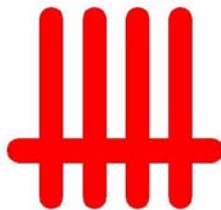


# Prospect de oferta publica primara initiala de obligatiuni corporative emise de



## HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA

Emisiune de Obligatiuni asigurata\* de

**BCR** ASIGURARI

 GRUPUL BANCA COMERCIALA ROMANA

(\*pentru detalii privind conditiile de asigurare consultati capitolul despre asigurare si asigurator)

**Valoare nominala initiala a emisiunii: 100 RON**

**Dobânda: variabila, EURIBOR6M+7.5%, platita semestrial,**

**Rambursarea imprumutului obligatar: la maturitate**

Intermediar: CAIB Securities S.A.

**CAIB**

Grup de vânzare: HVB BANK Romania S.A.

**HVB** Bank

VIZA DE APROBARE APLICATA PE PROSPECTUL DE OFERTA PUBLICA, SAU DUPA CAZ, PE DOCUMENTUL DE OFERTA NU ARE VALOARE DE GARANTIE SI NICI NU REPREZINTA O ALTA FORMA DE APRECIERE A CNVM CU PRIVIRE LA OPORTUNITATEA, AVANTAJELE SAU DEZAVANTAJELE, PROFITUL ORI RISCURILE PE CARE LE-AR PUTEA PREZENTA TRANZACTIILE DE INCHEIAT PRIN ACCEPTAREA OFERTEI PUBLICE OBIECT AL DECIZIEI DE APROBARE. DECIZIA DE APROBARE CERTIFICA NUMAI REGULARITATEA PROSPECTULUI/DOCUMENTULUI DE OFERTA IN PRIVINTA EXIGENTELOR LEGII SI ALE NORMELOR ADOPTATE IN APLICAREA ACESTEIA.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## DEFINITII

**In intelesul prezentului Prospect termenii de mai jos au urmatoarele semnificatii, in ordine alfabetica:**

Agentul de Plata si de Transfer	Plata cupoanelor si a principalului se face de catre HVB Bank Romania SA in cuantumurile si termenele prevazute in acest Prospect.
Confirmarea primirii notificarii	Confirmarea primirii notificarii privind rezultatele ofertei publice primare de vanzare de obligatiuni, de catre CNVM.
BVB	Bursa de Valori Bucuresti.
CNVM	Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare.
Cupon, rata cuponului	Dobânda, respectiv rata dobânzii platita pentru obligatiunile emise in prezenta oferta.
Calculul cuponului	Cuponul se calculeaza inmultind valoarea nominala consolidata in EURO a principalului la data incheierii subsciptiei, cu rata dobânzii de EURIBOR6M + 7,5% pe an si cu rata de schimb Euro/RON comunicata de BNR si valabila la datele de referinta.
Calculul principalului (Valoarea Nominala Consolidata in EURO)	Se calculeaza utilizând rata de schimb Euro/RON comunicata de BNR si valabila in ultima zi de subscriere.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

<p>Data de referinta pentru plata dobânzii</p>	<p>Reprezinta data la care o persoana trebuie sa fie inregistrata in Registrul de evidenta si transfer ca detinator de obligatiuni pentru a fi indreptatita la incasarea urmatoarei transe din dobânda. Datele de referinta sunt urmatoarele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15.03.2006</li> <li>• 15.09.2006</li> <li>• 15.03.2007</li> <li>• a 730 -a zi de la obtinerea confirmarii primirii notificarii de inchidere a ofertei, de catre CNVM fara 7 zile calendaristice.</li> </ul>
<p>Data de referinta pentru rambursarea principalului (Data scadentei)</p>	<p>Reprezinta data la care o persoana trebuie sa fie inregistrata in Registrul de evidenta si transfer ca detinator de obligatiuni pentru a fi indreptatita la incasarea principalului: a 730 -a zi de la obtinerea confirmarii primirii notificarii de inchidere a ofertei de catre CNVM, fara sapte zile calendaristice</p>
<p>Data cupon</p>	<p>Reprezinta ziua calendaristica la care devine exigibila obligatia emitentului de a efectua plata unei dobânzi catre proprietarii de obligatiuni inregistrati in Registrul detinatorilor de obligatiuni la data de referinta stabilita pentru semestrul respectiv.</p>
<p>Emitentul sau Ofertantul</p>	<p>Herastrau Imobiliare Investitii SA.</p>

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

EURIBOR6M	Reprezinta rata procentuala anuala a dobanzii percepute de banci (dobânda activa) pentru depozitele la termen de 6 luni, determinata de Asociatia Europeana a Bancilor din Uniunea Europeana si afisata pe pagina EURIBOR01 a REUTERS. Rata utilizata in calculul dobanzii prezente.
Grup de vanzare	HVB Bank Romania S.A.
IFRS	Standardele Internationale de Raportare Financiara
Intermediar	CAIB SECURITIES S.A.
Incheierea cu succes a ofertei	Oferta va fi considerata ca fiind incheiata cu succes daca numarul de detinatori de obligatiuni este minim 50.
Obligatiuni	Cele 250.000 Obligatiuni cu o valoare nominala initiala egala 100 RON si o valoare nominala consolidata in EURO, obtinuta prin impartirea valorii nominale initiale la cursul Euro/RON comunicat de BNR, valabil in ultima zi de subscriere. Obligatiunile, emise de HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA, care fac obiectul acestei Oferte.
Oferta	Oferta facuta de Emitent pentru vânzarea unui Numar de 250.000 de Obligatiuni, in conditiile prevazute de acest Prospect de Oferta Publica.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Principal	Valoarea emisiunii de obligatiuni susbrise sau valoarea nominala a unei obligatiuni, asa cum rezulta din context.
Numarul de zile intr-un an	Numarul de zile ale unui un an este stabilit prin conventie la 360 zile calendaristice.
Maturitatea obligatiunilor	A 730-a zi de la obtinerea confirmarii primirii notificarii de inchidere a ofertei, de catre CNVM.
Perioada de derulare a ofertei	15 zile lucratoare.
POF	Piata Oferte publice
POFR	Piata Oferte Publice Retail
Prospectul	Acest prospect de oferta publica.
Rata dobânzii	EURIBOR6M+7.5% la Euro.
Rata de schimb RON/EURO	Cursul de schimb oficial RON/EURO anuntat de Banca Nationala a României valabil pentru ziua respectiva.
Rambursare principal	Rambursarea principalului se face in lei in termen de 10 zile calendaristice din ziua maturitatii emisiunii de obligatiuni.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Scadenta dobânzii	<p>Dobânda va fi platita semestrial la urmatoarele date:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prima incepand cu data de 19.03.2005;</li> <li>• a-II-a incepand cu data de 19.09.2006;</li> <li>• a-III-a incepand cu data de 19.03.2007;</li> <li>• ultima dobânda va fi platita incepand cu a 730 -a zi de la obtinerea confirmarii primirii notificarii de inchidere a ofertei ce catre CNVM.</li> </ul>
Zile lucratoare	Orice zi, exceptând sâmbetele, duminicile si toate sarbatorile legale.
Situatiile Financiare Auditate	Situatiile financiare ale Herastrau Imobiliare Investitii S.A. la 31 Martie 2005, intocmite in conformitate cu Standardele Romanesti de Contabilitate si IFRS, auditate de KPMG Audit SRL si prezentate in Anexa 8 la acest Prospect de Oferta
Standardele Romanesti de Contabilitate	Ansamblul principiilor si normelor prevazute de legislatia contabila din Romania
Subscriere, Subscriitor	Subscrierea obligatiunilor este operatiunea de solicitare a cumpararii de obligatiuni din prezenta Oferta. Subscriitorul este persoana fizica sau juridica ce face subscrierea.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CUPRINS

<b>Definitii</b> .....	<b>2</b>
<b>Cuprins</b> .....	<b>7</b>
<b>Nota catre investitori</b> .....	<b>12</b>
Declaratii privind studiile de piata si perspectivele .....	15
<b>REZUMAT</b> .....	<b>17</b>
<b>CAPITOLUL 1: PERSOANE RESPONSABILE</b> .....	<b>22</b>
1.1 Numele si functia persoanelor fizice sau denumirea si sediul persoanelor juridice responsabile pentru informatiile incluse in fisa de prezentare sau in anumite parti ale acesteia .....	22
1.2 Declaratii ale persoanelor responsabile, mentionate la punctul 1.1, din care sa reiasa ca informatiile incluse in fisa de prezentare sunt, dupa cunostintele lor, in conformitate cu realitatea si nu contin omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acesteia.....	22
<b>CAPITOLUL 2: AUDITORII FINANCIARI</b> .....	<b>23</b>
2.1 Numele si adresele auditorilor financiari ai emitentului care au auditat situatiile financiare ale acestuia pe ultimii trei ani precum si informatii privind apartenenta acestora la un organism profesional.....	23
2.2 Informatii referitoare la situatia in care auditorii au demisionat, au fost inlocuiti sau nerealesi in perioada acoperita de situatiile financiare din ultimii trei ani .....	23
<b>CAPITOLUL 3: INFORMATII FINANCIARE SELECTATE</b> .....	<b>24</b>
3.1 Informatii financiare selectate referitoare la emitent prezentate pentru fiecare din ultimii doi ani financiari si orice perioada financiara intermediara subsecventa.....	24
<b>CAPITOLUL 4: FACTORI DE RISC</b> .....	<b>25</b>
<b>CAPITOLUL 5: INFORMATII DESPRE EMITENT</b> .....	<b>27</b>
5.1. Informatii generale privind emitentul.....	27
5.1.1. Denumirea, sediul, codul fiscal si numarul de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului .....	41
5.1.2. Data infiintarii si durata pentru care a fost infiintat .....	41
5.1.3. Legislatia in conformitate cu care functioneaza emitentul si forma legala in care este constituit.....	41
5.1.4. Orice eveniment recent cu privire la emitent care are importanta pentru evaluarea solvabilitatii emitentului .....	41
5.2. Politica de investitii .....	41
5.2.1. Descrierea principalelor investitii facute de la data ultimilor situatii financiare publicate .....	41
5.2.2 Informatii cu privire la investitiile principale viitoare cu privire la care organele de conducere ale emitentului si-au luat angajamente ferme.....	41
5.2.3 Informatii cu privire la sursele principale de finantare a investitiilor la care se face referire la punctul 5.2.2 .....	42
<b>CAPITOLUL 6: PRIVIRE GENERALA ASUPRA ACTIVITATII EMITENTULUI</b>	<b>43</b>
6.1 Activitati principale.....	43
6.1.1 Descrierea principalelor activitati desfasurate de emitent cu mentionarea principalelor categorii de produse/servicii vandute respectiv prestate .....	43

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

6.1.2	Indicarea oricarui nou produs/activitate semnificative.....	43
6.2	Piete principale .....	43
6.2	Baza declaratiilor facute de emitent cu privire la pozitia sa pe piata.....	44
<b>CAPITOLUL 7: STRUCTURA ORGANIZATORICA .....</b>		<b>45</b>
7.1	Daca emitentul este parte a unui grup, scurta descriere a grupului si a pozitiei emitentului in cadrul acestuia .....	45
7.2	Daca emitentul este dependent de alte entitati din cadrul grupului se va preciza acest fapt impreuna cu o explicatie a tipului de dependenta .....	45
<b>CAPITOLUL 8: INFORMATII PRIVIND EVOLUTIILE INREGISTRATE .....</b>		<b>45</b>
8.1	Declaratie cu privire la faptul ca nu s-au produs schimbari importante adverse cu privire la perspectivele emitentului de la data ultimelor situatii financiare auditate publicate ale emitentului.....	45
8.2.	Informatii cu privire la orice tendinte, angajamente sau evenimente care este probabil sa aiba un efect asupra perspectivelor emitentului pentru cel putin anul financiar curent.....	45
<b>CAPITOLUL 9: PREVIZIUNI PRIVIND PROFITUL EMITENTULUI.....</b>		<b>46</b>
9.1	Declaratie care sa cuprinda principalele supozitii pe care emitentul isi intemeiaza previziunile cu privire la profitul sau viitor .....	48
9.2.	Raport intocmit de experti independenti sau auditori care sa declare ca in opinia acestora, previziunile au fost intemeiate pe argumentele invocate si ca principiile contabile utilizate pentru prognozele privind profitul sunt in concordanta cu cele ale politicii contabile a emitentului.....	48
<b>CAPITOLUL 10: ORGANELE ADMINISTRATIVE , DE CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE ALE EMITENTULUI.....</b>		<b>49</b>
10.1	Numele si functia in cadrul emitentului a urmatoarelor persoane si a principalelor activitati desfasurate de acestea in afara emitentului, in conditiile in care aceste activitati sunt semnificative pentru emitent:.....	49
a)	membrii organelor administrative, de conducere si supraveghere ale emitentului .....	49
b)	parteneri cu raspundere nelimitata, in cazul unei raspunderi limitate la ponderea din capitalul social.....	51
10.2.	Conflictele de interese in ceea ce priveste organele de conducere, administrative si de supraveghere.....	51
10.3	Istoricul organelor de conducere ale emitentului de la infiintare si pâna in momentul elaborarii prospectului.....	52
<b>CAPITOLUL 11. INFORMATII PRIVIND CONSILIUL DE ADMINISTRATIE .....</b>		<b>53</b>
11.1	Daca este cazul, detalii cu privire la comitetul de audit al emitentului inclusive numele membrilor comitetului de audit si un sumar al termenilor de referinta sub care opereaza acest comitet .....	53
11.2	Declaratie a emitentului referitoare la faptul daca acesta respecta regimul impus in statul sau de origine cu privire la guvernanta corporativa In cazul in care emitentul nu respecta acest regim se va face o declaratie in acest sens impreuna cu explicarea motivelor pentru care nu se respecta acest regim.....	53
<b>CAPITOLUL 12: ACTIONARI SEMNIFICATIVI .....</b>		<b>54</b>



*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

12.1 In masura in care este cunoscut de emitent, declaratie cu privire la faptul daca acesta este direct sau indirect controlat si de cine, precum si descrierea masurilor luate pentru ca acest control sa nu fie folosit in mod abuziv .....	55
12.2 Descrierea aranjamentelor/acordurilor, cunoscute de emitent a caror aplicare poate genera la o data ulterioara o schimbare a controlului asupra emitentului.....	56
<b>CAPITOLUL 13: INFORMATII FINANCIARE PRIVIND ACTIVELE SI PASIVELE EMITENTULUI, POZITIA LUI FINANCIARA PRECUM SI CONTUL DE PROFIT SI PIERDERI.....</b>	<b>57</b>
13.1 Informatii financiare istorice.....	57
13.2 Situatii financiare .....	58
13.3 Informatii financiare anuale auditate.....	58
13.4 Data ultimelor situatii financiare.....	58
13.5 Informatii financiare intermediare .....	58
13.6 Proceduri legale sau de arbitraj.....	59
13.7 Schimbari semnificative in pozitia financiara sau de piata a emitentului .....	59
<b>CAPITOLUL 14: INFORMATII SUPLIMENTARE .....</b>	<b>60</b>
14.1 Capitalul social .....	60
14.1.1 Valoarea capitalului emis, numarul si clasa actiunilor si detalii privind caracteristicile principale ale acestora, partea din capitalul emis care nu a fost platita inca, cu indicarea numarului, valorii nominale totale si a tipului de actiuni neplatite inca.....	60
14.1.2 Evolutia capitalului social al emitentului cu indicarea tuturor modificarilor acestuia de la infiintare pâna la elaborarea prospectului precum si a structurii actionariatului pentru fiecare modificare a capitalului social .....	61
14.2. Actele constitutive ale emitentului .....	61
<b>CAPITOLUL 15: CONTRACTE IMPORTANTE .....</b>	<b>62</b>
<b>CAPITOLUL 16: INFORMATII PRIVIND PERSOANELE TERTE SI ORICE DECLARATII ALE EXPERTILOR SAU DECLARATII ALE ORICAROR INTERESE .....</b>	<b>62</b>
16.1 Declaratii sau rapoarte atribuite unui expert.....	62
16.2 Informatii privind rapoartele sau declaratiile atribuite expertilor.....	62
<b>CAPITOLUL 17: DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIA INVESTITORILOR.....</b>	<b>62</b>
<b>CAPITOLUL 1: PERSOANE RESPONSABILE .....</b>	<b>65</b>
1.1 Numele si functia persoanelor fizice sau denumirea si sediul persoanelor juridice responsabile pentru informatiile incluse in fisa de prezentare sau in anumite parti ale acesteia.....	65
1.2 Declaratii ale persoanelor responsabile, mentionate la punctul 1.1, din care sa reiasa ca informatiile incluse in fisa de prezentare sunt, dupa cuonstintele lor, in conformitate cu realitatea si nu contin omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acesteia.....	65
<b>CAPITOLUL 2: FACTORI DE RISC.....</b>	<b>66</b>
<b>CAPITOLUL 3: INFORMATII CHEIE .....</b>	<b>68</b>
3.1 Interese ale persoanelor fizice si juridice implicate in emisiune/oferta .....	68
3.2 Motivele initierii ofertei si utilizarea fondurilor rezultate .....	68

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

#### **CAPITOLUL 4: INFORMATII CU PRIVIRE LA OBLIGATIUNILE PROPUSE A FI ADMISE LA TRANZACTIONARE PE O PIATA REGLEMENTATA.....70**

4.1 Descrierea tipurilor si claselor de obligatiuni propuse a fi admise la tranzactionare.....	70
4.2 Legislatia aplicabila obligatiunilor ce fac obiectul ofertei publice .....	70
4.3 Tipul obligatiunilor .....	72
4.4 Moneda in care sunt emise obligatiunile .....	72
4.5 Rangul obligatiunilor ce sunt propuse a fi admise la tranzactionare pe o piata reglementata, precum si orice clauze care sunt intentionate a subordona imprumul obligatar unor obligatii prezente sau viitoare ale emitentului .....	72
4.6 Descrierea drepturilor atasate obligatiunilor inclusiv orice limitari ale acestor drepturi; procedura de exercitare a acestor drepturi.....	72
4.7 Rata nominala a dobanzii si prevederi privind dobanda de platit.....	73
4.8 Data maturitatii imprumutului si aranjamentele pentru amortizarea imprumutului, inclusiv procedurile de rambursare. Daca se intentioneaza o rambursare anticipata a imprumutului se vor descrie termenii si conditiile acesteia .....	75
4.10 Randamentul obligatiunii .....	76
4.11 Modul de reprezentare a detinatorilor de obligatiuni inclusiv o identificare a persoanei care ii reprezinta pe investitori .....	77
4.12. Mentionarea tuturor actelor decizionale in baza carora obligatiunile vor fi emise .....	77
4.13 Data la care vor fi emise obligatiunile .....	77
4.14 Descrierea oricaror restrictii cu privire la libera transferabilitate a obligatiunilor	77
Investitori Rezidenti.....	82
Investitori Nerezidenti.....	82

#### **CAPITOLUL 5: TERMENII SI CONDITIILE OFERTEI .....82**

5.1 Conditiiile, datele statistice specifice ofertei, calendarul ofertei si procedura pentru subscrierea in cadrul ofertei .....	82
5.1.1 Conditiiile specifice ofertei.....	82
5.1.2 Valoarea totala a ofertei si numarul de obligatiuni emise .....	82
5.1.3 Durata ofertei, inclusiv orice posibile amendamente privind prelungirea perioadei de derulare a ofertei .....	82
5.1.4 Locurile de subscriere si programul de lucru cu publicul .....	83
5.1.5 Descrierea procedurii de alocare pro-rata si modalitatea de rambursare a fondurilor platite in exces de subscriitori.....	85
5.1.6 Detalii cu privire la valoarea minima respectiv maxima a subscrierii in cadrul ofertei(fie ca numar de obligatiuni fie ca valoarea a investitiei) .....	86
5.1.7 Metodele si limitele de timp pentru plata valorilor mobiliare si pentru livrarea valorilor mobiliare .....	86
5.1.8 Descrierea modului si datei in care rezultatele ofertei vor fi facute publice .....	87
5.1.9 Procedura de exercitare si transfer a drepturilor de preferinta precum si regimul drepturilor de preferinta care nu au fost exercitate .....	87
5.2 Planul de distributie si de alocare.....	87
5.2.1 Diferitele categorii de investitori potentiali catre care sunt oferite valorile mobiliare. Se va indica daca oferta este facuta simultan pe piete din doua sau mai	

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

multe tari si daca o transa a fost sau este rezervata pentru anumite categorii de investitori .....	87
5.2.2 Modul de notificare a subscriitorilor cu privire la volumul de valori mobiliare alocat.....	88
5.3 Pretul de emisiune si valoarea nominala a obligatiunilor .....	88
Indicarea pretului estimat la care obligatiunile vor fi oferite sau criteriile si /sau conditiile pe baza carora pretul si numarul obligatiunilor oferite publicului vor fi determinate si procedura prin care aceste informatii vor fi facute publice. Cheltuieli sau taxe care se solicita subscriitorilor .....	88
5.4 Plasarea si distribuirea ofertei .....	88
5.4.1 Numele si adresa intermediarului ofertei .....	88
5.4.2 Metoda de intermediere .....	88
5.4.3 Numele si adresa agentilor de plata si a agentilor de depozitare .....	89
5.4.4 Numele si adresa entitatilor ce s-au angajat ferm sa subscrie emisiunea precum si indicarea caracteristicilor principale ale acordurilor incheiate cu aceste entitati(inclusive data incheierii lor) si a cotelor ce vor fi subscribe. Se va preciza comisionul de intermediere .....	89
5.4.5 Informatii cu privire la când va fi semnat contractul de subscriere .....	90
<b>CAPITOLUL 6: ADMITEREA LA TRANZACTIONARE A OBLIGATIUNILOR.</b>	<b>91</b>
6.1 Piata unde vor fi tranzactionate obligatiunile .....	91
6.2 Pietele reglementate sau sistemele alternative de tranzactionare pe care, dupa stiinta emitentului, valori mobiliare din aceeași clasa cu valorile mobiliare obiect al ofertei sunt admise la tranzactionare.....	91
6.3 Detalii cu privire la entitatile care au un angajament ferm de a actiona ca intermediari pe piata secundara pentru asigurarea lichiditatii prin afisarea de cotate de vânzare- cumparare si o descriere a principalilor termeni ai angajamentului lor ..	91
<b>CAPITOLUL 7: INFORMATII SUPLIMENTARE .....</b>	<b>91</b>
<b>INFORMATII REFERITOARE LA ASIGURARE SI ASIGURATOR.....</b>	<b>92</b>
<b>CAPITOLUL 1: NATURA ASIGURARII .....</b>	<b>92</b>
<b>CAPITOLUL 2: INFORMATII DESPRE ASIGURATOR.....</b>	<b>99</b>

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## NOTA CATRE INVESTITORI

Acest prospect de oferta ("Prospectul de Oferta") contine informatii in legatura cu oferta de 250.000 obligatiuni ("Obligatiunile") emise de catre Herastrau Imobiliare Investitii S.A. ("Emitentul"), o societate pe actiuni inregistrata la Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Municipiului Bucuresti sub numarul J40/3558/23.02.2005, avand la data de 01 iunie 2005 un capital social de 4.764.500 RON, constituit din 1.612.600 RON si 860.000 Euro, din care varsat 2.779.724 RON, impartit in 476.450 actiuni cu o valoare nominala de 10 RON fiecare. Obligatiunile vor face obiectul unei oferte publice pe piata de capital romaneasca ("Oferta"). Se vor depune toate diligentele necesare pentru ca dupa finalizarea ofertei de vânzare pe piata primara, obligatiunile sa fie cotate la Bursa de Valori Bucuresti.

Acest Prospect a fost elaborat numai in legatura cu Oferta de Obligatiuni descrisa de acesta.

Obligatiunile oferite pot fi transferate sau tranzactionate in conditiile prevazute de legea romana.

Informatiile cuprinse in Prospect sunt prezentate pe raspunderea CAIB Securities S.A., in calitate de intermediar al Ofertei si a HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA, corespunzator contributiei fiecaruia la realizarea Prospectului.

Acest Prospect de Oferta a fost intocmit pe baza informatiilor furnizate de Emitent pe parcursul procesului de analiza a activitatii Emitentului (efectuata de catre Intermediar) si a fost aprobat de Emitent. Prospectul de Oferta (impreuna cu Anexele sale) este disponibil publicului si va putea fi studiat la sediile Grupului de Vanzare, la sediul central al Emitentului si al CAIB S.A. si in retelele de sucursale ale acestora (impreuna, „Grupul de Vanzare”) indicate in Capitolul „Reteaua teritoriala a Grupului de Distributie” al acestui Prospect. De asemenea, Prospectul de Oferta este disponibil si pe website-urile: [www.hvb.ro](http://www.hvb.ro) si [www.hii.ro](http://www.hii.ro).

INFORMATIILE PRIVIND EMITENTUL CONTINUTE IN ACEST PROSPECT DE OFERTA AU FOST FURNIZATE DE EMITENT SAU PROVIN DIN ALTE SURSE, CARE SUNT INDICATE IN PROSPECTUL DE OFERTA. GRUPUL DE INTERMEDIERE NU FACE NICI O INTERPRETARE SI NU DA NICI O GARANTIE EXPRESA SAU IMPLICITA IN LEGATURA CU CORECTITUDINEA SI INTEGRALITATEA INFORMATIILOR PRIVIND EMITENT SI NIMIC DIN CONTINUTUL ACESTUI PROSPECT DE OFERTA NU VA FI INTERPRETAT CA O PROMISIUNE SAU ANALIZA DIN PARTEA GRUPULUI DE INTERMEDIERE.

IN URMA VERIFICARII ACESTUI PROSPECT DE OFERTA, EMITENTUL, DUPA TOATE CUNOSTINTELE SALE, CONFIRMA CA ACESTA CONTINE TOATE INFORMATIILE IMPORTANTE CU PRIVIRE LA EMITENT SI OBLIGATIUNILE

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

EMITENTULUI, CA ACESTE INFORMATII SUNT REALE SI CORECTE IN PRIVINTA ASPECTELOR SEMNIFICATIVE SI CA TOATE OPINIILE, PREVIZIUNILE SI INTENTIILE EMITENTULUI ARATATE IN ACEST DOCUMENT SUNT EXPRIMATE CU BUNA CREDINTA SI CA NU EXISTA NICI UN ALT FAPT SAU ASPECT CARE SA FI FOST OMIS DIN ACEST PROSPECT DE OFERTA SI

a.CARE AR FI FOST NECESAR PENTRU A PERMITE INVESTITORILOR SI CONSILIERILOR ACESTORA SA FACI O EVALUARE CORECTA A TUTUROR ACTIVELOR SI PASIVELOR, A SITUATIEI FINANCIARE, A PROFITULUI SAU PIERDERILOR SI A PERSPECTIVELOR EMITENTULUI, PRECUM SI A DREPTURILOR DECURGAND DIN OBLIGATIUNI,

b.(II) A CARUI OMISIUNE SA DUCA LA FORMAREA UNEI OPINII ERONATE PRIVIND UNELE ASPECTE RELEVANTE PRIVIND ACTIVITATEA EMITENTULUI, SAU

c.(III) CARE, IN CONTEXTUL OFERTEI SA FI FOST SAU SA FIE IMPORTANT SI NECESAR A FI INCLUSE IN ACEST PROSPECT DE OFERTA.

