

one

UNITED PROPERTIES

2024

R A P O R T S





One Tower

Calea Floreasca nr. 165, etaj 12, București, România, 014459



+40 31 22 51 000



investors@one.ro



www.one.ro



ONE UNITED PROPERTIES S.A

Sediu social: Maxim Gorki Street nr. 20, Sector 1, București, România
(EUID) ROONRC.J40/21705/2007, RO 22767862

Situațiile financiare interimare consolidate condensate și situațiile financiare individuale condensate prezentate în paginile următoare sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile raportării intermediare, astfel cum acestea sunt aplicate în Uniunea Europeană („IFRS”). Situațiile financiare interimare consolidate condensate la 30 iunie 2024 **sunt revizuite de către auditor**, iar situațiile financiare individuale condensate sunt **auditate**.

Cifrele financiare prezentate în partea descriptivă a raportului, exprimate în milioane de lei, sunt rotunjite la cel mai apropiat număr întreg. Acest lucru poate conduce la mici diferențe de regularizare.

CUPRINS

Raport financiar la 30 iunie 2024

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	4
EVENIMENTE CHEIE	7
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	13
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE	18
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE	21
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)	22
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)	23
BILANȚ CONSOLIDAT (RON)	24
BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)	25
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL (RON)	26
BILANȚ INDIVIDUAL (RON)	27
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	28
PERSPECTIVE ȘI RISCURI PENTRU ANUL 2024	29
DESPRE ONE UNITED PROPERTIES	31
DECLARAȚIA CONDUCERII	33



PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE

Cifre financiare cheie pentru S1 2024

- One United Properties a înregistrat o **cifră de afaceri** de **699,4 milioane** de lei în S1'24, o scădere de 17% față de anul precedent, în timp ce **profitabilitatea segmentelor cheie** a companiei, care însumează venitul net din proprietăți rezidențiale și veniturile nete din chirii, a crescut cu **11%** comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.
- **Venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut cu 7% față de anul precedent**, la 190,4 milioane de lei, datorită recunoașterii veniturilor din noile dezvoltări la care procesul de construcție a demarat între 2022 și S1'24.
- **Marja netă din vânzările rezidențiale a crescut semnificativ, de la 29,5%, așa cum a fost înregistrată pentru S1'23, la 36,3% pentru S1'24**, datorită progresului construcțiilor.
- **Veniturile din chirii**, inclusiv veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, au crescut cu 19% față de anul precedent, **la 75 de milioane de lei** în S1'24. Veniturile nete din chirii au înregistrat o creștere de 26% față de anul precedent.
- **Rezultatul brut** a ajuns la **264,5 milioane de lei** în S1'24, o scădere de 23% față de anul precedent, în timp ce rezultatul net a ajuns la **228,6 milioane de lei**, o scădere de 20% față de anul precedent. Excluzând impactul net al câștigurilor din evaluarea la valoarea justă, **profitul net** a crescut cu **5%**.
- **Cheltuielile administrative** au crescut cu 12% față de anul precedent, la **42,3 milioane de lei**, în conformitate cu dimensiunea mai mare a operațiunilor.
- **Activele totale** au depășit **5,2 miliarde de lei**.
- Datorită activității semnificative de dezvoltare în S1'24, care cuprinde 4.041 de unități, **poziția de numerar** a scăzut cu 20%, dar s-a menținut la un nivel solid de **336,1 milioane de lei**.
- Indicatorul **loan-to-value brut** a fost de **30%** la sfârșitul lui S1'24, stabil de la sfârșitul anului 2022, ceea ce demonstrează o situație financiară solidă și un nivel scăzut al efectului de levier al Grupului în comparație cu alte companii similare din Europa. **Datoria netă** s-a situat la **848,5 milioane de lei**, 16% din activele totale de 5,2 miliarde de lei.

Evenimente cheie în S1 2024 și ulterior acestei perioade

- **452 de apartamente și unități comerciale** cu o suprafață totală de 43.809 mp, 624 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de **123,3 milioane de euro** în S1'24.
- La sfârșitul lunii mai 2024, au început pre-vânzările la a doua fază a One Lake District, unde vor fi construite 867 de unități. În consecință, la 30 iunie 2024, **66% din unitățile disponibile** în curs de dezvoltare și livrate erau vândute.
- Sumele care urmează să fie încasate în cadrul contractelor încheiate cu clienții până la data de 30 iunie 2024 sunt de **331 de milioane de euro** în numerar suplimentar până în anul 2026.
- Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri pentru S1'24 a fost de **14 milioane de euro**, o creștere de 21% față de anul precedent.
- Grupul a închiriat și pre-inchiriat **8.100 mp** de spații comerciale și a semnat mai multe prelungiri de contracte de închiriere pentru o suprafață totală de **6.770 mp** în S1'24.
- Grupul a primit autorizație de construire pentru **hotelul Mondrian București** și **One Technology District**, lucrările începând la ambele șantiere în T3'24.



Perspective pentru 2024 și ulterioare

- La 30 iunie 2024, One United Properties avea în construcție un total de 4.041 de unități cu o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) totală de **1,3 miliarde de euro**.
- În 2024, conducerea vizează o cifră de afaceri de **1,75 miliarde de lei** și un profit net de **525,2 milioane de lei**, așa cum a fost prezentat în bugetul aprobat în Adunarea Generală a Acționarilor din 25 aprilie 2024.
- Majorarea capitalului social în curs de desfășurare, care vizează atragerea a **350 de milioane de lei**, va susține expansiunea Grupului în segmentul premium accesibil, așa cum a fost prezentat în cadrul evenimentului Capital Markets Day din 4 aprilie 2024.



TELECONFERINȚĂ REZULTATE S1 2024

29.08.2024 | 10:00 ȘI 11:00 AM

Vă invităm să participați la teleconferințele privind rezultatele din S1 2024, alături de conducerea One United Properties, pentru a discuta despre performanța din primele șase luni ale anului 2024, precum și despre perspectivele acestui an. Teleconferința va fi găzduită de Victor Căpitanu (co-CEO), Cosmin Samoilă (CFO) și Zuzanna Kurek (Manager IR).

Teleconferința în limba română va avea loc la ora 10:00, iar cea în limba engleză la ora 11:00, ora Bucureștiului (10:00 CET | 09:00 UK). Înregistrați-vă **AICI** pentru a primi detaliile de conectare prin ZOOM.



EVENIMENTE CHEIE

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

Vânzări rezidențiale

452 de apartamente și unități comerciale, cu o suprafață totală de 43.809 mp, 624 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 123,3 milioane de euro în S1 2024. În anul precedent, în S1 2023, Grupul a vândut și pre-vândut 481 de apartamente și unități comerciale cu o suprafață totală de 42.600 mp, 779 de locuri de parcare și alte unități pentru un total de 120,8 milioane de euro.

Evoluția vânzărilor în S1 2024 față de S1 2023 evidențiază o creștere de la an la an a valorii unităților vândute, datorită faptului că majoritatea dezvoltărilor au ajuns în stadii avansate de construcție, ceea ce se reflectă în aprecierea prețului de vânzare, în conformitate cu strategia de vânzări a Companiei. În practică, acest lucru indică o creștere a marjei de vânzare de la an la an.

Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale, așa cum este prezentată mai sus, nu include pre-vânzările către clienții incipienți, vânzări cu marjă mai mică ce contribuie la finanțarea achiziției de teren. Acestea sunt unități pe care Grupul le-a pre-vândut clienților incipienți în cadrul unor dezvoltări unde construcția nu a început. Valoarea totală a acestor vânzări în S1 2024 a fost de 4,8 milioane de euro, față de 31,6 milioane de euro pentru S1 2023.

La sfârșitul lunii mai 2024, au început pre-vânzările pentru a doua fază a One Lake District, unde vor fi construite 867 de unități. Ca urmare, la 30 iunie 2024, 66% din unitățile disponibile, atât cele în curs de dezvoltare, cât și cele finalizate, erau vândute. Sumele care urmează să fie încasate în cadrul contractelor încheiate cu clienții până la 30 iunie 2024 se ridică la 331 de milioane de euro în numerar suplimentar până în anul 2026 (99 de milioane de euro în 2024, 189 de milioane de euro în 2025 și 43 de milioane de euro în 2026); 79 de milioane de euro au fost încasate doar în prima jumătate a anului 2024.

În ceea ce privește suprafața vandabilă, de departe, cele mai multe apartamente vândute de One United Properties au fost cele cu 2 camere (1 dormitor), cu o suprafață totală vandabilă de 15.237 mp, cererea cea mai ridicată fiind înregistrată la One Lake District Faza 1 și 2, urmate de apartamentele cu 4 camere (3 dormitoare), cu o suprafață totală vandabilă de 11.427 mp, cererea cea mai ridicată fiind înregistrată la One Lake District Faza 1, One High District și One Lake Club. Este important de menționat că One United Properties a vândut, de asemenea, 5 unități mari de valoare ridicată, cu 5+ camere, având o suprafață totală vandabilă de 1.463 mp, la nivelul tuturor dezvoltărilor livrate și în construcție, inclusiv unități duplex la One Verdi Park. Vânzările pe tip de apartament în S1 2024, inclusiv suprafața totală vandabilă a unităților vândute, sunt prezentate mai jos:

Tip unitate	S1 2024	Suprafață vandabilă (mp)
studio	17	719
2 camere (1 dormitor)	236	15.237
3 camere (2 dormitoare)	88	8.667
4 camere (3 dormitoare)	76	11.427
5+ camere și vile (4+ dormitoare)	5	1.463
Spații comerciale	30	6.296
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	452	43.809



Cea mai bine vândută dezvoltare a companiei în S1 2024 a fost One Lake District, unde au fost vândute 165 de unități în Faza 2 și 101 în Faza 1. A doua cea mai bine vândută dezvoltare a fost One Lake Club, unde 67 de unități au fost vândute în primele șase luni ale anului 2024, rezultând un total de 334 de unități deja contractate de către clienți. Dezvoltarea One Lake Club va fi etichetată drept „Furnished by Armani/Casa” ca urmare a încheierii unui parteneriat cu Armani/Casa în noiembrie 2023. A treia cea mai căutată dezvoltare a fost One High District, unde 47 de unități au fost vândute în S1 2024, rezultând un total de 575 de unități vândute de la lansarea vânzărilor pentru această dezvoltare.

Vânzările în S1 2024 pentru dezvoltările cheie, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la 30 iunie 2024, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Stadiu	Livrare	Unități vândute în S1 2024	Total unități vândute de la începutul proiectului	Total unități dezvoltate
One Lake District Faza 2	În dezvoltare	T3 2026	165	165	867
One Lake District Faza 1	În dezvoltare	T2 2025	101	623	790
One Lake Club	În dezvoltare	T3 2026	67	334	738
One High District	În dezvoltare	T4 2025	47	575	840
One Cotroceni Park	Finalizat	T4 2023	21	924	993
One Herăstrău Vista	În dezvoltare	T4 2024	10	93	121
Alte dezvoltări	-	-	41	1.488	2.027
TOTAL UNITĂȚI			452	4.202	6.376

Extindere pe segmentul locuințelor premium accesibile

În data de 4 aprilie 2024, One United Properties a anunțat încheierea unui memorandum de înțelegere cu CPI Property Group pentru achiziționarea unui teren de 21 de hectare situat la câteva minute de mers cu mașina de parcurile Tineretului și Carol și la câțiva pași de stația de metrou Eroii Revoluției, în sectorul 5. Această inițiativă a marcat intrarea Companiei într-un nou subsegment: locuințe premium accesibile. Noua dezvoltare vizează aproximativ 5.000 de unități, planificate ca un cartier mic, autosustenabil. Destinat nivelului superior al pieței rezidențiale de masă din București, această dezvoltare va combina accesibilitatea cu calitatea, oferind condiții de trai de înaltă calitate și o alegere deosebită în peisajul imobiliar al orașului. Prima fază a proiectului este preconizată a fi finalizată în 2028.

Axarea pe locuințe premium, dar accesibile, este în concordanță cu strategia de creștere sustenabilă a One United Properties, care depășește simpla construcție de locuințe pentru a crea comunități dinamice, având astfel un impact durabil asupra dezvoltării urbane a Bucureștiului. Acest demers reflectă adaptarea Companiei la nevoile în schimbare ale pieței, determinată de intensificarea urbanizării și de creșterea numărului de familii cu două venituri din România care apreciază confortul și accesul la facilitățile orașului. Pe măsură ce economiile se extind și veniturile personale cresc, un număr tot mai mare de consumatori se orientează către segmentul de mijloc al pieței, căutând proprietăți care îmbină calitatea cu accesibilitatea. Această tendință conduce la o preferință tot mai mare pentru achiziționarea de produse premium la un preț rezonabil. **Mai multe informații AICI.**



Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri pentru S1 2024 a fost de 14 milioane de euro, o creștere de 21% față de anul precedent. Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la 30 iunie 2024 este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Stadiu	Livrare/Achiziție	Suprafața închirială brută (GLA)	% Închiriat/Pre- închiriat	% Chiriași mutați
One Tower	Dezvoltare	2020	24.039	100%	100%
One Cotroceni Park 1	Dezvoltare	2022	46.252	94%	89%
Bucur Obor	Achiziție	2022	25.582	94% ¹	94%
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12.000	100%	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltare	2023	34.456	90%	59%
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI			142.329	95%	85%
One Technology District	În dezvoltare	2026	22.289	100%	0%
One Gallery	În dezvoltare	2025	14.845	65%	0%
Hotel Mondrian	În dezvoltare	2026	6.447	n/a	n/a

NOTĂ: ¹ Ca urmare a procesului de renovare de la Bucur Obor, unele spații sunt lăsate neocupate deliberat pentru a permite relocarea temporară a unor operatori esențiali în timp ce în interiorul clădirii se desfășoară lucrările de renovare necesare.

În S1 2024, One United Properties a închiriat și pre-inchiriat 8.100 mp de spații de birouri și comerciale în Fazele 1 și 2 ale One Cotroceni Park. În plus, Compania a semnat mai multe prelungiri ale contractelor de închiriere pentru o suprafață totală de 6.770 mp.

După închiderea acestei perioade de raportare, în data de 5 iulie, One United Properties a informat piața cu privire la semnarea unui contract semnificativ între compania fiică One Gallery Floreasca S.A. și Tomcat Comserv SRL. Contractul de închiriere, în valoare totală de 40,1 milioane de euro fără TVA, a fost semnat pe o perioadă de 17 ani, începând cu septembrie 2025, și se referă la închirierea unui spațiu comercial cu o suprafață închirială brută (GLA) de 3.600 mp, la parterul One Gallery, pentru a opera un concept modern de food market, care va adăposti peste 40 de operatori diferiți, cu produse premium, în diverse formate integrate sub același acoperiș. [Mai multe informații AICI.](#)

Autorizare

În data de 2 august 2024, One United Properties a informat piața cu privire la obținerea autorizației de construire pentru Mondrian București, primul hotel din portofoliul Companiei, estimat să fie livrat în 2026. Mondrian București va dispune de 103 camere și apartamente cu design inspirat din basmul lui Petre Ispirescu „Tinerete fără bătrânețe și viață fără de moarte” pentru a crea o atmosferă unică ce îmbină armonios estetica modernă cu patrimoniul cultural local. [Mai multe informații AICI.](#)

În data de 5 august 2024, One United Properties a informat piața cu privire la obținerea autorizației de construire pentru One Technology District, un hub de birouri la cheie, sustenabile (amprentă zero-carbon), dezvoltat pentru Infineon Technologies, estimat să fie livrat în 2026. [Mai multe informații AICI.](#)

Portofoliul de terenuri

La data de 30 iunie 2024, One United Properties deținea sau a încheiat pre-SPA pentru 285.100 mp de terenuri pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi de construire supratereane brute (GBA) de aproximativ 988.000 mp. Toate aceste parcele sunt în prezent în faza de planificare. Pe acestea, Grupul estimează construcția a 7.000 de apartamente, servicii pentru comunități și 146.000 mp de clădiri comerciale pentru închiriere. Dintre clădirile comerciale, 121.000 mp vor găzdui birouri, iar restul de 25.000 mp se află în cadrul clădirilor care vor fi restaurate. Valoarea brută de dezvoltare a portofoliului de clădiri restaurate



aflate în prezent în curs de dezvoltare de către One United Properties este estimată la 277,5 milioane de euro.

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE GUVERNANȚĂ

AGOA și AGEA din 25 aprilie 2024

În data de 25 aprilie 2024, One United Properties a organizat Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe a dividendelor pentru 2023 în valoare de 37,9 milioane de lei (prima tranșă fiind plătită în ianuarie 2024, dividendul brut integral pentru 2023 este de 75,9 milioane de lei). Dividendul brut de 0,01 lei pe acțiune va fi plătit pe 15 iulie 2024. De asemenea, acționarii au aprobat bugetul pentru anul 2024, precum și o potențială emisiune de obligațiuni de până la 300 de milioane de euro în următorii trei ani.

