măsura în care o astfel de finanțare sau punere la dispoziție a fondurilor ar fi interzisă de reglementările privind Sanțiunile.

În scopul prezentului Document de Ofertă Publică de Cumpărare:

- (i) o **„Persoană Sanctionată”** este orice persoană: (a) care este sau (în măsura în care dreptul de proprietate sau de control o supune la sancțiuni corespunzătoare conform legislației aplicabile sau reglementărilor orientative) este deținută sau controlată de către o persoană care este descrisă sau numită în (1) cea mai recentă listă de „Persoane cu Interdicție și Cetățeni Desemnați în Mod Special” (care la data emiterii prezentului document poate fi consultată la: <https://www.treasury.gov/ofac/downloads/sdnlist.pdf>) sau (2) cea mai recentă „Listă consolidată de persoane, grupuri și entități supuse sancțiunilor financiare UE” (care la data emiterii prezentului document poate fi consultată la: http://eeas.europa.eu/cfsp/sanctions/consolid-list/index_en.htm); sau (b) care este supusă oricăror altor Sanțiuni;
- (ii) **„Sanțiunile”** reprezintă orice sancțiuni, legi, reglementări sau măsuri restrictive sau economice, financiare sau comerciale (inclusiv, pentru a elimina orice îndoială, orice sancțiuni sau măsuri care se referă la orice embargo specific sau înghețare de active) implementate, administrate, impuse sau executate în mod periodic de SUA, inclusiv reglementările OFAC, Națiunile Unite, Uniunea Europeană, fiecare stat membru al Uniunii Europene, Elveția, Marea Britanie sau autoritățile guvernamentale sau instituțiile oficiale competente din oricare dintre aceste țări și organizații, fiecare după cum poate fi modificată, completată sau înlocuită la anumite intervale de timp; și
- (iii) o **„Autoritate de Sanționare”** reprezintă (a) Consiliul de Securitate al Națiunilor Unite; și (b) instituțiile guvernamentale și autoritățile corespunzătoare din SUA, Marea Britanie și Uniunea Europeană sau dintr-un stat membru al Uniunii Europene, inclusiv, dar fără limitare, Oficiul pentru Controlul Activelor Străine din cadrul Departamentului Trezoreriei Statelor Unite, Departamentul de Stat al Statelor Unite, Departamentul de Comerț al Statelor Unite și Trezoreria Majestății Sale, sau (c) orice alte autorități, instituții sau agenții guvernamentale sau de reglementare echivalente care administrează sancțiunile economice, financiare sau comerciale.



- (j) recunoaște că Intermediarul nu face nicio declarație cu privire la corectitudinea sau acuratețea oricăror informații disponibile cu privire la Emitent, din domeniul public, din acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare sau din alte surse, sau cu privire la caracterul complet al oricăror asemenea informații, pentru a-l determina pe Investitor să decidă dacă să ofere sau nu Acțiuni în cadrul acestei Oferte Publice de Cumpărare.
- (k) recunoaște că Ofertantul și Intermediarul se vor baza pe onestitatea și exactitatea confirmărilor, acordurilor, declarațiilor, garanțiilor, angajamentelor și instrucțiunilor descrise anterior.

Niciunul dintre Ofertant, consiliul de administrație al Ofertantului, Intermediar sau orice altă persoană nu sunt sau nu vor fi obligați să trimită o notificare cu privire la orice neregulă sau neconformitate cu privire la orice ofertă și niciunul dintre aceștia nu-și va asuma răspunderea pentru netrimiterăa unei astfel de notificări.

12.3. Retragerea subscrierilor

Subscrierile efectuate în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare pot fi retrase de către Investitori nu mai târziu de Termenul de Expirare. Investitorii își pot retrage subscrierile prin depunerea unui Formular de Retragere la unitatea la care au depus Formularul de Subscriere. Pentru evitarea oricărei îndoieli, orice Investitor care nu își exercită un astfel de drept de retragere în modul prevăzut anterior va fi considerat că și-a menținut oferta și instrucțiunea sa inițială va rămâne în vigoare.

13. ALOCAREA

Ofertantul va stabili Acțiunile care vor fi acceptate pentru achiziționare conform Ofertei Publice de Cumpărare în Ziua Lucrătoare aferentă Termenului de Expirare („Data Alocării”).