DE ASEMENEA, EMITENTUL CONFIRMA CA REZUMATUL PREZENTAT IN ACEST PROSPECT DE OFERTA REFLECTA IN MOD CORECT SI SINTETIC INFORMATIILE CUPRINSE IN PROSPECTUL DE OFERTA, ESTE CONSECVENT, EXACT SI NU ESTE CONTRADICTORIU CU ALTE PARTI ALE PROSPECTULUI. ATUNCI CAND IAU DECIZIA DE A INVESTI, INVESTITORII TREBUIE SA SE BAZEZE PE PROPRIA LOR ANALIZA ASUPRA EMITENTULUI, ASUPRA SITUATIEI DIN ROMANIA SI ASUPRA TERMENILOR SI CONDITIILOR DIN ACEASTA OFERTA, INCLUSIV ASUPRA AVANTAJELOR SI RISCURILOR INERENTE (A SE VEDEA "FACTORI DE RISC").

Acest Prospect de Oferta nu constituie o oferta sau o invitatie facuta de EMITENT sau in numele EMITENTULUI sau al Intermediarului de a subscrie sau cumpara Obligatiuni in acele jurisdicii unde o asemenea oferta sau invitatie nu este autorizata sau este ilegala sau catre Investitori care nu pot subscrie in mod legal. Distributia in anumite jurisdicii a acestui Prospect de Oferta si Oferta de Obligatiuni pot fi limitate de lege. Persoanelor care intra in posesia Prospectului de Oferta li se solicita atat de catre EMITENT cat si de catre Grupul de Intermediere sa se intereseze cu privire la aceste restrictii si limitari si sa se conformeze acestora.

Investitorii potentiali trebuie sa fie familiarizati cu (a) sistemul de impozitare din Romania si efectele acestuia si (b) restrictiile privind regimul si controlul valutar conform legislatiei din tara de cetatenie, resedinta sau domiciliu, care pot afecta subscriptia, detinerea sau transferul de Obligatiuni. Investitorii potentiali nu trebuie sa interpreteze continutul acestui Prospect de Oferta ca o recomandare de a investi sau ca o recomandare din punct de vedere juridic sau in ceea ce priveste regimul fiscal. Fiecare investitor trebuie sa se consulte cu consilierii sai in ceea ce priveste aspectele juridice, comerciale, financiare si fiscale care tin de subscriptia, cumpararea sau transferul de Obligatiuni.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

In legatura cu cumpararea Obligatiunilor oferite prin acest Prospect, este responsabilitatea oricarei persoane care doreste sa cumpere Obligatiuni de a lua la cunostinta si de a se conforma legislatiei romane, inclusiv pentru obtinerea oricarei aprobari guvernamentale sau de alta natura sau de a plati orice taxe de transfer sau de alta natura ce trebuie platite in orice teritoriu, dupa caz.

Intermediarul nu are calitatea de a face nici o declaratie, expresa sau implicita, cu privire la corectitudinea sau integralitatea informatiilor din acest Prospect de Oferta. Acest Prospect de Oferta a fost elaborat cu intentia de a sta la baza evaluarii Ofertei de catre potentialii Investitori si nu va fi interpretat ca o recomandare a EMITENTULUI sau a Intermediarului privind cumpararea Obligatiunilor. Fiecare Investitor potential trebuie sa aprecieze singur importanta informatiilor incluse in acest Prospect de Oferta si decizia de cumparare a Obligatiunilor trebuie sa se bazeze pe propria sa analiza si pe propriile sale investigatii.

Nici o persoana nu este autorizata sa dea informatii sau sa faca declaratii care nu au fost incluse in acest Prospect de Oferta si orice astfel de informatie sau declaratie care nu este inclusa aici trebuie considerata ca neavand autorizarea EMITENTULUI sau a Intermediarului sau a reprezentantilor autorizati ai acestora. Dupa aprobarea de catre CNVM a acestui Prospect de Oferta, trebuie avut in vedere ca situatia EMITENTULUI, precum si datele si informatiile incluse aici pot suferi modificari.

Se estimeaza ca fondurile care vor fi incasate de Emitent in urma acestei Oferte, in cazul in care Obligatiunile sunt integral subscribe, vor fi de 25.000.000 RON, din care comisionul Intermediarului va fi de 1 la suta.

In cazul in care nu se indica altfel, toate cifrele exprimate in RON sunt prezentate in putere de cumparare la data de 01 iulie 2005, cu exceptia cifrelor din situatiile financiare aferente perioadelor anterioare datei de 1.07.2005. Exprimarea in Euro este facuta pentru informarea destinatarilor Prospectului de Oferta la rata de schimb aferenta datei cuprinse in Situatiile Financiare Auditate corespunzatoare.

Emitentul tine evidentele contabile in Lei si elaboreaza situatiile financiare cerute de autoritatile fiscale romanesti in Lei, in conformitate cu reglementarile fiscale si cu legislatia romana. Seturile de situatii financiare ale EMITENTULUI la 31 Martie 2005, anexate la Prospectul de Oferta, au fost elaborate in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara ("IFRS") si in conformitate cu Standardele Romanesti de Contabilitate. Situatiile financiare la 30.06.2005 nu sunt auditate.

CNVM a aprobat acest Prospect de Oferta prin Decizia de aprobare nr. 2789 din data de 12.10.2005.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.

EMITENTUL SI GRUPUL DE INTERMEDIERE NU VOR AVEA NICI O RASPUNDERE PENTRU EXECUTAREA SUBSCRIPTIILOR PRIMITE IN CONFORMITATE CU ACEST PROSPECT DE OFERTA IN CAZ DE FORTA MAJORA (CAZURI DE FORTA MAJORA INSEAMNA EVENIMENTE NEPREVAZUTE SI CARE NU POT FI EVITATE SAU, IN ORICE CAZ, EVENIMENTE IN AFARA CONTROLULUI PARTILOR, INCLUSIV, DAR FARA A SE LIMITA LA RAZBOAIE, REBELIUNI, TULBURARI CIVILE, CALAMITATI NATURALE, INCENDII, INUNDATII, FURTUNI, GREVE SAU ALTE TULBURARI DE ORDIN GENERAL IN DESFASURAREA ACTIVITATII).

DUPA VERIFICAREA ACESTUI PROSPECT DE OFERTA, INCLUSIV A REZUMATULUI CUPRINS IN ACEST PROSPECT, EMITENTUL, PRIN CONSILIUL SAU DE ADMINISTRATIE, A ACCEPTAT ASUMAREA RASPUNDERII PENTRU INTREGUL SAU CONTINUT SI CONFIRMA CA ACEST PROSPECT DE OFERTA NU ARE OMISIUNI MAJORE SI NU CONTINE DECLARATII FALSE.

### Declaratii privind studiile de piata si perspectivele

In cuprinsul prezentului Prospect de Oferta au fost inserate, intre altele, anumite declaratii cu privire la perspectivele EMITENTULUI precum si studii de piata efectuate de Emitent. Aceste afirmatii contin, fara a se limita la acestea, expresii cum sunt: „*anticipeaza*”, „*crede*”, „*are in vedere*”, „*intentioneaza*”, „*urmareste*”, „*considera*”, „*se asteapta*”, „*estimeaza*”, precum si alte expresii asemanatoare. Acest gen de declaratii privind posibilitatile de dezvoltare implica o serie de riscuri, atat previzibile cat si imprevizibile, de incertitudini, precum si alti factori care pot influenta in mod esential activitatea, rezultatele efective, performantele EMITENTULUI in ansamblu, prin comparatie cu estimarile exprimate sau subintelese din acest Prospect de Oferta. Capitolul „Factori de risc” face o sinteza a acestor elemente, fara a fi inesa exhaustiv cu privire la acestea. Luand in considerare aceste afirmatii, investitorii sunt avertizati sa nu se bazeze exclusiv pe asemenea declaratii de perspectiva, care nu sunt valabile decat la data acestei Oferte. EMITENTUL isi declina expres orice obligatie de a actualiza declaratiile de perspectiva incluse in Prospectul de Oferta, astfel incat acestea sa reflecte evolutiile diferite fata de previziunile EMITENTULUI sau modificarile survenite in situatia, conditiile sau circumstantele pe care s-au fundamentat aceste declaratii.

In legatura cu cumpararea Obligatiunilor oferite prin acest Prospect, este responsabilitatea oricarei persoane care doreste sa cumpere Obligatiuni de a lua la

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

cunostinta si de a se conforma legislatiei romane, inclusiv pentru obtinerea oricarei aprobari guvernamentale sau de alta natura sau de a plati orice taxe de transfer sau de alta natura ce trebuie platite in orice teritoriu, dupa caz.



*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## REZUMAT

Identitatea membrilor organelor de conducere a emitentului, ai consultantilor si ai auditorilor financiari ai emitentului. Salariati

NUME	DETALII	FUNCTIA
1. SC B1 DOMINA SRL	Reprezentata de Dl. IANOS MIKLOS KOKOR	Presedinte CA
ADINA POPOVICI – TURNEA		Administrator
CATRINA SORIN		Administrator.

Societatea are in prezent un numar de 3 angajati cu carte de munca.

Auditorul societatii Herastrau Imobiliare Investitii SA este societatea comerciala KPMG Audit SRL, reprezentata legal prin dl. Victor Philip Leigh Kevehazi.

Date statistice privind oferta publica si perioada de derulare a acesteia si modalitati de subscriere si alocare în cadrul ofertei

### Caracteristicile ofertei:

Emitentul ofera 250.000 obligatiuni corporative. Acestea sunt nominative, dematerializate, evidentiate prin inscriere in cont, si nu sunt convertibile in actiuni. Ele au valoare egala si acorda posesorilor drepturi egale.

Pretul de oferta (vanzare) este de **100 RON** pentru o Obligatiune, in cazul in care toate Obligatiunile vor fi vandute, valoarea totala a Ofertei va fi de **25.000.000 RON**.

VALOAREA NOMINALA initiala este de 100 RON, iar valoarea nominala consolidata in EURO se obtine prin impartirea valorii nominale initiale, de 100 RON la cursul valutar Euro/RON (comunicat de BNR) valabil in ultima zi de subscriptie. Valoarea nominala consolidata in EURO, este valoarea nominala a unei obligatiuni valabila pe intreaga perioada de existenta a obligatiunilor. Aceasta valoare nominala consolidata in EURO va fi comunicata catre CNVM in cuprinsul notificarii cu privire la rezultatele ofertei publice si va fi publicata intr-un ziar, in maxim trei zile lucratoare de la data confirmarii de catre CNVM a notificarii privind rezultatele ofertei.

MATURITATE: 2 ANI

PLATA CUPONULUI: semestrial

RAMBURSARE: la maturitate

DOBANDA: variabila, calculata dupa formula: (EURIBOR6M + 7,5)%. Ea se recalculeaza semestrial, la datele de referinta

SUBSCRIEREA:

**Piata primara:** oferta primara se va desfasura utilizand sistemul electronic al Bursei de Valori Bucuresti, ordinele de subscriere fiind gestionate de catre CAIB pentru transa investitorilor mari si de catre toate SSIF membre ale Bursei pentru transa de retail.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

**Persoanele care pot subscrie obligațiuni:** Orice persoană fizică sau juridică rezidentă sau nerezidentă poate solicita cumpărarea obligațiunilor, care fac obiectul prezentei ofertei publice primare., dupa cum urmeaza:

-un procent de 30%, adica 75.000 Obligatiuni este repartizat investitorilor mici (“transa de retail”). Investitorii care opteaza pentru aceasta transa pot subscrie minim 1 obligatiune si maxim 1000 obligatiuni.

- un procent de 70%, insemnand 175.000 Obligatiuni este repartizat investitorilor mari (“transa investitorilor mari”). Investitorii care opteaza pentru aceasta transa pot subscrie minim 100 obligatiuni si maxim 175.000.

Daca la sfarsitul perioadei de subscriere una din transe este suprasubscrisa iar cealalta nu este complet subscrisa, atunci un numar de Obligatiuni din transa incomplet subscrisa (maxim numarul de obligatiuni ramase nesubscrise din transa incomplet) este transferat in transa suprasubscrisa.

**Modalitatea de subscriere:** prin completarea formularului de subscriere, care va fi disponibil la sediile tuturor SSIF membre ale Bursei, precum si la sediile HVB.

Suma ce urmeaza a fi platita pentru Obligatiuni trebuie achitata pana la, sau la data depunerii cererii de subscriere a Obligatiunilor.

Plata Obligatiunilor se va efectua, in lei, prin transfer bancar, (prin ordin de plata sau document de plata avizat de banca din care se face plata), sau in numerar la casieria SSIF sau a HVB prin care se efectueaza subscrierea.

Subscrierile in cadrul ofertei publice de catre investitori sunt neconditionate si irevocabile.

Criteriile de alocare în caz de suprasubscriere

Metoda de alocare folosita este “pro rata” pentru transa de retail si “primul venit, primul servit” pentru transa investitorilor mari.

Perioada de derulare a Ofertei publice: 15 zile lucratoare, din data de 24.10.2005 pana in data de 11.11.2005, si poate fi prelungita cu aprobarea CNVM, iar orarul de lucru este de luni pana vineri, intre orele 10.00 si 14.15

Oferta publica pentru obligatiuni Herastrau Imobiliare Investitii SA a fost aprobata de CNVM prin Decizia 2789/12.10.2005.

Dupa inchiderea ofertei Emitentul intentioneaza listarea obligatiunilor la Bursa de Valori Bucuresti.

Cheltuielile ocazionate de oferta publica sunt de aproximativ 5% din valoarea ofertei.

Date financiare selectate: grad de îndatorare, motivele pentru care este initiata oferta publica si modul de utilizare a fondurilor obtinute în urma ofertei, factorii de risc

BILANT	31.03.2005 mii lei	30.06.2005 mii lei
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	118.671	902.778

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	46.040.502	41.195.090
ACTIVE CIRCULANTE NETE	45.887.117	40.948.769
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	46.005.788	41.851.547
CAPITAL	47.645.000	47.645.000
subscris si nevarsat	27.854.000	21.990.000
subscris si varsat	19.791.000	25.655.000
REZULTATUL EXERCITIULUI FINANCIAR	-1.639.212	-5.793.453
CAPITALURI PROPRII	46.005.788	41.851.547

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERI	31.03.2005	30.06.2005
	mii lei	mii lei
VENITURI DIN EXPLOATARE	0	0
CHELTUIELI DE EXPLOATARE-TOTAL	1.487.712	5.855.215
REZULTAT DIN EXPLOATARE	-1,487,712	-5855215
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	11.520	222.545
CHELTUIELI FINANCIARE -TOTAL	163.020	160.783
REZULTATUL FINANCIAR	-151.500	61.762
VENITURI TOTALE	11.520	222.545
CHELTUIELI TOTALE	1.650.732	6.015.998
REZULTATUL BRUT	-1.639.212	-5.793.453

Grad de indatorare: conform bilantului semestrial, la data de 30.06.2005 Emitentul avea datorii sub un an in valoare de 248503 mii lei (vechi).

Oferta de obligatiuni are ca scop final realizarea de profit.

HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA este o companie nou infintata care are ca principal obiect de activitate investitiile imobiliare. Herăstrau Imobiliare Investitii SA isi propune sa asigure tuturor potentialilor clienti servicii de cea mai inalta calitate, utilizand tehnologiile cele mai performante si creand totodata oportunitati de finantare. Herăstrau Imobiliare Investitii SA are in vedere doua segmente distincte de clienti. Primul, care este si cel mai larg, include clientii – persoane fizice sau juridice – romane sau straine – care sunt interesate in achizitionarea de apartamente executate la standarde internationale situate in zone rezidentiale in Bucuresti si in alte trei orase importante ale Romaniei.

Estimarile din piata arata ca acest segment este in crestere iar oferta pietei nu acopera inca cererea. Acest segment este indeosebi atractiv deoarece cea mai mare parte a ofertei de apartamente existente la ora actuala nu ofera cumparatorilor calitatea pe care standardele internationale o cer.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Fondurile colectate de Herastrau Imobiliare Investitii SA in urma ofertei vor avea trei destinatii: cumpararea de terenuri pentru locuinte rezidentiale si constructii cu caracter comercial, realizarea de constructii pe aceste terenuri, cumpararea, renovarea si imbunatatirea unor constructii deja existente, precum si derularea oricaror altor activitati sau achizitionarea oricaror bunuri in legatura cu achizitionarea sau constructia de bunuri imobile.

Alaturi de sumele obtinute in urma ofertei publice, o parte din capitalul social va fi, de asemenea utilizat pentru proiectele imobiliare. De asemenea, trebuie mentionat ca actionarii intentioneaza majorarea cu regularitate capitalului social.

Pe termen scurt Herastrau Imobiliare Investitii SA isi propune achizitionarea a doua suprafete de teren pentru constructia de locuinte rezidentiale. Adicional, se intentioneaza, in masura obtinerii mijloacelor de finantare, achizitionarea unor cladiri pe care sa le renoveze la cele mai inalte standarde.

Investitorii ar trebui sa ia in calcul urmatoorii factori de risc:

Riscuri privind Romania: riscurile privind inflatia, rata de schimb, regimul valutar, schimbarile legislative.

Riscuri privind Emitentul: riscurile pietei imobiliare, riscuri de organizare, previziuni.

Riscuri specifice obligatiunilor: acceptarea la tranzactionare, lichiditatea, garantarea

## Informatii privind emitentul

**HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA** ("Emitentul"), este o societate pe actiuni inregistrata la Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Municipiului Bucuresti sub numarul J40/3558/23.02.2005, avand la data de 01 iunie 2005 un capital social de 47.645.000.000 lei, constituit din 16.126.000.000 lei si 860.000 Euro, din care varsat 20.524.000.000 lei, impartit in 476.450 actiuni cu o valoare nominala de 100.000 Lei fiecare.

Sediul social al societatii este in Bucuresti, sector 1, Union Business Center II, Str.Stirbei Voda nr.26-28, Etaj 3., cod unic de inregistrare: 17275812, nr. de ordine in Registrul Comertului al Municipiului Bucuresti: J40/3558/23.02.2005.

### Actionari semnificativi

ENGELHORN S.A. HOLDING, societate comerciala luxemburgheza, cu sediul in 117 Route d'Arlon, 8009 Strassen, Luxemburg, numar de inmatriculare B69493/06.05.1999. Capital social subscris: 3.151.900 RON reprezentand 315.190 actiuni cu drept de vot (66.153% din capitalul social)

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Conform art.6 al Actului Constitutiv, activitatea principala a HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA este „Dezvoltare (promovare) imobiliara”- cod CAEN 7011.

Principalele tipuri de investitii ce vor fi realizate de Herastrau Imobiliare Investitii SA:

- achizitia de terenuri/cladiri si constructia de cladiri rezidentiale;
- achizitia de terenuri ca punct de plecare pentru relatiile cu clientii din sectorul comercial;
- participarea la licitatii pentru dezvoltarea unor zone cu inalt potential comercial.

\*\*\*

Acest rezumat al prospectului trebuie citit ca o introducere la prospectul de oferta publica de vanzare primara. Orice decizie de investire trebuie sa se fundamenteze pe informatiile cuprinse in prospect, considerat in integralitatea lui. Raspunderea civila, in situatia in care rezumatul induce in eroare, este inconsistent sau este contradictoriu fata de alte parti ale prospectului, revine persoanelor care au intocmit rezumatul. Inainte de inceperea procedurii judiciare, avand ca obiect informatiile cuprinse in prospect, reclamantul va trebui sa suporte costurile aferente traducerii prospectului in limba romana.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 1: PERSOANE RESPONSABILE

### 1.1 Numele si functia persoanelor fizice sau denumirea si sediul persoanelor juridice responsabile pentru informatiile incluse in fisa de prezentare sau in anumite parti ale acesteia

**CAIB SECURITIES S.A.** cu sediul social in Pta. Charles de Gaulle nr 15, sector 1, Bucuresti, inmatriculata la Registrul Comertului al Municipiului Bucuresti cu nr. J40/2019/1995, având cod unic de inregistrare 7107986, reprezentata de catre Roland Rechar - Presedinte.

**HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA**, cu sediul social in Bucuresti, sector 1, Union Business Center II, Str.Stirbei Voda nr.26-28, Etaj 3., cod unic de inregistrare: 17275812, nr. de ordine in Registrul Comertului al Municipiului Bucuresti: J40/3558/23.02.2005, reprezentata prin Ianos Miklos Kokor - Presedintele Consilului de Administratie.

### 1.2 Declaratii ale persoanelor responsabile, mentionate la punctul 1.1, din care sa reiasa ca informatiile incluse in fisa de prezentare sunt, dupa cunostintele lor, in conformitate cu realitatea si nu contin omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acesteia

Verificând continutul acestui prospect, **HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA**, reprezentata de catre Ianos Miklos Kokor – Presedinte, accepta responsabilitatea pentru continutul acestuia si confirma ca informatiile furnizate sunt in conformitate cu realitatea si ca nu contin omisiuni sau declaratii neadevarate de natura sa afecteze semnificativ continutul prospectului.

**CAIB Securities SA**, reprezentata de catre Roland Rechar - Presedinte, in calitate de intermediar al ofertei publice de vânzare de actiuni emise de **HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA**, declara ca dupa cunostintele sale, informatiile prezentate in Prospectul de oferta publica sunt in conformitate cu realitatea si nu contin omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 2: AUDITORII FINANCIARI

### 2.1 Numele si adresele auditorilor financiari ai emitentului care au auditat situatiile financiare ale acestuia pe ultimii trei ani precum si informatii privind apartenenta acestora la un organism profesional

Auditorul societatii Herastrau Imobiliare Investitii SA este societatea comerciala KPMG Audit SRL, cu sediul in Central Bussiness Park, Calea Serban Voda nr.133, sector 4, Bucuresti, inmatriculata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/4439/11.05.2000 inregistrata la Camera Auditorilor din România cu Certificatul de Auditor nr.009/11.07.2001, reprezentata legal prin dl. Victor Philip Leigh Kevehazi, in calitate de Senior Partner, auditor financiar autorizat de Camera Auditorilor din România sub nr. D/1340/15.02.2002.

### 2.2 Informatii referitoare la situatia in care auditorii au demisionat, au fost inlocuiti sau nerealesi in perioada acoperita de situatiile financiare din ultimii trei ani

Nu este cazul

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

### CAPITOLUL 3: INFORMATII FINANCIARE SELECTATE

#### 3.1 Informatii financiare selectate referitoare la emitent prezentate pentru fiecare din ultimii doi ani financiari si orice perioada financiara intermediara subsecventa

BILANT	31.03.2005 mii lei	30.06.2005 mii lei
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	118.671	902.778
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	46.040.502	41.195.090
ACTIVE CIRCULANTE NETE	45.887.117	40.948.769
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	46.005.788	41.851.547
CAPITAL	47.645.000	47.645.000
subscris si nevarsat	27.854.000	21.990.000
subscris si varsat	19.791.000	25.655.000
REZULTATUL EXERCITIULUI FINANCIAR	-1.639.212	-5.793.453
CAPITALURI PROPRII	46.005.788	41.851.547

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERI	31.03.2005 mii lei	30.06.2005 mii lei
VENITURI DIN EXPLOATARE	0	0
CHELTUIELI DE EXPLOATARE-TOTAL	1.487.712	5.855.215
REZULTAT DIN EXPLOATARE	-1,487,712	-5855215
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	11.520	222.545
CHELTUIELI FINANCIARE -TOTAL	163.020	160.783
REZULTATUL FINANCIAR	-151.500	61.762
VENITURI TOTALE	11.520	222.545
CHELTUIELI TOTALE	1.650.732	6.015.998
REZULTATUL BRUT	-1.639.212	-5.793.453



*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 4: FACTORI DE RISC

ESTE DE NOTAT PENTRU POTENTIALII INVESTITORI CA ORICE INVESTITIE IN OBLIGATIUNI, CA SI IN ORICE ALTE VALORI MOBILIARE COMPORTA UN GRAD RIDICAT DE RISC. INAINTE DE A LUA ORICE DECIZIE IN PRIVINTA INVESTITIEI IN OBLIGATIUNILE PREZENTATE IN ACEST PROSPECT DE EMISIUNE POTENTIALII INVESTITORI SUNT SFATUITI SA CITEASCA CU ATENTIE ACEST PROSPECT DE OFERTA. INTRE ALTELE ACESTIA TREBUIE SA IA IN CALCUL SI ASPECTELE PREZENTATE MAI JOS.

**Factori de risc care pot afecta capacitatea emitentului de a-si indeplini obligatiile ce rezulta din emiterea obligatiunilor fata de investitori**

Romania este o piata emergenta care prezinta un risc mai mare decat pietele dezvoltate. Ca si orice alta piata emergenta se caracterizeaza prin schimbari dese atat de legislatie cat si politice, schimbari ce pot provoca instabilitate atat politica, cat si economica si sociala. Este de subliniat scaderea in ultimii ani a acestor riscuri, odata cu apropierea momentului aderarii Romaniei la UE.

Romania se afla in acest moment in al saselea an de crestere economica, an in care progresele macroeconomice din ceilalti ani continua. Recent agentiile de rating au acordat Romaniei un rating imbunatatit cu privire la investitii.

Inflatia, in continua scadere s-a incadrat in previziunile oficiale si incepand cu 2004 s-a situat sub 10%. Politica dusa de Banca Nationala vizeaza scaderea mentinerea in urmatoarea perioada. Totusi exista elemente care pot determina o crestere a inflatiei peste estimari.

Piata emisiunilor de obligatiuni corporative din Romania este inca slab dezvoltata, desi in ultimii ani s-au inregistrat cresteri. Piata bursiera, la randul ei se afla intr-o perioada de crestere a preturilor, capitalizarii si volumelor tranzactionate. Cu toate acestea nu se poate da nici o garantie cu privire la evolutia viitoare a pietei bursiere, si nici cu privire la lichiditatea si pretul obligatiunilor Herastrau Imobiliare Investitii SA.

La data autorizarii prospectului de catre CNVM, Emitentul a obtinut aprobarea prealabila a Bursei de Valori Bucuresti referitoare la admiterea la tranzactionare. Totusi nu exista garantii ca aprobarea finala va fi obtinuta.

Rata de schimb valutar: Obligatiunile sunt indexate la cursul Leu/Euro. In consecinta, valoarea investitiei va fi influentata de rata de schimb valutar a monedei unice

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

europene fata de alte valute. Trebuie avute in vedere riscuri legate de volatilitatea ratei de schimb.