Acționarii au ales Consiliul de Administrație al One United Properties, format din șapte membri: Claudio Cisullo, Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Dragoș Manda, Marius Diaconu, Augusta Dragici și Dirk Pahlke.

Propunerea de eliminare a drepturilor de preferință pentru o majorare de până la 20% a capitalului social existent nu a fost aprobată din lipsa cvorumului necesar întrucât Compania a propus acționarilor un punct alternativ legat de o operațiune de majorare a capitalului social cu drepturi de preferință, care a fost votat la Adunarea Generală a Acționarilor care a avut loc în data de 28 mai 2024. **Hotărârile AGA sunt disponibile AICI.**

AGOA și AGEA din 28 mai 2024

În data de 28 mai 2024, One United Properties a organizat Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. Punctul principal de pe ordinea de zi care a fost aprobat a fost majorarea capitalului social al Companiei prin emiterea a 1.750.000.000 de acțiuni noi. Compania intenționează să atragă până la 70 de milioane de euro, capital care va fi utilizat pentru finanțarea planurilor de dezvoltare prezentate acționarilor în cadrul evenimentului Capital Markets Day, în Strategia ONE 2030. **Hotărârile AGA sunt disponibile AICI.**

Respingerea mai multor dosare de contestații privind diverse dezvoltări

În data de 17 ianuarie 2024, Tribunalul București a respins cererea formulată de Municipiul București și Primarul Municipiului București prin care se solicita anularea și suspendarea autorizației de construire a One Lake Club (**Mai multe informații sunt disponibile AICI.**)

În data de 7 februarie 2024, Tribunalul București a respins cererea formulată de Municipiul București și Primarul Municipiului București prin care se solicita anularea și suspendarea autorizației de construire a One Floreasca Towers (**Mai multe informații sunt disponibile AICI.**)

În data de 10 aprilie 2024, Tribunalul București a respins cererea formulată de Municipiul București și Primarul Municipiului București prin care se solicita anularea și suspendarea autorizației de construire a One Lake District (**Mai multe informații sunt disponibile AICI.**)

În data de 12 aprilie 2024, Tribunalul București a respins cererea formulată de Asociația S.O.S. Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural referitoare la suspendarea autorizațiilor de construire aferente dezvoltării One Peninsula (**Mai multe informații sunt disponibile AICI.**)

În data de 23 mai 2024, Tribunalul București a respins cererea formulată de Asociația S.O.S. Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural referitoare la suspendarea autorizațiilor de construire și a documentațiilor de urbanism aferente dezvoltării One Peninsula ([Mai multe informații sunt disponibile AICI](#)). Reclamanții au formulat recurs în acest dosar, așa cum Compania a raportat în data 17 iunie 2024 ([Mai multe informații sunt disponibile AICI](#)).

În data de 18 iunie 2024, Curtea de Apel București a pronunțat decizia sa finală prin care a respins cererea de anulare formulată de Asociația S.O.S. Orașul și Asociația Salvați Bucureștiul în legătură cu soluționarea favorabilă a Dosarului nr. 4858/3/2019, unde solicitarea reclamanților de anulare a planului urbanistic zonal și a autorizației de construire pentru dezvoltarea One Floreasca City a fost respinsă. Decizia este definitivă ([Mai multe informații sunt disponibile AICI](#)).

În data de 11 iulie 2024, Tribunalul București a respins cererea formulată de Asociația S.O.S. Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural prin care se solicita anularea planului urbanistic zonal și a autorizațiilor de construire aferente dezvoltării One Peninsula ([Mai multe informații sunt disponibile AICI](#)).

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL

Lichiditate

În S1 2024, ONE a fost a 11-a cea mai tranzacționată acțiune de la BVB din punct de vedere al lichidității absolute și a 8-a cea mai tranzacționabilă după lichiditate raportată la free-float, înregistrând tranzacții în valoare de 145,5 milioane de lei, și tranzacții suplimentare de 345,5 milioane de lei efectuate prin piețele POF și DEALS, care nu sunt incluse în calculele de lichiditate. Capitalizarea bursieră la 30 iunie 2024 era de 3,35 miliarde de lei. Compania avea 10.125 de acționari la 30 iunie 2024 (+161% față de IPO).

Valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile ONE în S1 2024 a fost de 3,8 milioane de lei, incluzând tranzacțiile DEAL, și de 1,2 milioane de lei pe zi, excluzând tranzacțiile DEAL. În S1 2024, acțiunile ONE au scăzut cu 11,4% față de creșterea de 18,7% a indicelui BET.

Plata dividendelor

În data de 15 iulie 2024, One United Properties a plătit a doua tranșă a dividendului semestrial în valoare de 0,01 lei pe acțiune. Politica de dividende a One United Properties include plata dividendelor semestrial, prima tranșă fiind aprobată în Adunarea Generală a Acționarilor care se desfășoară în luna octombrie a fiecărui an pe baza rezultatelor auditate semestriale și a doua tranșă aprobată în luna aprilie a anului următor, împreună cu raportul anual auditat.

Majorarea de capital social

În data de 7 august 2024, Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF) a aprobat Prospectul UE al Companiei pentru majorarea capitalului social cu aport în numerar. Prospectul, formularele de subscriere și revocare, precum și Decizia ASF de aprobare a Prospectului sunt disponibile pentru investitori pe site-ul Companiei, [AICI](#), precum și pe profilul Companiei de pe site-ul Bursei de Valori București.



Calendarul detaliat al operațiunii de majorare a capitalului social este prezentat mai jos:

Eveniment	Data
Tranzacționarea drepturilor de preferință	09.08.2024 – 13.08.2024
Etapa 1: subscrieri în baza drepturilor de preferință	19.08.2024 – 19.09.2024
Publicarea raportului despre încheierea Etapei 1	20.09.2024
Etapa 2: plasament privat	20.09.2024 – 26.09.2024

În cadrul Etapei 1 a majorării capitalului social, prețul de subscriere este de 0,2 lei pe acțiune, în timp ce în Etapa 2, prețul de subscriere va fi stabilit în cadrul exercițiului de bookbuilding. Pentru a subscrie o acțiune nouă în cadrul majorării de capital social, sunt necesare 2,1879186 drepturi de preferință (după caz, cu orice rotunjiri aplicabile conform reglementărilor în vigoare, inclusiv cele elaborate de Depozitarul Central).

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE SUSTENABILITATE

Raportul de Sustenabilitate 2023

În data de 10 iulie 2024, One United Properties a publicat Raportul de Sustenabilitate pentru anul 2023, pregătit în conformitate cu standardele Global Reporting Initiative (GRI). Pregătirea raportului a fost supravegheată de Comitetul de guvernanță de mediu, socială și corporativă, organizat în cadrul Consiliului de Administrație. Raportul de Sustenabilitate pentru 2023 poate fi accesat [AICI](#).



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a scăzut cu 17% în S1 2024 față de S1 2023, ajungând la 699,4 milioane de lei. Veniturile din vânzările de proprietăți rezidențiale au înregistrat o scădere de 13%, ca urmare a faptului că multe șantiere au ajuns în etape finale, care au un avans de finalizare mai mic în comparație cu lucrările extinse din etapele inițiale, ajungând la 524,1 milioane de lei. Cu toate acestea, venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut cu 7% față de anul precedent, la 190,4 milioane de lei, datorită recunoașterii veniturilor din noile dezvoltări unde construcția a început în 2022 și 2023.

Conform metodologiei de recunoaștere a IFRS 15, dezvoltările aflate în stadiile incipiente generează marje mai mici. Mai mult, prețurile de vânzare cresc pe măsură ce construcția avansează. În consecință, marja netă a crescut semnificativ de la 29,5%, așa cum a fost înregistrată pentru S1 2023, la 36,3% pentru S1 2024. Este important de menționat că această valoare reflectă cu adevărat marja totală pe care One United Properties o generează din vânzarea unităților rezidențiale. În principiu, Compania vizează, la fiecare dezvoltare, o marjă netă de minimum 35%. **Pentru mai multe informații despre recunoașterea veniturilor vânzărilor rezidențiale la One United Properties, consultați capitolul dedicat al acestui raport, disponibil AICI.**

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de divizia comercială împreună cu veniturile din serviciile furnizate către chiriași, au înregistrat o creștere de 19%, ajungând la 75 de milioane de lei în S1 2024 față de 62,8 milioane de lei în S1 2023. Efectul a fost determinat de veniturile provenite din întregul portofoliu, dar în special de la cea mai nouă dezvoltare, unde chiriașii s-au mutat în cursul anului 2023 și în S1 2024: One Cotroceni Park 1 (închiriat în proporție de 94% la 30 iunie 2024) și One Cotroceni Park 2 (închiriat în proporție de 90%, însă cu 59% dintre chiriași mutați la 30 iunie 2024). În consecință, pe măsură ce chiriașii continuă să se mute, veniturile din chirii vor continua să crească în trimestrele următoare.

În S1 2024, Grupul a înregistrat câștiguri de 97 de milioane de lei din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare, o scădere de 44% față de 174,4 milioane de lei în S1 2023. Câștigurile sunt aferente, în principal, apartamentelor oferite spre închiriere la One Verdi Park și One Floreasca Vista, precum și viitorului campus Infineon Technologies, One Technology District.

Cheltuielile administrative au crescut cu 12% față de anul precedent, ajungând la 42,3 milioane de lei. Această majorare s-a datorat creșterii dimensiunii operațiunilor în ceea ce privește progresul construcțiilor și unitățile aflate la vânzare. În ceea ce privește alte cheltuieli de exploatare, acestea au scăzut cu 22%, ajungând la 5,6 milioane de lei. Din această sumă, 3,9 milioane de lei sunt sponsorizări legate de activități de CSR, care se preconizează a fi parțial deduse din impozitul pe profit, în timp ce alte elemente includ cheltuieli cu provizioane și provizioane pentru depreciere.

Alte cheltuieli de exploatare a proprietății pentru segmentul comercial au scăzut cu 32%, la 3,9 milioane de lei, datorită faptului că mai mulți chiriași s-au mutat în One Cotroceni Park Fazele 1 și 2 și au preluat cheltuielile de exploatare aferente acestor dezvoltări de birouri.

Alte cheltuieli de exploatare a proprietății pentru segmentul rezidențial, care includ cheltuielile cu proprietățile pentru dezvoltările rezidențiale finalizate și încă nelivrate integral clienților, au crescut cu 7%, la 4,3 milioane de lei, în S1 2024, ca urmare a finalizării mai multor unități care generează cheltuieli cu proprietățile până la predarea lor către cumpărătorii finali.

Rezultatul din activitatea de exploatare s-a ridicat la 287,9 milioane de lei în S1 2024, înregistrând o scădere de 18% pe fondul unei reduceri semnificative a câștigurilor din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare. Excluzând acest impact, care variază de la o perioadă de raportare la alta și este influențat, în special, de situația în care Compania are dezvoltări comerciale în curs de construcție,



rezultatul din activitatea de exploatare a crescut cu 7%. Această creștere a fost determinată de o creștere de 7% față de anul precedent a venitului net din proprietăți rezidențiale și o creștere de 26% față de anul precedent a venitului net din chirii.

Rezultatul brut a ajuns la 264,5 milioane de lei în S1 2024, o scădere de 23% față de S1 2023, în timp ce rezultatul net s-a ridicat la 228,7 milioane de lei, o scădere de 20% față de anul precedent. Impozitul pe profit pentru S1 2024 s-a ridicat la 35,8 milioane de lei, din care 4,5 milioane de lei reprezintă cheltuiala efectivă, iar restul de 31,3 milioane de lei reprezintă impozitul amânat pe profit generat de câștigurile din ajustarea valorii juste, care va deveni impozabil doar la vânzarea activelor.

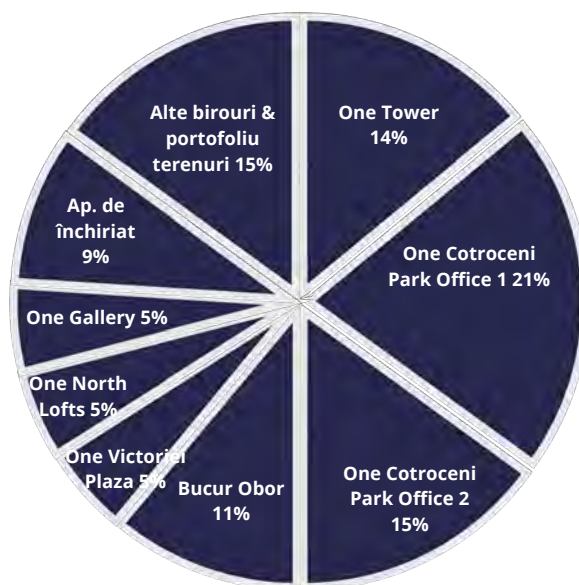
Pozițiile P&L selectate (RON)	S1 2024	S1 2023	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	524.148.876	604.119.671	-13%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(329.456.418)	(422.023.829)	-22%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(4.294.225)	(4.029.596)	7%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	190.398.233	178.066.246	7%
Venituri din chirii, incl. venituri din serviciile către chiriași	74.964.738	62.831.420	19%
Cheltuieli din serviciile către chiriași	(17.417.920)	(14.402.078)	21%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(3.914.379)	(5.728.207)	-32%
Venitul net din chirii	53.632.439	42.701.135	26%
Câștiguri din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	97.008.626	174.368.621	-44%
Cheltuieli administrative	(42.321.190)	(37.858.800)	12%
Alte cheltuieli de exploatare	(5.588.431)	(7.137.774)	-22%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	287.935.504	353.052.283	-18%
EBT	264.474.007	344.538.154	-23%
Profit net	228.649.416	286.943.120	-20%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 5% în primele șase luni ale anului 2024, ajungând la 5,2 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut cu 7%, atingând 3 miliarde de lei, creștere determinată de o majorare cu 8% a investițiilor imobiliare, la 2,9 miliarde de lei la sfârșitul lui S1 2024, reprezentând segmentul comercial și portofoliul de terenuri. Majorarea se datorează includerii One Technology District în portofoliul de terenuri în urma achiziției terenului în T1 2024. În ceea ce privește creșterea activelor existente, cea mai importantă majorare de la începutul anului 2024 a fost înregistrată pentru apartamentele de închiriat (+58%), One Gallery (+26%), urmate de One Carpathian (+21%).

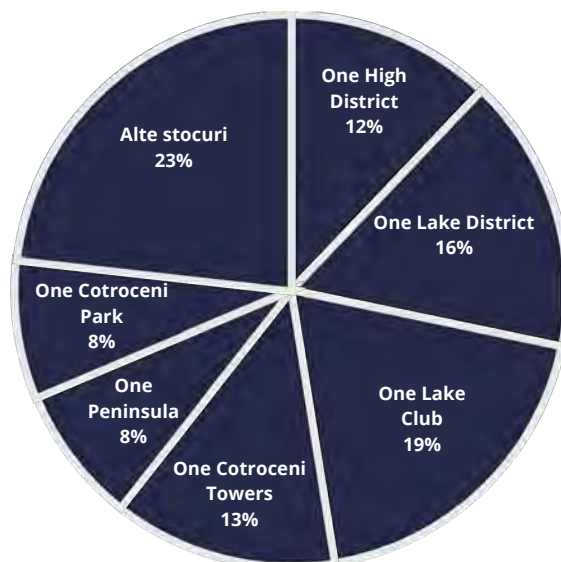


Investiții imobiliare în '000 RON	31.06.2024	31.12.2023
One Tower	419.995	418.629
One Cotroceni Park Office 1	600.395	598.601
One Cotroceni Park Office 2	430.274	413.144
One Cotroceni Park Office 3	36.553	36.553
One Cotroceni Park Office 4	80.361	80.073
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
One Technology District	59.067	-
One North Lofts	145.749	161.177
Eliade Tower	44.798	44.771
Bucur Obor	321.529	313.559
One Downtown	42.448	42.448
One Plaza Athénée (Hotel Mondrian)	74.098	71.510
One Carpathian	9.671	8.004
One Gallery	156.828	124.882
One Băneasa Airpark	22.550	21.555
Altele	67.018	67.018
Apartamente de închiriat	269.610	170.218
TOTAL	2.919.472	2.710.670



Activele circulante au crescut cu 1% în primele șase luni ale anului 2024, ajungând la 2,2 miliarde de lei, datorită unei creșteri de 22% a creanțelor comerciale și a unei majorări cu 15% a plăților în avans către furnizori. Această creștere a fost compensată de o scădere de 3% a stocului (proprietăți rezidențiale), care au ajuns la 973,8 milioane de lei. Scăderea stocului se datorează vânzărilor continue solide la nivelul întregului portofoliu rezidențial și livrării către clienți a unităților finalizate în 2023. Stocul aferent One Floreasca Vista a scăzut cu 80%, urmat de One Verdi Park, unde stocul a scăzut cu 66%, One Timpuri Noi, în scădere cu 53%, și One Lake District, care a înregistrat o scădere de 11% a stocului. Restul dezvoltărilor au înregistrat un grad variabil de creștere sau scădere, în concordanță cu evoluția vânzărilor rezidențiale în S1 2024, așa cum este prezentat în secțiunea de actualizări legate de business.

