

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

str. Ziduri Mosi nr. 23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, Sector 2, Bucuresti, Tel: +4021 252.10.77
Registrul Comertului J40/17508/2008, Cod Unic de Inregistrare: 24599480, Capital social subscris si varsat: 77.363.547 lei

ADUNAREA GENERALA EXTRAORDINARA A ACTIONARILOR DIN DATA DE 02/03.08.2018

**NOTA DE INFORMARE
PRIVIND PUNCTELE NR. 1 - 5 ALE ORDINII DE ZI**

❖ **La punctul 1 al agendei Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor** se aduc in atentia actionarilor Societatii urmatoarele:

„1.Luarea la cunostinta de si aprobarea (i) termenilor si conditiilor si (ii) negocierii, semnarii, indeplinirii, perfectarii, executarii, comunicarii si transmiterii de catre Societate a documentelor la care Societatea va fi parte, respectiv:

1.1 Contractul de Credit; si

1.2 Ipoteca Mobiliara asupra Actiunilor,

(Contractul de Credit si Ipoteca Mobiliara asupra Actiunilor denumite impreuna „Documentele”);

1.3 oricaror alte documente accesorii, renuntari sau formalitati sau care sunt avute in vedere in orice alt mod in Documentele mentionate mai sus sau care rezulta din negocieri, precum si orice confirmari ce urmeaza a fi emise de catre Societate in baza sau in conformitate cu documentele enumerate la alineatele 1.1 - 1.2 de mai sus, precum si indeplinirea oricareia si a tuturor formalitatilor care sunt necesare, utile, recomandabile si indicate pentru a face ca documentele indicate mai sus sa fie valabile, angajante, prin inregistrarea lor la autoritatile competente din Romania; si

1.4 oricare si toate modificarile, acordurile suplimentare, actele aditionale si alte acorduri similare sau intelegeri si orice alte documente in legatura cu documentele enumerate la punctele 1.1 - 1.2 de mai sus.”

Motivarea introducerii punctului pe ordinea de zi este urmatoarea:

(A) Societatea este actionar majoritar al **Veranda Obor S.A.**, o societate pe actiuni, infiintata si functionand conform legilor din Romania, cu sediul in Str. Ziduri Mosi nr. 23, Veranda Mall, biroul 1, Sector 2, Bucuresti, Romania, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J40/10838/2014, cod unic de inregistrare 33599063 (**Veranda Obor**), detinand un numar de 20.817.500 actiuni, cu valoarea nominala de 10 RON fiecare si o valoare nominala totala de 208.175.000 RON, reprezentand 99,99999995% din capitalul social subscris si varsat al Veranda Obor S.A.;

(B) **Veranda Obor** a demarat un proces de extindere a proiectului comercial Veranda Mall, dupa cum urmeaza:

- (i) Suprafata totala nou creata va fi de cca. 6.300 mp, prin conversia partiala a parcarii Etaj 1, rezultand urmatoarele spatii noi:
 - a. Cinematograf cu 10-12 sali si cca 1,100-1,300 locuri, asigurand astfel o oferta de filme suficient de diversa a.i. sa poata fi o destinatie relevanta pe piata cinematografelor, avand un concept inovator;
 - b. Sala de fitness;
 - c. Zona de birouri;
 - d. Spatii comerciale, incluzand o zona de entertainment / spatiu joaca.Pana la momentul actual, Veranda Obor a incheiat contracte de inchiriere pentru peste 50% din suprafata nou creata.
- (ii) Valoarea totala a proiectului de extindere a Veranda Mall este de circa 10.000.000 Euro, conform informatiilor disponibile;
- (iii) In luna decembrie a fost obtinuta autorizatia de construire pentru intreg proiectul de extindere descris mai sus.

Veranda Obor a dezvoltat conceptul extinderii Veranda Mall ca urmare a rezultatelor inregistrate de la deschidere si pana in prezent, precum si a tendintelor pietei centrelor comerciale si a feedback-ului primit de la consumatori.

Ca urmare a finalizării proiectului de extindere mai sus descris, în prima parte a anului 2019, proiectul Veranda Mall va ajunge la o pondere de 25% a spațiilor necomerciale, devenind astfel un loc ideal pentru a petrece timpul liber pentru întreaga familie. Totodată, realizarea extinderii va avea un efect benefic și sinergic asupra întregului centru comercial, având capacitatea de a genera trafic suplimentar semnificativ, ceea ce va duce la creșterea vânzărilor magazinelor deja existente.