Dobanda variabila: Obligatiunile care fac obiectul acestei oferte sunt indexate la o dobanda variabila (EURIBOR), a carei evolutie este strict dependenta de evolutia dobanzilor pe pietele internationale.

Riscul legislativ: riscul generat de schimbarile de legislatie, in special fiscalitate si reglementari specifice domeniului constructiilor si imobiliar pot determina reduceri ale randamentelor investitiilor realizate.

Competitia: Cresterea competitiei in sectorul constructiilor in Romania poate influenta negativ activitatea Emitentului si rezultatele financiare ale acestuia.

Proiectele imobiliare dezvoltate de Emitent pot sa nu duca la rezultatele scontate din cauze diverse :

- -imobilele achizitionate pot avea vicii ascunse ce pot duce la realizarea de catre Emitent a unor cheltuieli neprevazute;
- -o cerere prea mare de imobile atunci cand Emitentul cauta oportunitati de investitii sau o oferta prea mare cand trebuie sa vanda proprietati;
- -dezvoltarea unor proiecte imobiliare poate sa coste mai mult decat s-a planificat initial;
- -lichiditatea scazuta a domeniului imobiliar poate sa impiedice vanzarea unor imobile de catre Emitent la momentul cand sunt necesare fondurile;
- -catastrofe naturale pot afecta proprietatile Emitentului, iar politele de asigurare pot sa nu acopere in totalitate aceste riscuri;

Piata creditului ipotecar in Romania inca in faza subdezvoltata, ceea ce face ca cererea de case noi sa nu fie la valorile normale;

O criza economica sau valutara ar putea afecta puterea de cumparare a populatii si deci cererea de noi case;

Schimbarile cadrului legislativ si fiscal pot influenta negativ activitatea Emitentului.

Emitentul este o societate nou infiintata.

Furnizorii Emitentului pot sa nu isi indeplineasca obligatiile contractuale corespunzator.

Raportul dintre datoriile si activele Emitentului poate afecta posibilitatile de finantare viitoare, poate impune refinantarea la dobanzi mai mari sau poate afecta fluxul de numerar.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 5: INFORMATII DESPRE EMITENT

### 5.1. Informatii generale privind emitentul

*IMPORTANT: Urmatoarele idei constituie viziunea actionarului majoritar si a managementului Emitentului asupra dezvoltarii viitoare a Emitentului. Aceste afirmatii implica o serie de riscuri, atat previzibile cat si imprevizibile, de incertitudini, precum si alti factori care pot influenta in mod esential activitatea, rezultatele efective, performantele EMITENTULUI in ansamblu, prin comparatie cu estimarile exprimate sau subintelese din acest Prospect de Oferta. Capitolul „Factori de risc” face o sinteza a acestor elemente, fara a fi inasa exhaustiv cu privire la acestea. Luand in considerare aceste afirmatii, investitorii sunt avertizati sa nu se bazeze exclusiv pe asemenea declaratii de perspectiva, care nu sunt valabile decat la data acestei Oferte. EMITENTUL isi declina expres orice obligatie de a actualiza declaratiile de perspectiva incluse in Prospectul de Oferta, astfel incat acestea sa reflecte evolutiile diferite fata de previziunile EMITENTULUI sau modificarile survenite in situatia, conditiile sau circumstantele pe care s-au fundamentat aceste declaratii.*

#### Generalitati

Herastrau Imobiliare Investitii SA este o companie noua, infiintata la inceputul anului 2005. Herastrau Imobiliare Investitii SA este o companie cu capital mixt, cu actionariat majoritar strain. Luand in considerare potentialul pietei de investitii imobiliare din Romania si previziunile pentru urmatorii 5 ani, actionarul strain a decis sa investeasca initial in piata imobiliara din Romania aproximativ 850.000 EUR. Actionarii intentioneaza sa mareasca capitalul societatii in fiecare an si totodata sa investeasca in mai multe proiecte.

Proiectele de dezvoltare ale Herastrau Imobiliare Investitii SA vor implica un parteneriat strans cu firme de constructii, arhitectura si cu banci.

Herastrau Imobiliare Investitii SA isi propune sa cumpere terenuri si cladiri care pot fi transformate in cladiri rezidentiale si/sau centre comerciale, in scopul valorificarii lor ulterioare, in scopul obtinerii de profit. Constructiile vor fi realizate in asa fel incat sa fie atinse standarde inalte, determinand totodata si cresterea valorii acestora, alaturi de cresterea veniturilor Herastrau Imobiliare Investitii SA

Herastrau Imobiliare Investitii SA va construi cladiri de apartamente si centre comerciale in conditii de calitate deosebite in Bucuresti si in alte trei orase importante. Apartamentele construite de Herastrau Imobiliare Investitii SA vor oferi calitate la standarde internationale.

Herastrau Imobiliare Investitii SA va mentine preturi competitive, va mari numarul de cladiri rezidentiale si isi va creste progresiv profitul. Echipa Herastrau Imobiliare Investitii SA va fi o echipa care se concentreaza pe realizarea misiunii sale.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Pentru realizarea celor de mai sus, trei elemente cheie sunt determinante pentru atingerea succesului:

- Cladiri rezidentiale de **calitate** care sa asigure confort si siguranta la preturi competitive cat si spatii comerciale in centre comerciale la standarde internationale.
- Mentinerea unui **canal de comunicare permanent deschis** intre Herastrau Imobiliare Investitii SA si clientii sai pentru a asigura satisfactia clientilor si o reputatie durabila a Herastrau Imobiliare Investitii SA.
- Marirea portofoliului de cladiri rezidentiale si centre comerciale in acelasi timp cu cresterea nivelului profitului atat pentru Herastrau Imobiliare Investitii SA cat si pentru investitori.

Urmatoarele premise au stat la baza infiintarii Herastrau Imobiliare Investitii SA:

- Piata romaneasca inca ofera oportunitati pentru investitii in comparatie cu alte tari din regiune, cum ar fie Polonia, Cehia, Ungaria.
- Riscul investitional a scazut constant in ultimii ani;
- Piata imobiliara din Romania este inca in faza de crestere pe fundalul unui volum de cereri ridicat care se va manifesta in urmatorii ani.
- Cele mai importante tranzactii vor veni din sectorul institutional;
- Zona de interes a investitorilor este:
  - proiecte de mari dimensiuni ;
  - centre comerciale situate in zone de interes;
  - parcuri logistice;
  - centre rezidentiale

Principalele tipuri de investitii avute in vedere de Herastrau Imobiliare Investitii SA:

- cumpararea de terenuri si construirea de cladiri in zone rezidentiale;
- terenurile vor constitui punctul de pornire pentru un parteneriat cu clienti majori din FMCG (Fast Moving Consumer Goods - centre comerciale) in principalele orase din Romania;
- participarea la licitatiile guvernamentale pentru dezvoltarea unor zone cu un potential comercial ridicat (construirea de centre comerciale gen Plaza);

Avantajele oferite de Herastrau Imobiliare Investitii SA :

- calitatea deosebita a constructiilor asigurata de calitatea materialelor de constructie si a proiectelor de arhitectura;
- costurile de marketing si reclama vor fi mici datorita strategiei de marketing aplicate;
- principalul atu al Herastrau Imobiliare Investitii SA va consta in arhitectura deosebita a cladirilor si in conditiile financiare atractive.

Principalul scop al Herastrau Imobiliare Investitii SA va fi realizarea unor produse de calitate, lucru posibil cu ajutorul unor contractori cu reputatie in domeniul constructiilor si arhitecturii, precum si prin utilizarea de tehnologii de ultima ora ce vor permite realizarea proiectelor propuse la cele mai inalte standarde.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

In viitor Herastrau Imobiliare Investitii SA are in vedere sa dezvolte noi proiecte in acord cu asteptarile investitorilor si tinand cont totodata de tendintele pietei.

Herastrau Imobiliare Investitii SA are in vedere doua segmente de clienti: pentru zona rezidentiala si pentru spatiile comerciale.

- Cladirile rezidentiale vor fi dedicate nu doar investitorilor cu posibilitati financiare ridicate, dar si clasei de mijloc, datorita unor programe de finantare pe care Herastrau Imobiliare Investitii SA intentioneaza sa le ofere clientilor sai prin intermediul unei societati de credit ipotecar.
- Pentru centrele comerciale exista o mare varietate de clienti potentiali: magazine, restaurante, centre de infrumusetare, cinematografe, teatre, banci, sali de sport etc.

Calitatea si tehnologia ultramoderna care vor sta la baza constructiilor pe care Herastrau Imobiliare Investitii SA le va realiza vor fi un factor determinant pentru clienti.

De altfel calitatea va fi factorul determinant in campania de marketing. Segmentele de public avute in vedere vor fi cu usurinta atinse prin intermediul presei locale cat si a publicatiilor de specialitate.

Este esential pentru clientii Herastrau Imobiliare Investitii SA sa fie constienti de faptul ca cererile si nevoile lor sunt prioritatea societatii.

## Produse/Marca/Informatii despre piata

- Calitatea este o conditie in acest domeniu, clientii sunt atrasi de initiative noi decat de firme "consacrate" atunci cand se vorbeste despre calitatea produsului; unele companii se orienteaza exclusiv pe anumite zone ale Bucurestiului cum ar fi zona Baneasa sau Sos.Nordului, altii spre zone cum ar fi Pipera Tunari, Voluntari sau Pantelimon Cernica – dar care intampina probleme serioase datorate lipsei utilitatilor: acces la strada, apa curenta. Alte firme se orienteaza strict pe zona intravilana a orasului, prin cumpararea de teren sau reamenajarea unor cladiri existente si adaptarea lor cerintelor actuale ale pietei.

Un mare segment de piata in domeniul imobiliar se orienteaza in primul rand asupra pretului acest fiind factorul determinant in alegerea investitiei.

- Cresterea oportunitatilor - clasa de mijloc a societatii constituie segmentul de piata cu cel mai mare potential. Chiar si in conditiile in care competitia este destul de mare, cererea depaseste cu mult capacitatea constructorilor de a acoperi nevoile pietei.

## **Analiza de piata**

Principalii clienti ai HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA sunt in primul rand investitorii romani sau straini care doresc sa investeasca in domeniul rezidential sau cei

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

care cauta locatii de inalta clasa pentru afacerea lor, cum ar fi spatii in centre comerciale gen Mall, Plaza etc.

### **Segmentarea pietei**

HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA are in vedere doua segmente de clienti – pentru zona rezidentiala si pentru spatiile comerciale.

Cladirile rezidentiale nu sunt dedicate doar investitorilor – adica acelor persoane cu posibilitati financiare ridicate – dar si clasei de mijloc – datorita unor programe de finantare pe care HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA intentioneaza sa le ofere clientilor sai prin intermediul societatii de credit ipotecar.

Pentru centrul comercial, exista o mare varietate de clienti potentiali: magazine, restaurante, centre de infrumusetare, cinematografe, teatre, banci, sali de sport etc.

### **Strategia de segmentare a pietei:**

Calitatea si tehnologia care vor sta la baza produselor pe care HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA le va realiza vor fi factorul determinant in campania de marketing. Segmentele de public avute in vedere pot fi cu usurinta atinse prin intermediul presei locale cat si a publicatiilor de specialitate.

Este esential pentru clientii HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA sa fie constienti de faptul ca cererile si nevoile lor sunt prioritatea companiei.

### **Cererea pietei**

Fiecare dintre clientii solicita calitate, confort, siguranta, conditii ce vor fi gasite cu siguranta in cladirile companiei:

1. Potentialii clienti ai centrelor comerciale cauta cea mai buna locatie pentru afacerile lor, un loc in care clientii lor pot gasi, in acelasi timp raspuns pentru toate nevoile lor.
2. clientii cladirilor rezidentiale au nevoie de un mediu care sa ii separe de inconvenienele cauzate de zgomotul unui apartament obisnuit si in acelasi timp sa fie situat in inima orasului.

### **Tendintele pietei**

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Aceasta industrie evolueaza in continuu lasand multe companii inflexibile sa stagneze. Una din tendintele majore este nevoia de adaptare la dezvoltarea tehnologica precum si mentinerea aparențelor generale si starea buna a cladirilor.

O alta tendinta importanta este densitatea mare din zonele mici datorata dezvoltarii urbane. HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA se dedica necesitatii urmarii acestor tendinte mentinand in acelasi timp un nivel sporit de incredere, fapt ce o deosebeste de ceilalti competitori.

## **Dezvoltarea pietei/ Cresterea pietei/ de piata**

### **Analiza pietei imobiliare**

In ultimii ani, dupa o recesiune de 3 ani (1996-1999), economia romaneasca a urmat un trend crescator. In anul 2000, economia a inceput sa-si revina si in ultima perioada s-au inregistrat cresteri economice.

In timpul ultimilor 3 ani, PIB a avut o crestere aproximativa anuala de 4% atat datorita cresterii consumului domestic impotriva evolutiei speculative a exporturilor. Toate acestea au fost acompaniate de un declin al inflatiei. In pofida recesiunii UE si economiei SUA, economia romaneasca, a avut performantele cele mai ridicate din regiune, in perioada data.

Cresterea economica a fost generata de accesarea in UE si NATO, care au fost percepute ca o garantie de stabilitate pentru investitorii straini.

Momentul in care Romania va adera la UE a fost programat pentru 1 ianuarie 2007. Ca rezultat al dezvoltarii economice recente agentii precum – Moody's, Standard&Poor si Fitch – au crescut ratingul de tara al Romaniei si au incadrat tara noastra in clasa statelor stabile. Scaderea riscului de tara a adus o crestere a interesului aratat de companiile straine Romaniei. Romania devine destinatia de relocare a productiilor si mai multe corporatii internationale, care apreciaza costul redus al fortei de munca.

## **Piata imobiliara a Bucurestiului la standarde internationale**

(Studiu efectuat de Neocasa SRL)

Piata imobiliara in Romania a cunoscut o dezvoltarea spectaculoasa in principal in ultimii cinci-sase ani. Desi la inceput, punctul cheie al pietei era tranzactia cu apartamente de bloc, si in mod subsecvent segmentul rezidential, s-a facut loc si pentru cel comercial.

Companiile internationale ce opereaza pe piata din Romania au impulsionat-o teribil. Este nevoie de spatii de productie si depozitare precum si de importante spatii de birouri. Mai mult, devreme ce marea majoritate a managerilor companiilor straine din Romania erau straini, stabilirea lor a fost unul din criteriile care au impulsionat constructia de locuinte premium.

In anii ce au trecut, multe companii locale s-au dezvoltat si au crescut devenind ele insele jucatori majori in domeniul imobiliar, fie ca cumparatori/chiriasi sau investitori.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Ca urmare, domeniul imobiliar a crescut in mod considerabil, in special in Bucuresti, punctul cheie al concentrarii investitiilor imobiliare.

In ultimii 6 ani, piata imobiliara din Bucuresti a atins standardele europene de calitate si profesionalism, dar inca mai are un drum lung de facut pana la atingerea nivelului pietelor imobiliare din Europa. Finalizarea unui numar mare de proiecte in ultimii ani a dus la scaderea costului chiriilor.

Concentrarea investitiilor in domeniul de retail, depozitare, comercial si industrial a dus la cresterea pretului terenului mergand pana la dublare sau triplare in anumite locatii intr-o perioada de numai 2 – 3 ani.

In ceea ce priveste piata de retail, se asteapta o crestere atat a cererii cat si a ofertei, daca luam in considerare extinderea lanturilor internationale de retail sau accesul pe piata al celor care monitorizeaza evolutia economiei romanesti.

Ultimele prevederi ale legislatiei ne dau motive sa anticipam ca printr-o delimitare clara a proprietatilor, vor intra in circuitul economic si acele proprietati al caror statut nu este inca clarificat.

### **Piata de investitii**

In Bucuresti pana in urma cu cativa ani, piata imobiliara nu a cunoscut tranzactii majore.

Pe de o parte riscul de tara al Romaniei era inca prea mare pentru a permite investitorilor (fonduri de pensii, companii de asigurare sau chiar fondurilor de investitii cu un risc de capital) sa intre pe piata.

Pe de alta parte, nici piata din Bucuresti nu oferea suficiente oportunitati pentru asemenea investitori, dat fiindca exista numai un numar mic de cladiri de birouri si centre comerciale.

Imbunatatirea riscului de tara al Romaniei a atras un numar mare de investitii europene si americane care au inceput sa studieze posibilitatea achizitiilor in Bucuresti. Numarul mic de proprietati de calitate pare a fi amanat sosirea investitorilor, cu exceptia CA Immo. Mass media locala indica faptul ca CA Immo a cumparat cladirea de birouri Opera Center si a investit alaturi de actionari americani in cladirea din piata Charles de Gaulle care serveste ca sediu pentru operatorul de telefonie mobila Mobifon – Connex, HVB Bank si Raiffeisen Bank.

### **Piata rezidentiala**

Inca de la inceput, compania Impact s-a adresat cumparatorilor romani iar in timp ce primul proiect rezidential – Alpha - a fost echipat cu facilitati de lux, urmatoarele (Beta, Gamma) s-au adresat in special clasei de mijloc. Cativa ani mai traziu, o dezvoltare similara a aparut in Bucuresti, in zona Scoala Herastrau. Multe dezvoltari rezidentiale



*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

sunt inca de inchiriat in timp ce casele premium de vanzare sunt localizate de obicei in cladiri noi, construite in interiorul orasului.

Inainte de anii 2002-2003, marea majoritate a apartamentelor de lux erau pentru straini. Acum, acestia au inceput sa fie treptat inlocuiti de manageri romani, fapt care a dus la diminuarea cererii pentru locuinte de lux si a bugetelor pentru asemenea scopuri.

Pe de alta parte, oferta a crescut substantial in timpul ultimilor ani, concurenta a invadat piata si pretul de vanzare si chiriile au scazut. Chiriile pentru vile situate in cartiere rezidentiale a scazut cu aprox. 20% in decursul a 3-4 ani, in timp ce preturile la apartamente au crescut, in special in ultimul an, mai ales datorita dezvoltarii creditului ipotecar.

Cele mai dorite zone rezidentiale sunt in Nordul Bucurestiului - Dorobanti, Aviatorilor, Kiseleff – dar exista un interes crescut si pentru zona centrala a orasului, mai exact pentru centrul istoric al capitalei.

Cele mai scumpe locuinte se afla in zona Kiseleff – Aviatorilor. O vila cu 10-20 camere in acea zona, poate fi cumparata pentru 300.000 EUR - 1.300.000 EUR in timp ce chiria variaza intre 2.500 EUR - 20.000 EUR/luna Preturile raman ridicate, datorita ofertei extrem de reduse, care nu poate face fata cererii extrem de ridicate.

Desi exista premise pentru cresterea ofertei imediat ce litigiile privind casele nationalizate sunt judecate, preturile nu vor scadea foarte mult.

In zona Scoala Herastrau, una dintre cele mai la moda resedinte in prezent, o vila cu 5-6 camere se vinde cu 200.000 EUR – 450.000 EUR si se inchiriaza pentru 1.000 EUR – 6.000 EUR/luna

Cele mai solicitate case de lux, sunt apartamentele in cladiri noi, care sunt mai ieftine decat o vila si ofera mai putine inconveniente pentru proprietari. Apartamentele in asemenea cladiri au finisaje deosebite, spatii largi, totul este generos, nu s-au facut economii, sunt dotate cu garaje spatioase si se asigura paza permanenta, precum si administrare, eliberandu-l pe proprietar de grijile de intretinere. Mai mult decat atat, cei care cumpara asemenea apartamente le privesc ca pe o investitie, in ciuda pretului ridicat de inchiriere, se pot inchiria relativ usor. Chiria pentru un apartament de lux cu 2-4 dormitoare variaza intre 2.000 si 4.000 EUR /luna, in conformitate cu zona si facilitatile oferite.

Preturile de vanzare vor creste in viitorul apropiat, in timp ce chiriile probabil vor scadea.

Cererea va ramane mare, luand in considerare capacitatea de depozitare in Bucuresti si numarul din ce in ce mai mare de investitori care iau in considerare constructia de ansamble rezidentiale, dar se adreseaza deasemenea si clasei de mijloc, care dispune de optiunea de credit ipotecar.

### **Piata terenurilor**

Piata terenurilor este singurul segment de pe piata imobiliara bucuresteană unde preturile s-au aflat numai in crestere, iar trendul se va mentine la fel.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Cele mai dorite zone sunt din nou, zona de Nord si Nord – Vest, dar si Estul, zone ramase avand sanse mari sa devina atragatoare, in functie de alocarea fondurilor pentru dezvoltarea infrastructurii.

Cel mai scump teren este in Centru, unde un metru patrat a fost vandut cu mai mult de 2.000 EUR. In zone precum Dorobanti, strazile cu nume de capitale, Magheru, Aviatorilor - nu exista practic loturi de vanzare, iar daca apare unul, este vandut peste noapte.

In alte zone, pretul la teren s-a dublat si chiar triplat, in doi – trei ani. In zone luncu Nicolae – Pipera – Tunari, preturile au atins 130 Eur - 250 EUR /m2.

Preturile vor continua sa creasca, totul fiind agravat de epuizarea terenurilor cu deschidere buna. Se vor dezvolta noi zone, precum Pipera – Tunari, Pantelimon - Cernica, Voluntari.

Totusi trebuie luat in considerare faptul ca, in absenta unei infrastructuri si a utilitatilor, o zona nu se poate dezvolta, ceea ce insemna ca pretul terenului in Sudul Bucurestiului nu va face un salt spectaculos.

### **Retail market**

Desi Romania este una dintre cele mai mari tari din Europa, cu o populatie de 23 milioane de locuitori, instabilitatea legislativa si puterea scazuta de cumparare au intarziat intrarea pe piata a investitorilor.

La inceputul anilor 90 comerțul in Romania a fost redus la mici “buticuri”, chioscuri stradale si mici magazine deschise la parterul cladirilor. Primul mare investitor in acest domeniu care au intrat pe piata romaneasca a fost grupul german Metro (prezent pe piata romaneasca din 1996), care a implementat conceptul cash&carry, grupul Rewe, cu Billa (1999), super-marketurile Fiba, cu Gima si magazinele Delhaize.

Inceputul anului 1999 a fost marcat de deschiderea Bucuresti Mall, primul mare complex care reuneste sub acelasi acoperis, magazine la standarde occidentale, cinema multiplex, restaurante, si o zona de distractii. In privinta categoriei de galerie comerciala, cele mai reprezentative ar fi World Trade center (1994), Prisma (1995) si Mario Plaza (1997). In anul 2000, dupa o lunga perioada de renovare, s-a redeschis Unirea Shopping Center.

In 2001, a fost inaugurat primul hipermarket din Romania – Carrfour, o investitie a grupului Hyproma. Tendinta ascendenta cat si succesul obtinut de Hyproma a determinat atragerea a noi investitori straini, cum ar fi Delhaize, Cora, Praktiker si Bricostore.

Investitiile in piata de vanzare cu amanuntul sunt estimate la 500 milioane EUR, suma care se poate dubla in mai putin de doi ani.

Cora si Carrfour intentioneaza sa deschida cel putin alte 15 hipermarket-uri, Selgros si Metro alte 25, respectiv 15 cash&carry iar retelele de supermarket sunt pe cale sa “explodeze”

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

In Bucuresti inca se simte nevoia si este loc pentru centre comerciale si de aceea in jur de zece noi proiecte au fost anuntate, din care doar trei sau patru vor fi terminate in urmatorii patru ani.

### **Piata investitiilor imobiliare a anului 2004 – pe scurt**

Anul 2004 este caracterizat de o crestere a numarului agentilor imobiliare. O parte din aceste companii au facut afaceri profitabile cu terenuri, altele cu case, altele cu centre comerciale iar altele cu spatii industriale. Piata in acest an a fost in limita unei cresteri naturale care a continuat sa fie mai semnificativa in 2005. Multe companii au anuntat finalizarea unor proiecte cel putin la fel de profitabile ca cele precedente iar piata financiara s-a diversificat prin emisiunea de obligatiuni financiare cat si prin aparitia a doua banci care promoveaza un sistem mai accesibil de creditare.

In 2004, piata locuintelor, a terenurilor cat si cea a birourilor au fost cele mai dinamice. Piata rezidentiala nu a incetinit ritmul sau ascendent din 2003, potentialul pietei romanesti fiind extrem de ridicat. In 2004, zona de nord a Bucurestiului a urmat aceasta tendinta iar apartamentele, vilele si zonele rezidentiale au inceput sa fie construite in concordanta cu standardele internationale.

De la inceputul acestui an, tranzactiile pentru spatii pentru birouri au depasit ca volum, numarul tranzactiilor efectuate anul trecut.

Nu in ultimul rand, piata terenurilor a cunoscut o evolutie dinamica. Cat pentru spatiile industriale si depozit, atat oferta cat si cererea au crescut in comparatie cu anul trecut dar ritmul de crestere a fost putin diferit.

Astfel, chiar daca oferta pentru spatii de inalta calitate a crescut, nu a putut face fata cererii. Aceasta este si situatia spatiile comerciale care este abia la inceput.

### **Competitori pe piata**

Principalele firme cu care HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA este in competitie pe piata sunt:

**Triumf Construct**- va finaliza un complex de locuinte cu 108 case in sectorul 1 din Bucuresti. Casele vor avea suprafata locuibila intre 160 si 257 metri patrati, si vor fi vandute la preturi intre 75.000 si 120.000 EUR, fara TVA. Avantajul principal al proiectului Triumf Construct este pretul: metrul patrat construit costa 300 EUR ceea ce reprezinta cel mai mic pret de pe piata. (Wall Street – Cotidianul, 15 feb 2005)

**Impact** - va incepe constructia unui nou proiect dupa cat se pare in partea de sud-est a orasului, insa localizarea exacta nu se cunoste inca. Firma intentioneaza sa realizeze cel mai mare proiect al unei zone rezidentiale, cuprinzand 5000 de locuinte, pe o suprafata de 120 ha, impartita in 6 parcele diferite cu suprafete intre 4 si 45 de hectare. Impact a construit, de asemenea, case de tipul Junior (suprafata locuibila de 90 metri patrati), Prestige (suprafata locuibila de 100 – 190 metri patrati) si DeLuxe. Pretul pe metru patrat construit este cuprins intre 400 si 600 EUR. (www.impactsa.ro)

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

**Evrika Haus** - are doua proiecte : Cartierul Reveria , din Snagov, format din sapte locuinte si Cartierul Reveria din Baneasa. Lucrarile vor incepe anul acesta. (Wall Street – Cotidianul, 15 feb 2005).