Proprietate rezidențială în '000 RON	31.06.2024	31.12.2023
One Verdi Park	19.554	57.376
One Cotroceni Park - Rezidențial	79.582	71.563
One Cotroceni Towers	126.754	127.931
One Modrogan	43.831	43.627
One Mircea Eliade	20.179	20.307
One Peninsula	81.448	81.602
One Herăstrău Towers	356	1.227
One Floreasca Vista	2.035	10.161
One Timpuri Noi	4.037	8.594
One Mamaia Nord 2	35.968	23.556
One Herăstrău Vista	21.259	16.444
One High District	120.365	111.535
One Lake Club (P1 & P2)	186.429	186.456
One Lake District	155.420	174.992
One Floreasca Towers	70.033	60.750
Alte stocuri	6.502	6.544
TOTAL	973.751	1.002.665





Creanțele comerciale au ajuns la 598,5 milioane de lei, creșterea de 22% fiind determinată de livrarea către clienții finali a unităților finalizate la One Cotroceni Park, cea mai mare dezvoltare a One United Properties de până în prezent. Datorită activității semnificative de dezvoltare din S1 2024, care cuprinde 4.041 de unități cu un GDV total de 1,3 miliarde de euro, poziția de numerar a scăzut cu 20%, până la 336,1 milioane de lei.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 5% în primele șase luni ale anului 2024, depășind 3 miliarde de lei. Creșterea a fost determinată de o majorare cu 9% a rezultatului reportat, care s-a ridicat la 1,6 miliarde de lei la sfârșitul lui S1 2024. Capitalul social a crescut cu 1%, ajungând la 765,8 milioane de lei, în timp ce primele de capital au crescut cu 25%, la 114,8 milioane de lei, reflectând majorarea de capital social efectuată pentru implementarea Stock Option Plan (SOP) acordat membrilor executivi ai Consiliului de Administrație, în urma îndeplinirii criteriilor de performanță prevăzute în programul SOP. Acțiunile proprii s-au ridicat la o valoare negativă de 10,3 milioane de lei, reprezentând acțiunile răscumpărate din piață în T2 2024, în conformitate cu programul de răscumpărare de acțiuni proprii inițiat în data de 1 aprilie 2024 ([mai multe detalii AICI](#)).

Datoriile totale au crescut cu 4% în S1 2024, ajungând la 2,2 miliarde de lei la 30 iunie 2024. Datoriile pe termen lung au crescut cu 14%, până la 1,4 miliarde de lei, creșterea fiind compensată de scăderea cu 11% a datoriilor curente, care s-au ridicat la 792,7 milioane de lei. Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de o majorare cu 17% a împrumuturilor și creditelor de la bănci și alte entități, care s-au ridicat la 970,9 milioane de lei, reprezentând o mare parte a creditului bancar pe termen lung în valoare de 941,5 milioane de lei. Creșterea a fost determinată de noile sume trase pentru One Tower, One Gallery, One Floreasca Towers, One Mamaia Nord, One Verdi Park și One Mircea Eliade.

Scadența medie rămasă pentru creditele restante la 30 iunie 2024 a fost de 7,9 ani pentru creditele bancare legate de investițiile în active imobiliare (144,8 milioane de euro) și de 2,5 ani pentru creditele bancare legate de dezvoltarea de active imobiliare rezidențiale (63,8 milioane de euro). Marja medie a dobânzii a fost cuprinsă între 1,5% și 3,5%.

În ansamblu, creșterea creditelor pe termen lung pentru One United Properties este determinată, pe de o parte, de clădirile de birouri și comerciale, care necesită mai multe datorii decât dezvoltările rezidențiale și sunt finanțate prin credite pe termen lung. Aceste împrumuturi nu au impact asupra fluxului de numerar, deoarece sunt plătite în principal din chirii și se amortizează în fiecare an. Pe de altă parte, dezvoltările care vizează clienți cu venituri medii și medii spre mari (unde clienții pot contracta apartamente folosind un avans de 30% și o plată de 70% la livrare) necesită mai multe datorii decât dezvoltările pentru clienții cu venituri mari și foarte mari, unde aceștia plătesc suma integrală pe parcursul perioadei de construcție (100% plată anticipată sau 5 rate egale de 20%).

Cu toate acestea, chiar și în condițiile creșterii portofoliului de birouri și a deciziei de a se extinde către un nou segment de clienți, indicatorul loan-to-value al One United Properties a fost de 30% la sfârșitul lui S1 2024, o creștere de 2pp față de sfârșitul anului 2023. Datoria netă s-a ridicat la 848,5 milioane de lei, reprezentând 16% din activele totale de 5,2 miliarde de lei.

Scăderea datoriilor curente a fost determinată de o micșorare cu 21% a datoriilor comerciale și a altor datorii, până la 280,1 milioane de lei, o scădere de 7% a încasărilor în avans de la clienți, care s-au ridicat la 362,9 milioane de lei, precum și o scădere de 17% a împrumuturilor și creditelor de la bănci și alte entități, care au ajuns la 97 de milioane de lei.



FLUXURI DE NUMERAR

În S1 2024, One United Properties a înregistrat intrări de numerar în valoare de 79 de milioane de euro. Fluxurile de numerar contractuale, adică sumele care urmează să fie primite în temeiul contractelor de pre-vânzare încheiate cu clienții până la data de 30 iunie 2024, s-au ridicat la 331 de milioane de euro în numerar suplimentar până în anul 2026 (99 de milioane de euro în 2024, 189 de milioane de euro în 2025 și 43 de milioane de euro în 2026). Acestea sunt sumele datorate **doar** pentru unitățile care au fost pre-vândute și urmează să fie livrate în viitor, excluzând orice vânzare efectuată începând cu T3 2024.



RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE

One United Properties recunoaște veniturile în funcție de pre-vânzări, corelate cu metoda gradului de realizare. Combinația dintre unitățile vândute și cele nevândute, precum și momentul acestor vânzări, în special în raport cu perioada de raportare, pot afecta veniturile recunoscute și marjele de profit asociate.

Structura de cost a unei dezvoltări este rareori liniară. Etapele inițiale pot implica cheltuieli mai mari legate de excavare, realizarea fundațiilor și dezvoltarea infrastructurii, în timp ce etapele ulterioare au costuri asociate cu finisajele, dotările și interioarele. Astfel, pe măsură ce venitul este recunoscut în funcție de etapa de finalizare, costurile asociate aceluși venit pot fluctua, ducând la marje de profit variabile.

În plus, One United Properties gestionează construcția mai multor dezvoltări în paralel, fiecare fiind, la momentul raportării financiare, într-o etapă diferită de dezvoltare, având astfel structuri de cost diferite. Prin urmare, unele dezvoltări ar putea fi în faza lor inițială cu investiții masive în infrastructură, în timp ce altele ar putea fi în etapele finale cu diferite tipuri de costuri. Când veniturile din aceste dezvoltări în construcție sunt combinate, marja de profit combinată poate arăta variații semnificative.

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IFRS 15

Recunoașterea veniturilor din vânzarea dezvoltărilor rezidențiale pe parcursul perioadei de construcție, adesea numită „metoda gradului de realizare”, are la bază principiile prezentate în Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS), în special IFRS 15 „Venituri din Contractele cu Clienții”. Această metodă de recunoaștere a veniturilor este utilizată din următoarele motive:

- **Principiul Corelării:** Recunoașterea veniturilor pe parcursul perioadei de construcție este în conformitate cu principiul corelării, care sugerează că veniturile și cheltuielile ar trebui să fie recunoscute în aceeași perioadă în care sunt realizate sau suportate. Acest lucru permite o mai bună corelare a veniturilor din vânzarea de proprietăți rezidențiale în curs de dezvoltare cu cheltuielile asociate cu acea dezvoltare de-a lungul timpului.
- **Reflectă Realitatea Economică:** Această metodă permite ca situațiile financiare să reflecte mai bine realitatea economică a procesului de construcție, care este în desfășurare. În loc să recunoască tot venitul odată, acesta este recunoscut ca valoare adăugată la dezvoltare.
- **Rezultate Financiare Mai Stabile:** Recunoașterea veniturilor pe parcursul perioadei de construcție poate duce la obținerea unor rezultate financiare mai stabile pe parcursul mai multor perioade, în loc de rezultate financiare volatile care sunt realizate doar când dezvoltările sunt finalizate.
- **Previziune mai bună a Fluxului de Numerar:** Recunoașterea progresivă a veniturilor oferă părților interesate o înțelegere mai bună a încasărilor, aspect care conduce la o planificare și prognoză financiară mai informată.
- **Evaluarea Riscului:** Recunoașterea veniturilor în timp oferă o vizibilitate mai bună asupra dezvoltărilor care ar putea fi în pericol ca urmare a întârzierii finalizării acestora sau care nu îndeplinesc rentabilitatea așteptată. Acest lucru poate permite conducerii să ia măsuri corective într-un mod mai rapid.
- **Structură de Stimulent:** Când venitul este recunoscut progresiv, poate oferi un stimulent mai consistent pentru managerii de proiect și echipa de conducere pentru ca aceștia să se asigure că dezvoltările sunt în grafic, în loc să amâne toate eforturile și recunoașterea către finalul dezvoltărilor.



Dezavantajul acestei metode este că, spre deosebire de recunoașterea directă la un moment dat, metoda gradului de realizare adaugă straturi de complexitate, făcând ca situațiile financiare să fie mai greu de descifrat pentru unii investitori și analiști, generând uneori presupuneri incorecte legate de faptul că veniturile sau rentabilitatea Companiei sunt în scădere, când de fapt acestea fluctuează datorită numărului de dezvoltări care se află în diferite etape de finalizare. Recunoașterea veniturilor din vânzările dezvoltărilor rezidențiale pe parcursul perioadei de construcție este în concordanță cu principiile de bază ale cadrului IFRS și oferă diverse beneficii în ceea ce privește raportarea financiară și reprezentarea economică.

EXEMPLU DE RECUNOAȘTERE A VENITURILOR ȘI A PROFITULUI

Valoarea Totală a Contractului: 1.000.000 euro

Costul Terenului: 100.000 euro

Costurile de Dezvoltare: 500.000 euro

Marja de Profit: 40% (sau 400.000 euro pentru întreaga dezvoltare)

Anul 0 (Începutul Contractului):

- La lansarea vânzărilor, clientul depune un avans de 30%, în sumă de 300.000 euro.
- Nu s-a realizat nicio construcție încă, așa că niciun venit sau profit nu este recunoscut la acest punct. Suma încasată – 300.000 euro – este înregistrată ca o datorie în bilanțul One United Properties.

Anul 1 (Sfârșitul Primului An):

- Să presupunem că 50% din dezvoltare este finalizată.
- 50% din valoarea totală a contractului minus suma aferentă terenului, sau 450.000 euro, este venitul care ar trebui recunoscut până la sfârșitul Anului 1, împreună cu suma de 100.000 euro referitoare la teren, care este recunoscută ca venit pentru 100% din anul 1 și în corespondență se recunoaște costul de vânzare al terenului, fără a se înregistra nicio marjă la valoarea terenului.
- Costul de vânzare reprezintă 50% din costurile de dezvoltare de 500.000 euro, adică 250.000 euro, la care se adaugă costul terenului de 100.000 euro pentru 100% din anul 1, așa cum s-a menționat la punctul de mai sus.
- După cum s-a descris mai sus, 550.000 euro reprezintă venitul, 350.000 euro reprezintă costul, iar 200.000 euro este profitul.
- Având în vedere că One United Properties a încasat deja 300.000 euro, suma rămasă (250.000 euro) până la suma totală a veniturilor înregistrate de 550.000 euro, este recunoscută ca active contractuale la linia de creanță și datoria de 300.000 euro este corectată.
- Din punct de vedere al recunoașterii profitului pentru Anul 1, One United Properties ar recunoaște un profit de 200.000 euro (marjă relativă de 36%).

Anul 2 (Sfârșitul celui de-al Doilea An/La Livrare):

- Dezvoltarea este finalizată 100% până la sfârșitul celui de-al doilea an.
- Venitul total care trebuie recunoscut pe durata contractului este de 1.000.000 euro.
- Din această valoare totală, 600.000 euro (60% din 1.000.000 euro) reprezintă costul total, iar 400.000 euro (40% din 1.000.000 euro) este profitul total.
- Deoarece s-au recunoscut deja 550.000 euro venituri și 200.000 euro profit în Anul 1, venitul rămas care trebuie recunoscut în Anul 2 de către One United Properties este de 450.000 euro, cu un profit de 200.000 euro și o marjă relativă de 44%.

La livrare, clientul plătește restul de 70% din valoarea contractului, sau 700.000 euro, prin urmare activele contractuale recunoscute în anul 1, de 250.000 euro, sunt corectate, iar suma rămasă de 450.000 euro reprezintă venitul pentru anul 2, așa cum este menționat și în punctul de mai sus.



La încheierea contractului, venitul recunoscut de One United Properties corespunde cu progresul construcției și plățile primite: 300.000 euro în Anul 1 și 700.000 euro în Anul 2, pentru un total de 1.000.000 euro. Din perspectiva profitului, One United Properties ar recunoaște un profit de 200.000 euro în Anul 1 și un altul de 200.000 euro în Anul 2, totalizând 400.000 euro pentru unitatea vândută.

Vă rugăm să rețineți că recunoașterea efectivă a veniturilor ar lua în considerare, de asemenea, orice costuri suportate și alți factori stipulați în IFRS 15. Cu toate acestea, exemplul de față oferă o ilustrare simplificată pentru a ajuta la înțelegerea conceptelor de bază în practică.



RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE

One United Properties își gestionează investițiile imobiliare pentru a obține venituri din chirii, pentru aprecierea capitalului sau pentru ambele. Aceste proprietăți sunt evaluate inițial drept cost și, ulterior, la valoarea justă. Evaluatori profesioniști determină valoarea justă la datele de raportare, reflectând condițiile de piață. Câștigurile sau pierderile din ajustările valorii juste sunt recunoscute în profit sau pierdere pe măsură ce acestea apar. Investițiile imobiliare ale companiei includ proprietăți existente care generează venituri din chirii, proprietăți în curs de dezvoltare și proprietăți pentru dezvoltare ulterioară.

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IAS 40

One United Properties urmează principiile stabilite prin IAS 40 pentru recunoașterea câștigurilor din ajustările la valoarea justă a investițiilor imobiliare în profit sau pierdere. Această abordare asigură o raportare precisă și transparentă a performanței financiare a companiei în legătură cu investițiile sale imobiliare.

Investițiile imobiliare sunt recunoscute inițial drept cost, incluzând costurile de tranzacție. După recunoașterea inițială, aceste proprietăți sunt evaluate la valoarea justă. Modificările valorii juste sunt evaluate semestrial și recunoscute imediat în profit sau pierdere.

Tehnicile de măsurare a valorii juste sunt:

- Abordarea pieței: Utilizează o tehnică de comparare a pieței bazată pe date observabile.
- Fluxuri de numerar actualizate (DCF): Prognozează fluxurile de numerar actualizate la o rată derivată de pe piață.
- Abordarea reziduală: Se aplică în cazul proprietăților cu potențial de dezvoltare, estimând valoarea după dezvoltare.
- Abordarea bazată pe venit: Convertește fluxurile de numerar viitoare într-o valoare curentă, reflectând capacitatea proprietății de a produce venituri.

Principalele date de evaluare includ rata de capitalizare, randamentul final, rata de actualizare, creșterea preconizată a chiriei și chiria netă de pe piață.

Valoarea justă a investițiilor imobiliare este evaluată periodic, de obicei semestrial. Orice modificare a valorii juste de la ultima evaluare este recunoscută în profit sau pierdere pentru perioada respectivă. Aceasta include atât câștigurile, cât și pierderile.

Câștigurile sau pierderile din ajustările valorii juste sunt detaliate în contul de profit și pierdere în funcție de categoria investiției imobiliare, asigurând transparență și claritate pentru beneficiarii situațiilor financiare.