(C) Veranda Obor S.A., în calitate de imprumutat („**Imprumutatul**”), alături de Societate, în calitate de garant ipotecar, intenționează să încheie un contract de credit la termen („**Contractul de Credit**”) cu scopul:

- (i) re-finanțării soldului creditului la termen contractat de către Imprumutat de la Raiffeisen Bank International AG (“**RBI**”) și Raiffeisen Bank S.A. (“**RBRO**” și împreună cu RBI „**Părțile Finanțatoare**”) prin care Părțile Finanțatoare au convenit să pună la dispoziția Împrumutatului facilități de credit la termen în sumă totală care să nu depășească 25.500.000 Euro, cu posibilitatea de a fi majorată până la 28.500.000 Euro („**Suma Adițională**”);
 - (ii) finanțării/ refinanțării parțiale a costurilor totale pentru extinderea centrului comercial Veranda Mall, detinut de Imprumutat și situat pe amplasamentul situat în Str. Ziduri Mosi nr, 23, Sector 2, București („**Proiectul**”); și
 - (iii) refinanțării parțiale a contribuției Societății la capitalul social al Imprumutatului, sub rezerva îndeplinirii anumitor termeni și condiții prevăzute în Contractul de Credit,
- condițiile refinanțării având următoarele limite maxime:

- a. Valoarea maximă a facilității de credit: 34.000.000 Euro, cu posibilitatea de majorare până la maxim 40.000.000 Euro, sub rezerva îndeplinirii anumitor condiții;
- b. Durata maximă a facilității: 16 ani de la data semnării contractului;
- c. Dobanda: maxim 3% peste rata de referință;
- d. Alte costuri și comisioane conform ofertelor primite;
- e. Constituirea de către Veranda Obor S.A. a unei ipotece imobiliare asupra terenului proprietate al Veranda Obor S.A. în suprafața de 43.454 mp înscris în cartea funciara nr. 235082 a Sectorului 2, București, număr cadastral 235082 și asupra clădirii în suprafața construită la sol de 15.407 mp înscrisă în cartea funciara nr. 235082 a Sectorului 2, București, număr cadastral 235082- C11 („**Ipoteca Imobiliară**”), așa cum va fi această modificată în conformitate cu prevederile Autorizației de Construire nr. 639/10”Z”/28.12.2017;
- f. Constituirea de către Veranda Obor S.A. de ipotece mobiliare asupra conturilor Veranda Obor S.A. („**Ipoteca Mobiliară asupra Conturilor**”);
- g. Constituirea de către Veranda Obor S.A. de ipotece mobiliare asupra creanțelor („**Ipoteca Mobiliară asupra Creanțelor**”);
- h. Constituirea de către Societate a unei ipotece mobiliare asupra unui număr de 20.817.500 acțiuni, cu valoarea nominală de 10 RON fiecare și o valoare nominală totală de 208.175.000 RON, reprezentând 99,99999995% din capitalul social subscris și varsat al Veranda Obor S.A. și asupra tuturor dividendelor prezente și viitoare sau altor distribuiri ale Veranda Obor S.A. („**Distribuțiile**”) care pot fi, în prezent sau în viitor declarate, făcute, plătite sau plătibile în legătură cu oricare dintre Acțiuni, împreună cu toate drepturile, veniturile și creanțele prezente și viitoare născute din sau în legătura cu bunurile de mai sus („**Ipoteca Mobiliară asupra Acțiunilor**”);

(D) Veranda Obor S.A., în calitate de imprumutat („**Imprumutatul**”), intenționează să încheie un contract de facilitare de credit de tip revolving în suma de până la echivalentul în RON a 1.500.000 EUR („**Contractul de Credit pentru TVA**”), cu scopul finanțării/refinanțării cheltuielilor de taxă pe valoarea adăugată efectuate în legătura cu Proiectul, precum și a dobânzii acumulate în baza Contractului de Credit pentru TVA; și

(E) Ca urmare a încheierii de către Societate și Veranda Obor a documentelor indicate mai sus, își vor înceta valabilitatea următoarele documente încheiate între Veranda Obor în calitate de Imprumutat și Societate, în calitate de Garant / Parte Obligată cu Raiffeisen Bank International AG (“RBI**”) și Raiffeisen Bank S.A. (“**RBRO**” și împreună cu RBI „**Părțile Finanțatoare**”):**

- a. Contractul de Credit;
- b. Angajamentul;
- c. Ipoteca asupra Proprietății Tunari,
- d. Contractul de Credit pentru TVA;
- e. Ipoteca asupra Acțiunilor;
- f. Ipoteca asupra Proprietății Tunari;
- g. Ipoteca asupra Creanțelor;
- h. Contractul de Subordonare;

- i. Ipoteca asupra Contului de TVA de Rang 1;
- j. Ipoteca asupra Contului de TVA de Rang 2;
- k. Ipoteca asupra Returnărilor de TVA;

(astfel cum aceste documente au fost aprobate spre semnare de catre actionarii Societatii conform prevederilor hotararilor Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 2.11.2015 si 20.01.2016), precum si toate celelalte documente incheiate de Veranda Obor cu Partile Finantatoare si la care Societatea nu a fost parte.