**Andami Society** - construiește un complex rezidential format din 44 de case in Zona Corbeanca cu preturi intre 120 000 si 150000 EUR , fara TVA. (Wall Street – Cotidianul, 15 feb 2005)

**Niro Group** - va realiza in Bucuresti in Zona Stefan cel Mare, un complex rezidential format din 500 de apartamente. Se estimeaza un pret de 50 de milioane de EUR pentru o suprafata de 28000 de metri patrati. (Wall Street – Cotidianul, 15 feb 2005)

**The Israeli Investment Fund Kardan** - a anuntat cumpararea prin intermediul reprezentantei din Romania , Global Trade Center (GTC) Poland, a unui teren cu o suprafata de 120.000 de metri patrati in Bucuresti, in valoare de 15,5 milioane de EUR. Terenul este localizat in zona de Nord a capitalei si este destinat construirii unui complex rezidential , a unei zone comerciale si al unui complex de spatii pentru birouri. (Wall-Street – Ziarul Financiar – 27 iunie 2005)

**EMCT** - este pe cale sa porneasca partea a doua a unui proiect prin construirea Parcului Comercial Militari , dupa ce in prima etapa a proiectului a construit primul Centru comercial de tip Hypermarket din Bucuresti.Conform proiectului EMCT, prima etapa a constituit-o construirea hipermarketului Carrefour, a unei galerii comerciale cu 40 de magazine si restaurante si a centrului Bricostore DIY, vizitate de 50000 de persoane zilnic. Conform planului Parcul Comercial Militari va acoperi o arie 114.000 de metri patrati de spatii comerciale. (The Official MIPIM Magazine – PRIVIEW – February 2004)

**Liebrecht&Wood** - negociaza pentru cateva priecte majore. Compania va patrunde pe piata cladirilor de birouri cu spatii totalizand 20.000 metri patrati, investitie estimata la 20-22 millioane EUR. Terenul apartine firmei Liebrecht&Wood. Noul proiect este format din 4 cladiri cu o suprafata de 5.000 de metri patrati fiecare, legate intre ele. (Evenimentul Zilei – 21 martie 2005)

#### **Proiecte anuntate**

<i>Investitor</i>	<i>Tara</i>	<i>Fonduri(milioane de EUR)</i>
Autoker Holding	Ungaria	10
Watani Central European	Kuweit	7,5

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

<i>Investitor</i>	<i>Tara</i>	<i>Fonduri(milioane de EUR)</i>
Africa Israel Investment	Israel	9
Liebrecht&Wood	Belgia	100
Trigranit	Multinational	1.500
Appolo Real Estate	USA	150
European Future Group	Anglia	150
Kardan	Israel	65,5

(Evenimentul Zilei – 21 martie 2005)

### **Constructii care se vor finaliza in 2006**

<i>Numele Proiectului</i>	<i>Locatie</i>
Towers Gate	Piata Presei Libere
Millenium BC	Armeneasca
Bucharest	Zona de Nord
Herastrau BC	Aviatiei
Excelsior Center	Centru
Neocity Tower	Charles de Gaulle
Bos Center	Piata Victoriei
Olimpia Tower	Piata Muncii
Park Avenue	Charles de Gaulle
Buzesti BC	Piata Victoriei
Nicolae Caramfil BC	Aviatiei

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

<i>Numele Proiectului</i>	<i>Locatie</i>
Metropola BC	Centru Sud
Victoria Center	Piata Victoriei

### **Piata spatiilor comerciale**

Anul acesta se vor deschide 3 noi hypermarketuri in Bucuresti: Cora in Drumul Taberii, Kaufland in Colentina, Carrefour in Baneasa.

Se vor construi alte cinci complexuri Mall : City Mall pe Strada Oltenitei, Concorde Mall in Rahova, Esplanada de-a lungul Pasajului Marasesti , Sun Plaza Vacaresti si Metropola la Eroilor.

Bucharest va avea de asemena trei parcuri comerciale , doua in Baneasa si unul in Otopeni.

### **Strategie si implementare**

Pentru eficienta maxima si deasemena pentru siguranta maxima a afacerii, HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA va fonda mai multe filiale. Fiecare proiect al HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA va fi dezvoltat si dus la indeplinire de o filiala. Acest sistem a fost proiectat pentru a acoperi interesele clientilor si ale companiei. Daca HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA ar dezvolta singur toate proiectele propuse, imaginea si proprietatile companiei ar fi puse in pericol si prejudiciate de orice tip de reclamatie privitoare la oricare din proiectele sale. Din acest motiv, daca fiecare dintre proiecte va fi o afacere in sine, imaginea companiei si toate celelalte proiecte vor fi protejate.

### **Strategie de marketing**

Marketingul intr-o industrie competitiva depinde de recunoasterea excelentei, ca si punct de diferenta pentru a prezenta produsele noastre intr-o lumina individualista. HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA isi va construi reputatia pe baza acestor componente.

Aspectele care diferentiaza conditiile de locuit oferite de HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA de alte companii imobiliare este decizia de a mentine cele mai avansate inovatii tehnologice pe piata pentru clienti.

Pentru clientii care doresc un grad inalt de calitate si tehnologie, HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA va fi in masura sa le indeplineasca nevoile si dorintele la un pret abordabil.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

### **Strategii de pret**

Pretul HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA va fi in varful a ceea ce piata poate suporta. Ne aflam in competitie cu firme care ofera produse similare. Pretul va fi competitiv cu aceste companii mai mari, in timp ce pe de alta parte se va mentine un standard ridicat de management si calitate.

Totodata, HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA trebuie sa urmeze tendintele pietei in materie de pret pentru a mentine un avantaj competitiv.

### **Strategii de promovare**

Campania de promovare a HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA va fi in mare parte orientata spre presa scrisa, in speta spatii de publicitate in publicatiile locale si reviste de profil. Compania va avea de asemenea propriile brosure de prezentare, ce vor fi disponibile la toate birourile sale. Acestea vor oferi clientului o idee generala asupra produselor oferite si va prezenta de asemenea si produsele financiare privind parteneriatul de finantare. Va exista de asemenea si o publicatie lunara care va fi trimisa clientilor. Aceasta publicatie ii va informa pe clienti despre cresterea si extinderea activitatii companiei.

Strategiile de marketing sunt simple dar vizeaza atragerea unui numar mare de clienti din diferite sectoare de piata. Aspectul publicatiilor si al reclamelor companiei va fi unul sofisticat si contemporan.

### **Strategie de distributie**

Compania se va concentra asupra furnizarii de cladiri rezidentiale de o calitate deosebita precum si de spatii comerciale in locatii convenabile cu vad bun. Este de asemenea important sa ramana in esalonul superior in ceea ce priveste calitatea, atunci cand se compara cu alti competitori. Se poate face acest lucru numai prin organizarea si implementarea unui plan prin care se va asuma responsabilitatea pentru functionalitatea si aspectul proprietatilor HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA. Compania va avea o pagina web updatata si accesibila oricarei persoane interesate.

### **Strategie de vanzari**

Vanzarile in activitatea Companiei se bazeaza pe ideea de a oferi clientilor sai un concept de locuinta potrivit nevoilor lor. Trebuie sa fim la curent cu aceste nevoi si dorinte ale clientelei noastre pentru a atrage un flux cat mai mare de clienti potentiali.

### **Aliante strategice**

Compania va avea drept parteneri firme de constructie pentru a dezvolta proiectele precum si un binecunoscut consultant in arhitectura pentru a o asista in planurile si designul cladirilor. Parteneriatul cu diferite banci si cu o firma de avocatura va fi de asemenea un factor cheie in procesul de dezvoltare al companiei.

Pe fondul unei cresteri economice, principalele banci romanesti si-au manifestat interesul in dezvoltarea pietei ipotecare. In sustinerea acestui trend, s-a aliat si legislatia romana, in vederea diversificarii institutiilor, produselor si serviciilor din domeniul ipotecar. Chiar daca potentialul de piata ipotecara este ridicat, creditele ipotecare din Romania reprezintau 1% din PIB in 2003 (sursa: INS) si 1,5% din PIB in

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

2004, cand media europeana este de 38-40% din PIB. Printre tarile din sud-estul Europei, Romania inregistreaza o pozitie scazuta.

Previziunile privind piata creditului ipotecar pentru anul 2005 anticipeaza o crestere cu 20-30% a creditelor ipotecare. Aceasta tendinta va fi stimulata de scaderea dobanzilor odata cu cresterea competitiei in sistemul bancar in conditiile integrarii europene. Dobanzile in lei vor scadea mai mult decat cele in valuta, datorita intentiilor bancilor de a creste volumul creditelor in lei in domeniul creditelor ipotecare. Luand in considerare perioada lunga de maturitate a acestor credite si tendinta de scadere a dobanzilor, nivelul creditelor in EUR vor depasi 7-7,5% iar pentru LEI 15%.

Un alt eveniment important care va avea influenta asupra pietei creditului ipotecar este scaderea diferentei dintre nivelul dobanzilor pentru credite si nivelul dobanzilor pentru depozite. In prezent, acest nivel este de 9% pentru lei si 6% pentru valuta. Din cauza nivelului riscului de tara pe care il are Romania, aceasta scadere nu va fi foarte mare astfel incat sa se atinga nivelul european (1.5-2%).

\* Sursa – Adevarul Economic – nr.24(634) – 16-22 iunie 2004, pag.14

Indicatori	2004	2005	2007
Valoarea totala a tranzactiilor (mil.EUR)	6,15	7,10	9,00
Numarul locuintelor	343,000	370,000	440,000
Numarul noilor constructii	41,000	46,300	60,000

Analiza de piata scoate in evidenta faptul ca este nevoie de aproximativ 800.000 noi apartamente. Conform previziunilor, piata creditului ipotecar din Romania are capacitatea de a creste cu 829 mil EUR in fiecare an ceea ce reprezinta o perspectiva optimista cu privire la piata imobiliara din Romania.

Luand in considerare oportunitatile create in acest domeniu, HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA in colaborare cu un partener extern interesat sa investeasca in acest domeniu, intentioneaza sa infiinteze o societate de credit ipotecar. HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA va avea o participare de 50%. Prin crearea acestei companii de credit ipotecar, HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA intentioneaza sa ofere clientilor sai solutii financiare in vederea achizitionarii apartamentelor construite de HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA. Avand in vedere tendintele pietei, estimam ca aproximativ 50% din clientii nostri vor fi interesati in contractarea unui credit ipotecar in conditii extrem de avantajoase.



*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

#### 5.1.1. Denumirea, sediul, codul fiscal si numarul de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului

HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA, ,cu sediul social in Bucuresti, sector 1, Union Business Center II, Str.Stirbei Voda nr.26-28, Etaj 3., cod unic de inregistrare: 17275812, nr. de ordine in Registrul Comertului: J40/3558/23.02.2005.

#### 5.1.2. Data infiintarii si durata pentru care a fost infiintat

HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA a fost infiintata in 2005, inmatriculata la Registrul Comertului in 23.02.2005. Durata societatii, conform art.4 al Actului Constitutiv, este nelimitata.

#### 5.1.3. Legislatia in conformitate cu care functioneaza emitentul si forma legala in care este constituit

HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA este persoana juridica romana, si se supune reglementarilor aplicabile pe teritoriul Romaniei. HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA este societate comerciala pe actiuni, desfasurandu-si activitatea in baza legii societatilor comerciale nr. 31/1990, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare. De asemenea activitatea HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA se desfasoara in conformitate cu prevederile Actului Constitutiv.

#### 5.1.4. Orice eveniment recent cu privire la emitent care are importanta pentru evaluarea solvabilitatii emitentului

Nu este cazul

### 5.2. Politica de investitii

#### 5.2.1. Descrierea principalelor investitii facute de la data ultimilor situatii financiare publicate

Nu este cazul

#### 5.2.2 Informatii cu privire la investitiile principale viitoare cu privire la care organele de conducere ale emitentului si-au luat angajamente ferme

In prezent Emitentul se afla in faza de identificare a unor proiecte imobiliare, pana la data Prospectului neexistand nici un proiect pentru care sa se fi luat angajamente ferme.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

### 5.2.3 Informatii cu privire la sursele principale de finantare a investitiilor la care se face referire la punctul 5.2.2

Nu este cazul

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 6: PRIVIRE GENERALA ASUPRA ACTIVITATII EMITENTULUI

### 6.1 Activitati principale

Conform art.6 al Actului Constitutiv, activitatea principala a HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA este „Dezvoltare (promovare) imobiliara”- cod CAEN 7011.

#### 6.1.1 Descrierea principalelor activitati desfasurate de emitent cu mentionarea principalelor categorii de produse/servicii vandute respectiv prestate

Desi pana la data Prospectului Emitentul nu a derulat activitatile inscrise in obiectul de activitate, decat intr-o masura foarte mica (Emitentul a fost infiintat in Februarie 2005), consideram ca este important sa furnizam cateva elemente care descriu tipul de activitati pe care Herastrau Imobiliare Investitii SA le va desfasura.

Emitentul este o societate de dezvoltare imobiliara, orientata spre furnizarea catre clienti a unor proprietati imobiliare rezidentiale sau comerciale de inalta calitate, cu scopul final de realizare de profit.

Principalele tipuri de investitii ce vor fi realizate de Herastrau Imobiliare Investitii SA:

- achizitia de terenuri/cladiri si constructia de cladiri rezidentiale;
- achizitia de terenuri ca punct de plecare pentru relatiile cu clientii din sectorul comercial;
- participarea la licitatii pentru dezvoltarea unor zone cu inalt potential comercial.

Zona de maxim interes a Herastrau Imobiliare Investitii SA este achizitia si dezvoltarea unor terenuri in scopul transformarii lor in zone rezidentiale.

Constructiile vor fi adaptate la cele mai inalte standarde, in scopul cresterii valorii lor, simultan cu creterea profiturilor Herastrau Imobiliare Investitii SA.

Principala caracteristica a produselor Herastrau Imobiliare Investitii SA este calitatea, si aceasta este posibila numai datorita cooperarii cu furnizori si constructori de inalta reputatie, care vor folosi ultimele tehnologii in domeniu, in scopul finalizarii proiectelor Herastrau Imobiliare Investitii SA la cele mai inalte standarde.

#### 6.1.2 Indicarea oricarui nou produs/activitate semnificative

Nu este cazul

### 6.2 Piete principale

Vezi 5.1

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

**6.3 Baza declaratiilor facute de emitent cu privire la pozitia sa pe piata**  
Nu este cazul

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 7: STRUCTURA ORGANIZATORICA

7.1 Daca emitentul este parte a unui grup, scurta descriere a grupului si a pozitiei emitentului in cadrul acestuia

Nu ese cazul

7.2 Daca emitentul este dependent de alte entitati din cadrul grupului se va preciza acest fapt impreuna cu o explicatie a tipului de dependenta

Nu este cazul

## CAPITOLUL 8: INFORMATII PRIVIND EVOLUTIILE INREGISTRATE

8.1 Declaratie cu privire la faptul ca nu s-au produs schimbari importante adverse cu privire la perspectivele emitentului de la data ultimelor situatii financiare auditate publicate ale emitentului

Consiliul de Administratie al Herastrau Imobiliare Investitii SA declara ca de la data ultimelor situatii financiare si pana la data Prospectului nu s-au produs schimbari importante adverse cu privire la perspectivele emitentului.

8.2. Informatii cu privire la orice tendinte, angajamente sau evenimente care este probabil sa aiba un efect asupra perspectivelor emitentului pentru cel putin anul financiar curent

Nu este cazul

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 9: PREVIZIUNI PRIVIND PROFITUL EMITENTULUI

**IMPORTANT:** Urmatoarele idei constitue viziunea actionarului majoritar si a managementului Emitentului asupra dezvoltarii viitoare a Emitentului. Aceste afirmatii implica o serie de riscuri, atat previzibile cat si imprevizibile, de incertitudini, precum si alti factori care pot influenta in mod esential activitatea, rezultatele efective, performantele EMITENTULUI in ansamblu, prin comparatie cu estimarile exprimate sau subintelese din acest Prospect de Oferta. Capitolul „Factori de risc” face o sinteza a acestor elemente, fara a fi inasa exhaustiv cu privire la acestea. Luand in considerare aceste afirmatii, investitorii sunt avertizati sa nu se bazeze exclusiv pe asemenea declaratii de perspectiva, care nu sunt valabile decat la data acestei Oferte. EMITENTUL isi declina expres orice obligatie de a actualiza declaratiile de perspectiva incluse in Prospectul de Oferta, astfel incat acestea sa reflecte evolutiile diferite fata de previziunile EMITENTULUI sau modificarile survenite in situatia, conditiile sau circumstantele pe care s-au fundamentat aceste declaratii.

Ca orice proiect imobiliar si proiectele HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA comporta mai multe faze

### a) Faza de dezvoltare

Inca de la inceputul derularii proiectului de emisiune de obligatiuni, doua proiecte individuale au fost programate sa fie demarate si terminate. Tinand cont de natura activitatii, se estimeaza urmatoarele etape in vederea realizarii proiectelor:

Denumirea	Perioada in luni
1. Achizitionarea de terenuri (incluzand si operatiunile legale)	3 - 5
2. Planificarea	3,5 - 4,5
3. Autorizatiile in vederea demararii constructiei	4 - 5
4. Activitatea de constructie	11

Se preconizeaza ca Autorizatiile de constructie vor fi obtinute in paralel cu sesiunea de planificare a constructiei, minimalizand astfel termenul de finalizare a proiectului la 18 -21 luni.

### b) Faza de investitie

HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA isi propune sa achizitioneze pe parcursul anului 2005, 5.000 – 6.000 mp de teren la un pret estimativ de 350 – 500 EUR/mp, luand in considerare pretul de achizitie al terenului – conform rapoartelor de cercetare de piata puse la dispozitie de catre analistii interni cat si dinamicii cresterii pretului de vanzare a terenurilor.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Pentru al doilea proiect care se estimeaza a fi demarat la inceputul anului 2006 – teren in suprafata de aproximativ 5.000 – 6.000 mp, se anticipeaza o crestere a pretului de achizitie a terenului cu 20 – 25%, conform rapoartelor de cercetare de piata puse la dispozitie de catre analistii interni cat si dinamicii cresterii pretului de vanzare a terenurilor.

Pana la ajungerea la maturitate a obligatiunilor, compania poate construi aproximativ 23.000 – 25.000 mp.

HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA – in calitate de companie care investeste si dezvolta proiecte in domeniul imobiliar, va incheia contracte cu societati de constructii care si-au creat deja un nume in acest domeniu pe piata romaneasca. In acord cu politica de afaceri a companiei constructiile vor fi finalizate numai pana in faza de finisaje (la rosu – sistem de izolatii, ferestre, usa de intrare, incalzire centrala, instalatii electrice, instalatii de apa), rezultand un pret de constructie de 300-400 EUR/mp.

#### c) Faza de vanzare

HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA isi propune sa promoveze si sa vanda apartamentele prin intermediul departamentului de marketing .

Suprafata minima a unui apartament va fi de 56 mp si de maxim 148 mp, la un pret net de vanzare de aproximativ 1.300 – 1.500 EUR/mp.

Conform previziunilor noastre, in momentul in care stadiul de finalizare a constructiei va fi de 40 – 50%, 60 – 70% din apartamente vor fi vandute iar din acestea 35 – 45 % vor fi si achitate de catre cumparatori.

In acest mod, tinand cont de preturile de achizitie a terenurilor, de preturile de realizare a constructiilor, de celelalte cheltuieli care pot apare si de preturile cu care vor fi vandute apartamentele, pe perioada emisiunii de obligatiuni, HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA estimeaza un venit net de circa 30 milioane de EUR din vanzarea de apartamente.

Asfel se poate estima ca fluxurile de capital generate de vanzarile de apartamente vor acoperi in mod adecvat plata dobanzilor si principalului obligatiunilor:

<b>Obligatii</b>	<b>Perioada /frecventa</b>	<b>EUR</b>
Plata dobanda	la fiecare jumatate a anului	343.000
Rascumparare	dupa 2 ani de la emisiune	7.000.000

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## 9.1 Declaratie care sa cuprinda principalele supozitii pe care emitentul isi intemeiaza previziunile cu privire la profitul sau viitor

In estimarea previziunilor din capitolul 9 s-au folosit urmatoarele supozitii:

- Obtinerea Autorizatiilor de constructie in paralel cu sesiunea de planificare a constructiei
- Achizitia de teren la un pret estimativ de 350 – 500 EUR/mp
- pret de constructie estimativ de 300-500 EUR/mp
- pret net de vanzare estimativ de 1.300 – 1.500 EUR/mp
- in momentul in care stadiul de finalizare a constructiei va fi de 40 – 50%, 60 – 70% din apartamente vor fi vandute iar din acestea 35 – 45 % vor fi si achitate de catre cumparatori.

Aceste declaratii de perspectiva nu sunt valabile decat la data acestei Oferte. EMITENTUL isi declina expres orice obligatie de a actualiza declaratiile de perspectiva incluse in Prospectul de Oferta, astfel incat acestea sa reflecte evolutiile diferite fata de previziunile EMITENTULUI sau modificarile survenite in situatia, conditiile sau circumstantele pe care s-au fundamentat aceste declaratii.

## 9.2. Raport intocmit de experti independenti sau auditori care sa declare ca in opinia acestora, previziunile au fost intemeiate pe argumentele invocate si ca principiile contabile utilizate pentru prognozele privind profitul sunt in concordanta cu cele ale politicii contabile a emitentului

Nu este cazul



*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 10: ORGANELE ADMINISTRATIVE , DE CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE ALE EMITENTULUI

10.1 Numele si functia in cadrul emitentului a urmatoarelor persoane si a principalelor activitati desfasurate de acestea in afara emitentului, in conditiile in care aceste activitati sunt semnificative pentru emitent:

a) membrii organelor administrative, de conducere si supraveghere ale emitentului

Administrarea societatii este exercitata de Consiliul de Administratie format din trei membri. Presedintele consiliului de administratie este Janos Miklos Kokor. In relatiile cu tertii, societatea este reprezentata de catre Directorul General sau de catre persoana delegata de acesta. Consiliul de administratie se convoaca lunar de catre Presedintele Consiliului de Administratie si lucreaza statutar in prezenta a minim jumătate din membrii sai. Deciziile Consiliului de administratie se iau cu majoritatea absoluta a membrilor prezenti

### ADMINISTRATORI

NUME	ADRESA	FUNCTIA
<b>1. SC B1 DOMINA SRL</b>	Persoana juridica româna, cu sediul B-dul Preciziei, nr.1, etaj 3, camera 130C, Sector 6, Bucuresti, CUI 17158162, având nr. de ordine la registrul comertului: J40/1329/26.01.2005, in baza Contractului de management nr 1 din data de 15.02.2005. Persoana delegata sa o reprezinte in consiliul de administratie al Herastrau Imobiliare Investitii SA este Dl. IANOS MIKLOS KOKOR, cetatean roman, nascut in loc.Capusul Mare, judetul Cluj, la data de 21.06.1972, sex masculin, casatorit, domiciliat in Capusul Mare, nr.222, judetul Cluj, legitimat cu CI, seria KX nr.312247, eliberat de Politia Huedin, la data de 17.11.2003 CNP 172062111251895	Presedinte Consiliu de Administratie
<b>ADINA POPOVICI – TURNEA</b>	Cetatean roman, nascuta in loc. Alexandria, jud. Teleorman, la data de 05.12.1975, sex feminin, casatorita,domiciliat in B-dul 1Mai, nr.24, bl.5S14, sc.A, et.2, ap.35, sector 6, legitimat cu BI seria DP nr.043590, eliberat de Sectia 22, la data de 11.07.2000, CNP 2751205340055	Administrator

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

<b>CATRINA SORIN</b>	Cetatean roman, nascut in Bucuresti, la data de 10.09.1975, sex masculin, casatorit, domiciliat in Bucuresti, Bd.Unirii nr.61, bl.F3, sc.1, ap.29, sector 3, nascut la data de 10.09.1975 in Bucuresti, CNP:1750910441541, identificat cu BI seria RR nr. 226755 eliberat de Sectia 11 Politie Bucuresti la data de 26.08.2002	Administrator.
----------------------	--	----------------

Administrarea Herastrau Imobiliare Investitii SA de catre B1 Domina SRL este realizata printr-un Contract de Management, Pentru aceste servicii Herastrau Imobiliare Investitii SA plateste suma de aproximativ 4.500 EUR +TVA/lunar.

Ceilalti administratori, in acest moment, nu sunt remunerati.

## CENZORI

NUME	ADRESA	FUNCTIA
<b>SC LIBRA PARTNERS – AUDIT &amp; ACCOUNTING SRL</b>	Persoana juridica romana, inmatriculata in Bucuresti, Str. Vidin nr.11, Bl.59, Scara A, et.3, ap.14, nr. De ordine la registrul Comertului J40/401/17.01.2001, CUI 13641864, avand ca obiect principal de activitate: Activitati de contabilitate, revizie contabila, consultanta in domeniul fiscal, reprezentata prin <b>ANTON CAMELIA</b> , cetatean roman, domiciliata in Bucuresti, Sos. Mihai Bravu nr. 130, bl. D23, sc. 1, et. 4, ap. 15, sector 2, legitimat cu CI seria RD nr. 295413, eliberat de Sectia 8 Politie Bucuresti, la data de 05.02.2003, CNP 2661002182768, in baza Contractului de Cenzorat nr. 1/16.02.2005.	Cenzor contabil
<b>PETRINCA IULIANA RUXANDRA</b>	Cetatean roman, domiciliata in Bucuresti, sector 2 Sos.lancului nr.37, bl 103B, sc.A, ap.16, et.4, identificat cu BI seria RR nr. 334533, eliberata de Sectia 9 Politie la data de 08.10.2004, CNP 2790509424523.	Cenzor
<b>DIMITRIU ELENA</b>	Cetatean roman, domiciliata in Bucuresti, str.Petre Ispirescu nr.6, bl.P1A, sc.1, ap.2, sector 5, nascuta la data de 15.12.1973 in Ploiesti, judetul Prahova, CNP: 2731215451525, identificata cu BI seria RT nr.298976, eliberat de Sectia 18 Politie, la data de 05.12.03	Cenzor

Gestiunea societatii este controlata de actionari si de Comisia de Cenzori, formata din 3 membri si trei supleanti alesi de Adunarea Generala a Actionarilor in conditiile prevazute de lege.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Cenzorii se aleg pe timp de trei ani si pot fi realesi.

Obligatiile cenzorilor, precum si drepturile lor sunt:

- Sa verifice gestiunea societatii, depunerea garantiilor;
- Sa verifice bilantul si contul de profit si pierderi;
- Sa participe la AGA si sa prezinte rapoartele acesteia;
- Sa convoace AGA când nu a fost convocata de Administratori;
- Sa indeplineasca orice alte atributii prevazute de lege.

**Auditorul Societatii:**

Auditorul societatii Herastrau Imobiliare Investitii SA este societatea comerciala KPMG Audit SRL, cu sediul in Central Business Park, Calea Serban Voda nr.133, sector 4, Bucuresti, inmatriculata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/4439/11.05.2000 inregistrata la Camera Auditorilor din România cu Certificatul de Auditor nr.009/11.07.2001, reprezentata legal prin dl. Victor Philip Leigh Kevehazi, in calitate de Senior Partner, auditor financiar autorizat de Camera Auditorilor din România sub nr. D/1340/15.02.2002.