Numărul total de Acțiuni care sunt oferite prin intermediul Formulelor de Subscriere și nu au fost retrase în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare de către Investitori („Total Acțiuni Oferite”) va fi suma Acțiunilor corespunzătoare ordinelor de vânzare primite până la Termenul de Expirare și ulterior introduse de către Participanți Autorizați pe piața de oferte și operațiuni speciale POF a BVB, până la ora 13:00 (ora Europei de Est) în ultima zi a Perioadei Ofertei.

Dacă numărul Acțiunilor Totale Oferite depășește Numărul Maxim de Acțiuni, Acțiunile oferite și care nu au fost retrase vor fi achiziționate de Ofertant prin metoda pro-rata în funcție de numărul de Acțiuni oferite spre vânzare și care nu au fost retrase în mod valabil de către fiecare din Investitorii ofertanți (cu rotunjiri acolo unde este necesar pentru a evita cumpărarea de fracțiuni de Acțiuni de la oricare Investitor). Indicele de alocare va fi calculat prin împărțirea Numărului Maxim de Acțiuni la Total Acțiuni Oferite.

Indicele de alocare va fi făcut public în Data Alocării, inclusiv prin sistemul electronic al Bursei de Valori din București.



Orice Investitor care subscrie în mod valabil Acțiuni în Oferta Publică de Cumpărare, va vinde un număr de Acțiuni, așa cum va fi acceptat spre cumpărare de către Ofertant ca urmare a alocării pro-rata și a eventualelor ajustări.

Dacă numărul de Acțiuni rezultat în urma alocării pro-rata nu este un număr întreg, numărul de acțiuni alocate Investitorilor respectivi se rotunjește în jos la numărul întreg imediat inferior.

În scopul alocării oricăror Acțiuni rămase, rezultate după rotunjirile în jos descrise în etapa prezentată mai sus, Investitorii care au oferat Acțiuni în mod valabil vor fi ordonați în ordine descrescătoare după numărul de Acțiuni cu care au participat la Ofertă și care nu au fost retrase în mod valabil și, dacă unul sau mai mulți Investitori au oferat același număr de Acțiuni, aceștia vor fi ordonați în ordine crescătoare pe baza momentului înregistrării ordinului aferent în sistemul electronic al Bursei de Valori București. Acțiunile rămase vor fi apoi alocate câte una per Investitor (dar astfel încât numărul de Acțiuni alocate în total unui Investitor să nu depășească numărul de Acțiuni oferite spre vânzare inițial de Investitorul respectiv), începând cu cea mai mare alocare, până când toate acțiunile rămase sunt complet alocate.

Pentru evitarea oricărui dubiu, un Investitor care deține mai multe Acțiuni decât Numărul Maxim de Acțiuni are dreptul să participe la Oferta Publică de Cumpărare până la numărul total de Acțiuni deținute de Investitorul respectiv și acest număr de Acțiuni va fi inclus în numărul total de Acțiuni oferite spre vânzare în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare la evaluarea alocării pro-rata. Numărul de Acțiuni care vor fi vândute în cadrul acestei Oferte Publice de Cumpărare de Investitorul respectiv se calculează prin aplicarea indicelui de alocare la numărul de Acțiuni oferite în cadrul Ofertei. Nu este permisă acceptarea fracțiilor de Acțiuni.

14. PLATA

14.1. Generalități

Investitorii care participă în mod valabil la Oferta Publică de Cumpărare cu Acțiuni în conformitate cu termenii din acest Document de Ofertă Publică de Cumpărare vor primi Prețul de Achiziție corespunzător numărului de Acțiuni acceptate pentru ofertă, din care se scad impozitele sau alte taxe guvernamentale sau datorii fiscale prevăzute de lege aplicabile în contextul tranzacțiilor aferente subscrierilor efectuate în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare, alte comisioane și tarife pentru tranzacționare impuse de intermediari și instituțiile pieței de capital sau orice comisioane aplicabile pentru transferurile bancare. Niciun Investitor nu va avea dreptul în nicio circumstanță la nicio plată de dobânzi cumulate sau de alt tip cu privire la Prețul de Achiziție.