Astfel, avand in vedere urmatoarele:

- Costurile cu dobanda si comisioanele semnificativ mai reduse;
- Structura simplificata de garantii, fara garantii suplimentare din partea Societatii;
- Mecanismul de rambursare simplificat;
- Alte conditii si cerinte mai flexibile din punct de vedere operational al contractelor de inchiriere si constructie;
- Asigurarea fondurilor necesare dezvoltarii proiectului de extindere descris mai sus;

Societatea propune actionarilor sa aprobe (i) termenii si conditiile si (ii) negocierea, semnarea, indeplinirea, perfectarea, executarea, comunicarea si transmiterea de catre Societate a Documentelor, asa cum au fost acestea definite mai sus.

- ❖ **La punctul 2 al agendei Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor** se aduce in atentia actionarilor Societatii urmatoarea chestiune:

„Mandatarea Consiliului de Administratie al Societatii pentru a negocia conditiile refinantarii in limitele maxime aprobate la punctul 1 din prezenta hotarare si pentru a intreprinde orice actiuni necesare, utile sau recomandabile in acest sens;”

Societatea propune actionarilor sa aprobe ca Societatea, prin organele sale de administrare, sa negocieze cele mai bune conditii de refinantare in limitele maxime care vor fi aprobate la punctul 1 de pe ordinea de zi si pentru a intreprinde orice actiuni necesare, utile sau recomandabile in acest sens.

- ❖ **La punctul 3 al agendei Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor** se aduc in atentia actionarilor Societatii urmatoarele:

„Luarea la cunostinta de si aprobarea (i) termenilor si conditiilor si (ii) aprobarea negocierii, semnarii, indeplinirii, perfectarii, executarii, comunicarii si transmiterii de catre Veranda Obor a documentelor la care va fi parte, respectiv Contractul de Credit, Ipoteca Imobiliara, Ipoteca Mobiliara asupra Creantelor, Ipoteca Mobiliara asupra Conturilor si Contractul de Credit pentru TVA;”

La punctul 1 de mai sus au fost prezentati termenii si conditiile maxime in baza carora Veranda Obor va incheia o serie de documente in vederea refinantarii creditului aferent proiectului imobiliar Veranda Mall.

La acest punct de pe ordinea de zi se solicita actionarilor votul in vederea aprobarii de catre Societate in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor, a incheierii de catre Veranda Obor a respectivelor documente pentru refinantare, avand in vedere limitele maxime si aspectele detaliate la punctul 1 de mai sus cu privire la structura de creditare mai favorabila.

❖ **La punctul 4 al ordinii de zi a Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor** este mentionata urmatoarea problema:

“Aprobarea ca Data de Inregistrare a zilei de 21.08.2018 conform art. 86 alin. (1) din Legea 24/2017, pentru identificarea actionarilor asupra carora se rasfrang hotararile adoptate in prezenta Adunare Generala Extraordinara a Actionarilor si aprobarea datei de 20.08.2018 ca data ex date. Intrucat nu se propune adoptarea unei decizii care sa implice efectuarea unor plati catre actionari, actionarii nu decid asupra datei platii.”

Aceasta problematica a fost inscrisa in Convocatorul Adunarii Generale Extraordinare si pe agenda adunarii pentru satisfacerea cerintei legale din art. 86 alin. (1) din Legea nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata potrivit careia: *„Prin derogare de la prevederile Legii nr. 31/1990, identificarea actionarilor care urmeaza a beneficia de dividende sau alte drepturi si asupra carora se rasfrang efectele hotararilor adunarii generale a actionarilor va fi stabilita de aceasta. Aceasta data va fi ulterioara cu cel putin 10 zile lucratoare datei adunarii generale a actionarilor.”*

Propunerea Consiliului de Administratie al Societatii pentru Data de Inregistrare a Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor din 02/03.08.2018 este data de 20.08.2018.