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	S1 2024	S1 2023	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	524.148.876	604.119.671	-13%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(329.456.418)	(422.023.829)	-22%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(4.294.225)	(4.029.596)	7%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>190.398.233</i>	<i>178.066.246</i>	<i>7%</i>
Câștiguri din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	97.008.626	174.368.621	-44%
Venituri din chirii	57.546.818	48.429.342	19%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	17.417.920	14.402.078	21%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(17.417.920)	(14.402.078)	21%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(3.914.379)	(5.728.207)	-32%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>53.632.439</i>	<i>42.701.135</i>	<i>26%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(7.587.321)	(4.675.519)	62%
Cheltuieli administrative	(42.321.190)	(37.858.800)	12%
Alte cheltuieli de exploatare	(5.588.431)	(7.137.774)	-22%
Profit/(pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(853.070)	5.384.465	-116%
Alte venituri de exploatare	3.246.218	2.203.909	47%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	287.935.504	353.052.283	-18%
Venituri financiare	6.808.678	12.879.690	-47%
Cheltuieli financiare	(30.339.032)	(26.314.089)	15%
Cota-parte din profitul asociaților	68.857	4.920.270	-99%
Profit brut	264.474.007	344.538.154	-23%
Impozit pe profit	(35.824.591)	(57.595.034)	-38%
Profit net	228.649.416	286.943.120	-20%



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	S1 2024	S1 2023	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	105.371.384	122.452.553	-14%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(66.231.715)	(85.542.481)	-23%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(863.282)	(816.782)	6%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>38.276.387</i>	<i>36.093.290</i>	<i>6%</i>
Câștiguri din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	19.501.965	35.343.796	-45%
Venituri din chirii	11.568.827	9.816.427	18%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	3.501.582	2.919.241	20%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(3.501.582)	(2.919.242)	20%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(786.921)	(1.161.084)	-32%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>10.781.906</i>	<i>8.655.342</i>	<i>25%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(1.525.304)	(947.708)	61%
Cheltuieli administrative	(8.507.969)	(7.673.822)	11%
Alte cheltuieli de exploatare	(1.123.461)	(1.446.797)	-22%
Profit/(pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(171.495)	1.091.409	-116%
Alte venituri de exploatare	652.595	446.720	46%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	57.884.624	71.562.230	-19%
Venituri financiare	1.368.771	2.610.660	-48%
Cheltuieli financiare	(6.099.156)	(5.333.757)	14%
Cota-parte din profitul asociaților	13.843	997.318	-99%
Profit brut	53.168.082	69.836.451	-24%
Impozit pe profit	(7.201.933)	(11.674.274)	-38%
Profit net	45.966.149	58.162.177	-21%

Contul de Profit și Pierdere Consolidat a fost convertit în euro din situațiile financiare consolidate în lei folosind cursul de schimb mediu pentru S1 publicat de Banca Națională a României, de 4,9743 RON/EUR pentru S1 2024 și 4,9335 RON/EUR pentru S1 2023.



BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	30.06.2024	31.12.2023	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	3.040.876.259	2.836.979.222	7%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Imobilizări necorporale	17.070.004	16.967.132	1%
Investiții imobiliare	2.919.471.659	2.710.669.855	8%
Active aferente dreptului de utilizare	1.459.708	1.868.857	-22%
Investiții în entități asociate	8.735.329	8.666.072	1%
Imobilizări corporale	50.958.354	52.595.794	-3%
Alte active imobilizate	23.925.129	26.955.436	-11%
ACTIVE CIRCULANTE	2.172.481.832	2.150.225.206	1%
Stocuri	973.750.738	1.002.664.774	-3%
Avansuri acordate furnizorilor	149.853.411	129.869.872	15%
Creanțe comerciale	598.460.174	489.466.746	22%
Alte creanțe	56.970.925	92.833.787	-39%
Cheltuieli înregistrate în avans	57.376.256	14.650.932	292%
Numerar și echivalente de numerar	336.070.328	420.739.095	-20%
TOTAL ACTIVE	5.213.358.091	4.987.204.428	5%
CAPITALURI PROPRII	3.004.534.634	2.862.928.546	5%
Capitalul social	765.771.503	759.530.863	1%
Prime de capital	114.833.373	91.530.821	25%
Rezerve legale	25.713.307	25.713.307	0%
Acțiuni proprii	(10.347.632)	(3.468.115)	198%
Alte rezerve de capital	12.560.886	21.140.590	-41%
Rezultat reportat	1.625.610.602	1.496.291.804	9%
Interese care nu controlează	470.392.595	472.189.276	0%
DATORII	2.208.823.457	2.124.275.882	4%
DATORII PE TERMEN LUNG	1.416.125.866	1.236.792.287	14%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	970.865.663	827.819.156	17%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	87.638.070	82.609.273	6%
Datorii comerciale și alte datorii	1.852.701	1.944.934	-5%
Datorii de leasing	2.646.947	2.646.947	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	353.122.485	321.771.977	10%
DATORII CURENTE	792.697.591	887.483.595	-11%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	96.961.725	117.201.920	-17%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	29.081.079	38.651	75.140%
Datorii de leasing	22.644	274.592	-92%
Datorii comerciale și alte datorii	280.097.647	354.378.291	-21%
Venituri în avans	22.301.133	20.734.382	8%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.289.378	5.247.540	-75%
Avansuri încasate de la clienți	362.943.985	389.608.219	-7%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	5.213.358.091	4.987.204.428	5%



BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	30.06.2024	31.12.2023	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	610.973.510	570.292.933	7%
Fond comercial	3.868.935	3.870.879	0%
Imobilizări necorporale	3.429.709	3.410.753	1%
Investiții imobiliare	586.580.872	544.902.074	8%
Active aferente dreptului de utilizare	293.285	375.680	-22%
Investiții în entități asociate	1.755.104	1.742.064	1%
Imobilizări corporale	10.238.563	10.572.869	-3%
Alte active imobilizate	4.807.042	5.418.614	-11%
ACTIVE CIRCULANTE	436.495.515	432.240.826	1%
Stocuri	195.646.207	201.556.864	-3%
Avansuri acordate furnizorilor	30.108.579	26.106.596	15%
Creanțe comerciale	120.242.747	98.393.187	22%
Alte creanțe	11.446.610	18.661.558	-39%
Cheltuieli înregistrate în avans	11.528.050	2.945.148	291%
Numerar și echivalente de numerar	67.523.322	84.577.473	-20%
TOTAL ACTIVE	1.047.469.025	1.002.533.759	4%
CAPITALURI PROPRII	603.671.744	575.509.296	5%
Capitalul social	153.858.975	152.681.796	1%
Prime de capital	23.072.346	18.399.634	25%
Rezerve legale	5.166.323	5.168.920	0%
Acțiuni proprii	(2.079.048)	(697.165)	198%
Alte rezerve de capital	2.523.736	4.249.707	-41%
Rezultat reportat	326.618.031	300.786.355	9%
Interese care nu controlează	94.511.381	94.920.049	0%
DATORII	443.797.281	427.024.463	4%
DATORII PE TERMEN LUNG	284.528.312	248.621.454	14%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	195.066.537	166.409.190	17%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	17.608.260	16.606.214	6%
Datorii comerciale și alte datorii	372.245	390.973	-5%
Datorii de leasing	531.825	532.092	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	70.949.445	64.682.985	10%
DATORII CURENTE	159.268.969	178.403.009	-11%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	19.481.571	23.560.069	-17%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	5.842.977	7.770	75.099%
Datorii de leasing	4.550	55.199	-92%
Datorii comerciale și alte datorii	56.277.279	71.237.547	-21%
Venituri în avans	4.480.748	4.168.050	8%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	259.062	1.054.867	-75%
Avansuri încasate de la clienți	72.922.782	78.319.507	-7%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.047.469.025	1.002.533.759	4%

Bilanțul Consolidat a fost convertit în euro din bilanțul consolidat în lei folosind cursul de schimb de la sfârșitul perioadei publicat de Banca Națională a României, de 4,9771 RON/EUR pentru 30.06.2024 și 4,9746 RON/EUR pentru 31.12.2023.



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	S1 2024	S1 2023	Δ %
Venituri din dividende	44.939.830	(450.000)	-
Venituri din dobânzi	18.537.648	21.435.952	-14%
Total venituri din exploatare	63.477.478	20.985.952	202%
Venituri din chirii, taxe de servicii și similare	0	649	-100%
Alte venituri	18.331.533	359.655	4.997%
Total venituri din activități curente	81.809.011	21.346.256	283%
Amortizarea, deprecierea și reluarea ajustărilor nete	(6.707)	113.492	-106%
Cheltuieli administrative	(923.588)	(2.160.714)	-57%
Alte cheltuieli de exploatare	(3.943.165)	(2.371.371)	66%
Total cheltuieli de exploatare din activități curente	(4.873.460)	(4.418.593)	10%
Rezultat din activități curente	76.935.551	16.927.663	354%
Câștig net din cedarea investițiilor în filiale și entități asociate	(165.949)	0	-
Alte venituri financiare	302.119	3.384.170	-91%
Rezultat înainte de impozitare	77.071.721	20.311.833	279%
Cheltuieli cu impozitul	(2.856.182)	(3.412.027)	-16%
Profit net	74.215.539	16.899.806	339%



BILANȚ INDIVIDUAL (RON)

BILANȚ (RON)	30.06.2024	31.12.2023	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	1.052.803.364	1.036.820.288	2%
Imobilizări necorporale	82.169	73.436	12%
Imobilizări corporale	124.706	245.783	-49%
Investiții în filiale și entități asociate	389.331.024	426.552.763	-9%
Împrumuturi acordate filialelor, entități asociate și altora	647.546.570	582.735.536	11%
Active pentru impozit amânat	0	2.020.616	-100%
Alte active imobilizate	15.718.895	25.192.154	-38%
ACTIVE CIRCULANTE	267.753.127	344.389.669	-22%
Creanțe comerciale	61.554.528	50.800.423	21%
Alte creanțe	164.403.385	130.315.249	26%
Cheltuieli înregistrate în avans	17.881.811	316.022	5.558%
Împrumuturi acordate filialelor, entități asociate și altora	9.661.717	126.216.672	-92%
Numerar și echivalente de numerar	14.251.686	36.741.303	-61%
TOTAL ACTIVE	1.320.556.491	1.381.209.957	-4%
CAPITALURI PROPRII	1.048.714.508	1.052.765.827	0%
Capitalul social	765.771.503	759.530.863	1%
Prime de capital	114.833.373	91.530.821	25%
Acțiuni proprii	(10.347.632)	(3.468.115)	198%
Alte rezerve de capital	12.560.886	21.140.590	-41%
Rezerve legale	25.028.088	25.028.088	0%
Rezultat reportat	140.868.290	159.003.580	-11%
DATORII	271.841.983	328.444.130	-17%
DATORII PE TERMEN LUNG	1.262.563	470.194	169%
Datorii privind impozitul pe profit amânat	906.739	0	100%
Alte datorii pe termen lung	355.824	470.194	-24%
DATORII CURENTE	270.579.420	327.973.936	-17%
Datorii comerciale	325.603	271.276	20%
Alte datorii	270.253.817	327.612.848	-18%
Datoria fiscală curentă	0	89.812	-100%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.320.556.491	1.381.209.957	-4%



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, la nivel consolidat, la 30 iunie 2024, sunt prezentați mai jos.

*Date financiare
în '000 RON*

30 iunie 2024

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	2.172.481.832	= 2,74
Datorii curente	792.697.591	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat x100	1.184.546.537	= 39%
Capitaluri proprii	3.004.534.634	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți	543.963.460	= 0,39
Cifra de afaceri x2	1.398.736.916	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri x2	1.398.736.916	= 0,46
Active imobilizate	3.040.876.259	

Loan to value

	30 iunie 2024		31 decembrie 2023
Datorie financiară	1.184.546.537	= 30%	1.027.669.000
Active imobiliare	3.893.222.397		3.713.334.629
			= 28%



PERSPECTIVE ȘI RISCURI PENTRU ANUL 2024

Rezultatele generate în S1 2024 sunt în concordanță cu estimările conducerii pentru această perioadă și, prin urmare, conducerea menține bugetul aferent anului 2024, așa cum acesta a fost aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor din 25 aprilie 2024.

Bugetul aferent anului 2024 exprimat în lei este prezentat în tabelul de mai jos și include rezultatele estimate a fi generate de Companie la nivel consolidat.

Valori în lei	2024 Bugetat	2023 Auditat	Δ%
Cifra de afaceri	1.749.493.444	1.524.067.113	15%
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	1.424.997.629	1.130.393.968	26%
Venituri din chirii și venituri din servicii către chiriași	176.424.851	128.354.651	37%
Rezultat din activitatea de exploatare	687.646.578	561.693.761	22%
Profit brut	617.512.781	31.721.445	16%
Profit net	525.210.736	449.618.530	17%

Pentru 2024, One United Properties vizează o cifră de afaceri brută consolidată de 1,7 miliarde de lei, o creștere de 15% față de rezultatul din 2023. Rezultatul din activitatea de exploatare este stabilit să crească cu 22%, la 687,6 milioane de lei, determinat de vânzări mai mari de proprietăți rezidențiale. Profitul brut consolidat ținută este de 617,5 milioane de lei, cu 16% mai mare decât rezultatul pentru 2023, în timp ce profitul net este estimat să ajungă la 525,2 milioane de lei în 2024, o majorare cu 17% față de 2023, cu o marjă netă preconizată de 30%.

Veniturile din vânzările de proprietăți rezidențiale sunt estimate să ajungă la 1,4 miliarde de lei în 2024, o creștere de 26% față de rezultatul din 2023. Venitul net din proprietăți rezidențiale este stabilit să ajungă la 535,6 milioane de lei, o majorare cu 70%, în timp ce marja netă din vânzările rezidențiale este planificată să crească cu aproximativ 10pp, la 37,6%. Creșterea va fi determinată de vânzările deja solide generate în cadrul dezvoltărilor aflate în prezent în faza de construcție, care vor progresa spre finalizare, influențând astfel pozitiv marja netă, în conformitate cu politica de recunoaștere a veniturilor aplicată de Grup.

Veniturile din chirii, inclusiv veniturile din servicii furnizate chiriașilor, sunt estimate să se ridice la 176,4 milioane de lei în 2024, o creștere de 37% față de rezultatul din 2023. Venitul net din chirii este proiectat să crească cu 16%, la 100,5 milioane de lei. Creșterea activității de închiriere va fi determinată de mutarea chiriașilor în One Cotroceni Park Faza 2, care a fost livrat la începutul anului 2023 și care este estimat să fie închiriat în totalitate în acest an. Compania are în vedere, de asemenea, închirierea completă a One Cotroceni Park Faza 1 înainte de sfârșitul anului. Este important de menționat că rata de creștere a veniturilor din chirii este mai temperată decât în anii precedenți, ca urmare a vânzării/pre-vânzării a patru active non-core pentru închiriere în cursul anului 2023, ca parte a strategiei de concentrare a activității Companiei pe dezvoltări mixte la scară largă.

Câștigurile din investițiile imobiliare sunt estimate să scadă cu 43% în 2024 față de 2023, la 148,1 milioane de lei.



RISCURI ȘI ELEMENTE DE INCERTITUDINE

Principalele riscuri și elemente de incertitudine legate de activitatea Companiei, care rămân valabile pentru a doua jumătate a anului 2024, sunt identificate și detaliate în cel mai recent Prospect pentru majorarea de capital social, publicat în august 2024, disponibil [AICI](#).

În contextul actual, conducerea dorește să atragă atenția în mod special asupra riscurilor sporite generate de:

Alegerile din 2024: Anul electoral 2024 din România generează o incertitudine semnificativă la nivel politic care ar putea afecta piața imobiliară. Potențiale schimbări în politicile guvernamentale, întâzieri în luarea deciziilor și schimbări în prioritățile economice ar putea crea un mediu imprevizibil pentru dezvoltatorii și investitorii imobiliari. Această incertitudine ar putea duce la întâzieri în obținerea aprobărilor necesare, fluctuații ale încrederii investitorilor și întreruperi în proiectele planificate, ceea ce ar putea afecta negativ operațiunile și performanța financiară a One United Properties.

Potențiala încetinire economică: Semnele de încetinire economică din Statele Unite, adesea un precursor al tendințelor economice globale, ar putea indica o încetinire economică mai amplă care să afecteze România. O încetinire ar putea duce la reducerea cheltuielilor de consum, în special pe piața imobiliară rezidențială, unde potențialii cumpărători ar putea amâna achizițiile din cauza incertitudinii economice. Pentru sectorul comercial, o încetinire ar putea însemna o cerere mai mică pentru spații de birouri și comerciale, deoarece companiile ar putea reduce planurile de extindere sau își vor reduce cerințele legate de spațiu. Acești factori ar putea duce la vânzări mai lente de apartamente rezidențiale și la prelungirea perioadei de neocupare în proprietățile de birouri și comerciale, afectând fluxurile de venituri și profitabilitatea One United Properties în S2 2024.

Modificări ale reglementărilor: Modificările bruște ale reglementărilor și codurilor fiscale din România, inclusiv schimbările în politica fiscală sau noile cerințe de reglementare, prezintă un risc semnificativ pentru dezvoltatorii imobiliari precum One United Properties. Modificările care afectează impozitele pe proprietate, impozitele pe câștigurile de capital sau impozitarea dividendelor, pentru a menționa doar câteva, ar putea crește costurile operaționale sau ar putea modifica viabilitatea financiară atât a proiectelor rezidențiale de vânzare, cât și a spațiilor comerciale de închiriat. În plus, schimbările de reglementare ar putea introduce provocări de conformitate sau ar putea întârzia procesele de vânzare și închiriere, perturbând operațiunile de afaceri și rezultatele financiare ale One United Properties în S2 2024.