Supravegherea din partea Asiguratorului (pe perioada de existenta a obligatiunilor)

Este de maxima importanta felul in care se va face orice investitie din banii obtinuti din emisiunea de obligatiuni. Astfel intreaga suma obtinuta prin emisiunea de obligatiuni va fi indisponibilizata intr-un cont escrow care va fi controlat de un Comitet format din reprezentanti ai Emitentului si ai Asiguratorului (BCR Asigurari). Acest Comitet va aproba fiecare investitie, in urma evaluarii ei si va decide oportunitatea efectuării. In acest mod este fiecare investitie va fi verificata de doua ori, si de catre Emitent si de catre Asigurator (care datorita specificului de activitate dispune de evaluatori profesioniști in domeniul imobiliar)..

b) parteneri cu raspundere nelimitata, in cazul unei raspunderi limitate la ponderea din capitalul social

Nu este cazul

10.2. Conflictetele de interese in ceea ce priveste organele de conducere, administrative si de supraveghere

Nu este cazul

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

### 10.3 Istoricul organelor de conducere ale emitentului de la infiintare si pâna in momentul elaborarii prospectului

DI. Ianos Miklos Kokor, Presedintele Consiliului de Administratie este de formatie inginer proiectant.

Activitatea sa profesionala cuprinde urmatoarele pozitii ocupate in ultimii 5 ani:

- mai 1998 – iunie 2000 – reprezentant teritorial la SCHOLLER ROM-ICE
- iulie 2000 – februarie 2002 – reprezentant teritorial, director teritorial, director dezvoltare la SC TRADITIE APOTHEKA ROMANIA
- octombrie 2003 – 2005 - director adjunct, director strategic, director societate la CFS Romania SRL

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 11. INFORMATII PRIVIND CONSILIUL DE ADMINISTRATIE

11.1 Daca este cazul, detalii cu privire la comitetul de audit al emitentului inclusive numele membrilor comitetului de audit si un sumar al termenilor de referinta sub care opereaza acest comitet

Nu este cazul

11.2 Declaratie a emitentului referitoare la faptul daca acesta respecta regimul impus in statul sau de origine cu privire la guvernanta corporativa In cazul in care emitentul nu respecta acest regim se va face o declaratie in acest sens impreuna cu explicarea motivelor pentru care nu se respecta acest regim

Nu este cazul

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 12: ACTIONARI SEMNIFICATIVI

Capitalul social subscris al Emitentului este de 4.764.500 RON, echivalentul sumei de 1.300.000 EURO, la cursul 1 EURO = 36.650 lei la data semnarii Actului Constitutiv. Capitalul social este subscris partial in lei (1.612.600 lei) si partial in EURO (860.000 EURO) si este divizat in 476.450 actiuni indivizibile, cu valoare nominala de 10 RON fiecare.

Capitalul social varsat la data constituirii este de 10.262.000.000 lei (1.026.200 RON) si 260.000 EURO. Aceasta suma este echivalenta cu 19.791.000.000 lei, echivalent a 540.000 EURO, la cursul 1 EURO = 36.650 lei la data semnarii Actului Constitutiv.

Actionarii au completat varsamintele de capital social astfel:

- La data de 20 Aprilie 2005 actionarul TELESTO SERVICII IMOBILIARE SRL a varsat suma de 733.000.000 lei (73.300 RON), completandu-si capitalul social subscris si varsat;
- La data de 02 Iunie 2005 actionarul PHOEBE CONSTRUCTII SRL a varsat suma de 3.078.600.000 lei (307.860 RON), completandu-si capitalul social subscris si varsat;
- La data de 02 Iunie 2005 actionarul TETHYS PROMO SRL a varsat suma de 2.052.400.000 lei (205.240 RON), completandu-si capitalul social subscris si varsat;

In prezent capitalul social subscris si varsat al Herastrau Imobiliare Investitii SA este de 1.612.600 RON si 240.000 EUR, echivalent a 2.779.724 RON (58,3424 % din capitalul subscris).

Restul de capital social va fi varsat dupa cum urmeaza:

- 600.000 EURO, reprezentand restul de capital social subscris de ENGELHORN SA HOLDING pana la data de 22.02.2006.

Structura actuala a actionariatului

1. ENGELHORN S.A. HOLDING, societate comerciala luxemburgheza, cu sediul in 117 Route d'Arlon, 8009 Strassen, Luxemburg, numar de inmatriculare B69493/06.05.1999. Capital social subscris: 3.151.900 RON reprezentand 315.190 actiuni cu drept de vot (66.153% din capitalul social)
2. TELESTO SERVICII IMOBILIARE SRL, societate comerciala romana, cu sediul in Bucuresti, CUI 17095072. Capital social subscris : 824.630 RON, reprezentand

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

82.463 actiuni din care 73.300 cu drept de vot si 9.163 fara drept de vot , adica 17,307797 % din capitalul social.

3. PHOEBE CONSTRUCTII SRL, societate comerciala romana, cu sediul in Bucuresti, CUI 17095099. Capital social subscris: 494.770 RON, reprezentand 49.477 actiuni fara drept de vot, adica 10,384510% din capitalul social.

4. TETHYS PROMO SRL, societate comerciala romana, cu sediul in Bucuresti, CUI 17095099. Capital social subscris: 146.600 RON, reprezentand 14.660 actiuni fara drept de vot adica 3,076923% din capitalul social.

5. HAUSER GABOR, cetatean australian, domiciliat in Australia, 3802 Victoria, 12 Freeman crt., Endeavour Hills, nascut in Budapesta, Ungaria la data de 16.01.1965. Capital social subscris: 1.466.000.000 lei, reprezentand 14.660 actiuni fara drept de vot adica 3,076923% din capitalul social.

Date despre actionarul majoritar:

ENGELHORN SA HOLDING este actionarul principal al HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA, detinand 66,15% din capitalul social al societatii.

ENGELHORN SA HOLDING este o societate luxemburgheza, cu sediul in Route d'Arlon nr.117, 8009 Strassen, Luxemburg, inregistrat sub nr. B69493/06.05.1999.

Societatea este activa in domeniul distributiei produselor farmaceutice si al solutiilor informatice pentru industria farmaceutica.

Actionarul majoritar al societatii ENGELHORN SA Holding este SANTER Establishment, societate cu sediul in Principatul Liechtenstein, Landstrasse 105, P.O.Box 1244, FL-9490 Vaduz, numar de inregistrare H1032/55, cod fiscal 172021, reprezentata prin Ivo Kaufmann Treuhand und Verwaltung Anwalt Landstrasse 105 FL-9490 Vaduz/Liechtestein.

Actionarul majoritar al societatii SANTER Establishment este Dl. Peter Nagy, cetatean maghiar, rezident in Budapesta, Ungaria.

12.1 In masura in care este cunoscut de emitent, declaratie cu privire la faptul daca acesta este direct sau indirect controlat si de cine, precum si descrierea masurilor luate pentru ca acest control sa nu fie folosit in mod abuziv

Emitentul este controlat de ENGELHORN SA HOLDING, care detine 66.15% din capitalul social.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Masurile luate pentru evitarea abuzurilor venind din partea oricarui tert constau din existenta unei comisii de cenzori, a unui auditor, iar pe perioada de existenta a obligatiunilor societatea de asigurari va constitui un Comitet format din reprezentanti ai Emitentului si ai Asiguratorului (BCR Asigurari). Acest Comitet va aproba fiecare investitie, in urma evaluarii ei si va decide oportunitatea efectuarii. In acest mod fiecare investitie va fi verificata de doua ori, si de catre Emitent si de catre Asigurator (care datorita specificului de activitate dispune de evaluatori profesioniști in domeniul imobiliar).

**12.2 Descrierea aranjamentelor/acordurilor, cunoscute de emitent a caror aplicare poate genera la o data ulterioara o schimbare a controlului asupra emitentului**

Nu este cazul



*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 13: INFORMATII FINANCIARE PRIVIND ACTIVELE SI PASIVELE EMITENTULUI, POZITIA LUI FINANCIARA PRECUM SI CONTUL DE PROFIT SI PIERDERI

### 13.1 Informatii financiare istorice

Situatiile financiare auditate sunt anexate integral la Prospect (Anexa 8). Bilantul si contul de profit si pierderi este intocmit in conformitate cu legislatia romana (SRC).

Principalele pozitii din bilant si contul de profit si pierderi sunt prezentate sintetic in continuare :

\* in tabelele de mai jos, valorile sunt prezentate in moneda nationala, valabila pana la data de 30.06.2005.

BILANT	31.03.2005 mii lei	30.06.2005 mii lei
IMOBILIZARI NECORPORALE	8.584	5.722
IMOBILIZARI CORPORALE	110.087	897.056
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	118.671	902.778
CREANTE	28.171.913	30.158.581
CASA SI CONTURI LA BANCII	17.868.589	11.035.983
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	46.040.502	41.195.090
CHELTUIELI IN AVANS	195.821	2.182
DATORII SUB 1 AN	349.206	248.503
ACTIVE CIRCULANTE NETE	45.887.117	40.948.769
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	46.005.788	41.851.547
CAPITAL	47.645.000	47.645.000
subscris si nevarsat	27.854.000	21.990.000
subscris si varsat	19.791.000	25.655.000
REZULTATUL EXERCITIULUI FINANCIAR	-1.639.212	-5.793.453
CAPITALURI PROPRII	46.005.788	41.851.547

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERI	31.03.2005 mii lei	30.06.2005 mii lei
VENITURI DIN EXPLOATARE	0	0
CHELTUIELI DE EXPLOATARE-TOTAL	1.487.712	5.855.215
materiale	147.938	331.546
personal	0	32.801

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

amortizari si provizioane	954	29.981
alte cheltuieli de exploatare	1,338,820	5460887
REZULTAT DIN EXPLOATARE	-1,487,712	-5855215
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	11.520	222.545
CHELTUIELI FINANCIARE -TOTAL	163.020	160.783
REZULTATUL FINANCIAR	-151.500	61.762
VENITURI TOTALE	11.520	222.545
CHELTUIELI TOTALE	1.650.732	6.015.998
REZULTATUL BRUT	-1.639.212	-5.793.453

**Sursa:** situatiile financiare auditate de KPMG Audit SRL pentru datele la 31.03.2005 si Herastrau Imobiliare Investitii SA pentru cele la 30.06.2005.

## 13.2 Situatii financiare

Emitentul nu intocmeste situatii financiare consolidate.

## 13.3 Informatii financiare anuale auditate

### 13.3.1 Declaratie a CA al Emitentului

Consiliul de Administratie al Herastrau Imobiliare Investitii SA declara ca informatiile financiare la data de 31.03.2005 au fost auditate, iar raportul de audit se regaseste anexat la prezentul prospect.

### 13.3.2 Alte informatii auditate

Alte informatii, cu exceptia celor de la pct. 13.3.1, cuprinse in fisa de prezentare a emitentului nu au fost auditate.

## 13.4 Data ultimelor situatii financiare

Cele mai recente situatii financiare auditate sunt din 31.03.2005, iar cele mai recente situatii financiare sunt din 30.06.2005.

## 13.5 Informatii financiare intermediare

Vezi 13.1

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

### 13.6 Proceduri legale sau de arbitraj

Nu este cazul

### 13.7 Schimbari semnificative in pozitia financiara sau de piata a emitentului

Nu sunt schimbari semnificative in pozitia financiara sau de piata a emitentului de la data ultimelor situatii financiare auditate sau intermediare.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 14: INFORMATII SUPLIMENTARE

### 14.1 Capitalul social

**14.1.1 Valoarea capitalului emis, numarul si clasa actiunilor si detalii privind caracteristicile principale ale acestora, partea din capitalul emis care nu a fost platita inca, cu indicarea numarului, valorii nominale totale si a tipului de actiuni neplatite inca**

Capitalul social subscris al Emitentului este de 4.764.500 RON, echivalentul sumei de 1.300.000 EURO, la cursul 1 EURO = 36.650 lei la data semnarii Actului Constitutiv. Capitalul social este subscris partial in lei (1.612.600 lei) si partial in EURO (860.000 EURO) si este divizat in 476.450 actiuni indivizibile, cu valoare nominala de 10 RON fiecare.

Capitalul social varsat la data constituirii este de 10.262.000.000 lei (1.026.200 RON) si 260.000 EURO. Aceasta suma este echivalenta cu 19.791.000.000 lei, echivalent a 540.000 EURO, la cursul 1 EURO = 36.650 lei la data semnarii Actului Constitutiv.

Actionarii au completat varsamintele de capital social astfel:

- La data de 20 Aprilie 2005 actionarul TELESTO SERVICII IMOBILIARE SRL a varsat suma de 733.000.000 lei (73.300 RON), completandu-si capitalul social subscris si varsat;
- La data de 02 Iunie 2005 actionarul PHOEBE CONSTRUCTII SRL a varsat suma de 3.078.600.000 lei (307.860 RON), completandu-si capitalul social subscris si varsat;
- La data de 02 Iunie 2005 actionarul TETHYS PROMO SRL a varsat suma de 2.052.400.000 lei (205.240 RON), completandu-si capitalul social subscris si varsat;

In prezent capitalul social subscris si varsat al Herastrau Imobiliare Investitii SA este de 1.612.600 RON si 240.000 EUR, echivalent a 2.779.724 RON (58,3424 % din capitalul subscris).

Restul de capital social va fi varsat dupa cum urmeaza:  
600.000 EURO, reprezentand restul de capital social subscris de ENGELHORN SA HOLDING pana la data de 22.02.2006.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

#### 14.1.2 Evolutia capitalului social al emitentului cu indicarea tuturor modificarilor acestuia de la infiintare pâna la elaborarea prospectului precum si a structurii actionariatului pentru fiecare modificare a capitalului social

Vezi 14.1.1

#### 14.2. Actele constitutive ale emitentului

Obiectul de activitate al Emitentului este descris in Actul constitutiv, in cadrul art.6. Obiectul principal de activitate este "Dezvoltare (promovare) imobiliara (cod CAEN 7011)

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 15: CONTRACTE IMPORTANTE

Nu este cazul

## CAPITOLUL 16: INFORMATII PRIVIND PERSOANELE TERTE SI ORICE DECLARATII ALE EXPERTILOR SAU DECLARATII ALE ORICAROR INTERESE

### 16.1 Declaratii sau rapoarte atribuite unui expert

Situatiile financiare ale Herastrau Imobiliare Investitii S.A. la 31 Martie 2005, intocmite in conformitate cu Standardele Romanesti de Contabilitate si IFRS, auditate de KPMG Audit SRL (vezi cap.2) si prezentate in Anexa la acest Prospect de Oferta. Raportul de audit a fost inclus in prospect cu acordul Consiliului de Administratie al Emitentului, iar auditorul nu are interese semnificative cu privire la Emitent. In prospect nu sunt incluse si alte rapoarte sau declaratii ale unor experti.

### 16.2 Informatii privind rapoartele sau declaratiile atribuite expertilor

Raportul de audit a fost reprodus cu acuratete, deoarece este in totalitate anexa la prezentul prospect.

## CAPITOLUL 17: DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIA INVESTITORILOR

1. Hotarârea Adunarii Generale Extraordinare nr. 1/19.03.2005 privind emiterea de obligatiuni;
2. Copia Hotarârii AGA din MO;
3. Convocatorul AGA din data de 19.03.2005;
4. Hotararea nr.3/ 01.04.2005 a Consiliului de Administratie cu privire la emisiunea de obligatiuni;
5. Hotararea nr. 06/02.06.2005 a Consiliului de Administratie cu privire la aprobarea Prospectului emisiunii de obligatiuni;
6. Certificat constatator de la ORC din care sa rezulte componenta consiliului de administratie precum si daca au fost formulate opozitii la Hotararea AGA;

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

7. Contractul de asigurare RFO 005 incheiat intre Herastrau Imobiliare Investitii SA si BCR Asigurari SA;
8. Situatiile financiare la data de 31 martie 2005, auditate, incluzand bilantul, contul de profit si pierderi, situatia fluxurilor de trezorerie si opinia auditorului
9. Situatiile financiare la 30.06.2005
10. Acte de identificare a emitentului.

Prospectul si documentele enumerate la cap.14 pot fi consultate la sediul CAIB, al Emitentului si Grupului de Vanzare.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## NOTA PRIVIND CARACTERISTICILE OBLIGATIUNILOR CU O VALOARE NOMINALA MAI MICA DE 50000 EURO



*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 1: PERSOANE RESPONSABILE

### 1.1 Numele si functia persoanelor fizice sau denumirea si sediul persoanelor juridice responsabile pentru informatiile incluse in fisa de prezentare sau in anumite parti ale acesteia

**CAIB SECURITIES S.A.** cu sediul social in Pta. Charles de Gaulle nr 15, sector 1, Bucuresti, inmatriculata la Registrul Comertului al Municipiului Bucuresti cu nr. J40/2019/1995, având cod unic de inregistrare 7107986, reprezentata de catre Roland Rechar - Presedinte.

**HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA**, cu sediul social in Bucuresti, sector 1, Union Business Center II, Str.Stirbei Voda nr.26-28, Etaj 3., cod unic de inregistrare: 17275812, nr. de ordine in Registrul Comertului al Municipiului Bucuresti: J40/3558/23.02.2005, reprezentata prin Ianos Miklos Kokor.- Presedintele Consilului de Administratie.

### 1.2 Declaratii ale persoanelor responsabile, mentionate la punctul 1.1, din care sa reiasa ca informatiile incluse in fisa de prezentare sunt, dupa cunostintele lor, in conformitate cu realitatea si nu contin omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acesteia

Verificând continutul acestui prospect, **HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA**, reprezentata de catre Ianos Miklos Kokor – Presedinte, accepta responsabilitatea pentru continutul acestuia si confirma ca informatiile furnizate sunt in conformitate cu realitatea si ca nu contin omisiuni sau declaratii neadevarate de natura sa afecteze semnificativ continutul prospectului

**CAIB Securities SA**, reprezentata de catre Roland Rechar - Presedinte, in calitate de intermediar al ofertei publice de vânzare de actiuni emise de **HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA**, declara ca dupa cunostintele sale, informatiile prezentate in Prospectul de oferta publica sunt in conformitate cu realitatea si nu contin omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 2: FACTORI DE RISC

ESTE DE NOTAT PENTRU POTENTIALII INVESTITORI CA ORICE INVESTITIE IN OBLIGATIUNI, CA SI IN ORICE ALTE VALORI MOBILIARE COMPORTA UN GRAD RIDICAT DE RISC. INAINTE DE A LUA ORICE DECIZIE IN PRIVINTA INVESTITIEI IN OBLIGATIUNILE PREZENTATE IN ACEST PROSPECT DE EMISIUNE POTENTIALII INVESTITORI SUNT SFATUITI SA CITEASCA CU ATENTIE ACEST PROSPECT DE OFERTA. INTRE ALTELE ACESTIA TREBUIE SA IA IN CALCUL SI ASPECTELE PREZENTATE MAI JOS.

Risc de piata – este reprezentat de variatiile in pretul obligatiunii pe piata bursiera, urmare modificarilor parametrilor acesteia (cerere / oferta, inflatie, dobânzi).

Risc de contrapartida – reprezinta riscul de nerambursare la scadenta, de catre Emitent, a sumelor cuvenite investitorilor (dobânzi si principal). Emitentul diminueaza acest risc printr-o planificare atenta si o monitorizare strânsa a resurselor si plasamentelor sale. Riscul de neplata in cadrul acestei emisiuni este acoperit prin contractul de asigurare avand drept obiect asigurarea emisiunii de obligatiuni emise de SC Herastrau Imobiliare Investitii SA, incheiat intre Emitent si SC BCR Asigurari SA in calitate de Asigurator (Anexa 7 la Prospect). Asiguratorul acopera neexecutarea de catre Emitent a platii imprumutului principal scadent in a in a 730-a zi de la data obtinerii confirmarii primirii notificarii de inchidere a ofertei de catre CNVM, si a dobanzilor aferente, conform Prospectului de emisiune de obligatiuni, pentru imprumutul obligatar efectuat de catre Emitent, din cauza lipsei de disponibilitati in cont, achitand el creditorilor sumele datorate de Emitent.

In baza politei de asigurare nu se acorda despagubiri pentru daunele cauzate direct sau indirect de:

- a) riscurile generale de forta majora invocata si dovedita;
- b) orice alte riscuri ce pot fi acoperite prin alte tipuri de asigurari;
- c) pierderi datorate fluctuatiei cursului valutar si devalorizarii leului;
- d) fraudă, reaua intentie, reuaua credinta a Emitentului, dovedite;
- e) riscurile politice (razboi, razboi civil, revolutie, rebeliune, greve, tulburari civile);
- f) pierderile financiare datorate riscurilor petrecute inainte de intrarea in vigoare a politei;

Risc datorat fiscalitatii – modificarea fiscalitatii este un risc specific economiilor in tranzitie. Printr-o eventuala crestere a fiscalitatii se pot afecta veniturile pe care investitorii le-au estimat a le obtine prin investitia in obligatiuni.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Emisiune ne-evaluata – bonitatea financiara a emitentului nu a fost evaluata de catre nici o companie de rating.

Lichiditatea pe piata secundara poate fi redusa, facand greoaie transformarea Obligatiunilor in lichiditati.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 3: INFORMATII CHEIE

### 3.1 Interese ale persoanelor fizice si juridice implicate in emisiune/oferta

Nu exista interese ale persoanelor fizice sau juridice care sa nu fi fost cuprinse in prospect.

### 3.2 Motivele initierii ofertei si utilizarea fondurilor rezultate

Oferta de obligatiuni are ca scop final realizarea de profit.

HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA este o companie nou infintata care are ca principal obiect de activitate investitiile imobiliare. Herăstrau Imobiliare Investitii SA isi propune sa asigure tuturor potentialilor clienti servicii de cea mai inalta calitate, utilizand tehnologiile cele mai performante si creand totodata oportunitati de finantare. Herăstrau Imobiliare Investitii SA are in vedere doua segmente distincte de clienti. Primul, care este si cel mai larg, include clientii – persoane fizice sau juridice – romane sau straine – care sunt interesate in achizitionarea de apartamente executate la standarde internationale situate in zone rezidentiale in Bucuresti si in alte orase importante ale Romaniei.

Estimarile din piata arata ca acest segment este in crestere iar oferta pietei nu acopera inca cererea. Acest segment este indeosebi atractiv deoarece cea mai mare parte a ofertei de apartamente existente la ora actuala nu ofera cumparatorilor calitatea pe care standardele internationale o cer.

Cel de-al doilea segment de piata include investitorii care sunt in cautarea celor mai atractive amplasamente pentru afacerile lor si anume centrele comerciale (ex.Mall, Plaza Romania).

Fondurile colectate de Herastrau Imobiliare Investitii SA in urma ofertei vor avea trei destinatii: cumpararea de terenuri pentru locuinte rezidentiale si constructii cu caracter comercial, realizarea de constructii pe aceste terenuri, cumpararea, renovarea si imbunatatirea unor constructii deja existente, precum si derularea oricaror altor activitati sau achizitionarea oricaror bunuri in legatura cu achizitionarea, constructia si vanzarea de bunuri imobile.

Alaturi de sumele obtinute in urma ofertei publice, o parte din capitalul social va fi, de asemenea utilizat pentru proiectele imobiliare. De asemenea, trebuie mentionat ca actionarii intentioneaza majorarea cu regularitate capitalului social.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Pe termen scurt Herăstrau Imobiliare Investitii SA isi propune achizitionarea a doua suprafete de teren pentru constructia de locuinte, dezvoltarea de proiecte rezidentiale pe aceste terenuri si vanzarea locuintelor realizate. Aditonal, se intentioneaza, in masura obtinerii mijloacelor de finantare, achizitionarea unor cladiri care sa fie renovate la cele mai inalte standarde si vandute.

Cheltuielile ocazionate de oferta (intermediere, asigurare, CNVM, alte comisioane) vor fi de aproximativ 5%.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 4: INFORMATII CU PRIVIRE LA OBLIGATIUNILE PROPUSE A FI ADMISE LA TRANZACTIONARE PE O PIATA REGLEMENTATA

### 4.1 Descrierea tipurilor si claselor de obligatiuni propuse a fi admise la tranzactionare

HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA lanseaza o oferta pentru vanzarea unui numar de 250.000 obligatiuni corporative. Acestea sunt nominative, dematerializate, evidentiata prin inscriere in cont, si nu sunt convertibile in actiuni. Ele au valoare egala si acorda posesorilor drepturi egale. Obligatiunile reprezinta un drept de creanta asupra patrimoniului emitentului.

### 4.2 Legislatia aplicabila obligatiunilor ce fac obiectul ofertei publice

HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA este persoana juridica romana, iar emisiunea de obligatiuni se supune reglementarilor aplicabile pe teritoriul Romaniei.

Notificari:

#### (a) Notificari catre Detinatorii de Obligatiuni

Notificarile catre Detinatorii de Obligatiuni vor fi valide daca vor fi publicate intr-un ziar de larga circulatie in Romania. Orice asemenea notificare va fi considerata ca fiind facuta la data primei publicari.

#### (b) Notificari catre Emitent

Toate notificarile catre Emitent vor fi valide daca vor fi trimise Emitentului la adresa: HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA, Bucuresti, sector 1, Union Business Center II, Str.Stirbei Voda nr.26-28, Etaj 3, Romania in atentia coordonatorului Departamentului Juridic sau la alta adresa notificata de Emitent Detinatorilor de Obligatiuni conform Conditiei de la pct. (a).

Legea Aplicabila si Jurisdictia

#### (a) Legea aplicabila

Oferta si drepturile conferite de Obligatiuni sunt guvernate de legea romana.

- Legea 31/1991, republicata, privind societatile comerciale, cu modificarile ulterioare;

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

- Legea 297/2004 privind piata de capital;
- Regulamentul CNVM nr. 13/2004 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare;
- Regulamentul CNVM nr. 2/1996 privind informarea periodica si continua, realizata de emitentii de valori mobiliare;
- Instructiuni CNVM nr. 8/1996 privind adunarile generale ale detinatorilor de valori mobiliare emise de societatile comerciale deschise, completate de Instructiunile CNVM nr. 3/24.03.1998 pentru completarea Instructiunilor CNVM nr. 8/1996 privind adunarile generale ale detinatorilor de valori mobiliare emise de societatile comerciale deschise, aprobate de Ordinul CNVM nr. 8/24.03.1998 privind aprobarea Instructiunilor CNVM nr. 3/1998 pentru completarea Instructiunilor CNVM nr. 8/1996 privind adunarile generale ale detinatorilor de valori mobiliare emise de societatile comerciale deschise;
- Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;

#### (b) Jurisdicia

Orice litigiu in legatura cu Obligatiunile va fi solutionat de instantele romane competente.