❖ **La punctul 5 al ordinii de zi a Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor** este mentionata urmatoarea problema:

“Aprobarea mandatarii Dnei Aurora Voiculescu, director general al Societatii, cu posibilitatea de substituire, cu puteri si autoritate depline de a duce la indeplinire hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor, precum si de actiona, in mod individual, in numele si pe seama Societatii, pentru a:

- (i) negocia, semna, incheia, efectua, depune, primi si preda Documentele in numele si pe seama Societatii, in orice modalitate pe care oricare dintre persoanele imputernicite o considera corespunzatoare, precum si orice alte documente, instrumente, notificari, cereri, certificari, certificate si formulare de inregistrare necesar a fi intocmite in baza sau in legatura cu Documentele (inclusiv, dar fara a se limita la, indeplinirea oricaror conditii suspensive/ precedente sau subsecvente din Contractul de Credit sau Ipoteca Mobiliara asupra Actiunilor si a oricaror notificari si/ sau confirmari, depuneri de documente care trebuie transmise/ intocmite in baza Documentelor, inclusiv orice modificare adusa documentelor respective necesara in vederea indeplinirii obiectivului si intentiei hotararilor Adunarii Generale Extraordinare de mai sus;*
- (ii) reprezenta Societatea in fata Registrului Comertului competent, a Monitorului Oficial al Romaniei, Bursa de Valori Bucuresti S.A., Depozitarul Central S.A., a Bancii Nationale a Romaniei, a institutiilor de credit, a autoritatilor fiscale, precum si a oricaror alte institutii, autoritati sau instante competente, in scopul indeplinirii tuturor formalitatilor necesare in legatura cu semnarea, inregistrarea, prefectarea si executarea Documentelor si a tuturor celorlalte autoritati competente pentru a efectua demersurile necesare pentru implementarea si inregistrarea hotararilor Adunarii Generale Extraordinare de mai sus;*
- (iii) primi de la orice autoritati, registre, notari publici sau orice alte persoane, toate documentele care trebuie transmise Societatii cu privire la orice formalitati realizate in legatura cu tranzactiile aprobate prin hotararile Adunarii Generale Extraordinare de mai sus;*
- (iv) intreprinde oricare si toate actiunile necesare sau utile in legatura cu indeplinirea oricarei obligatii a Societatii in baza sau in legatura cu Documentele;*
- (v) intreprinde orice masuri utile, necesare sau recomandabile pentru aducerea la indeplinire a mandatului acordat prin hotararile Adunarii Generale Extraordinare;*
- (vi) reprezenta Societatea si vota in numele si pentru Societate, in calitatea acesteia de actionar al Veranda Obor in cadrul sedintei adunarii generale extraordinare a actionarilor Veranda Obor in care, printre altele, se vor aproba urmatoarele:*
 - a. aprobarea incheierii de catre Veranda Obor a Contractului de Credit, Ipoteca Imobiliara, Ipoteca Mobiliara asupra Creantelor, Ipoteca Mobiliara asupra Conturilor, Contractul de Credit pentru TVA; si*

- b. *acordarea de imputerniciri catre persoanele care vor semna in numele si pe seama Veranda Obor a documentelor indicate la punctul a) de mai sus si pentru incheierea, executarea, semnarea si transmiterea tuturor documentelor si notificarilor in legatura cu aceste documente;*
- (vii) *Sa semneze si sa execute in numele Societatii si al actionarilor Societatii hotararea adunarii generale extraordinare a actionarilor Veranda Obor si sa indeplineasca toate formalitatile legale in vederea asigurarii inregistrarii, publicitatii, opozabilitatii caracterului executoriu si publicarii hotararilor adoptate de actionarii Veranda Obor si sa transmita, primeasca si semneze astfel cum va fi necesar, util sau recomandabil in numele Societatii;*
- (viii) *incheia si/ sau semna in numele Societatii si/ sau al actionarilor Societatii hotararile prezentei Adunari Generale Extraordinare a Actionarilor si pentru a efectua toate formalitatile legale pentru inregistrare, publicitate, opozabilitate, executare si publicare a hotararilor adoptate, sa depuna, sa preia acte si sa semneze in acest scop in numele Societatii in relatia cu Registrul Comertului, ASF, Bursa de Valori Bucuresti S.A., Depozitarul Central S.A., precum si orice alte entitati publice sau private.”*

Consiliul de Administratie al Societatii propune ca Directorul General al Professional Imo Partners S.A., care este si reprezentantul legal al Societatii, sa fie mandatat pentru semnarea tuturor documentelor si aplicatiilor necesare implementarii Hotararilor prezentei Adunari Generale Extraordinare a actionarilor, inclusiv a Hotararilor, precum si pentru efectuarea demersurilor necesare inregistrarii si publicitatii acestora precum si a reprezenta Societatea in sedinta Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor Veranda Obor in care se vor aproba semnarea de catre Veranda Obor a documentelor indicate la punctul 3 de pe ordinea de zi.

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE,

Prin Dna. Mihaela Ramona POPESCU, Presedinte