Ofertantul nu va fi responsabil pentru plata niciunor comisioane sau tarife de tranzacționare, nici pentru plata altor tarife și comisioane de achitat de Investitorii care și-au vândut Acțiunile în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare.

Ofertantul nu este responsabil pentru reținerea la sursă sau plata și nu va reține la sursă sau plăti impozite sau alte taxe guvernamentale sau datorii fiscale în legătură





cu Prețul de Achiziție plătit de Investitorilor care au vândut Acțiuni în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare. Fiecare Investitor va solicita consultanță juridică, fiscală sau financiară independentă și va respecta în mod corespunzător toate obligațiile fiscale care pot decurge din venitul obținut în legătură cu Acțiunile vândute în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare.

14.2. Plata Acțiunilor

Tranzacțiile aferente subscrierilor efectuate în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare vor avea loc în Ziua Lucrătoare imediat următoare Termenului de Expirare („**Data Tranzacției**”). Decontarea tranzacțiilor din cadrul Ofertei Publice de Cumpărare are loc în a doua Zi Lucrătoare următoare Datei Tranzacției („**Data de Decontare a Acțiunilor**”). Plata Prețului de Achiziție de către Ofertant pentru Acțiunile acceptate pentru achiziționare după alocare, se va face în RON, în cadrul decontării (livrare contra plată în sistemul de compensare și decontare al Depozitarului Central).

Fiecare Investitor va primi plata Prețului de Achiziție corespunzător numărului de Acțiuni acceptate pentru ofertă conform Ofertei Publice de Cumpărare, în termen de maximum trei (3) Zile Lucrătoare de la Data de Decontare a Acțiunilor (i) în contul bancar specificat de Investitor în Formularul de Subscriere; sau (ii) în cazul Investitorilor care au participat la Oferta Publică de Cumpărare prin intermediul Participantilor Eligibili, în contul de client al Investitorului deschis la Participantul Eligibil respectiv, din care se scad impozitele sau alte taxe guvernamentale sau datorii fiscale prevăzute de lege aplicabile în contextul tranzacțiilor aferente subscrierilor efectuate în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare, alte comisioane și tarife de tranzacționare percepute de intermediari și instituțiile competente ale pieței de capital sau orice comisioane aplicabile pentru transferurile bancare.

15. SURSA ȘI MĂRIMEA FONDURILOR OFERTANTULUI PENTRU PLATA PREȚULUI DE ACHIZIȚIE

Pentru a plăti Prețul de Achiziție pentru această Ofertă Publică de Cumpărare, Ofertantul va utiliza fonduri de până la RON 157,410,000, obținute prin rambursarea unor împrumuturi acordate de Ofertant către subsidiarele One High District S.R.L. și One Lake Club S.R.L. („**Subsidiarele**”), respectiv acordării unor împrumuturi intra-grup de către fiecare dintre Subsidiare, în ambele cazuri conform contractelor de împrumut consolidate încheiate între Ofertant și fiecare dintre Subsidiare în data de 27 mai 2026, ca urmare a unei finanțări contractate de către aceste subsidiare de la UniCredit Bank S.A. conform Contractului de Facilitate din data de 28 mai 2026. Această finanțare este încheiată în termeni și condiții uzuale pentru tranzacții de acest tip, astfel cum rezultă și din Raportul curent nr. 31 din 29.05.2026 publicat de Emitent.

Ofertantul a depus, în contul Intermediarului, garanția de 30% din Valoarea Ofertei (solicitată potrivit Regulamentului nr. 5/2018)

16. INFORMAȚII GENERALE

16.1. Autorizații și scop



Oferta Publică de Cumpărare a fost autorizată prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Ofertantului nr. 79 din 15 octombrie 2025, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea IV, nr. 5307 din data de 5 noiembrie 2025 și face parte din programul de răscumpărare al cărui scop este reducerea capitalului social al Ofertantului.

După închiderea Ofertei Publice de Cumpărare, Ofertantul intenționează să anuleze toate Acțiunile achiziționate și să reducă capitalul său social cu valoarea nominală corespunzătoare acestor Acțiuni anulate.