DISCLAIMER: Conducerea sfătuiește investitorii să consulte lista de riscuri mai detaliată a Grupului, astfel cum aceasta este menționată în Prospectul recent, menționat mai sus, precum și lista de riscuri furnizată în Raportul Anual 2023, disponibilă [AICI](#). Cu toate acestea, este esențial de reținut că, și în situația când sunt combinate cu aceste surse suplimentare, lista și descrierile riscurilor nu sunt cuprinzătoare. Ca atare, este posibil ca riscurile detaliate în aceste documente să nu cuprindă toate provocările legate de activitățile emitentului pentru S2 2024. Pot exista factori de risc neprevăzuți și incertitudini pe care Grupul sau companiile afiliate nu le cunosc în prezent. Acestea ar putea afecta ulterior rezultatele reale, sănătatea financiară, performanța și realizările emitentului, ducând potențial la o scădere a prețului acțiunilor Grupului. Investitorii ar trebui să efectueze verificări prelabile pentru a-și pregăti evaluarea oportunităților de investiție.



DESPRE ONE UNITED PROPERTIES

One United Properties este cel mai mare dezvoltator imobiliar de proprietăți rezidențiale și mixte din România, listat la Bursa de Valori București din iulie 2021. Compania este recunoscută pentru dezvoltarea de proprietăți imobiliare sustenabile rezidențiale, mixte și de birouri în București și Constanța (Mamaia).

Cu o reputație de neegalat de dezvoltator premium, ONE realizează apartamente pentru clienți cu venituri *medii, medii-mari, mari și foarte mari*. ONE este un brand de lux și este reprezentat de calitate, design, comunitate, sustenabilitate și în final, de locațiile foarte dorite. Toate clădirile ONE dețin certificări superioare de sustenabilitate, eficiență energetică și wellness, iar dezvoltatorul este premiat la numeroase gale și conferințe în domeniu, atât la nivel internațional, cât și la nivel local.



REZIDENȚIAL

Dezvoltările emblematică, locațiile premium, calitatea, design-ul, comunitățile puternice și sustenabilitatea reprezintă nucleul proprietăților rezidențiale ale ONE.

Compania și-a început activitatea în acest segment. Compania este implicată în dezvoltarea clasică a portofoliului de terenuri, conform modelului de dezvoltare pentru vânzare. Cu o reputație de neegalat ca dezvoltator premium, ONE dezvoltă apartamente pentru clienți cu venituri medii-mari, mari și foarte mari.



BIROU

Dezvoltările de birourilor ONE integrează un plan eficient energetic, fiind clădiri sănătoase și durabil din punct de vedere al mediului, cu accent pe experiența angajaților și starea de bine.

ONE a intrat pe piața de birouri în 2017 în vederea dezvoltării unui portofoliu care oferă venituri recurente. Pentru segmentul de birouri, ONE dezvoltă clădiri de clasa A. Portofoliul de birouri al ONE include atât clădiri dezvoltate, cât și clădiri achiziționate.

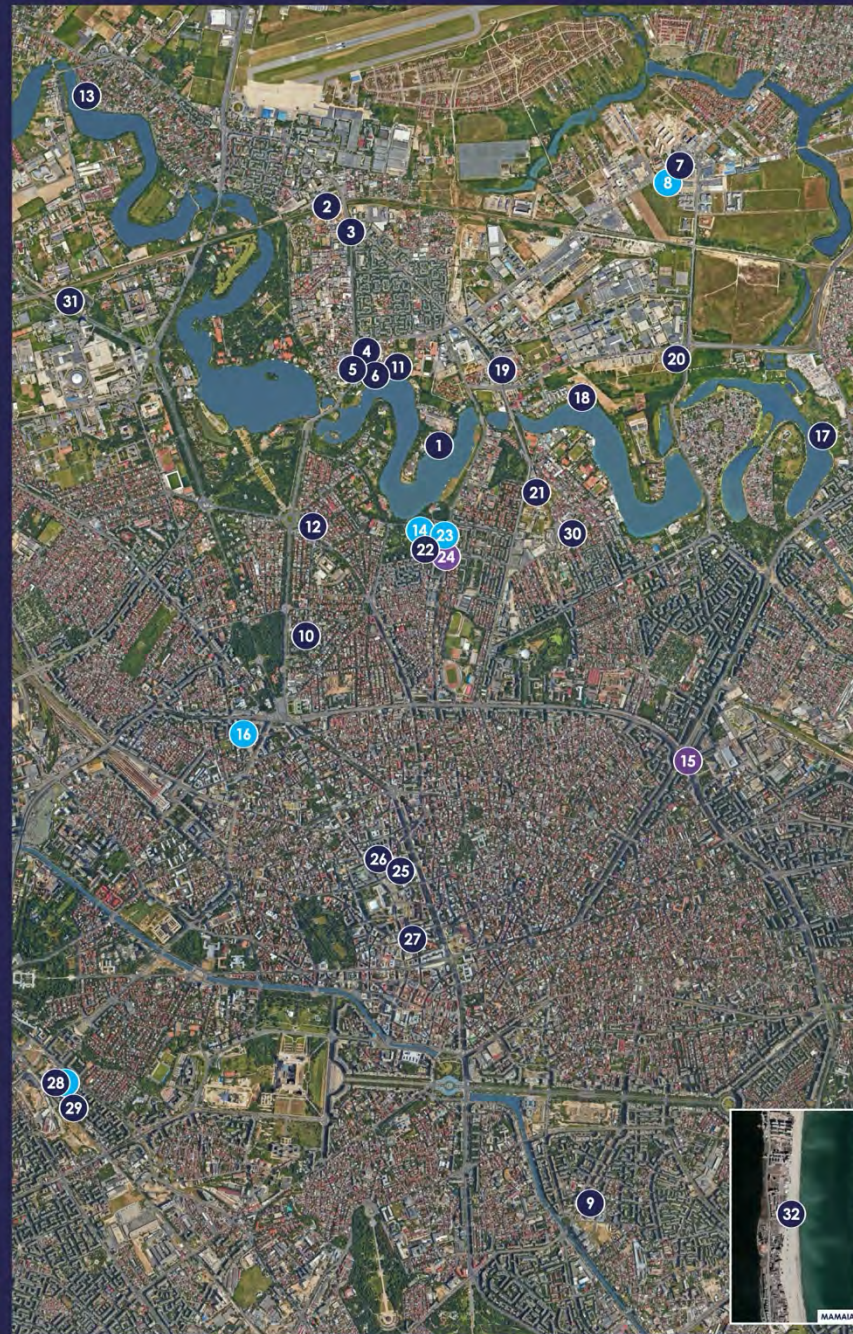


RETAIL

Spațiile comerciale aduc valoare ampleror comunități bogate pe care One United Properties le dezvoltă, oferind toate facilitățile și serviciile la doar câțiva pași.

Inițial, spațiile comerciale erau construite doar pentru vânzare. Din 2021, compania dezvoltă și spații comerciale pentru închiriere.

DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES





DECLARAȚIA CONDUCERII

Subsemnatul, pe baza celor mai bune informații disponibile, confirmă prin prezenta că:

- a) situațiile financiare interimare consolidate condensate și situațiile financiare individuale condensate pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2024 oferă o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale societății One United Properties S.A., precum și a grupului din care face parte, conform standardelor de contabilitate aplicabile; și
- b) raportul anexat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 67 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 14 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2024, cuprinde informații exacte și reale cu privire la evoluția și performanța societății One United Properties S.A., precum și a grupului din care aceasta face parte.

Președintele Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu

one

UNITED PROPERTIES





ONE UNITED PROPERTIES S.A. și filialele

**Situații financiare consolidate interimare
simplificate pentru perioada încheiată la
30 iunie 2024**

CUPRINS:**PAGINA:**

RAPORTUL AUDITULUI INDEPENDENT PRIVIND REVIZUIREA SITUAȚIILOR FINANCIARE INTERIMARE CONSOLIDATE	1
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5– 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE	8 – 38

RAPORT PRIVIND REVIZUIREA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE

Către Acționarii,
One United Properties S.A.

Introducere

Am revizuit situațiile financiare consolidate interimare simplificate atașate ale One United Properties S.A. ("Societatea") și ale filialelor sale ("Grupul") la 30 iunie 2024, care cuprind bilanțul contabil consolidat interimar simplificat la 30 iunie 2024, situația consolidată interimară simplificată a contului de profit și pierdere, situația consolidată interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii și situația consolidată interimară simplificată a fluxurilor de trezorerie, fiecare pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2024 și 30 iunie 2024, și ale note explicative.

Conducerea este responsabilă pentru pregătirea și prezentarea acestor situații financiare consolidate interimare simplificate întocmite în conformitate cu Standardul Internațional de Contabilitate 34 – „Raportare Financiară Interimară” adoptat de Uniunea Europeană.

Responsabilitatea noastră este aceea de a exprima o concluzie cu privire la aceste situații financiare consolidate interimare simplificate, bazate pe revizuirea efectuată.

Aria de aplicabilitate a revizuirii

Am efectuat revizuirea în conformitate cu Standardul Internațional pentru Misiuni de Revizuire 2410, „Revizuirea situațiilor financiare interimare efectuată de un auditor independent al entității”. O revizuire a situațiilor financiare interimare constă în efectuarea de investigații, în special asupra persoanelor responsabile pentru situația financiar - contabilă, și în aplicarea procedurilor analitice, precum și a altor proceduri de revizuire.

Aria de aplicabilitate a unei revizui este în mod semnificativ mai redusă decât cea a unui audit efectuat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit și, prin urmare, nu putem să obținem asigurarea că vom sesiza toate aspectele semnificative care ar putea fi identificate în cadrul unui audit. Prin urmare, nu exprimăm o opinie de audit.

Concluzie

Pe baza revizuirii efectuate, nu am luat cunoștință de nimic care să ne facă să credem că situațiile financiare consolidate interimare simplificate nu au fost întocmite sub toate aspectele semnificative, în conformitate Standardul Internațional de Contabilitate 34 – „Raportare Financiară Interimară” adoptat de Uniunea Europeană.

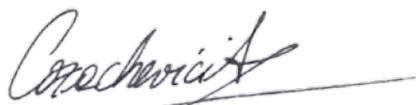
Alte aspecte

Atragem atenția asupra faptului că noi nu am auditat sau revizuit situațiile consolidate interimare simplificate ale profitului sau pierderii și ale rezultatului global pentru perioadele de trei luni încheiate la 30 iunie 2024 și 30 iunie 2023 și, în consecință, nu exprimăm o opinie sau o concluzie asupra acestora.

În numele:

Deloitte Audit S.R.L.

Andrei Cozachevici



București, România
26 august 2024

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit: Deloitte Audit S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA25

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditör financiar: Cozachevici Andrei
Registrul Public Electronic: AF3376

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

	Nota	30 iunie 2024 (revizuit)	31 decembrie 2023 (auditat)
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	6	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	6	17.070.004	16.967.132
Imobilizări corporale	4	50.958.354	52.595.794
Active aferente dreptului de utilizare		1.459.708	1.868.857
Investiții imobiliare	7	2.919.471.659	2.710.669.855
Investiții în entități asociate	8	8.735.329	8.666.072
Alte active imobilizate	11	23.925.129	26.955.436
Total active imobilizate		3.040.876.259	2.836.979.222
Active circulante			
Stocuri	9	973.750.738	1.002.664.774
Avansuri acordate furnizorilor	10	149.853.411	129.869.872
Creanțe comerciale	11	598.460.174	489.466.746
Alte creanțe	11	56.970.925	92.833.787
Cheltuieli în avans	5	57.376.256	14.650.932
Numerar și echivalente de numerar	12	336.070.328	420.739.095
Total active circulante		2.172.481.832	2.150.225.206
TOTAL ACTIVE		5.213.358.091	4.987.204.428
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	765.771.503	759.530.863
Prime de capital	14	114.833.373	91.530.821
Acțiuni proprii		(10.347.632)	(3.468.115)
Alte rezerve de capital	14	12.560.886	21.140.590
Rezerve legale	14	25.713.307	25.713.307
Rezultat reportat		1.625.610.602	1.496.291.804
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		2.534.142.039	2.390.739.270
Interese care nu controlează		470.392.595	472.189.276
Total capitaluri proprii		3.004.534.634	2.862.928.546
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	970.865.663	827.819.156
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	87.638.070	82.609.273
Datorii comerciale și alte datorii	16	1.852.701	1.944.934
Datorii din contractele de leasing		2.646.947	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	353.122.485	321.771.977
Total datorii pe termen lung		1.416.125.866	1.236.792.287

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE (CONTINUARE)

	Nota	30 iunie 2024 (revizuit)	31 decembrie 2023 (auditat)
Datorii curente			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	96.961.725	117.201.920
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	29.081.079	38.651
Datorii din contracte de leasing		22.644	274.592
Datorii comerciale și alte datorii	16	280.097.647	354.378.291
Venituri în avans		22.301.133	20.734.382
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	1.289.378	5.247.540
Avansuri primite de la clienți	17	362.943.985	389.608.219
Total datorii curente		792.697.591	887.483.595
Total datorii		2.208.823.457	2.124.275.882
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		5.213.358.091	4.987.204.428

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 august 2024 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2024

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL

	Nota	6 luni încheiate la 30 iunie 2024 (revizuite)	6 luni încheiate la 30 iunie 2023 (revizuite)	3 luni încheiate la 30 iunie 2024 (T2)	3 luni încheiate la 30 iunie 2023 (T2)
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	18	524.148.876	604.119.671	217.772.881	275.083.358
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	18	(329.456.418)	(422.023.829)	(145.386.202)	(197.607.682)
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale		(4.294.225)	(4.029.596)	(1.492.063)	(863.019)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		190.398.233	178.066.246	70.894.616	76.612.657
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	7	75.074.254	140.110.450	25.846.133	61.878.699
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare și în curs de dezvoltare	7	21.934.372	34.258.171	(1.350.806)	34.258.171
Câștiguri din investiții imobiliare		97.008.626	174.368.621	24.495.327	96.136.870
Venituri din chirii	19	57.546.818	48.429.342	27.911.694	24.349.297
Venituri din servicii către chiriași	19	17.417.920	14.402.078	8.513.952	7.018.042
Costuri cu servicii către chiriași		(17.417.920)	(14.402.078)	(8.513.952)	(7.018.042)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(3.914.379)	(5.728.207)	(1.244.239)	(3.432.839)
Venituri nete din închirieri		53.632.439	42.701.135	26.667.455	20.916.458
Cheltuieli de intermediere vânzări imobiliare	20	(7.587.321)	(4.675.519)	(3.977.548)	(2.921.526)
Cheltuieli generale de administrație	21	(42.321.190)	(37.858.800)	(24.947.298)	(19.322.073)
Alte cheltuieli de exploatare	22	(5.588.431)	(7.137.774)	(1.778.834)	(3.683.223)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare		(853.070)	5.384.465	(32.077)	5.460.474
Alte venituri din exploatare		3.246.218	2.203.909	1.641.164	1.432.355
Rezultat din activități curente		287.935.504	353.052.283	92.962.805	174.631.992
Venituri financiare		6.808.678	12.879.690	2.906.498	7.063.811
Cheltuieli financiare		(30.339.032)	(26.314.089)	(15.140.762)	(15.282.955)
Rezultat financiar net	23	(23.530.354)	(13.434.399)	(12.234.264)	(8.219.144)
Cota-parte din profitul asociaților	8	68.857	4.920.270	(68.380)	270.686
Rezultat înainte de impozitare		264.474.007	344.538.154	80.660.161	166.683.534
Impozit pe profit	13	(35.824.591)	(57.595.034)	(9.290.622)	(31.417.750)
Rezultatul net al perioadei		228.649.416	286.943.120	71.369.539	135.265.784
Total rezultat global aferent perioadei		228.649.416	286.943.120	71.369.539	135.265.784
Rezultat net atribuibil:					
Proprietarilor Grupului		219.007.595	261.995.072	73.165.723	115.170.123
Intereselor care nu controlează		9.641.821	24.948.048	(1.796.184)	20.095.661
Rezultat global atribuibil:					
Proprietarilor Grupului		219.007.595	261.995.072	73.165.723	115.170.123
Intereselor care nu controlează		9.641.821	24.948.048	(1.796.184)	20.095.661
Câștiguri pe acțiune de bază atribuibile acționarilor	25	0,060	0,077	0,019	0,037
Câștiguri pe acțiune diluată atribuibile acționarilor	25	0,060	0,075	0,019	0,035

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 august 2024 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2024

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 iunie 2024

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024	759.530.863	91.530.821	25.713.307	21.140.590	(3.468.115)	1.496.291.804	472.189.276	2.862.928.546
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	219.007.595	9.641.821	228.649.416
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(76.118.484)	(8.820.000)	(84.938.484)
Emisiunea de acțiuni ordinare	6.240.640	23.302.552	-	-	-	-	-	29.543.192
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Costuri IPO	-	-	-	-	-	-	-	-
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	(8.579.704)	-	(16.232.345)	-	(24.812.049)
Transfer din prime de emisiune în alte rezerve	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	2.662.032	(2.663.502)	(1.470)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	(6.879.517)	-	-	(6.879.517)
Interese care nu controlează la achiziția filialei sau modificarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	45.000	45.000
Sold la 30 iunie 2024	765.771.503	114.833.373	25.713.307	12.560.886	(10.347.632)	1.625.610.602	470.392.595	3.004.534.634

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate interimare simplificate.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2024

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 iunie 2023

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023	740.563.717	27.981.399	17.452.635	51.848.900	1.029	1.184.656.306	508.822.702	2.531.326.688
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	261.995.072	24.948.048	286.943.120
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(73.130.616)	(1.926.000)	(75.056.616)
Transfer alte rezerve de capital la/de la rezultat reportat	-	-	-	(4.307.782)	-	4.307.782	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	(1.272.509)	(10.600.035)	(11.872.544)
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	12.562.059	-	-	-	12.562.059
Sold la 30 iunie 2023	740.563.717	27.981.399	17.452.635	60.103.177	1.029	1.376.556.035	521.244.715	2.743.902.707

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate interimare simplificate.