Instancele competente in solutionarea eventualelor litigii sunt instancele prevazute de Codul de procedura civila. De asemenea exista si o serie de prevederi speciale cu privire la instancele competente in anumite situatii, prezentate in continuare:

- In conformitate cu Legea 31/1990, art. 61, alin. 1, creditorii sociali si orice alte persoane prejudiciate prin hotararile asociatilor privitoare la modificarea actului constitutiv pot formula o cerere de opozitie prin care sa solicite instantei judecatoresti sa oblige, dupa caz, societatea sau asociatii la repararea prejudiciului cauzat. De asemenea alin. 2 stipuleaza ca prin hotararea asociatilor se intelege si hotararea organelor statutare ale societatii, iar termenul asociati include si actionarii, in afara de cazul in care din context rezulta altfel.
- Articolul 62 din aceiasi lege, precizeaza ca opozitia se face in termen de 30 de zile de la data publicarii hotararii asociatilor sau a actului additional modificator in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a, daca legea nu prevede un alt termen. Ea se depune la oficiul registrului comertului care, in termen de 3 zile de la data depunerii, o va mentiona in registru si o va inainta instantei judecatoresti competente. Dispozitiile art. 132 referitoare la suspendare se aplica in mod corespunzator. Opozitia se judeca in camera de consiliu, cu citarea partilor, fiind aplicabile dispozitiile art. 114, alin. 5 din Codul de procedura civila.

#### (c) Prescriptia

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Pretentiile in legatura cu principalul Obligatiunilor se vor prescrie in termen de trei ani de la Data Scadentei, dupa caz, iar pretentiile in legatura cu dobanzile aferente Obligatiunilor se vor prescrie in termen de trei ani de la respectivele Dati ale Cuponului.

### 4.3 Tipul obligatiunilor

Obligatiunile emise de Herastrau Imobiliare Investitii SA sunt nominative, dematerializate si evidentiate prin inscriere in cont.

### 4.4 Moneda in care sunt emise obligatiunile

Obligatiunile emise de Herastrau Imobiliare Investitii SA sunt emise in RON.

### 4.5 Rangul obligatiunilor ce sunt propuse a fi admise la tranzactionare pe o piata reglementata, precum si orice clauze care sunt intentionate a subordona imprumul obligatar unor obligatii prezente sau viitoare ale emitentului

Imprumul obligatar este de rangul I.

### 4.6 Descrierea drepturilor atasate obligatiunilor inclusiv orice limitari ale acestor drepturi; procedura de exercitare a acestor drepturi

Detinatorii de Obligatiuni se pot intalni in Adunari Generale pentru a hotari interesele lor. Acestor Adunari li se aplica aceleasi dispozitii ca pentru adunarile ordinare ale actionarilor in ceea ce priveste formele, conditiile, termenele convocarii, dovedirea titlurilor asupra Obligatiunilor si votarea.

Adunarea se va tine pe cheltuiala Emitentului si va fi convocata de Emitent la cererea scrisa a Detinatorilor de Obligatiuni care detin cel putin un sfert din valoarea nominala totala a Obligatiunilor emise si nerambursate sau, dupa numirea reprezentantilor Detinatorilor de Obligatiuni, la cererea acestora.

In baza Legii 31/1990 cu modificarile ulterioare, Adunarea Detinatorilor de Obligatiuni poate, printre altele:

a) sa numeasca un reprezentant al detinatorilor de obligatiuni si unul sau mai multi supleanti, cu dreptul de a-i reprezenta fata de societate si in justitie, fixându-le remuneratia; acestia nu pot lua parte la administrarea societatii, dar vor putea asista la adunarile sale generale;



*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

- b) sa indeplineasca toate actele de supraveghere si de aparare a intereselor lor comune sau sa autorizeze un reprezentant cu indeplinirea lor;
- c) sa constituie un fond, care va putea fi luat din dobânzile convenite detinatorilor de obligatiuni, pentru a face fata cheltuielilor necesare apararii drepturilor lor, stabilind, in acelasi timp, regulile pentru gestiunea acestui fond;
- d) sa se opuna la orice modificare a actului constitutiv sau a conditiilor imprumutului, prin care s-ar putea aduce o atingere drepturilor detinatorilor de obligatiuni;
- e) sa se pronunte asupra emiterii de noi obligatiuni.

Orice asemenea decizie poate fi luata de catre persoanele reprezentand nu mai putin de trei patrimi din suma totala a Obligatiunilor emise si nerambursate la un moment dat.

Emitentul nu va aproba, fara consimtamantul Detinatorilor de Obligatiuni, nici o modificare a prezentelor Conditii, decat daca are o natura formala, minora sau tehnica, este facuta pentru a corecta o eroare grava sau daca prejudiciaza substantial, in opinia Emitentului, interesele Detinatorilor de Obligatiuni.

#### 4.7 Rata nominala a dobanzii si prevederi privind dobanda de platit

**Rata dobanzii:** variabila, calculata dupa formula: (EURIBOR6M + 7,5)%. Ea se recalculeaza semestrial, la datele de referinta.

Rata dobanzii aferenta primei perioade de plata este cotationa EURIBOR+7,5% valabila in ultima zi de subscriere. Ea va fi comunicata catre CNVM in cuprinsul notificarii cu privire la rezultatele ofertei publice si va fi publicata intr-un ziar, in maxim trei zile lucratoare de la data confirmarii de catre CNVM a notificarii privind rezultatele ofertei EURIBOR6M luata in calculul dobanzii este rata afisata pe pagina EURIBOR01 a REUTERS la ora 13.00 ora Bucurestiului (GMT+3), la datele de referinta.

Rata dobanzii pentru fiecare perioada de plata se face publica printr-un anunt publicat intr-un ziar de circulatie nationala si se afiseaza la unitatile de distributie unde s-a efectuat vanzarea primara a obligatiunilor. Rata dobanzii se comunica CNVM si BVB in doua zile de la stabilirea acesteia.

Toate informatiile despre EURIBOR pot fi regasite la adresa [www.euribor.org](http://www.euribor.org).

#### **Dobanda de plata (cuponul):**

- se calculeaza incepand cu data confirmarii de catre CNVM a notificarii privind rezultatul ofertei publice;
- se plateste semestrial;
- valoarea cuponului (**C**) se determina: **C = (EURIBOR6M + 7,5%) x N x VN / 360 zile**, unde N este numarul de zile corespunzatoare perioadei pentru care se plateste dobanda, VN este valoarea nominala consolidata in EURO a obligatiunilor;

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

- au dreptul de incasare a cuponului detinatorii de obligatiuni inregistrati in Registrul detinatorilor de obligatiuni la datele de referinta mentionate in prospect;
- plata cuponului se face in RON la cursul comunicat de BNR, valabil in data de referinta, prin inmultirea cuponului cu acest curs;
- datele de referinta pentru plata cuponului sunt: 15.03.2006, 15.09.2006, 15.03.2007, a 730-a zi de la data obtinerii confirmarii primirii notificarii de inchidere a ofertei de catre CNVM minus sapte zile calendaristice.

#### **a)Data de la care se calculeaza dobânda**

Dobanda se calculeaza incepand cu data confirmarii primirii de catre CNVM a notificarii privind rezultatul ofertei publice.

Datele de referinta pentru plata dobanzii si periodicitatea platii acesteia sunt prezentate in tabel

Tabel 1

#### **Datele de referinta pentru plata dobanzii si periodicitatea platii acesteia**

<b>Cuponul</b>	<b>Data de referinta</b>	<b>Data cuponului</b>	<b>Intervalul de plata a dobanzii</b>	<b>Perioada pentru care se plateste</b>
Cuponul 1	15.03.2006	19.03.2006	19-23.03.2006	Incepand cu data confirmarii de catre CNVM a notificarii privind rezultatele ofertei si pana la data de 18.03.2006
Cuponul 2	15.09.2006	19.09.2006	19-23.09.2006	19.03.2006-18.09.2006
Cuponul 3	15.03.2007	19.03.2007	19-22.03.2007	19.09.2006-18.03.2007
Cuponul 4 si Principalul	A 730 a zi de la data confirmarii primirii notificarii de inchidere a ofertei minus sapte zile calendaristice	A 730 a zi de la data confirmarii primirii notificarii	Zece zile calendaristice de la data scadentei	19.03.2007 - a 730 a zi de la data confirmarii primirii notificarii

#### **b) Cererile de plata a cuponului si principalului se transmit pe adresa Agentului de plata cel tarziu pana la data de referinta.**

Obligatiile de plata a principalului si dobanzii se vor prescrie conform legilor in vigoare. Agentul de calcul al dobanzii este CAIB Securities SA.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

#### 4.8 Data maturitatii imprumutului si aranjamentele pentru amortizarea imprumutului, inclusiv procedurile de rambursare. Daca se intentioneaza o rambursare anticipata a imprumutului se vor descrie termenii si conditiile acesteia

Rambursarea imprumutului se va face la maturitatea imprumutului si nu exista posibilitatea rascumpararii anticipate a obligatiunilor.

**Plata principalului:** se face in lei noi (RON). Detinatorii de Obligatiuni aflati in Registrul detinatorilor de Obligatiuni in a 730-a zi de la data obtinerii confirmarii primirii notificarii de inchidere a ofertei de catre CNVM minus sapte zile calendaristice sunt indreptatiti sa primeasca contravaloarea principalului in lei, calculata prin inmultirea valorii nominale consolidate in EURO cu cursul Euro/RON, comunicat de BNR, valabil la data de referinta pentru plata principalului (a 730-a zi de la data obtinerii confirmarii primirii notificarii de inchidere a ofertei de catre CNVM minus 7 zile calendaristice). Plata principalului se va realiza incepand cu a 730-a zi de la data obtinerii confirmarii primirii notificarii de inchidere a ofertei de catre CNVM.

Intervalul de plata a principalului este de zece zile calendaristice, intre a 730-a si a 740-a zi de la data confirmarii primirii notificarii de inchidere a ofertei de catre CNVM.

#### 4.9 Data de referinta

Tabel 1

##### **Datele de referinta pentru plata dobanzii si periodicitatea platii acesteia**

Cuponul	Data de referinta	Data cuponului	Intervalul de plata a dobanzii	Perioada pentru care se plateste
Cuponul 1	15.03.2006	19.03.2006	19-23.03.2006	Incepand cu data confirmarii de catre CNVM a notificarii privind rezultatele ofertei si pana la data de 18.03.2006
Cuponul 2	15.09.2006	19.09.2006	19-23.09.2006	19.03.2006-18.09.2006
Cuponul 3	15.03.2007	19.03.2007	19-22.03.2007	19.09.2006-18.03.2007
Cuponul 4 si Principalul	A 730 a zi de la data confirmarii primirii notificarii de inchidere a ofertei minus sapte zile calendaristice	A 730 a zi de la data confirmarii primirii notificarii	Zece zile calendaristice de la data scadentei	19.03.2007 - a 730 a zi de la data confirmarii primirii notificarii

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

**Modalitati de plata a dobanzii si a imprumutului obligatar catre investitori:** agentul de plata va plati atât dobânzile cât și principalul la scadenta, astfel:

- pentru persoanele fizice/juridice care au achizitionat obligatiuni prin subscriere la Intermediar sau la unitatile grupului de vanzare mentionate in prospect, plata se face in modalitatea inscrisa in formularul de subscriere;
- pentru persoanele fizice/juridice care au cumparat Obligatiuni prin intermediul altor SSIF sau ca urmare a tranzactionarii acestora la BVB, plata se poate realiza astfel:
  - prin transfer intr-un cont bancar desemnat de detinatorul de obligatiuni in situatia in care acesta a notificat Agentul de plata asupra elementelor de identificare a contului si bancii in care doreste sa efectueze varsamintele, cu cel putin 2 zile lucratoare inainte de momentul inceperii platilor;
  - in numerar la ghiseele HVB conform cererii inaintate catre Agentul de plata cu cel putin 2 zile lucratoare inainte de momentul inceperii platilor;

Sumele neridicate de investitori in intervalul de plata a dobanzii, respectiv imprumutului, vor fi disponibile la sediul **Agentului de plata**, pe perioada maturitatii obligatiunilor, dar nu mai mult de 31 zile de la data platii principalului. La expirarea termenului de 31 de zile, sumele vor fi disponibile la sediul **Emitentului** si se vor prescrie conform legislatiei in vigoare.

Detinatorii de obligatiuni nu vor pretinde dobanzi aferente zilelor de intârziere, pentru sumele datorate de Emitent la momentul platii principalului si a dobanzilor si neridicate. Comisioanele bancare percepute la subscrierea obligatiunilor in numerar de catre clienti se suporta de catre Emitent.

Comisioanele bancare percepute la initierea ordinului de plata (transfer bancar), vor fi suportate de catre subscriitorii.

In caz de suprasubscriere, revocare a subscrierii, inchidere fara succes, respectiv anulara ofertei publice primare de vânzare de obligatiuni, Emitentul va suporta toate comisioanele aferente restituirii in numerar a sumelor ce reprezinta contravaloarea obligatiunilor subscribe/platite.

In cazul restituirii sumelor prin ordin de plata comisioanele bancare aferente creditarii contului subscriitorilor sunt suportate de catre acestia.

Detinatorul de obligatiuni va suporta comisioanele bancare la incasarea in numerar, sau plata prin virament a dobanzilor si a principalului.

#### 4.10 Randamentul obligatiunii

Randamentul obligatiunii se calculeaza pe baza dobanzii (care in cazul obligatiunilor emise de Herastrau Imobiliare Investitii SA este variabila), utilizandu-se mai multe modalitati de calcul:

-randament curent:

$$\text{Randament\_curent} = \frac{\text{Rata\_anuala\_cupon} ( )}{\text{Pret\_net} ( )} \times 100$$

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

-randament simplu la maturitate

$\text{Randament\_simplu\_maturitate} = \frac{\text{Rata\_anuala\_cupon} ( ) + \frac{\text{Valoare\_rascumparare} - \text{Pret\_net}}{\text{Numar\_ani\_pana\_la\_maturitate}}}{\text{Pret\_net} ( )} \times 100$
---

#### 4.11 Modul de reprezentare a detinatorilor de obligatiuni inclusiv o identificare a persoanei care ii reprezinta pe investitori

Vezi 4.6.

#### 4.12. Mentionarea tuturor actelor decizionale in baza carora obligatiunile vor fi emise

Emisiunea de obligatiuni corporative emise de HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA a fost aprobata prin Hotararea AGA nr.1 din data de 19.03.2005 (Anexa 1 la Prospect), publicata in Monitorul Oficial Partea a IV-a, Nr. 1279/20.04.2005 (Anexa 2 la Prospect) si prin Hotararea Consiliului De Administratie nr. 3 din data de 01.04.2005 (Anexa 3 la Prospect).

Prospectul de Emisiune a fost aprobat prin Hotararea Consiliului De Administratie nr. 6 din data de 02.06.2005 (Anexa 5 la Prospect).

CNVM a aprobat acest Prospect de Oferta prin Decizia de aprobare nr. 2789 din data de 12.10.2005.

#### 4.13 Data la care vor fi emise obligatiunile

Data la care obligatiunile se considera emise este data la care CNVM confirma primirea notificarii privind rezultatele ofertei publice.

#### 4.14 Descrierea oricaror restrictii cu privire la libera transferabilitate a obligatiunilor

Nu este cazul

#### 4.15 Impozitare

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

**NOTA:** *Urmatoarele precizari au un caracter general si nu au scopul de a fi considerate drept consultanta fiscala si juridica pentru nici un potential investitor sau subscriitor. Astfel, potentialii investitori ar trebui sa se informeze cu privire la tratamentul fiscal, inclusiv cu privire la consecintele din punct de vedere la legislatiei române, al achizitiei, detinerii si vânzării / rascumpararii de obligatiuni.*

Urmatoarele informatii nu includ precizari referitoare la implicatiile fiscale ce ar putea aparea in alte jurisdicii decât România si prin urmare, potentialii investitori straini ar putea fi interesati de consultanta fiscala specifica statului din care provin

## **Sistemul fiscal din România**

### **Aspecte generale**

Informațiile ce urmează reprezintă un sumar al celor mai importante prevederi legale aplicabile persoanelor rezidente sau nerezidente fiscal în România, fie persoane fizice sau juridice, care urmează să achiziționeze obligațiuni. Acest sumar nu are drept scop a se constitui într-o analiză completă a implicațiilor fiscale conform legislației române ce decurg din achiziția, deținerea și vânzarea de obligațiuni de către investitorii rezidenți sau nerezidenți. Aceste informații se bazează pe legislația fiscală în vigoare la momentul emiterii prezentului prospect de emisiune, iar Emitentul nu își asumă nici o responsabilitate cu privire la modificările legislative ce pot apărea în viitor.

Informațiile de mai jos reprezintă o scurta prezentare a regimului fiscal aplicabil Obligațiunilor, așa cum este prevăzut în Codul Fiscal din România adoptat prin Legea Nr. 571/2003, cu modificările ulterioare ("**Codul Fiscal**"). Obligațiunile și toate dobânzile aferente acestora nu sunt exceptate de la impozitare în general. Impozitele aplicabile investitorilor în legătură cu Obligațiunile sunt: (i) impozitul pe câștigurile din transferul Obligațiunilor; și (ii) impozitul pe veniturile din dobânzi în legătură cu Obligațiunile. Astfel de impozite sunt stabilite în funcție de calitatea de rezident/nerezident a investitorului.

## **Rezidenți fiscali și impozite aplicabile rezidenților**

### **Persoane fizice**

Câștigurile de capital realizate înainte de data de 1 ianuarie 2006 de către persoane fizice rezidenți fiscali în România din transferul de valori mobiliare (inclusiv din transferul de obligațiuni) sunt supuse unei cote de impozit de 10% dacă valorile mobiliare sunt deținute o perioadă ce nu depășește 365 de zile și unei cote de impozit de 1% în cazul în care valorile mobiliare sunt deținute o perioadă ce depășește 365 zile. Începând cu data de 1 ianuarie 2006, cota de impozit aplicabilă câștigurilor de capital va crește la 16% în cazul în care valorile mobiliare sunt deținute o perioadă mai mică de 365 zile, însă se pare că în cazul în care valorile mobiliare sunt deținute o perioadă ce depășește 365 zile, cota de impozit aplicabilă câștigului de capital va

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

rămâne 1%. Câștigul impozabil se determină ca diferență între prețul de vânzare și prețul de cumpărare al valorilor mobiliare, diminuată cu comisioanele intermediarilor (de exemplu, comisioanele Agentului de plată). Obligația calculării, reținerii și plății impozitului pe venit îi revine intermediarului tranzacției (Agentul de plată) sau cumpărătorului valorilor mobiliare (în cazul în care tranzacția nu se efectuează prin intermediar). Dobânda plătită deținătorilor de obligațiuni, persoane fizice rezidente fiscal în România, este supusă unei cote de impozit de 10% din valoarea brută a dobânzii. Impozitul se reține și se plătește de către plătitorul de dobândă (de către Emitent, în cazul dobânzii aferente obligațiunilor). Începând cu data de 1 ianuarie 2006, cota de impozit aplicabilă dobânzilor va crește la 16%. Ca excepție de la regula generală, dobânda plătită persoanelor fizice rezidente fiscal în România aferentă obligațiunilor emise de către o entitate care vizează construcția de locuințe nu se impozitează.

### **Persoane juridice**

Impozitul pe profit se datorează în general asupra profiturilor realizate de către persoane juridice române pentru profiturile impozabile realizate din orice sursă (din România sau din străinătate) sau de către persoane juridice străine care desfășoară activitate în România prin intermediul unui sediu permanent, asupra veniturilor atribuibile aceluși sediu permanent. Cota de impozit pe profit este în prezent de 16%. Câștigurile de capital realizate din vânzarea de valori mobiliare de către persoane juridice rezidente se tratează ca venituri impozabile și sunt supuse cotei standard de impozit pe profit de 16%. Obligația declarării veniturilor impozabile și a plății impozitului revine persoanei juridice respective. Dobânda aferentă obligațiunilor plătită unei persoane juridice rezidente se tratează de asemenea ca venit impozabil pentru persoana juridică respectivă și se supune cotei standard de impozit pe profit de 16%. Obligația declarării veniturilor impozabile și a plății impozitului revine persoanei juridice respective.

### **Nerezidenții și impozitele aplicabile nerezidenților**

#### **Persoane fizice**

Pentru persoanele fizice nerezidente (persoanele fizice al căror domiciliu se află în afara României sau al căror centru al intereselor vitale nu se află în România sau care petrec în România o perioadă sau perioade care nu depășesc în total 183 zile în orice perioadă de 12 luni care se încheie în anul calendaristic vizat), legislația fiscală română prevede reguli speciale de impozitare în ceea ce privește veniturile obținute din

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

România de către aceste persoane. Câștigurile de capital realizate înainte de data de 1 ianuarie 2006 de către persoane fizice nerezidente din vânzarea de valori mobiliare se impun cu o cotă de impozit de 10% dacă valorile mobiliare sunt deținute o perioadă ce nu depășește 365 zile și respectiv cu o cotă de impozit de 1% dacă valorile mobiliare sunt deținute o perioadă ce depășește 365 zile. Începând cu data de 1 ianuarie 2006, cota de impozit aplicabilă câștigurilor de capital va crește la 16% în cazul în care valorile mobiliare sunt deținute o perioadă mai mică decât 365 zile, însă se pare că în cazul în care valorile mobiliare sunt deținute o perioadă ce depășește 365 zile, cota de impozit aplicabilă câștigurilor de capital va rămâne 1%. Câștigul impozabil se determină ca diferență între prețul de vânzare și prețul de cumpărare al valorilor mobiliare, diminuată cu comisioanele intermediarilor (de exemplu, comisioanele brokerului). Obligația calculării, reținerii și plății impozitului pe venit îi revine intermediarului tranzacției (Agentul de plată) sau cumpărătorului valorilor mobiliare (în cazul în care tranzacția nu se efectuează prin intermediar). Dobânda primită de către o persoană fizică nerezidentă din România este supusă în general unei cote de impozit de 10% pentru dobânzile aferente depozitelor la termen, certificatelor de depozit și altor instrumente de economisire deschise la bănci și alte instituții financiare de credit autorizate din România, sau unei cote de 15% pentru toate celelalte tipuri de dobânzi. Începând cu data de 1 ianuarie 2006, cota de impozit aplicabilă dobânzilor plătibile persoanelor fizice nerezidente va crește la 16%. Însă, conform legislației fiscale din România în vigoare în prezent, dobânda la instrumente / titluri de creanță emise și / sau garantate de Guvernul României, consilii locale, Banca Națională a României, precum și de bănci sau alte instituții financiare care acționează în calitate de agent al Guvernului României, precum și dobânda la instrumente / titluri de creanță emise de o persoană juridică română, dacă instrumentele / titlurile de creanță sunt tranzacționate pe o piață de valori mobiliare recunoscută și dobânda este plătită unei persoane care nu este o persoană afiliată a emițătorului instrumentelor / titlurilor de creanță nu reprezintă venituri impozabile pentru persoanele fizice nerezidente. Dobânda plătită persoanelor fizice nerezidente aferentă obligațiilor ar putea fi neimpozabilă dacă persoanele fizice nerezidente nu sunt afiliate cu Emitentul și dacă obligațiunile sunt și vor fi tranzacționate la Bursa de Valori București (BVB) sau pe o altă piață de valori mobiliare recunoscută. Cota de impozit aplicabilă câștigurilor realizate de către persoanelor fizice nerezidente așa cum este prevăzută de legislația fiscală română poate fi de asemenea redusă sau chiar eliminată în măsura în care persoana fizică este rezident fiscal al unui stat cu care România a încheiat o convenție privind evitarea dublei impuneri. Pentru a putea beneficia de prevederile convenției de evitare a dublei impuneri, persoana fizică are obligația de a prezenta în original Emitentului un certificat



*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

de rezidență fiscală emis de către autoritățile fiscale din statul de rezidență. In acest caz, daca cotele de impozitare din legislatia interna sunt mai favorabile decat cele din conventiile de evitare a dublei impunei se aplica cotele de impozitare mai favorabile. Din punct de vedere al legislatiei interne din Romania, in acest caz se aplica cotele de impozitare prezentate la paragraful “ Rezidenți fiscali și impozite aplicabile rezidenților **Persoane fizice**”.

### **Persoane juridice**

Conform legislației fiscale în vigoare, câștigurile de capital realizate de către persoane juridice nerezidente din vânzarea de valori mobiliare nu sunt impozabile în România, cu excepția cazului în care aceste câștiguri de capital sunt atribuibile unui sediu permanent la persoanei juridice străine în România (caz în care profiturile impozabile ale sediului permanent sunt supuse unei cote standard de impozit pe profit de 16%, pentru care persoana juridică are obligația de a declara profitul impozabil și de a plăti impozitul pe profit aferent). Dobânda primită din România de către o persoană juridică nerezidentă este supusă în general unei cote de impozit de 10% pentru dobânzile aferente depozitelor la termen, certificatelor de depozit și altor instrumente de economisire deschise la bănci și alte instituții financiare de credit autorizate din România, sau unei cote de 15% pentru toate celelalte tipuri de dobânzi. Începând cu data de 1 ianuarie 2006, cota de impozit aplicabilă dobânzilor plătibile persoanelor juridice nerezidente va crește la 16%. Însă, conform legislației fiscale din România în vigoare în prezent, dobânda la instrumente / titluri de creanță emise și / sau garantate de Guvernul României, consilii locale, Banca Națională a României, precum și de bănci sau alte instituții financiare care acționează în calitate de agent al Guvernului României, precum și dobânda la instrumente / titluri de creanță emise de o persoană juridică română, dacă instrumentele / titlurile de creanță sunt tranzacționate pe o piață de valori mobiliare recunoscută și dobânda este plătită unei persoane care nu este o persoană afiliată a emitătorului instrumentelor / titlurilor de creanță nu reprezintă venituri impozabile pentru persoanele juridice nerezidente. Dobânda plătabilă persoanelor juridice nerezidente aferentă obligațiunilor ar putea fi neimpozabilă dacă persoanele juridice nerezidente nu sunt afiliate cu Emitentul și dacă obligațiunile sunt și vor fi tranzacționate la Bursa de Valori București (BVB) sau pe o altă piață de valori mobiliare recunoscută. Ca o excepție, în cazul în care persoana juridică nerezidentă primește dobândă aferentă obligațiunilor care se tratează ca fiind atribuibilă unui sediu permanent în România al persoanei juridice, atunci profiturile impozabile ale sediului permanent vor fi supuse unei cote de impozit de 16%, obligația de declarare și plată a impozitului fiind responsabilitatea persoanei juridice.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Cota de impozit aplicabilă în România asupra câștigurilor realizate de către persoanelor juridice nerezidente așa cum este prevăzută de legislația fiscală română poate fi eliminată în măsura în care persoana juridica este rezident fiscal al unui stat cu care România a încheiat o convenție privind evitarea dublei impuneri. Pentru a putea beneficia de prevederile convenției de evitare a dublei impuneri, persoana juridica are obligația de a prezenta în original Emitentului un certificat de rezidență fiscală emis de către autoritățile fiscale din statul de rezidență.

b) **responsabilitatea reinerii si varsarii impozitului**  
Emitentul nu isi asuma responsabilitatea reinerii si varsarii impozitului, cu exceptia cazurilor prevazute de lege.