16.2. Disponibilitatea Documentului de Ofertă Publică de Cumpărare

Documentul de Ofertă Publică de Cumpărare va fi pus la dispoziția publicului în mod gratuit, după cum urmează:

- (a) în format electronic, pe site-ul web al Intermediarului (<https://www.brk.ro/>), al Bursei de Valori București (www.bvb.ro), precum și pe site-ul web al Ofertantului (www.one.ro) și
- (b) pe suport de hârtie, la cererea Investitorilor adresată Ofertantului sau Intermediarului, începând cu data publicării anunțului privind Oferta Publică de Cumpărare.





ANEXA 1 - LISTA PERSOANELOR CU CARE ACȚIONEAZĂ CONCERTAT CU OFERTANTUL

Nr.	Persoana cu care Ofertantul acționează în concert	Relația cu Ofertantul
1.	DI. Victor Căpitanu	Membru executiv al Consiliului de Administrație al Emitentului/Ofertantului
2.	Vinci VER Holding S.R.L., societate cu răspundere limitată, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J2021014243407, cod unic de înregistrare 44759402, cu sediul social în str. Maxim Gorki nr. 20, Sectorul 1, București.	DI. Victor Căpitanu este asociat unic și administrator unic al Vinci Ver Holding S.R.L.
3.	DI. Andrei-Liviu Diaconescu	Membru executiv al Consiliului de Administrație al Emitentului/Ofertantului
4.	OA Liviu Holding Invest S.R.L., societate cu răspundere limitată, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J2021014248402, cod unic de înregistrare 44759623, cu sediul social în str. Maxim Gorki nr. 20, Sectorul 1, București.	DI. Andrei-Liviu Diaconescu este asociat unic și administrator unic al OA Liviu Holding Invest S.R.L.
5.	DI. Claudio Cisullo	Președintele Consiliului de Administrație al Emitentului/Ofertantului
6.	CC Trust Group AG, societate cu răspundere limitată, cu sediul social în Neuhofstrasse 24, 6340 Baar, Elveția, înregistrată la Registrul Comerțului din Elveția sub numărul CHE-103.617.568.	DI. Claudio Cisullo este fondatorul și președintele executiv al CC Trust Group AG.
7.	DI. Marius-Mihail Diaconu	Membru al Consiliului de Administrație al Emitentului/Ofertantului
8.	Altius S.A., societate pe acțiuni, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J1999007661406, cod unic de înregistrare 12086723, cu sediul social în str. Zăgazului nr. 21-25, etajele 8 - 8A, ap. A.8.2, Sectorul 1, București.	Marius-Mihail Diaconu este acționar ce deține control indirect și administrator al Altius S.A.
9.	DI. Costel Lionăchescu	Membru al Consiliului de Administrație al Emitentului/Ofertantului
10.	DI. Uwe Krüger	Membru al Consiliului de Administrație al Emitentului/Ofertantului
11.	Dna. Augusta Valeria Dragic	Membru al Consiliului de Administrație al Emitentului/Ofertantului





Nr.	Persoana cu care Ofertantul acționează în concert	Relația cu Ofertantul
12.	D Craig Holding S.A., societate pe acțiuni, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J2019009067402, cod unic de înregistrare 41382218, cu sediul social în Str. Haga, Nr. 12, Parter Camera 2, Sectorul 1, București.	Augusta Valeria Dragic deține 25% din capitalul social și este administrator al D Craig Holding S.A.





*Pagina de semnături a DOCUMENTULUI DE OFERTĂ PUBLICĂ DE CUMPĂRARE
Cu privire la o ofertă publică de cumpărare, cu plata în bani, pentru până la
4.770.000 acțiuni ordinare, plătite integral ale One United Properties S.A.*

OFERTANT

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

Reprezentată de: Andrei-Liviu Diaconescu

În calitate de: Director General și Împuternicit





*Pagina de semnături a DOCUMENTULUI DE OFERTĂ PUBLICĂ DE CUMPĂRARE
Cu privire la o ofertă publică de cumpărare, cu plata în bani, pentru până la
4.770.000 acțiuni ordinare, plătite integral ale One United Properties S.A.*

INTERMEDIAR

SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A.

Reprezentată de: Ovidiu-George Dumitrescu

În calitate de: Director general adjunct