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE

		30 iunie 2024	30 iunie 2023
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare			
Rezultat net al perioadei		228.649.416	286.943.120
Ajustări pentru:			
Cheltuieli cu amortizarea	21	2.563.314	1.968.351
Cota-parte în profitul asociaților	8	(68.857)	(4.920.270)
Alte venituri financiare		-	(367.996)
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe și alte provizioane	22	192.013	1.033.717
(Câștig)/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale		18.787	(13.464)
(Profit)/Pierdere din cedarea investițiilor imobiliare	7	853.070	(5.384.465)
Cheltuieli cu dobânzile	23	29.149.877	23.969.097
Venituri din dobânzi	23	(6.808.678)	(12.511.694)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	13	35.824.591	57.595.034
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul de schimb valutar		546.866	3.034.822
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	7	(97.008.626)	(174.368.621)
Plăți pe bază de acțiuni	14	4.731.143	12.562.059
Modificări în capitalul circulant			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură		(158.140.068)	(198.006.203)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor		(6.934.150)	(213.437.386)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii		(74.425.603)	(4.826.550)
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți		(26.664.234)	143.692.655
Impozitul pe profit plătit		(6.978.461)	(2.613.694)
Numerar net din activități de exploatare		(74.499.600)	(85.651.488)
Achiziții de imobilizări corporale		(383.215)	(2.389.037)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale		336	261.508
Achiziții de imobilizări necorporale		(570.187)	(1.643.185)
Cheltuieli plătite cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare		(42.454.687)	(4.866.707)
Cheltuieli plătite cu investițiile imobiliare finalizate		(23.484.448)	(29.915.456)
Achiziții de investiții imobiliare		(38.288.208)	(54.698.548)
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare		30.954.382	37.882.570
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează		(15.170)	(11.872.544)
Contraprestația primită aferentă tranzacțiilor cu interese care nu controlează		58.500	-
Încasări în avans din tranzacții cu interese care nu controlează		2.980.500	-
Plăți în avans aferente tranzacțiilor cu interese care nu controlează		(17.411.324)	-
Achiziția de noi subsidiare		(400)	-
Alte venituri financiare		-	367.996
Împrumuturi acordate		(6.183.443)	-
Împrumuturi acordate rambursate		4.976.700	-
Dobânzi încasate		6.035.766	12.511.694
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții		(83.784.898)	(54.361.709)
Încasări din împrumuturi		507.643.643	139.297.439
Rambursări de împrumuturi		(351.128.826)	(105.855.207)
Dividende plătite		(43.891.490)	(37.486.085)
Dobânzi plătite		(31.862.121)	(24.483.934)
Achiziția de acțiuni proprii		(6.879.517)	-
Elementele principale ale plăților de leasing		(265.958)	(265.960)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare		73.615.731	(28.793.747)
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar		(84.668.767)	(168.806.944)
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei		420.739.095	566.960.043
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei		336,070,328	398.153.099

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2024*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)***1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE**

Prezentele situații financiare sunt situațiile financiare consolidate interimare simplificate ale One United Properties S.A. și filialelor (denumite colectiv, Grupul) pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2024 și 30 iunie 2024 în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) aplicabile raportării interimare, aplicate în Uniunea Europeană.

Societatea-mamă, **ONE UNITED PROPERTIES S.A. („Societatea”)** a fost înființată în 2007 în conformitate cu Legea nr. 31/1990 în scopul dezvoltării și vânzării de bunuri imobiliare. Societatea are codul fiscal RO22767862 și este înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21705/2007. Sediul social al Societății se află în Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1, iar sediul secundar în Calea Floreasca nr 159, Clădirea One Tower, București, sector 1.

Capitalul social al Societății este de 765.771.503,4 RON împărțit în 3.828.857.517 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Căpitanu) care dețin 24,8851% fiecare, iar alți acționari dețin 50,2298%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

Acțiunile Societății s-au listat la Bursa de Valori București (BVB) în 12 iulie 2021, în urma unei oferte publice inițiale care a avut loc în perioada 22 iunie 2021 - 2 iulie 2021, timp în care Societatea a strâns 259.112.477.28 RON pentru dezvoltări și investiții viitoare atât în segmentul rezidențial cât și în cel de birouri. La 20 septembrie 2021, acțiunile Societății sunt incluse în indicele BET care urmărește evoluția a 19 celor mai lichide companii listate la Bursa de Valori de București. În 20 decembrie 2021, acțiunile Societății au fost incluse în indicele FTSE Global All Cap. Furnizorul global de indici FTSE Russell a anunțat în urma analizei trimestriale că acțiunile Societății sunt incluse începând cu 20.06.2022 în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging.

Obiectul de activitate al Grupului constă în dezvoltarea și vânzarea/închirierea de locuințe, birouri și spații comerciale în București, România.

Societatea deține următoarele filiale la 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023. Sediul social, obiectul de activitate și participația în cadrul Grupului sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Denumirea filialei	Activitatea	% participație la 30 iunie 2024	% participație la 31 decembrie 2023	Sediu social
One Modrogan S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Peninsula S.R.L. (fosta One Herăstrău Park Residence S.A.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Charles de Gaulle Residence S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău Plaza S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Verdi Park S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
X Architecture & Engineering Consult S.R.L.	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Long Term Value S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău Towers S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park S.R.L. (fosta One Herăstrău Properties S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	81,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Skia Real Estate S.R.L.	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Lake District S.R.L. (fosta One District Properties S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One North Lofts SRL (fosta One North Gate S.A.)	Dezvoltator imobiliar în București	85,22%	85,22%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One United Tower S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	71,46%	71,46%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participare la 30 iunie 2024	% participare la 31 decembrie 2023	Sediu social
Neo Floreasca Lake S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Mamaia Nord S.R.L. (fosta Neo Mamaia S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în Constanța	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău Vista S.R.L. (fosta Neo Herăstrău Park S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Floreasca Towers S.R.L. (fosta One Herăstrău IV S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Long Term Investments S.R.L. (fosta One Herăstrău Real Estate S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park Office S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office S.A.)	Dezvoltator imobiliar în București	67,56%	67,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.)	Dezvoltator imobiliar în București	67,56%	67,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 4 S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 S.A.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 19 S.R.L. (fosta One Mamaia S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în Constanța	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Plaza Athenae S.R.L. (fosta One Proiect 3 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 4 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 5 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Lake Club S.R.L. (fosta One Proiect 6 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău City S.R.L. (fosta One Proiect 7 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Carpathian Lodge Măgura SRL (fosta Carpathian Estate S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	66,72%	66,72%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 8 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One City Club S.R.L. (fosta One Proiect 9 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 24 S.R.L. (fosta One United Italia S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Bo Retail Invest S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Bucur Obor S.A.	Închiriere de spații comerciale	54,44%	54,44%	Str. Colentina nr. 2. București. sector 2
One United Management Services S.R.L.	Servicii de management	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 11 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2024*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)***1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)**

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 30 iunie 2024	% participație la 31 decembrie 2023	Sediu social
One M Hotel S.R.L. (fosta One Proiect 12 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Towers S.R.L. (fosta One Proiect 14 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Gallery Floreasca SA (former One Proiect 15 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	60,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Victoriei Plaza S.R.L. (fosta Mam Imob Business Center S.R.L.)	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Eliade Tower S.R.L.	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Park Line S.R.L. (fosta One Proiect 16 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Technology District S.R.L. (fosta One Proiect 17 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 18 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 20 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 21 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 22 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Băneasa Airpark S.R.L. (fosta One Proiect 23 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	70,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Veora Project 1 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Propcare S.R.L.	Servicii de administrare a proprietății	80,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1

Societatea și-a mărit participația în capitalul social al filialelor, după cum urmează:

- Veora Project 1 SRL de la 0% la 100%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 200 RON.
- One Proiect 24 SRL de la 90% la 100%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 4.500 RON.
- One Long Term Value SRL de la 98% la 100%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 20 RON.
- One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL de la 67,25% la 67,56%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 5.000 RON.
- One Cotroceni Park Office SRL de la 67,25% la 67,56%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 5.000 RON.
- One Cotroceni Park SRL de la 80% la 81%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 450 RON.
- Interesul minoritar în One Gallery Floreasca a crescut cu 40%.
- O noua subsidiară a fost înființată, Propcare SRL în care Societatea are drepturi de proprietate de 80%.

Societatea și-a vândut participația de 30% în filiala One Băneasa Airpark SRL pentru 13.500 RON.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

Situațiile financiare interimare consolidate simplificate ("situațiile financiare") ale Grupului au fost întocmite în conformitate cu prevederile ordinului Ministerului Finanțelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) adoptate de Uniunea Europeană, cu toate modificările și clarificările ulterioare. Aria de aplicabilitate a raportării în prezentele situații financiare consolidate interimare simplificate reflectă de asemenea cerințele Standardului internațional de Contabilitate („IAS”) 34 „Raportarea financiară interimară” adoptat de Uniunea Europeană. Informațiile cu privire la aplicarea IFRS, politicile contabile semnificative și prezentările de informații suplimentare sunt disponibile în situațiile financiare consolidate ale Grupului la 31 decembrie 2023 și constituie baza pentru prezentele situații financiare consolidate interimare.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII (continuare)

Cu toate acestea, anumite note sunt incluse pentru a explica evenimente și tranzacții care sunt semnificative pentru înțelegerea schimbărilor în poziția și performanța financiară a Grupului față de ultimele situații financiare consolidate anuale la și pentru anul încheiat la 31 decembrie 2023.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate pentru perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2024 au fost revizuite de către Deloitte Audit SRL, care a auditat și situațiile financiare anuale consolidate la 31 decembrie 2023.

Situațiile financiare consolidate interimare sunt prezentate în lei („RON”, rotunjit). Utilizarea instrumentelor automatizate de prelucrare a datelor poate duce la diferențe de rotunjire în plus față de sumele sau procentajele rotunjite.

2.b Continuarea activității

Conducerea a luat în considerare oportunitatea adoptării bazei continuității activității în întocmirea situațiilor financiare interimare consolidate simplificate. Evaluarea continuității activității a Grupului acoperă perioada până la 30 iunie 2024 („perioada de continuitate a activității”), fiind de cel puțin 12 luni de la data autorizării situațiilor financiare interimare consolidate simplificate.

Grupul a pregătit prognoze, care includ anumite sensibilități, și care țin cont de impactul potențial asupra activității luând în considerare factorii economici actuali, cum ar fi creșterea inflației, influența post-covid 19 și conflictul armat dintre Rusia și Ucraina. Având în vedere aceste previziuni și faptul că Grupul nu are activități care să depindă în mod semnificativ de zona afectată de conflict sau de sancțiuni (în special Rusia, Ucraina, Belarus), nici în ceea ce privește achizițiile, nici în ceea ce privește vânzările sau investițiile, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale Grupului și structura de capital oferă atât facilitățile necesare, cât și marje de manevră pentru indicatori care permit Grupului să își desfășoare activitatea cel puțin în următoarele 12 luni deși există încă incertitudini în ceea ce privește evoluția conflictului și impactul potențial asupra țărilor care se află în apropierea zonei de conflict și asupra economiei globale în general. În consecință, situațiile financiare interimare consolidate simplificate au fost întocmite pe baza continuității activității, ceea ce înseamnă că Grupul își va continua activitatea în viitorul apropiat, rezultatele actuale estimate de conducerea societăților și acționarilor fiind considerate solide.

3. STANDARDE, AMENDAMENTE ȘI NOI INTERPRETĂRI ALE STANDARDDELOR

Politicele contabile adoptate pentru întocmirea situațiilor financiare consolidate interimare simplificate sunt consecvente cu cele respectate pentru întocmirea situațiilor financiare consolidate anuale ale Grupului pentru anul încheiat la 31 decembrie 2023. Grupul nu a adoptat anticipat alte standarde, interpretări sau amendamente care au fost emise, dar care nu sunt încă în vigoare și anticipează că adoptarea acestor standarde noi și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioada aplicării inițiale.

- **Noul standard IFRS 17 „Contracte de asigurare” care include amendamentele la IFRS 17 din iunie 2020 și decembrie 2021**, emis de IASB în 18 mai 2017. Noul standard prevede că obligațiile de asigurare trebuie să fie evaluate la o valoare actuală de realizare și oferă o abordare de evaluare și prezentare mai uniformă pentru toate contractele de asigurare. Aceste cerințe au rolul de a obține o contabilizare a contractelor de asigurare consecventă, bazată pe principii. IFRS 17 prevalează asupra IFRS 4 „Contracte de asigurare” și a interpretărilor aferente când este aplicat. Amendamentele la IFRS 17 „Contracte de asigurare” emise de IASB în 25 iunie 2020 amână data aplicării inițiale a IFRS 17 cu doi ani pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023. În plus, amendamentele emise în data de 25 iunie 2020 introduc simplificări și clarificări la anumite cerințe din standard și prevăd facilități suplimentare la aplicarea inițială a IFRS 17.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Prezentarea politicilor contabile** emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele cer entităților să-și prezinte mai degrabă politicile contabile semnificative decât politicile contabile importante și să ofere îndrumări și exemple pentru a ajuta autorii situațiilor financiare să decidă ce politici contabile să prezinte în situațiile financiare.
- **Amendamente la IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori” – Definiția estimărilor contabile** emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele se concentrează pe estimările contabile și oferă îndrumări despre distincția dintre politici contabile și estimări contabile.
- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit” – Impozit amânat aferent creanțelor și datorii care decurg dintr-o singură tranzacție** emise de IASB în 6 mai 2021. Conform amendamentelor, scutirea de la recunoașterea inițială nu se aplică tranzacțiilor în care apar diferențe temporare atât deductibile, cât și impozabile la recunoașterea inițială, care duc la recunoașterea de creanțe și datorii cu impozitul amânat egale.

3. STANDARDE, AMENDAMENTE ȘI NOI INTERPRETĂRI ALE STANDARDELOR (continuare)

- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit” – Reforma fiscală internațională — Regulile Modelului privind Pilonul 2** emise de IASB în 23 mai 2023. Amendamentele introduc o excepție temporară la înregistrarea în contabilitate a impozitelor amânate care provin din jurisdicțiile care implementează normele de impozitare globală și cerințele de prezentare privind expunerea societății la impozitele pe profit care decurg din reformă, în special înainte de intrarea în vigoare a legislației de implementare a regulilor.
- **Amendamente la IFRS 16 „Contracte de leasing” - Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback**, emise de IASB în 22 septembrie 2022. Amendamentele la IFRS 16 prevăd ca vânzătorul-locatar să evalueze ulterior datoriile de leasing care decurg dintr-o tranzacție de leaseback astfel încât să nu recunoască niciun fel de câștiguri sau pierderi aferente dreptului de utilizare reținut. Noile cerințe nu împiedică vânzătorul-locatar să recunoască în contul de profit și pierdere câștiguri sau pierderi din încetarea parțială sau totală a unui contract de leasing.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung**, emise de IASB în 23 ianuarie 2020, și **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Datorii pe termen lung cu indicatori financiari** emise de IASB în 31 octombrie 2022. Amendamentele emise în ianuarie 2020 oferă o abordare mai generală la clasificarea datoriilor prevăzută de IAS 1 plecând de la acordurile contractuale existente la data raportării. Amendamentele emise în octombrie 2022 clarifică modul în care condițiile pe care o entitate trebuie să le respecte în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afectează clasificarea unei datorii și stabilesc data intrării în vigoare pentru ambele amendamente la perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2024.

4. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, Clădiri, barăci	Echipamente tehnologice	Aparatură și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte immobilizări	Total
Cost						
1 ianuarie 2024	43.906.441	1.478.015	1.008.265	2.004.470	13.449.344	61.846.535
Intrări	45.712	24.091	61.980	79.315	179.677	390.775
Leșiri	-	-	(7.936)	-	(57.157)	(65.093)
30 iunie 2024	43.952.153	1.502.106	1.062.309	2.083.785	13.571.864	62.172.217
Amortizări și deprecieri						
1 ianuarie 2024	3.661.766	932.803	844.870	1.280.182	2.531.120	9.250.741
Amortizare aferentă anului	712.590	91.558	62.458	124.170	991.900	1.982.676
Leșiri	-	-	-	(7.936)	(11.618)	(19.554)
30 iunie 2024	4.374.356	1.024.361	907.328	1.396.416	3.511.402	11.213.863
Valoare contabilă netă						
31 decembrie 2023	40.244.675	545.212	163.395	724.288	10.918.224	52.595.794
30 iunie 2024	39.577.797	477.745	154.981	687.369	10.060.462	50.958.354

În categoria „Terenuri, clădiri, barăci”, Grupul prezintă activele din care principala sumă se referă la spațiul propriu de birouri ocupat. La 31 decembrie 2022, societatea a transferat parte din terenul și imobilul deținut de filiala One United Tower S.R.L. din categoria investițiilor imobiliare în categoria immobilizărilor corporale la valoare justă de 38.860.861 RON, în urma ocupării spațiului propriu de birouri.

4. IMOBILIZĂRI CORPORALE (CONTINUARE)

Grupul efectuează analiza anuală de depreciere în decembrie sau mai des dacă există indicii de depreciere a imobilizărilor corporale. La 31 decembrie 2023 și la 30 iunie 2024, nu există indici de depreciere pentru imobilizările corporale în sold.

5. CHELTUIELI ÎN AVANS

	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Cheltuieli în avans pentru comisioanele de finanțare	14.511.084	11.316.145
Taxe locale	5.625.214	-
Asigurări	692.520	437.761
Cheltuieli în avans pentru achiziția de investiții	17.411.324	-
Costuri de dezvoltare	17.639.823	1.462.257
Alte cheltuieli în avans	1.496.291	1.434.769
Total	57.376.256	14.650.932

În categoria "Cheltuieli în avans pentru comisioanele de finanțare" sunt incluse costurile efectuate pentru a obține finanțarea bancară. Aceste costuri sunt recunoscute pe o bază liniară pe durata contractului de finanțare bancară.

6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, Brevete, licențe	Alte imobilizări necorporale	Total
Cost				
La 1 ianuarie 2024	19.256.076	14.716.087	3.274.881	37.247.044
Intrări	-	6.025	564.161	570.186
Leșiri	-	-	-	-
La 30 iunie 2024	19.256.076	14.722.112	3.839.042	37.817.230
Amortizări și deprecieri				
La 1 ianuarie 2024	-	251.495	772.341	1.023.836
Amortizare	-	17.876	449.438	467.314
Depreciere	-	-	-	-
Leșiri	-	-	-	-
La 31 martie 2024	-	269.371	1.221.779	1.491.150
Valoare contabilă netă				
La 31 decembrie 2023	19.256.076	14.464.592	2.502.540	36.223.208
La 31 martie 2024	19.256.076	14.452.741	2.617.263	36.326.080

La 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023 alte imobilizări necorporale includ, în principal, costurile licențelor și al programelor informatice.

Fondul comercial

Fondul comercial în sold se referă la One Peninsula, o filială a Grupului care dezvoltă un proiect rezidențial în sectorul 1, București. Grupul testează fondul comercial pentru depreciere anual sau mai des, dacă există indicii ca fondul comercial poate fi depreciat.

6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (CONTINUARE)

La 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023, Grupul a evaluat suma recuperabilă a fondului comercial alocat filialei One Peninsula pe baza calculării valorii de utilizare care ține cont de bugetul financiar aprobat de conducere, care cuprinde estimări de venituri, costuri de dezvoltare a construcțiilor și cheltuieli indirecte în funcție de condițiile de piață actuale și anticipate și o rată de actualizare de 3,30%.

La 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023, în urma analizei de depreciere efectuate pentru One Peninsula, Grupul a stabilit că valoarea recuperabilă a unității generatoare de numerar identificate, la care se referă fondul comercial este mai mare decât valoarea contabilă, astfel că nu a recunoscut pierderi din depreciere.

În categoria „Concesiuni, brevete, licențe” este inclusă o imobilizare necorporală identificabilă achiziționată în 2022 în cadrul unei combinări de întreprinderi, asociată mărcii Bucur Obor și care a fost recunoscută la o valoare justă de 14.4 mil. RON. Marca „Bucur Obor” a fost înregistrată oficial de Bucur Obor S.A. în 2011, prima mențiune datând din 1975 când s-a deschis magazinul Bucur Obor. Sintagma „Bucur Obor” este asociată cu locul în care este situat magazinul comercial Bucur Obor care este un reper comercial al Bucureștiului. O parte din veniturile generate de închirierea spațiului comercial din complex sunt atribuite direct mărcii „Bucur Obor”.

La 31 decembrie 2023, Grupul a evaluat valoarea recuperabilă a mărcii Bucur Obor, la o rată WACC de 12,42% și o primă de risc de 2%. Nu au fost identificate indicii de depreciere semnificative.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE

Grupul angajează experți independenți pentru a evalua cu regularitate proprietățile. Aceste evaluări externe efectuate în fiecare an la 31 decembrie, precum și în timpul anului dacă există indicii că valoarea justă s-a schimbat substanțial.

După evaluarea internă, evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă a fost efectuată la 30 iunie 2024 folosind un evaluator independent doar pentru activele semnificative la care au fost identificate modificări ale valorii juste. Pentru restul activelor din investiții imobiliare, conducerea consideră că nu au avut loc modificări semnificative ale valorii juste în comparație cu evaluarea de la sfârșitul anului precedent. La 31 martie 2024, Grupul a efectuat evaluarea activelor transferate din stocuri la investiții imobiliare, precum și pentru un nou activ aferent filialei One Technology District S.R.L. care intră în proprietatea Grupului în T1 2024, așa cum este descris mai jos.

Grupul deține în principal clădiri de birouri, spații comerciale, imobile rezidențiale deținute în vederea încasării chiriei și teren nedezvoltat:

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- teren în suprafață de 7.033 mp și imobil de birouri în suprafață de 19.854 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Lofts S.R.L. (fosta One North Gate S.A.); În T1 2024, una dintre cele două clădiri deținute de filiala One North Lofts S.R.L. a fost vândută la prețul de 29.8 milioane RON.
- 2 apartamente și 2 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.R.L.;
- Teren în suprafață de 6.096 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închirială de 23.800 mp situată în Calea Floreasca nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower S.R.L.;
- Teren și imobil de birouri în suprafață totală de 46.814 mp (inclusiv terase) situate în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, deținute de filiala One Cotroceni Park Office S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office S.A.);
- Imobil situat în jud. Buzău, deținut de filiala One Carpathian Lodge Magura S.R.L. format dintr-un hotel boutique împreună cu 56ha de pădure și teren. Grupul intenționează să realizeze investiții viitoare pe termen scurt și mediu;
- 27 de apartamente și 176 de locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties S.R.L.. În cursul anului 2023, Grupul a început activitățile în vederea închirierii mai multor apartamente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties S.R.L. și, prin urmare, a modificat prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. Tot în T2 2024, Grupul a schimbat destinația a 151 de parcări de la vânzare spre închiriere pentru care Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers România și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 16,9 milioane RON;
- Imobil care se închiriază în scop comercial dobândit prin combinare de întreprinderi cu Bucur Obor S.A. în 2022. Proprietatea vizată are o suprafață totală închirială de 24.325 mp spații comerciale și 2.452 mp depozite. Investiția imobiliară a fost evaluată la valoarea justă la data achiziției la 313.6 milioane RON. One United Properties a achiziționat (indirect, prin BO Retail Invest S.R.L.) un pachet majoritar (54,4351%) în Bucur Obor S.A., societate listată în Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, sub simbolul BUCU. Bucur Obor S.A. își desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, situat în București, Sos. Colentina nr. 2, în imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 și în imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste proprietăți sunt deținute de Societate. Bucur Obor are ca activitate principală închirierea de spații comerciale în care clienții comercializează marfă cu amănuntul.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

- Clădire de birouri deținută de filială, One Victoriei Plaza S.R.L. cu o suprafață închirială de 12.000 de metri pătrați și 4 niveluri subterane cu 93 de locuri de parcare, și este închiriată integral chiriei First Bank;
- Clădire de birouri situată în Bulevardul Mircea Eliade nr. 18, București, Români, deținută de filiala Eliade Tower S.R.L. Clădirea de birouri are o suprafață totală închirială de peste 8.000 de metri pătrați repartizați pe 10 etaje, precum și o parcare;
- 2 apartamente și locurile de parcare aferente deținute de filiala One Mamaia Nord S.R.L.;
- 5 apartamente deținute de filiala One Herăstrău Towers S.R.L. În 2023, Grupul a început activitățile în vederea închirierii mai multor apartamente deținute de filiala One Herăstrău Towers S.R.L. și a modificat prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere.
- teren în suprafață de 8.847 mp și clădire de birouri în suprafață de 35.819 mp (inclusiv terase) situat în str. Sergent Nutu Ion Street și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.).
- Grupul a început activitățile în vederea închirierii a 19 apartamente deținute de filiala One Verdi Park S.R.L. și, prin urmare, a schimbat prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers România și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 25.5 milioane RON;
- Grupul a început activitățile în vederea închirierii a 5 apartamente deținute de filiala Neo Floreasca Lake S.R.L. și, prin urmare, a schimbat prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers România și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 20.7 milioane RON;

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC):

- teren în suprafață de 10.880 mp situat în Calea Floreasca nr. 159-165, sector 1, București, deținut de filiala One Project 15 S.R.L. și construcția aferentă în curs de execuție. A fost încheiată o tranzacție cu Auchan Romania S.A. pentru achiziția fostei Fabrici Ford, un reper istoric care va fi convertit de Societate într-un centru comercial, One Gallery. Autorizația de construire a fost obținută în T4 2023;

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank) (IPFD):

- teren viran în suprafață de 5.245 mp situat în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, și Calea 13 Septembrie nr. 164C, sector 5, București, România, deținut de One Cotroceni Park S.R.L.;
- imobil achiziționat de filiala One Plaza Athenae S.R.L. (fosta One Proiect 3 S.R.L.) situat în centrul Bucureștiului, sector 1 format din: teren în suprafață de 521 mp și construcția aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp, a cărui valoare justă a fost stabilită la 50.2 mil. RON; Imobilul este încadrat în categoria monumentelor istorice de către autoritățile locale. Autorizația de construire a fost emisă în T1 2023, și astfel Grupul a schimbat prezentarea de la investiții imobiliare la stocuri;
- teren în suprafață de 801.028 mp proprietate a filialei One Proiect 11 S.R.L., situat în județul Ilfov. Prețul total de achiziție este de 9.330.000 EUR din care Grupul a plătit până la 30 iunie 2024 suma de 7.464.000 EUR, în timp ce suma rămasă va fi plătită într-o tranșă de 1.866.000 EUR, conform graficului stabilit în contractul de achiziție. Ultima tranșă este scadentă în 24 de luni de la data semnării contractului de achiziție, respectiv 24 august 2022. La data de 4 aprilie 2023, prin actul adițional nr. 1 la contract, prețul de achiziție a crescut cu 1.5 mil. RON (echivalentul a 300.000 EUR);
- un proiect hotelier în curs de dezvoltare situat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, București, România deținut de filiala One M Hotel S.R.L. (fosta One Proiect 12 S.R.L.);
- trei imobile situate în București sector 1, pe str. Academiei nr. 19, 21 și 23, lângă Teatrul Odeon și Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu deținute de filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). În urma renovării, cele trei imobile vor reprezenta o nouă clădire a Societății - One Downtown. Suprafața totală a terenului este de aproximativ 1.300 mp iar suprafața construibilă desfășurată este de 7.100 mp;
- teren în suprafață de 12.318 mp deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 4, achiziționat în T1 2023;
- 3 terenuri în suprafață de 14.724 mp și 2 clădiri situate în Bd. Ficusului nr. 44, sector 1, București, deținute de filiala One Băneasa Airpark S.R.L. (fosta One Proiect 23 S.R.L.).
- teren în suprafață de 9.351 mp deținut de filiala One Technology District S.R.L. (fosta One Proiect 17 S.R.L.) pentru care a fost înregistrată o ajustare la valoarea justă de 23.3 milioane RON în T1 2024;

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Modificările în valorile investițiilor imobiliare au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate

	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
La 1 ianuarie	2.266.630.530	1.688.891.360
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	33.267.190	48.058.247
Achiziții	-	311.434
Transfer din categoria de stocuri	36.138.237	37.705.329
Transfer din investiții imobiliare în curs de dezvoltare	-	360.006.680
Ieșiri	(31.807.452)	(80.390.210)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	75.074.254	180.211.310
Dobândă capitalizată	1.076.010	-
Stimulente de leasing	169.185	31.836.380
La 30 iunie 2024 / 31 decembrie 2023	2.380.547.954	2.266.630.530

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare

	31 iunie 2024	31 decembrie 2023
La 1 ianuarie	124.882.358	349.441.857
Costuri de dezvoltare	33.037.618	18.170.411
Achiziții	-	86.658.128
Transfer la investiții imobiliare finalizate	-	(360.006.680)
Reclasificare din cheltuieli în avans	-	10.174.556
Dobândă capitalizată	325.344	-
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	(1.416.899)	20.444.086
La 30 iunie 2024 / 31 decembrie 2023	156.828.421	124.882.358

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)

	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
La 1 ianuarie	319.156.967	213.651.731
Costuri de dezvoltare	9.460.113	4.534.391
Achiziții	29.005.604	87.991.883
Dobândă capitalizată	1.121.329	-
Transfer din categoria stocuri	-	3.228.209
Transfer în categoria stocuri	-	(50.225.647)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	23.351.271	59.976.400
La 30 iunie 2024 / 31 decembrie 2023	382.095.284	319.156.967
Total general investiții imobiliare la 30 iunie 2024 / 31 decembrie 2023	2.919.471.659	2.710.669.855

Investițiile imobiliare cuprind terenuri și proprietăți deținute în scopul aprecierii capitalului sau pentru a fi închiriate unor terți. Va rog faceți referire la Nota 19 pentru detalii despre activitatea de închiriere.

Investiții imobiliare cu o valoare contabilă de 2.272 milioane RON (31 decembrie 2023: 1.951 milioane RON) au fost gajate ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. Consultați nota 15 pentru mai multe detalii.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Soldul investițiilor imobiliare la 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023 este detaliat mai jos:

Tip	Obiect	Metoda de evaluare	30 iunie 2024
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	9.671.091
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	269.610.195
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.396.995.352
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate și abordarea bazată pe valoarea reziduală**	145.748.664
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	419.995.452
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
Total IPC			2.380.547.954
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	116.546.468
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	22.550.322
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	67.017.811
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	175.980.683
Total IPFD			382.095.284
IPUC	Comercial și birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	156.828.421
Total IPUC			156.828.421
Total General			2.919.471.659

* Evaluare internă

*Evaluare externă de către Colliers

Tip	Obiect	Metoda de evaluare	31 decembrie 2023
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	8.004.131
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	170.217.493
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.370.075.627
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate și abordarea bazată pe valoarea reziduală**	161.177.040
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	418.629.039
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
Total IPC			2.266.630.530
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	113.958.137
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	21.554.942
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	67.017.811
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	116.626.077
Total IPFD			319.156.967
IPUC	Comercial și birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	124.882.358
Total IPUC			124.882.358
Total General			2.710.669.855

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)**Procese de evaluare**

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2023 de Colliers Romania, evaluator extern, independent, autorizat de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Au fost aplicate modelele de evaluare în conformitate cu recomandările Comitetului pentru Standardele Internaționale de Evaluare, fiind în acord cu principiile IFRS 13. De asemenea, activele Grupului - 19 apartamente deținute de filiala One Verdi Park S.R.L. și 5 apartamente deținute de filiala, Neo Floreasca Lake S.R.L. au fost evaluate la 31 martie 2024 pentru schimbarea destinației de la vânzare la închiriere. Terenul deținut de filiala One Technology District S.R.L. a fost de asemenea evaluat la valoarea justă la 31 martie 2024. De asemenea, la 30 iunie 2024, au fost evaluate activele semnificative și 151 locuri de parcare pentru transferul din stocuri în investiții imobiliare ca urmare a modificării utilizării de la vânzare la închiriere.