## CAPITOLUL 5: TERMENII SI CONDITIILE OFERTEI

### 5.1 Conditiiile, datele statistice specifice ofertei, calendarul ofertei si procedura pentru subscrierea in cadrul ofertei

#### 5.1.1 Conditiiile specifice ofertei

#### 5.1.2 Valoarea totala a ofertei si numarul de obligatiuni emise

Prin oferta publica primara initiala de vanzare, prezentata de acest Prospect, HERASTRAU IMOBILIARE INVESTITII SA ofera spre vanzare obligatiuni corporative in valoare de 25 milioane lei noi. Valoarea nominala a imprumutului este de egala cu valoarea obligatiunilor vandute in RON impartita la cursul Euro/RON comunicat de BNR, valabil in ultima zi de subscriere

#### 5.1.3 Durata ofertei, inclusiv orice posibile amendamente privind prelungirea perioadei de derulare a ofertei

**Perioada** de derulare a ofertei este de 15 zile lucratoare de la data **24.10.2005** ora 10,00 (ora României) până la data de **11.11.2005** ora 14,15 (cu posibilitatea prelungirii acestei perioade, conform normelor in vigoare).

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

#### 5.1.4 Locurile de subscriere si programul de lucru cu publicul

**Perioada** de derulare a ofertei este de 15 zile lucratoare de la data **24.10.2005** ora 10,00 (ora României) pâna la data de **11.11.2005** ora 14,15 (cu posibilitatea prelungirii acestei perioade, conform normelor in vigoare). Orice modificare a termenilor prezentei oferte publice autorizate se va face la cererea emitentului, cu acordul prealabil al CNVM si va fi facuta publica printr-un anunt publicitar obligatoriu, in aceleasi conditii ca si oferta, conform legislatiei in vigoare. Programul de lucru cu publicul este intre orele 10,00 si 14,15, in fiecare zi lucratoare, de luni pâna vineri.

##### **Locuri de subscriere:**

CAIB Securities SA: Pta Charles de Gaulle nr.15, sector 1, Bucuresti  
Sedii HVB Bank unde se pot efectua subscrieri:

- Sucursala Charles de Gaulle, Piata Charles de Gaulle Nr. 15, 011857 Bucuresti, sector 1, Tel. 021 203 22 22
- Sucursala Bucuresti Decebal, Bd. Unirii 80, Bl.J1 Tronson 1, 030837 Bucuresti, sector 3, Tel. 021 302 89 42
- Sucursala Bucuresti Unirea, Piata Unirii 1, 030119 Bucuresti, sector 3, Tel. 300 02 01
- Sucursala Millennium: Calea Victoriei nr.88, sect.1, Bucuresti, Tel: 021-2032313
- Sucursala Arad, Bd. Revolutiei 72, 310025 Arad, Tel: 0257 306 121
- Sucursala Sibiu, Bd. Nicolae Balcescu 25, 550159 Sibiu, Tel: 0269 206 830
- Sucursala Ploiesti, Str. Unirii 6, 100037 Ploiesti, Tel: 0244 406 800
- Sucursala Oradea: Piata Unirii 2-4, Oradea, Tel: 0259- 406 700
- Sucursala Timisoara: Piata Victoriei nr. 2, Timisoara, Tel: 0256- 306 800
- Sucursala Cluj Napoca: Piata Unirii 10, Cluj, Tel: 0264- 406 070.
- Sucursala Brasov: Str. Muresenilor nr.2 Brasov, tel 0268-477437
- Sucursala Constanta : Bd. Tomis nr.132, tel. 0241-606100

Pentru transa investitorilor mari subscrierea se poate face numai la sediile CAIB si ale HVB.

Pentru transa de retail subscrierea se poate face la sediile CAIB, HVB si ale tuturor SSIF membre ale Asociatiei Bursei.

Prin semnarea Formularului de Subscriere, investitorii confirma citirea Prospectului si efectuarea subscrierii in conditiile prevazute in prezentul Prospect. Formularul de Subscriere reprezinta acceptarea neconditionata a conditiilor Ofertei.

Formularele de subscriere vor fi disponibile, fie tiparite, fie editate prin aplicatie informatica.

Pentru a putea fi acceptate, formularele de subscriere trebuie insotite de urmatoarele documente:

##### **1. Persoane fizice rezidente care subscriu in nume propriu**

- Formular de subscriere completat si semnat;
- Buletin sau carte de identitate (original si copie)

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

- Dovada efectuarii platii pentru plata prin virament (copie ordinul de plata vizat de banca platitoare) sau numerar (copie chitanta);
- 2. Persoane fizice rezidente care subscriu in numele altei persoane fizice**
- Formular de subscriere completat si semnat;
  - Buletin sau carte de identitate (original si copie)
  - Dovada efectuarii platii pentru plata prin virament (copie ordinul de plata vizat de banca platitoare) sau numerar (copie chitanta);
  - Procura in forma autentica (original si copie)
- 3. Persoane fizice rezidente care subscriu in numele copiilor minori**
- Formular de subscriere completat si semnat;
  - Buletin sau carte de identitate (original si copie)
  - Dovada efectuarii platii pentru plata prin virament (copie ordinul de plata vizat de banca platitoare) sau numerar (copie chitanta);
  - Certificatul de nastere si/sau dovada tutelei (original si copie)
- 4. Persoane fizice rezidente handicapate sau lipsite temporar de discernamânt**
- Formular de subscriere completat si semnat;
  - Buletin sau carte de identitate (original si copie)
  - Dovada efectuarii platii pentru plata prin virament (copie ordinul de plata vizat de banca platitoare) sau numerar (copie chitanta);
  - Actul juridic ce instituie curatela (original si copie)
- 5. Persoane fizice nerezidente care subscriu in nume propriu**
- Formular de subscriere completat si semnat;
  - Pasaport (original si copie)
  - Dovada efectuarii platii pentru plata prin virament (copie ordinul de plata vizat de banca platitoare) sau numerar (copie chitanta);
  - Dovada ca banii platiti la subscriere au provenit din schimburi valutare sau dividende incasate;
- 6. Persoane juridice rezidente care subscriu in nume propriu**
- Formular de subscriere completat si semnat;
  - Copii dupa codul fiscal si certificatul ce atesta inregistrarea la registrul Comertului;
  - Dovada efectuarii platii pentru plata prin virament (copie ordin de plata vizat de banca platitoare); sau in numerar, in limita prevazuta de lege (copie chitanta);
  - Imputernicire in original pentru persoana care semneaza formularul de subscriere
- 7. Persoane juridice nerezidente**
- Formular de subscriere completat si semnat;
  - Copii dupa datele de identificare ale persoanei juridice;
  - Dovada efectuarii platii pentru plata prin virament (copie ordin de plata vizat de banca platitoare) sau in numerar, in limita prevazuta de lege (copie chitanta);
  - Imputernicire in original pentru persoana care semneaza formularul de subscriere;
  - Dovada ca banii platiti la subscriere au provenit din schimburi valutare sau dividende incasate
- 8. Persoane fizice nerezidente care subscriu prin imputernicit**
- Formular de subscriere completat si semnat

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

- Pasaport (copie pentru persoana fizica nerezidenta)
- Buletin sau carte de identitate (original si copie pentru imputernicit)
- Dovada depunerii de numerar sau ordin de plata catre unitatea Grupului de Vânzare la care se face subscrierea, exemplarul verde avizat de banca din care se face plata
- Dovada ca banii platiti la subscriere au provenit din schimburi valutare, dividende incasate sau operatiuni pe piete de capital
- Procura/mandatul prin care imputernicitul poate efectua operatii in numele si cu banii persoanei fizice nerezidente;

**9. Persoane juridice rezidente care subscriu in numele altor persoane juridice nerezidente**

- Formular de subscriere completat si semnat;
- Copii dupa datele de identificare ale persoanei juridice;
- Dovada depunerii de numerar sau ordin de plata catre unitatea Grupului de Vânzare la care se face subscrierea, exemplarul verde avizat de banca din care se face plata
- Mandat/ordin din partea societatii nerezidente pentru efectuarea subscrierii
- Imputernicire in original pentru persoana care semneaza formularul de subscriere

In oricare din cazurile de mai sus dovada platii poate fi inlocuita cu declaratia bancii custode ca la data decontarii tranzactiei va realiza decontarea obligatiunilor subscribe.

**Validarea subscrierilor** realizate la sediul Intermediarului si la sediile Grupului de vanzare se face imediat in cazul subscrierilor in numerar. In cazul subscrierilor prin virament validarea se face numai daca sumele ajung in contul colector in maxim doua zile de la data inchiderii ofertei. In cazul in care suma este mai mare decat suma necesara subscrierii numarului de Obligatiuni solicitate, cererea este validata pentru numarul de Obligatiuni solicitate. In cazul in care suma este mai mica (dar nu mai mica decat contravaloarea unei obligatiuni), atunci cererea este validata pentru cel mai mare numar intreg de Obligatiuni corespunzator sumei depuse. Subscrierile care nu sunt validate nu vor intra in procesul de alocare.

### 5.1.5 Descrierea procedurii de alocare pro-rata si modalitatea de rambursare a fondurilor platite in exces de subscriitori

In cazul investitorilor ce opteaza pentru transa investitorilor mici, avand metoda de alocare pro rata, alocarea se va face prin inmultirea numarului de obligatiuni subscribe cu indicele de alocare, si rotunjirea rezultatului, rotunjire ce se va face automat de sistemul de tranzactionare al Bursei. Indicele de alocare se calculeaza prin impartirea numarului de obligatiuni oferite in aceasta transa (75000) la numarului total de obligatiuni subscribe.

Rambursarea fondurilor platite in exces se va face in 5 zile lucratoare, in contul indicat pe formularul de subscriere.

**Modalitatea de alocare a obligatiunilor:** metoda de alocare este "pro rata" pentru transa de retail si "primul venit, primul servit" pentru transa investitorilor mari. In

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

aplicarea metodei “primul venit, primul servit” se va lua in considerare ziua, ora si minutul introducerii ordinului de cumparare in sistemul BVB.

- In cazul in care numarul obligatiunilor subscribe este mai mic sau egal cu numarul obligatiunilor oferite, toate ordinele de cumparare vor fi onorate integral.
- In cazul in care numarul obligatiunilor subscribe este mai mare decat numarul obligatiunilor oferite, investitorilor care nu au primit obligatiuni li se va rambursa suma depusa drept contravaloare, in maxim cinci zile lucratoare, in conformitate cu instructiunile inscrite in formularul de subscriere. Aceste sume nu sunt purtatoare de dobanda.

Motive independente de Emitent sau Intermediar pot duce la intarzieri in procesarea datelor si intocmirea raportului privind Oferta, prin urmare, nici Intermediarul si nici Emitentul nu isi asuma nici o responsabilitate in caz de intarziere a restituirii sumelor cuvenite investitorilor.

**In cazul incheierii fara succes** a ofertei publice, subscrierile vor fi anulate, sumele varsate de subscriitori vor fi inapoiate acestora, fara a se percepe asupra lor nici o taxa, speza sau comision in termen de maxim 5 zile de la data confirmarii de catre CNVM a rezultatelor ofertei, iar cheltuielile ocazionate de derularea ofertei publice vor cadea in sarcina Emitentului. Plata se va face prin transfer bancar in contul indicat de investitor in cadrul formularului de subscriere. Aceste sume nu vor fi purtatoare de dobanda.

**Dreptul de proprietate:** transferul drepturilor de proprietate asupra obligatiunilor subscribe are loc la momentul inregistrarii dobanditorului in registrul de obligatiuni al Emitentului. Registrul de obligatiuni se va constitui la data confirmarii de catre CNVM a raportului privind rezultatele ofertei publice. Dupa acceptarea la tranzactinare in BVB, registrul de obligatiuni va fi transferat Registrului Bursei.

#### 5.1.6 Detalii cu privire la valoarea minima respectiv maxima a subscrierii in cadrul ofertei(fie ca numar de obligatiuni fie ca valoarea a investitiei)

Pentru transa de retail numarul minin de obligariuni ce pot fi subscribe este 1, iar maxim este 1000.

Pentru transa investitorilor mari numarul minin de obligariuni ce pot fi subscribe este 100, iar maxim este 175000.

#### 5.1.7 Metodele si limitele de timp pentru plata valorilor mobiliare si pentru livrarea valorilor mobiliare

Subscrierile se pot efectua la sediul Intermediarului, la sediile Grupului de distributie pe baza platilor efectuate in contul **RO59BACX000000030080313**, deschis pentru CAIB

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Securities SA SA la HVB Bank Romania, fie prin ordin de plata, fie prin depunere de numerar, precum si la sediile oricarei SSIF membra a BVB.

### 5.1.8 Descrierea modului si datei in care rezultatele ofertei vor fi facute publice

Rezultatele ofertei vor fi publicate intr-un ziar, in maxim trei zile lucratoare de la data confirmarii de catre CNVM a notificarii privind rezultatele ofertei

### 5.1.9 Procedura de exercitare si transfer a drepturilor de preferinta precum si regimul drepturilor de preferinta care nu au fost exercitate

Nu este cazul

## 5.2 Planul de distributie si de alocare

5.2.1 Diferitele categorii de investitori potentiali catre care sunt oferite valorile mobiliare. Se va indica daca oferta este facuta simultan pe piete din doua sau mai multe tari si daca o transa a fost sau este rezervata pentru anumite categorii de investitori

**Persoanele care pot subscrie obligatiuni:** Orice persoana fizica sau juridica rezidenta sau nerezidenta poate solicita cumpararea obligatiunilor, care fac obiectul prezentei ofertei publice primare., dupa cum urmeaza:

- un procent de 30%, adica 75.000 Obligatiuni este repartizat investitorilor mici ("transa de retail"), transa care va fi vanduta prin metoda pro rata;
- un procent de 70%, insemnand 175.000 Obligatiuni este repartizat investitorilor mari ("transa investitorilor mari") transa care va fi vanduta prin metoda primul venit, primul servit.

Daca la sfarsitul perioadei de subscriere una din transe este suprasubscrisa iar cealalta nu este complet subscrisa, atunci un numar de Obligatiuni din transa incomplet subscrisa (maxim numarul de obligatiuni ramase nesubscrise din transa incomplet) este transferat in transa suprasubscrisa.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## 5.2.2 Modul de notificare a subscriitorilor cu privire la volumul de valori mobiliare alocat

Dupa incheierea subscrierii, notificarile cu privire la volumul de obligatiuni alocate fiecarui investitor vor fi disponibile la sediile Intermediarului, ale Grupului de vanzare si ale SSIF member ale BVB si care au fost implicate in oferta.

## 5.3 Pretul de emisiune si valoarea nominala a obligatiunilor

Indicarea pretului estimat la care obligatiunile vor fi oferite sau criteriile si /sau conditiile pe baza carora pretul si numarul obligatiunilor oferite publicului vor fi determinate si procedura prin care aceste informatii vor fi facute publice. Cheltuieli sau taxe care se solicita subscriitorilor

**Valoare nominala consolidata in EURO (VN):** se obtine prin impartirea valorii nominale initiale de 100 RON la cursul valutar Euro/RON (comunicat de BNR) valabil in ultima zi de subscriptie. VN consolidata in EURO, este valoarea nominala a unei obligatiuni valabila pe intreaga perioada de existenta a obligatiunilor. VN va fi comunicata catre CNVM in cuprinsul notificarii cu privire la rezultatele ofertei publice si va fi publicata intr-un ziar, in maxim trei zile lucratoare de la data confirmarii de catre CNVM a notificarii privind rezultatele ofertei. In orice moment, pe perioada de existenta a Obligatiunilor, valoarea in RON a Obligatiunilor se va obtine prin inmultirea valorii nominale consolidate in EURO cu cursul Euro/RON comunicat de BNR, valabil la momentul calculului.

**Pretul de emisiune:** 100 lei noi(RON)

Subscriitorilor nu li se solicita nici un fel de cheltuieli sau taxe.

## 5.4 Plasarea si distribuirea ofertei

### 5.4.1 Numele si adresa intermediarului ofertei

**CAIB SECURITIES S.A.** cu sediul social in Pta. Charles de Gaulle nr. 15, sector 1, Bucuresti, inmatriculata la Registrul Comertului al Municipiului Bucuresti cu nr. J40/2019/1995, având cod unic de inregistrare 7107986, reprezentata de catre Roland Rechar - Presedinte.

### 5.4.2 Metoda de intermediere



*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

**Metoda de intermediere:** metoda celei mai bune executii, adica Intermediarul si Grupul de vanzare se obliga sa vanda catre public maximul posibil din obligatiunile oferite.

**Metoda de alocare:** folosita este "pro rata" pentru transa de retail si "primul venit, primul servit" pentru transa investitorilor mari.

**Piata primara:** oferta primara se va desfasura (pentru ambele transe) prin intermediul Bursei de Valori Bucuresti, folosind sistemul electronic al acesteia. Accesul pentru introducerea de ordine de cumparare pentru transa de retail va fi permis tuturor Societatilor de Servicii de Investitii Finaniare, care vor putea introduce ordine de cumparare pentru ele si clientii lor. Pentru transa investitorilor mari numai CAIB va avea dreptul de a introduce ordine de cumparare. BVB va crea un simbol pentru Obligatiunile Herastrau Imobiliare Investitii SA, iar in prima zi de subscrieri, un numar de 75000 Obligatiuni (transa de retail) vor fi plasate de CAIB la vanzare pe piata POFR, in timp ce un numar de 175.000 Obligatiuni (transa investitorilor mari) vor fi plasate de CAIB la vanzare pe piata POF. Pana la sfarsitul perioadei de subscriere orice SSIF poate introduce ordine de cumparare pentru orice numar de Obligatiuni intre 1 si 75000 in piata POFR, pentru transa de retail, in timp ce CAIB va putea introduce ordine de cumparare pentru ambele transe, atat pe piata POF cat si POFR. Daca la sfarsitul perioadei de subscriere una din transe este suprasubscrisa iar cealalta nu este complet subscrisa, atunci un numar de Obligatiuni din transa incomplet subscrisa va fi mutat in cealalta transa. A doua zi dupa terminarea perioadei de subscriere BVB va derula procesul de alocare.

#### 5.4.3 Numele si adresa agentilor de plata si a agentilor de depozitare

Agentul de plata in cadrul ofertei publice este CAIB Securities SA, cu sediul in Pta Charles de Gaulle nr.15, sector 1, Bucuresti.

Agentul de plata a dobanzilor si principalului este HVB Bank Romania SA, cu sediul in Pta Charles de Gaulle nr.15, sector 1, Bucuresti.

Agentul de depozitare va fi ales in conformitate cu prevederile aplicabile la data listarii emisiunii.

5.4.4 Numele si adresa entitatilor ce s-au angajat ferm sa subscrie emisiunea precum si indicarea caracteristicilor principale ale acordurilor incheiate cu aceste entitati(inclusive data incheierii lor) si a cotelor ce vor fi subscrise. Se va preciza comisionul de intermediere

Nu exista nici un angajament de subscriere.  
Comisionul de intermediere este de 1%.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

#### 5.4.5 Informatii cu privire la când va fi semnat contractul de subscriere

Nu este cazul

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 6: ADMITEREA LA TRANZACTIONARE A OBLIGATIUNILOR

### 6.1 Piata unde vor fi tranzactionate obligatiunile

Emitentul intentioneaza tranzactionarea obligatiunilor sale la Bursa de Valori Bucuresti.

6.2 Pietele reglementate sau sistemele alternative de tranzactionare pe care, dupa stiinta emitentului, valori mobiliare din aceeasi clasa cu valorile mobiliare obiect al ofertei sunt admise la tranzactionare

Nu este cazul

6.3 Detalii cu privire la entitatile care au un angajament ferm de a actiona ca intermediari pe piata secundara pentru asigurarea lichiditatii prin afisarea de cotationi de vânzare- cumparare si o descriere a principalilor termeni ai angajamentului lor

Nu este cazul

## CAPITOLUL 7: INFORMATII SUPLIMENTARE

7.1. In intocmirea prezentei note nu au fost utilizate opiniile nici unui consultant.

7.2. Nici una din informatiile cuprinse in prezenta nota nu a fost auditata.

7.3. In prezenta nota nu sunt incluse declaratii sau rapoarte ale vreunui expert.

7.4. Nu exista pe parcursul prezentei note informatii furnizate de terte persoane.

7.5. Emitentul nu are rating acordat de o agentie de rating.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## INFORMATII REFERITOARE LA ASIGURARE SI ASIGURATOR

### CAPITOLUL 1: NATURA ASIGURARII

Riscul de neplata in cadrul acestei emisiuni este acoperit prin contractul RFO 005 de asigurare a emisiunii de obligatiuni emise de SC Herastrau Investitii Imobiliare SA incheiat intre **SC BCR ASIGURARI SA** Societate de Asigurare Reasigurare cu sediul in Bucuresti, B-dul Libertatii, nr. 22, Bloc 102, sector 5, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/10454/2001, CUI 14360018, reprezentata de DI. Romeo Jantea – Presedinte/Director general in calitate de **Asigurator** si **SC Herastrau Investitii Imobiliare SA** in calitate de **Asigurat**.

Potrivit prevederilor Regulamentului 13/2004, privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare si in spiritul transparentiei totale pe care o promoveaza societatea noastra, publicam in acest capitol in mod extensiv date despre Asigurator si Contractul de Asigurare.

Obiectul asigurarii il reprezinta obligatia financiara pe care **Asiguratorul**, si-o asuma prin efectuarea platii in locul **Asiguratului** (debitor) a principalului si a dobânzilor imprumutului obligatar (conform prezentului Prospect de emisiune), in cazul neindeplinirii de catre **Asigurat** a obligatiilor de plata izvorate din raportul contractual ca urmare a emisiunii de obligatiuni a Asiguratului, daca acesta este in imposibilitatea de a le plati conform prezentului prospect de emisiune si in conformitate cu conditiile cumulative din contractul de asigurare.

Contractul de asigurare este anexat la prezentul prospect de oferta publica (Anexa 7) si poate fi consultat de catre investitori la sediul Intermediarului, la ghiseele Grupului de distributie si la sediul Emitentului.

Vor avea dreptul sa beneficieze de asigurarea SC BCR Asigurari SA acei detinatori de obligatiuni inregistrati in registrul independent al detinatorilor de obligatiuni care sunt indreptatiti potrivit Prospectului de emisiune sa primesca Dobânda si/sau Principalul.

Principalele prevederi ale Contractului de asigurare sunt prezentate mai jos:  
(Textul integral al Contractului este prezentat in Anexa:

*"2.1. Prin contractul de asigurare, Asiguratul se obliga sa plateasca o prima de asigurare Asiguratorului, iar acesta se obliga ca, in caz de neplata a principalului si a dobanzilor imprumutului obligatar, cu respectarea tuturor conditiilor prezentului contract, sa indeplineasca obligatiile de plata asumate de Asigurat, in limitele si la termene convenite.*

*2.2. Prezentul contract de asigurare este valabil numai impreuna cu: Prospectul de emisiune de obligatiuni avizat de C.N.V.M., completat cu avizul final de inchidere cu succes a emisiunii.*

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

*2.3. Termenii folositi in cuprinsul prezentelor conditii de asigurare sunt in conformitate cu legislatia specifica in vigoare, in domeniul pietei de capital si a regulamentelor C.N.V.M.*

### **3. OBIECTUL ASIGURARII**

*3.1. Obiectul asigurarii il reprezinta garantia financiara pe care Asiguratorul, o constituie prin plata in locul Asiguratului (debitor) a principalului si a dobanzilor imprumutului obligatar (conform Prospectului de emisiune), in cazul neindeplinirii de catre Asigurat a obligatiilor de plata izvorate din raportul contractual ca urmare a emisiunii de obligatiuni a Asiguratului, daca acesta este in imposibilitatea de a le plati conform prospectului de emisiune.*

### **4. PERIOADA ASIGURATA**

*4.1. Raspunderea Asiguratorului incepe odata cu avizarea de catre C.N.V.M. a incheierii cu succes a ofertei de obligatiuni si inceteaza odata cu plata principalului imprumutului obligatar (care are scadenta in a 730-a zi de la data confirmarii de catre C.N.V.M. a incheierii cu succes a emisiunii de obligatiuni prin raportul privind rezultatele ofertei) de catre Asigurat sau de catre Asigurator.*

### **5. INCHEIEREA CONTRACTULUI SI PLATA PRIMEI**

*5.1. Asigurarea este considerata incheiata numai prin plata primei de asigurare si este valabila pentru toata perioada imprumutului obligatar, prima de asigurare calculandu-se prin aplicarea cotei de prima la valoarea principalului.*

### **6. RISCURI PENTRU CARE SE ACORDA DESPAGUBIRE**

*6.1. Asiguratorul acopera neexecutarea de catre Asigurat a platii imprumutului principal scadent in a 730-a zi de la data confirmarii de C.N.V.M. a raportului privind rezultatele ofertei, si a dobanzilor aferente, conform Prospectului de emisiune de obligatiuni, pentru imprumutul obligatar efectuat de catre Asigurat, din cauza lipsei temporare de disponibilitati in cont, achitand el creditorilor sumele datorate de Asigurat.*

*6.2. Acoperirea se refera numai la riscurile definite mai sus si care pot sa apara in relatiile cu detinatorii de obligatiuni in cauza, nominalizati in Registrul de obligatiuni.*

### **7. EXCLUDERI**

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

*7.1. In baza prezentei polite nu se acorda despagubiri pentru daunele cauzate direct sau indirect de:*

- a) riscurile generale de forta majora invocata si dovedita;*
- b) orice alte riscuri ce pot fi acoperite prin alte tipuri de asigurari;*
- c) pierderi datorate fluctuatiei cursului valutar si devalorizarii leului;*
- d) frauda, reaua intentie, reaua credinta a Asiguratului, dovedite;*
- e) riscurile politice (razboi, razboi civil, revolutie, rebeliune, greve, tulburari civile);*
- f) pierderile financiare datorate riscurilor petrecute inainte de intrarea in vigoare a politei;*
- g) riscul sa nu se fi produs din vina sau cu complicitatea unui prepus al Asiguratului, actionand in aceasta calitate.*

## **8. SUMA ASIGURATA**

*8.1. Suma asigurata este valoarea imprumutului principal (echivalent RON a 7 milioane EUR) si a dobanzilor aferente.*

## **9. OBLIGATIILE ASIGURATULUI**

*9.1. Asiguratul are urmatoarele obligatii:*

- a) Sa puna la dispozitia Asiguratorului la incheierea politei prospectul de emisiune de obligatiuni cu anexele aferente;*
- b) Sa plateasca primele de asigurare stabilite la data incheierii contractului, la termenele si in moneda convenita;*
- c) Imediat dupa incheierea emisiunii sa constituie un cont escrow, cu destinatia efectuării investitiilor prevazute la Cap.5 si 8 din Prospectul de emisiune, care va fi alimentat cu totalitatea fondurilor atrase din emisiunea de obligatiuni.*
- d) In contul prevazut la art. 9.1 lit. c) vor trebui sa ramana in permanenta sume care sa acopere valoarea dobanzilor ramase de platit detinatorilor de obligatiuni. Aceste sume nu vor putea fi retrase decat pentru plata dobanzilor catre detinatorii de obligatiuni (la datele prevazute in Prospectul de emisiune), cu acordul prealabil al Asiguratorului. In acest sens, Asiguratul va emite un grafic, parte integranta a prezentului contract, ce va contine cuantumurile si termenele destinate platii dobanzilor;*
- e) Sa constituie un cont escrow (sau alte modalitati agreeate ulterior de parti, consemnate, dupa caz, intr-un act aditional) cu destinatia platii principalului imprumutului obligatar, cu o valoare de 100% din valoarea principalului, care va fi alimentat esalonat in ultimele sase luni de zile ale imprumutului obligatar. Cuantumurile si termenele prevazute pentru plata principalului vor fi parte a graficului emis de Asigurat si vor fi corelate cu termenele si sumele scadente din Prospectul de emisiune. Platile din acest cont se vor putea efectua numai cu acordul prealabil al Asiguratorului;*

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

*f) Sa plateasca beneficiarilor obligatiunilor, dobanda prevazuta in Prospectul de emisiune de obligatiuni, din contul escrow constituit conform art. 9.1. c),;*

*g) Sa plateasca beneficiarilor obligatiunilor, principalul prevazut in prospectul de emisiune de obligatiuni, din contul escrow constituit conform art. 9.1. e),;*

*Situatia alimentarii conturilor mentionate anterior va fi notificata catre Asigurator in termen de 3 zile de la data mentionata in grafic / data incheierii cu succes a emisiunii de obligatiuni, prin transmiterea extrasului de cont;*

*h) Sa efectueze cu prioritate fata de celelalte obligatii, cu exceptia celor catre bugetul statului, plata dobanzilor si a principalului imprumutului obligatar catre detinatorii de obligatiuni in cauza, conform graficului emis de Asigurat, parte integranta din contractul de asigurare. Asiguratorului i se va prezenta in ultima zi a lunilor mentionate in grafic situatia provizioanelor constituite in aceste conturi, asa cum este specificat la art. 9.1. lit. c si e din prezentul contract. Neconstituirea provizioanelor la nivelurile stabilite in grafic poate atrage dupa sine rezilierea de plin drept a contractului de asigurare, prin simpla notificare de catre Asigurator (prin fax sau scrisoare recomandata) fara alte proceduri prealabile si fara returnarea primelor de asigurare deja incasate. Totodata, Asiguratul se obliga ca in "conventia de cont escrow" sa prevada posibilitatea ca, la scadenta, Asiguratorul, dupa efectuarea platii despagubirii, sa poata incasa sumele aflate in cont, pana la concurenta sumelor stabilite ca despagubire;*

*i) Sa recunoasca, sa asigure si sa conserve dreptul de regres al Asiguratorului;*

*j) Sa returneze Asiguratorului orice sume platite de acesta drept despagubire, in sensul prezentului contract, sume ramase nerecuperate in urma uzitarii garantiilor prevazute la art.9.1., in termen de 12 luni de la data notificarii de catre Asigurator.*

*9.2 In toate cazurile in care circumstantele privind riscul se schimba, Asiguratul este obligat sa transmita o informare scrisa, la sediul Asiguratorului, in termen de 5 zile, cu privire la:*

- orice modificare in masura de a agrava riscul producerii evenimentelor asigurate;*
- schimbarea denumirii, a sediului social, modificarea capitalului social;*
- transferul de active sau de obligatii dinspre sau catre orice alta entitate, persoana fizica sau juridica;*
- deschiderea, impotriva Asiguratului, a procedurii de declarare a falimentului;*

*9.3 Daca Asiguratul a dat raspunsuri inexacte sau incomplete la orice declaratie data in scris, ori daca nu a facut in termenul prevazut la art. 9.2 comunicarea cu privire la schimbarea circumstantelor privind riscul, Asiguratorul are dreptul:*

*a) in caz de dol sau declaratie falsa intentionata, contractul se considera a fi reziliat, iar Asiguratorul nu va plati nici o despagubire, primele de asigurare platite si cele exigibile fiind datorate Asiguratorului cu titlu de daune interese;*

*b) in caz de omisiune sau declarare inexacta, neintentionata, constatata inainte de producerea evenimentului asigurat ce a cauzat prejudicii grave, Asiguratorul poate, in cazul in care partile nu au reusit rezolvarea pe cale amiabila obligatorie in acest caz:*

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

- *fie sa denunte contractul, cu un preaviz de 10 zile, in cazul in care schimbarile exclud mentinerea in vigoare a asigurarii, cu restituirea primei de asigurare platita pentru perioada ulterioara denuntarii, sau, in cazul in care cunoscand exact imprejurarile, nu ar fi incheiat asigurarea, cu restituirea integrala a primelor de asigurare platite;*
- *fie sa propuna modificarea corespunzatoare a politei, cu o crestere a primei de asigurare;*

*c) in caz de omisiune sau de declarare inexacta constatata dupa o dauna, despagubirea va fi refuzata de la plata, urmind ca dauna sa fie suportata de catre Asigurat.*

*9.4 In cazul producerii evenimentului asigurat, Asiguratul este obligat:*

*a) sa comunice Asiguratorului situatia de neplata a imprumutului obligatar in termen de 15 zile de la expirarea intervalului de plata conform prospectului de emisiune, indicand cauzele acestei situatii;*

*b) sa puna la dispozitia Asiguratorului toate documentele contabile referitoare la datoria sa fata de creditorii obligatari pentru a putea determina cauza si dimensiunea daunei;*

*c) sa permita Asiguratorului sa faca investigatii cu privire la cauza si marimea pagubei, precum si la marimea despagubirii pe care o are de platit.*

*9.5 In cazul neindeplinirii oricareia dintre prevederile art. 9.1. lit. a, b,c,d,f,g,h,i,j si art. 9.4. lit. a-c, Asiguratorul este in drept sa refuze plata despagubirilor.*

*9.6 Asiguratul este obligat sa nu faca nici o publicitate acestui contract de asigurare fara acordul prealabil al Asiguratorului.*

## **10. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CREDITORULUI OBLIGATAR (BENEFICIARUL PREZENTEI POLITE)**

*10.1. Creditorul este obligat sa completeze si sa transmita Asiguratorului solicitarea de plata a despagubirii.*

## **11. OBLIGATIILE ASIGURATORULUI**

*11.1 Asiguratorul are urmatoarele obligatii:*

*a) sa plateasca despagubirile convenite detinatorilor de obligatiuni (conform art. 3.1.) in cazul producerii evenimentului asigurat;*

*b) sa stabileasca si sa plateasca despagubirile convenite, in baza documentatiei complete privind cauzele si imprejurarile in care s-a produs evenimentul asigurat si intinderea pagubelor;*

*11.2. Asiguratorul isi asuma obligatia fata de Beneficiarii drepturilor din despagubire si fata de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare din Romania, ca in termen de maximum 30 zile de la data la care prezentul contract a fost reziliat (ca urmare a neindeplinirii obligatiilor contractuale de catre Asigurat), sa faca publica prin mass-media aceasta informatie.*



*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## **12. CONSTATAREA, DETERMINAREA CUANTUMULUI DAUNEI SI PLATA DESPAGUBIRII**

*12.1. Asiguratorul plateste despagubirea numai in situatia in care, in urma expertizei financiar-contabile efectuate de expertii sai, constata lipsa disponibilitatilor banesti la data scadenta si in conditiile respectarii art. 9.1. din prezentele conditii.*

*12.2. Despagubirile se platesc individual, fiecaruia dintre Beneficiarii care se afla in momentul scadentei in Registrul de obligatiuni.*

*12.3. In cazul producerii riscului asigurat, Asiguratorul primeste de la creditorii Asiguratului solicitarea de plata a despagubirilor dupa trecerea a cel putin 3 zile lucratoare de la data scadenta a platii neexecutate de Asigurat.*

*12.4. Asiguratorul notifica imediat in scris Asiguratul, in legatura cu solicitarea creditorului pentru plata despagubiri si efectueaza expertiza financiar-contabila la sediul acestuia.*

*12.5. Asiguratorul plateste despagubirea creditorului Asiguratului in termen de 30 zile de la data inregistrarii solicitarii, prin virament, in contul indicat de acesta. O copie a ordinului de plata va fi transmisa Asiguratului pentru a dovedi plata sumelor. Prin plata despagubirii, Asiguratorul se subroga in toate drepturile si actiunile Beneficiarilor platiti impotriva Asiguratului si devine creditor urmaritor al acestuia, conform prevederilor legale.*

*12.6. Valoarea despagubirii nu poate depasi suma asigurata mentionata in prezentul contract.*

*12.7. Asiguratorul va fi indreptatit sa amane plata despagubirii daca, in legatura cu paguba (asa cum a fost definita in prezentul contract), a fost deschisa impotriva Asiguratului o ancheta de catre Politie sau o procedura penala, pana la finalizarea anchetei, respectiv a anchetei penale.*

*12.8. Prin plata despagubirii, Asiguratorul devine creditor urmaritor al Asiguratului.*

*12.9. Reaua credinta dovedita in formularea cererii de asigurare sau despagubire, intentia sau neglijenta grava a Asiguratului, absolve Asiguratorul de plata oricaror sume si ii da dreptul sa denunte sau sa suspende contractul de asigurare prin notificare scrisa.*

*12.10. In termenii prezentului contract, Asiguratul accepta si isi asuma obligatia ca, in caz de producere a evenimentului Asigurat, sa suporte un procent de 5 % din cuantumul pagubei.*

## **13. DISPOZITII FINALE**

*13.1. Oricand pe parcursul valabilitatii contractului, de comun acord, se pot aduce modificari acestuia, modificari ce intra in vigoare de la data ce se va conveni in scris de catre parti.*

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

*13.2. Orice utilizare a sumelor provenite din emisiunea de obligatiuni si aflate in contul escrow (constituit conform art. 9.1. lit. c) se va efectua doar cu avizul favorabil al BCR Asigurari SA (Asigurator) si Herastrau Investitii Imobiliare SA (Asigurat). In acest sens, Asiguratul va intocmi o lista (preliminara) a investitiilor pe care intentioneaza sa le efectueze. Investitiile se vor putea realiza efectiv numai cu acordul expres prealabil al Asiguratorului. Conditile se detaliaza in Conventia de Cont Escrow aferenta.”*

\*\*\*

Este de maxima importanta felul in care se va face orice investitie din banii obtinuti din emisiunea de obligatiuni. Astfel intreaga suma obtinuta prin emisiunea de obligatiuni va fi indisponibilizata intr-un cont escrow care va fi controlat de un Comitet format din reprezentanti ai Emitentului si ai Asiguratorului (BCR Asigurari). Acest Comitet va aproba fiecare investitie, in urma evaluarii ei si va decide oportunitatea efectuarii. In acest mod este fiecare investitie va fi verificata de doua ori, si de catre Emitent si de catre Asigurator (care datorita specificului de activitate dispune de evaluatori profesioniști in domeniul imobiliar).

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

## CAPITOLUL 2: INFORMATII DESPRE ASIGURATOR

### **Numele, sediul social si sediile secundare**

- Nume: BCR ASIGURARI SA
  - Sediul social: Bdul. Libertatii nr. 22, Bloc 102, mezanin, Sector 5, Bucuresti
  - Sedii secundare(sucursale): BCR Asigurari are in prezent un numar de 46 de sucursale (lista completa a unitatilor BCR ASIGURARI S.A. poate fi consultata on-line la adresa **www.bcrasig.ro**).
1. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA DOLJ Judetul Dolj, localitatea CRAIOVA, adresa B-dul Carol I, bloc M5-M6;
  2. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA CONSTANTA Judetul CONSTANTA, localitatea CONSTANTA, adresa Str.Traian nr.68;
  3. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA DAMBOVITA, Judetul DAMBOVITA, localitatea TARGOVISTE, adresa B-dul MIRCEA CEL BATRAN nr.1;
  4. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA OLT, Judetul OLT, localitatea SLATINA, adresa Str.BASARABILOR nr.1;
  5. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA HUNEDOARA, Judetul HUNEDOARA, localitatea DEVA, adresa P-ta Operei nr.4;
  6. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA BUZAU, Judetul BUZAU, Localitatea BUZAU, adresa Str.Unirii nr.207;
  7. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA ALBA, Judetul ALBA, localitatea ALBA IULIA, adresa B-dul Transilvaniei nr.25;
  8. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA IASI, Judetul IASI, localitatea IASI, adresa Str.Palat nr.11
  9. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA GALATI, Judetul GALATI, localitatea GALATI, adresa str.Brailei nr.35;
  10. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA SALAJ, Judetul SALAJ, localitatea ZALAU, adresa P-ta Iuliu Maniu nr.2;
  11. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA BUCURESTI SECTOR 2 Municipiul BUCURESTI, adresa Str.Popa Lazar nr.8;
  12. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA BUCURESTI SECTOR 4 Municipiul BUCURESTI, adresa B-du Unirii nr.63, bl.oc F4;
  13. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA MARAMURES, Judetul MARAMURES, localitatea BAI A MARE, adresa B-dul Unirii nr.15;
  14. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA BRAILA, Judetul BRAILA, localitatea BRAILA, adresa Calea Calarasilor nr.17;
  15. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA ARAD, Judetul ARAD, localitatea ARAD, adresa Str.Penes Curcanul nr.14-16;
  16. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA ARGES, Judetul ARGES, localitatea PITESTI, adresa B-dul Republicii nr.83;
  17. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA CALARASI, Judetul CALARASI, localitatea CALARASI, adresa Str.Sloboziei nr.4;
  18. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA TELEORMAN, Judetul TELEORMAN, localitatea ALEXANDRIA, adresa Str.DUNARII nr.137'

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

19. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA BACAU, Judetul BACAU, localitatea BACAU, adresa Str.Mioritei nr.1;
20. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA TULCEA, Judetul TULCEA, localitatea TULCEA, adresa Str.Toamnei nr.2;
21. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA MUNICIPIULUI BUCURESTI, Municipiul BUCURESTI, adresa B-dul UNIRII nr.73, bloc G3;
22. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA LIBERTATII, Municipiul BUCURESTI, adresa P-ta Alba Iulia nr.8, bloc 17;
23. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA BUCURESTI SECTOR 3, Municipiul Bucuresti, adresa B-dul Unirii nr.43-45, bloc E2-E3;
24. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA BUCURESTI SECTOR 6, Municipiul BUCURESTI, adresa B-dul Timisoara nr.6C;
25. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA VICTORIEI, Municipiul BUCURESTI, adresa Calea Victoriei nr.155, bloc D1;
26. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA VRANCEA, Judetul VRANCEA, localitatea FOCSANI, adresa Str.FDT Cuza-Voda nr.1;
27. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA TIMIS, Judetul TIMIS, localitatea TIMISOARA, adresa Calea ARADULUI nr.11;
28. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA BOTOSANI, Judetul BOTOSANI, localitatea BOTOSANI, adresa P-ta Revolutiei nr.9
29. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA CARAS SEVERIN, Judetul CARAS SEVERIN, localitatea RESITA, adresa Str.I.L.Caragiale nr.10;
30. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA IALOMITA, Judetul IALOMITA, localitatea SLOBOZIA, adresa B-dul Chimiei nr.21;
31. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA VALCEA , Judetul VALCEA, localitatea RAMNICU VALCEA, adresa Str.General Magheru nr.20;
32. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA CLUJ, Judetul CLUJ, localitatea CLUJ NAPOCA, adresa Str.George Baritiu nr.10-12;
33. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA PRAHOVA, Judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI, adresa Str.Valeni nr.42;
34. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA BISTRITA NASAUD, Judetul BISTRITA NASAUD, localitatea BISTRITA, localitatea BISTRITA, adresa P-ta Petru Rares, nr.1A,
35. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA GIURGIU, Judetul GIURGIU, localitatea GIURGIU, adresa Str.Vlad Tepes nr.14, bloc MUV3;
36. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA SATU MARE, Judetul SATU MARE, localitatea SATU MARE, adresa Str.Horea nr.8-10;
37. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA SIBIU, Judetul SIBIU, localitatea SIBIU, adresa Str.Nicolae Balcescu nr.11
38. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA COVASNA, Judetul COVASNA, localitatea SFANTU GHEORGHE, adresa Str.Nicolae Iorga Nr.7-9
39. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA NEAMT, Judetul NEAMT, localitatea PIATRA NEAMT, adresa B-dul TRAIAN nr.19;
40. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA HARGHITA, Judetul HARGHITA, localitatea MIERCUREA CIUC, adresa Str.Florilor nr.2;

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

41. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA SUCEAVA, Judetul SUCEAVA, localitatea SUCEAVA, adresa Str.Stefan cel Mare nr.31;
42. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA VASLUI, Judetul VASLUI, localitatea VASLUI, adresa Str.Stefan cel Mare nr.53;
43. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA MURES, Judetul MURES, localitatea TARGU MURES, adresa Str.Gheorghe Doja nr.1-3;
44. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA GORJ, Judetul GORJ, localitatea TARGU JIU, adresa Str.Geneva nr.2;
45. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA BIHOR, Judetul BIHOR, localitatea ORADEA, adresa Str.D.Cantemir, nr.2/C;
46. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA BRASOV, Judetul BRASOV, localitatea BRASOV, adresa B-dul 15 Noiembrie nr.90A;
47. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA MEHEDINTI, Judetul MEHEDINTI, localitatea DROBETA TURNU SEVERIN, adresa Str.Aurelian nr.44;
48. BCR ASIGURARI SA BUCURESTI SUCURSALA ZONALA DAMBOVITA, Judetul DAMBOVITA, localitatea TARGOVISTE, adresa Str.Revolutiei nr.1;

**Data infiintarii si durata pentru care a fost infiintata BCR Asigurari SA, decizia de autorizare a C.S.A.**

Societatea a fost infiintata in decembrie 2001 iar durata pentru care a fost infiintata, conform actului constitutiv este de 89 de ani de la data inmatricularii la Registrul Comertului (18.12.2001).

In baza Hotarârii Consiliului Comisiei de Supraveghere a Asigurarilor (C.C.S.A.) din data de 04.12.2001, prin care s-a aprobat cererea de constituire a societatii BCR Asigurari SA ca societate de asigurare, in conformitate cu prevederile Legii nr. 32/2000 si prin Decizia Presedintelui Comisiei de Supraveghere a Asigurarilor (C.S.A.) nr. 48/06.12.2001, incepând cu data de 04.12.2001 s-a autorizat constituirea societatii BCR Asigurari SA, urmând ca aceasta sa indeplineasca formalitatile legale pentru constituirea si inmatricularea la Oficiul Registrului Comertului.

In baza Hotarârii C.C.S.A. din data de 22.01.2002, prin care s-a aprobat cererea societatii BCR Asigurari SA pentru autorizarea desfasurarii activitatii in domeniul asigurarilor, in conformitate cu prevederile Legii nr. 32/2000 si prin Decizia Presedintelui C.S.A. nr. 52/24.01.2003, incepând cu 22.01.2002 societatea BCR Asigurari este autorizata sa desfasoare activitati in domeniul asigurarilor, urmând sa practice 12 clase de asigurari din categoria "asigurari generale", cu respectarea legislatiei in vigoare.

In baza Hotarârii C.C.S.A. din data de 21.08.2003 si prin Decizia Presedintelui C.S.A. nr. 3614/25.09.2003 s-a aprobat practicarea de catre BCR Asigurari SA a Categoriei Asigurari de viata, Clasele de asigurari de viata (asigurari de deces, supravietuire, mixte de viata) si Asigurari de viata suplimentare si s-au avizat conditiile generale si documentatia tehnica pentru "Asigurarea pe termen limitat de deces" si "Asigurarea suplimentara pentru invaliditate permanenta din accident", produse de asigurare care se incadreaza in clasele de asigurari mai sus mentionate.

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Conform Art.3 din Actul Constitutiv al societatii - Obiectul de activitate al societatii este definit astfel:

“Domeniul de activitate: cod CAEN-660 – Activitati de asigurari si ale caselor de pensii ( cu exceptia celor din sistemul public de asigurari sociale).

Obiectul principal de activitate este activitatea de asigurare, care, in conformitate cu art.2 din Legea nr.32/2000 desemneaza, in principal, oferirea, negocierea, incheierea de contracte de asigurare si reasigurare, incasarea de prime, lichidarea de daune, activitatea de regres si recuperare, precum si investirea sau fructificarea fondurilor proprii si atrase prin activitatea desfasurata.

Obiectul principal de activitate, codificat conform clasificarii activitatilor din economia nationala - CAEN, consta in:

- 6603 – alte activitati de asigurari ( exceptand asigurarile de viata );
- 6601 – activitati de asigurari de viata.

**Clasele aferente asigurarilor generale care pot fi practicate sunt urmatoarele:**

- asigurari de accidente si boala, inclusiv accidente de munca si boli profesionale;
- asigurari de sanatate;
- asigurari de mijloace de transport terestru, altele decat cele feroviare;
- asigurari de mijloace de transport feroviar;
- asigurari de mijloace de transport aerian;
- asigurari de mijloace de transport naval;
- asigurari de bunuri in tranzit, inclusiv marfuri transportate, bagaje si orice alte bunuri;
- asigurari de incendiu si calamitati naturale;
- alte asigurari de daune la proprietati;
- asigurari de raspundere civila pentru autovehicule;
- asigurari de raspundere civila pentru mijloace de transport aerian;
- asigurari de raspundere civila pentru mijloace de transport naval
- asigurari de raspundere civila generala;
- asigurari de credite si garantii;
- **asigurari de pierderi financiare;**
- asigurari de protectie juridica;
- asigurari de asistenta turistica.

**Numarul de inregistrare la registrul comertului**

SC BCR Asigurari SA este inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/10454/2001 si are cod unic de inregistrare 14360018.

**Valoarea capitalului subscris si varsat, numarul si clasele de actiuni din care este compus**

Capitalul social al BCR ASIGURARI S.A este de 250.000.000.000 lei, impartit in 2.500.000 actiuni nominative, in valoare nominala de 100.000 lei/actiune. Capitalul

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

social este subscris si varsat in intregime de actionari si este constituit numai din aport in numerar. Structura actionariatului societatii este compusa atat din persoane juridice cat si persoane fizice. In prezent societatea desfasoara demersurile legale in vederea operarii unei majorari a capitalului social, acesta urmand sa fie majorat la suma de 300.000.000.000 lei.

BCR ASIGURARI S.A., avand ca actionar majoritar Banca Comerciala Romana S.A., face parte din grupul societatilor ce apartin asa numitului Grupul Banca Comerciala Romana - cel mai mare furnizor de servicii financiare integrate din Romania, primul furnizor roman care aplica cu succes conceptul modern de "one-stop-shopping", prin intermediul unui "supermarket financiar"

### **Structura de actionariat a societatii BCR Asigurari SA**

<b>Nume actionar</b>	<b>Pondere (%)</b>
BANCA COMERCIALA ROMÂNĂ	60.8978%
SC Financiara SA	20.8423%
Actionari individuali - persoane fizice salariatii ai Grupului BCR	18.2599%

### **Numele, adresa si functia detinuta in societate de catre persoanele ce compun organele de administrare si control**

#### **Consiliul de administratie**

<b>Nume</b>	<b>Adresa</b>	<b>Functia</b>
Romeo Jantea	Bucuresti, str. Smaranda Braescu nr. 51, bl. XXIG, sect. 1	Presedinte CA
Dan Mogos	Bucuresti, str. Lugoj nr. 58, sect. 1	Membru CA
Nicolae Danila	Bucuresti, Str. Rabat nr. 13, sect. 1	Membru CA
Mariean Busca	Bucuresti, B-dul Unirii nr. 63, bl. F4, sc.1, sect. 4	Membru CA
Mircea Purcarea	Bucuresti, Calea Vacaresti nr. 207, bl. 35B, sc.1, sect.4	Membru CA

#### **Comisia de cenzori**

<b>Nume</b>	<b>Adresa</b>	<b>Functia</b>
Valentina Nerina Petrescu	Bucuresti, Calea Serban Voda nr.209, bl.corp A, ap.24A, sect. 4	Presedinte Comisia de cenzori
Ioana Nitulescu	Bucuresti, Str.Ramnicu Valcea nr.22, bl.31, ap.35, sect. 3	Membru Comisia de cenzori
Mario Carlo Simulescu	Bucuresti, Str. Doamna Ghica nr.5, bl.3, ap.27, sector 2	Membru Comisia de cenzori

*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

### **Cenzori supleanti:**

<b>Nume</b>	<b>Adresa</b>	<b>Functia</b>
Edgar Marculescu	Bucuresti, str. Cupolei nr. 2, bl.105, ap.178, sect. 6	Cenzor supleant
Aurelia Spasiu	Bucuresti, Sos. Iancului nr. 21, bl. 106A, sect. 2	Cenzor supleant
Corneliu Aurelian Enus	Bucuresti, Str.Novaci, nr.7, bl.P52, ap.35, sector 5	Cenzor supleant

### **Rezultate financiare inregistrate de societatea BCR Asigurari**

#### **Rezultate Financiare (mii lei):**

<b>INDICATOR</b>	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2004</b>
<b>cifra de afaceri (viata)</b>	811.758	110.422.922
<b>cifra de afaceri (generale)</b>	462.431.936	1.103.866.330

### **Estimari privind perspectivele BCR Asigurari pentru anul 2005**

Incepand din anul 2003, BCR ASIGURARI S.A. se afla in topul primelor 10 companii de pe piata romaneasca a asigurarilor, companii care controleaza peste 85% din piata.

In anul 2004 comparativ cu 2003, BCR ASIGURARI S.A. a inregistrat cea mai importanta rata de crestere a primelor brute subscribe in randul primilor 10 asiguratori - aprox. 95%, situandu-se pe locul 9 in clasamentul general al firmelor de asigurari.

PBS (prime brute subscribe) estimat pt. 2005: 2.472.700.000.000 ROL



*Viza de aprobare aplicata pe prospectul de oferta publica, sau dupa caz, pe documentul de oferta nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al decizieiv de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea prospectului/documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

Verificând continutul acestui Prospect, Emitentul accepta responsabilitatea pentru continutul acestuia si confirma ca nu sunt omisiuni majore si declaratii neadevarate referitoare la acest Prospect, semnand:

**EMITENT:** Herastrau Imobiliare Investitii SA

Janos Miklos Kokor

Presedintele Consiliului de Administratie

Adina Popovici – Turnea

Membru

Catrina Sorin

Membru

**INTERMEDIAR**

Roland Rechar

Presedinte

CAIB SECURITIES SA