Pentru toate investițiile imobiliare, utilizarea lor curentă este echivalentă cu cea mai bună și cel mai înalt nivel de utilizare. Tehnicile de evaluare utilizate pentru determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare sunt:

- Valorile juste sunt stabilite folosind tehnica comparației de piață. Modelul de evaluare are la bază prețul pe metru pătrat atât pentru teren, cât și pentru clădiri, derivat din date observabile din piață, pe o piață activă și transparentă;
- Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF). Modelul de evaluare bazat pe metoda DCF estimează valoarea actualizată a fluxurilor de numerar nete care vor fi generate de o clădire închiriată având în vedere rata de ocupare și costurile care vor fi achitate de chiriași. Estimarea ratei de actualizare are în vedere, printre altele, calitatea clădirii și amplasarea acesteia;
- Abordarea reziduală de evaluare este folosită atunci când o proprietate are un potențial de dezvoltare sau redezvoltare, și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuielile efectuate cu privire la proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va achiziționa proprietatea în cauză la data evaluării în starea actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.
- Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție.

Ierarhizarea valorilor juste

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023. Această evaluare este considerată adecvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor, inclusiv nivelul viitor al veniturilor din exploatarea investițiilor imobiliare. Aceste ajustări se bazează pe locație și pe stare și nu sunt direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelurile 1 și 2 la nivelul 3 în cursul anului.

Analiza de sensibilitate la 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023

Prezentăm mai jos analiza de sensibilitate pentru proprietățile la care s-a folosit metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) sau metoda capitalizării directe în raportul de evaluare la 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023:

30 iunie 2024	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(55.499.428)	n/a	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0,25%	(52.825.068)	n/a	n/a

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

2023	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(72.106.036)	n/a	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0,25%	(59.452.564)	n/a	n/a

Prezentăm mai jos analiza de sensibilitate cantitativă pentru proprietățile la care s-a folosit metoda reziduală sau tehnicile de comparare a pieței în raportul de evaluare la 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023:

30 iunie 2024	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii juste cu 1%	1%	(1.505.772)	(1.568.284)	-

2023	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii juste cu 1%	1%	(3.013.016)	(1.248.824)	(3.165.985)

Principalele ipoteze utilizate sunt:

- Metoda DCF: randamentul de ieșire: 7% (31 decembrie 2023: 7% - 9,2%), rata de actualizare 8,75% (31 decembrie 2023: 8,75% - 11,4%), venitul net din exploatare (NOI): 4.853.221 – 10.323.489 RON (31 decembrie 2023: 3.769.894 – 10.257.133 RON);
- Metoda reziduală: randament reversibil: 7,25% (31 decembrie 2023: 8%), rata de actualizare 9,45% (31 decembrie 2023: 9,2% - 11,2%);
- Metoda capitalizării directe: rata de capitalizare: 6,75% (31 decembrie 2023: 6,75% - 10,0%), preț mediu de închiriere pentru spații comerciale 40 EUR/mp/lună (31 decembrie 2023: 35,72 EUR/mp/lună), preț mediu de închiriere birouri 20,5 EUR/mp/lună (31 decembrie 2023: 20,86 EUR/mp/lună);
- Metoda comparației de piață: preț de ofertă pe metru pătrat pentru apartamente în București 3.139 EUR/mp-8.009 EUR/mp (31 decembrie 2023: 3.850 EUR/mp până la 9.461 EUR/mp).

8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023, Grupul deține participații într-o serie de entități asociate nesemnificative luate separat, contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	Obiect de activitate	% participație		Valoarea contabilă	
			30-Iun-24	31-Dec-23	30-Iun-24	31-Dec-23
Reinvent Energy S.R.L.	România	Construcții	20%	20%	2.419.580	2.419.580
CCT & ONE AG	Elveția	Investiții	49,90%	49,90%	676.929	675.656
Glass Rom Invest S.R.L.	România	Construcții	20%	20%	288.956	288.956
One Property Support Services S.R.L.	România	Managementul proprietății	20%	20%	491.604	424.020
One Herăstrău Office Properties S.A.	România	Holding	30%	30%	4.855.360	4.855.360
Skia Financial Services S.R.L.	România	Servicii Operaționale	40%	0%	400	-
Asociația ASAR	România	Arhitectură	20%	20%	2.500	2.500
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență					8.735.329	8.666.072
					30-Iun-24	30-Iun-23
Valoarea totală a cotei Grupului în:						
Profitul din operațiuni neîntrerupte					68.857	4.920.270
Total rezultat global					68.857	4.920.270

9. STOCURI

Majoritatea filialelor Societății au ca obiect de activitate dezvoltarea de imobile rezidențiale care sunt vândute în cursul activității normale. În funcție de data estimată a finalizării și vânzării fiecărei dezvoltări imobiliare și având în vedere ciclul operațional al Grupului (o perioadă de aproximativ trei ani), stocurile au fost clasificate după cum urmează:

Dezvoltator	Descriere proiect	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SRL)	One Peninsula	81.448.473	81.602.176
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	19.554.025	57.375.597
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	20.179.347	20.307.116
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	355.595	1.227.321
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	2.034.932	10.161.473
One Timpuri Noi (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	4.036.657	8.594.080
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	21.258.585	16.443.981
One Modrogran	One Modrogran	43.830.821	43.627.444
One Mamaia Nord SRL - faza 2	One Mamaia Nord 2	35.967.653	23.555.738
One Cotroceni Park	One Cotroceni Park	79.581.690	71.563.066
One High District (fosta One Proiect 1)	One High District	120.365.123	111.535.019
One Lake Club (fosta One Proiect 6)	One Lake Club	186.428.534	186.456.186
One Lake District	One Lake District	155.420.086	174.992.013
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	70.032.979	60.749.839
One Cotroceni Towers	One Cotroceni Towers	126.754.108	127.931.033
Alte stocuri		6.502.130	6.542.692
Total		973.750.738	1.002.664.774

Stocuri cu o valoare contabilă de 251 milioane lei (31 decembrie 2023: 210 milioane lei) au fost gajate ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. Consultați nota 15 pentru mai multe detalii.

9. STOCURI (continuare)

În februarie 2023, Grupul prin subsidiarele sale, One Cotroceni Towers și One Cotroceni Park Office Faza 4 a încheiat contractul pentru achiziția unui teren de 44.863 mp pe Șoseaua Progresului nr. 56-80, în sectorul 5 din București. Valoarea tranzacției este de 35 milioane EUR, din care aferent filialei One Cotroceni Towers, teren în suprafață de 32.555 mp evaluat la 25.4 milioane EUR, din care suma de 10.4 milioane EUR este plătită în numerar, iar pentru restul de 15 milioane EUR sunt oferite la schimb viitoare apartamente și spații comerciale. Suma ramasă de 9.6 milioane EUR, aferentă filialei One Cotroceni Park Office Faza 4 este inclusă în investiții imobiliare. Terenul a fost evaluat la data achiziției la valoarea justă de 151.844.828 RON (One Cotroceni Towers) și 57.451.972 RON (One Cotroceni Park Office Faza 4). Va rog faceți referire la nota 7 pentru informații suplimentare.

Grupul a transferat de asemenea câteva apartamente din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare întrucât destinația a fost schimbată de la vânzare la închiriere. A se vedea nota 7 pentru mai multe detalii.

10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	55.756.585	40.786.464
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	94.096.826	89.083.408
Total	149.853.411	129.869.872

11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023, clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe comerciale - clienți	172.566.627	165.844.817
Clienți – facturi de întocmit	5.440.435	595.328
Active contractuale	430.865.867	333.155.109
Provizioane pentru clienți	(10.412.755)	(10.128.508)
Total creanțe comerciale	598.460.174	489.466.746
TVA de recuperat	43.132.151	42.357.171
Debitori diverși	4.238.124	3.681.956
Împrumuturi acordate entităților afiliate	681.726	681.383
Împrumuturi acordate altor entități	5.254.046	225.000
Dividende interimare plătite în avans	-	43.003.322
Creanțe cu impozitul pe venit	1.727.877	1.737.894
Dobânzi de încasat	396.983	384.533
Alte creanțe	1.749.047	971.557
Provizioane pentru alte creanțe	(209.029)	(209.029)
Total alte creanțe	56.970.925	92.833.787
Total	655.431.099	582.300.533

Soldurile în relație cu entitățile afiliate sunt prezentate la Nota 24.

Activele contractuale reprezintă sumele estimate de conducerea Grupului pe baza aplicării IFRS 15 *Venituri din contractele cu clienții*. Pentru contractele de vânzare de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul a concluzionat în general că criteriile în timp sunt îndeplinite și prin urmare recunoaște veniturile în timp în funcție de stadiul de finalizare a activității contractuale la data bilanțului.

11. CREAȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

Detalii privind activele contractuale sunt prezentate mai jos

Dezvoltator	Denumire proiect	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
One Modrogan SRL	One Modrogan	7.860.458	6.768.980
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	19.648.668	23.586.344
One Peninsula SRL	One Peninsula	80.390.897	60.325.390
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	2.021.951	1.272.682
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	60.138.476	62.140.095
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	2.536.210	8.126.925
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	211.643	211.643
One Lake Club SRL	One Lake Club	19.828.673	8.640.252
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	174.059.830	149.487.730
One High District SRL	One High District	35.371.726	-
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	12.167.973	12.595.068
One Mamaia Nord SRL - Faza 2	One Mamaia Nord – Faza 2	7.516.747	-
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	9.112.615	-
Total		430.865.867	333.155.109

La 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023, pentru TVA de încasat, Grupul a depus cereri de rambursare. Societatea-mamă One United Properties S.A. acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA. Autoritățile fiscale au aprobat cererea de fond, iar după controlul efectuat, Grupul este în proces de colectare a sumelor aprobate pentru rambursare, precum și TVA recuperabilă după perioada verificată.

În data de 9 octombrie 2023, prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, s-a aprobat alocarea dividendelor interimare din profitul Societății aferent primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023 în valoare de 37.976.491,71 RON (sumă brută), din profitul net distribuibil în valoare de 64.960.806 RON aferent primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023. Dividendul final propus a fost supus aprobării de către acționari în cadrul adunării generale anuale care a avut loc în data de 25 aprilie 2024.

Creațiile comerciale și activele contractuale sunt anulate atunci când nu există nicio așteptare rezonabilă de recuperare. Indicatorii că nu există nicio așteptare rezonabilă de recuperare includ, printre altele, eșecul unui debitor de a se angaja într-un plan de rambursare cu Grupul.

Grupul a înregistrat un provizion pentru creanțele comerciale și activele contractuale după cum urmează:

	Clienți	Clienți aferenți Bucur Obor	Clienți incerti	Active contractuale	Total
Valoare brută	164.844.533	6.197.181	1.524.913	430.865.867	603.432.494
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	(705.928)	(3.135.343)	(1.524.913)	(5.046.571)	(10.412.755)

Provizionul pentru pierderile de credit preconizate din creanțele comerciale la 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023 a fost stabilit după cum urmează:

30 iunie 2024					
RON	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	Total
Rata pierderii preconizate	0%	0,25%	0,5%	2,0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	49.079.778	52.217.717	46.370.488	17.176.550	164.844.533
Provizion pentru creanțe incerte	-	130.544	231.852	343.531	705.928
31 decembrie 2023					
RON	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	Total
Rata pierderii preconizate	0%	0,25%	0,5%	2,0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	46.664.794	52.865.564	32.029.758	27.772.590	159.332.706
Provizion pentru creanțe incerte	-	132.164	160.148	555.452	847.764

11. CREAȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

Rata pierderii preconizate pentru creanțele comerciale restante de mai mult de 90 de zile și activele contractuale la 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023 a fost stabilită pe baza pierderilor de credit istorice ajustate cu orice factori cunoscuți care ar putea influența valoarea viitoare care va fi încasată în legătură cu respectiva creanță. Grupul a luat de asemenea în calcul procedurile de încasare ulterioare efectuate până la data emiterii prezentelor situații financiare și analiza de bonitate efectuată de echipa de vânzări a Grupului la nivelul fiecărui client.

Folosind modelul simplificat al pierderilor de credit preconizate, Grupul a evaluat creanțele pentru depreciere și a concluzionat că o valoare netă de pierderi de credit preconizate de 10.412.755 RON (31 decembrie 2023: 10.128.508 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

Descriere	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Alte active imobilizate	23.925.129	26.955.436
Total	23.925.129	26.955.436

Alte active imobilizate includ și creditul acordat de filiala One Long Term Investments SRL către Agro-Mixt Avero Prod SRL. Perioada de rambursare depinde de fluxurile de numerar disponibile ale debitorului. Soldul creditului la 30 iunie 2024 este de 21.6 mil. RON (31 decembrie 2023: 25.3 mil. RON) și dobânda aferentă de 2.4 mil RON (31 decembrie 2023: 1.6 mil RON).

12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Depozite bancare – EUR	36.026.854	161.181.574
Depozite bancare – RON	145.088.471	116.588.090
Conturi la bănci – EUR	104.827.754	59.150.838
Conturi la bănci – USD	8.641	7.241
Conturi la bănci - RON	50.100.268	83.763.795
Casă – RON	17.261	22.692
Alte elemente monetare	1.079	24.865
Total	336.070.328	420.739.095

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	30 iunie 2024	Scadență	31 decembrie 2023	Scadență
Depozite bancare EUR	36.026.854	2024	161.181.574	2023
Depozite bancare RON	145.088.471	2024	116.588.090	2023
Total	181.115.325		277.769.664	

Societatea a stabilit că pierderile de credit preconizate aferente expunerii nete pentru numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului sunt în valoare de 1.2 mil. RON (31 decembrie 2023: 1.2 mil. RON). Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

Expunerea Grupului la riscul de credit asociat numerarului și echivalentelor de numerar este limitată întrucât Grupul colaborează cu instituții financiare solide în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

13. IMPOZIT PE PROFIT

Începând cu 2022, societatea-mamă One United Properties SA a constituit un grup fiscal pentru societățile plătitoare de impozit pe profit.

Celelalte filiale care nu sunt incluse în grupul fiscal sunt plătitoare de impozit pe profit la 30 iunie 2024.

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2023-2024 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile.

Impozitul pe profit amânat la 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023 este determinat pe baza ratei de impozit de 16% care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

Datoriile și creanțele cu impozitul pe profit curent și amânat se detaliază astfel:

Descriere	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(1.289.378)	(5.247.540)
Datorii privind impozitul amânat	(353.122.485)	(321.771.977)
Total creanțe /(datorii)	(354.411.863)	(327.019.517)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 30 iunie 2024 și 30 iunie 2023 este detaliată după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2024	30 iunie 2023
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	4.474.083	9.864.468
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	31.350.508	47.730.566
Cheltuiala cu impozitul pe profit recunoscută în situația rezultatului global	35.824.591	57.595.034

Mișcări în soldul de impozit amânat

La 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	30 iunie 2024	31 decembrie 2023	6 luni 2024	6 luni 2023
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(120.613.526)	(103.026.086)	17.587.440	20.807.668
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(209.037.482)	(194.037.963)	14.999.519	26.516.151
Achiziție Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	(33.385.915)	-	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	6.171.828	4.879.853	(1.291.975)	-
Stocuri	(17.579.667)	(19.535.793)	(1.956.126)	(1.885.348)
Creanțe comerciale și de altă natură	(1.390.653)	(838.653)	552.000	-
Pierderi fiscale	19.241.640	19.708.139	466.499	1.498.379
Sponsorizări	4.485.033	4.662.732	177.699	274.891
Contracte de leasing	104.507	79.256	(25.251)	(25.251)
Imobilizări corporale	(340.445)	(407.168)	(66.723)	544.076
Alt impact fiscal	1.160.582	-	(1.160.582)	-
Cheltuieli în avans	(1.938.387)	129.621	2.068.008	-
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			31.350.508	47.730.566
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(353.122.485)	(321.771.977)		

14. CAPITALURI PROPRII

Managementul monitorizează capitalul care cuprinde toate componentele capitalurilor proprii (adică capitalul social, rezultatul reportat și rezervele). Obiectivul principal al societății-mamă este de a proteja capitalul și capacitatea acesteia de a-și continua activitatea, astfel încât să poată continua să ofere beneficii pentru asociați și pentru alte părți interesate.

Societatea-mamă stabilește valoarea de capital pe care îl impune în mod proporțional cu riscul. Societatea mama gestionează structura de capital și face ajustări în funcție de evoluția condițiilor economice și caracteristicile de risc ale activelor suport.

(i) Capitalul social

La 30 iunie 2024 capitalul social al Grupului este de 765.771.503,4 RON (31 decembrie 2023: 759.530.863 RON) divizat în 3.828.857.517 de acțiuni (31 decembrie 2023: 3.797.654.315 de acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2023: 0,2 RON) fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

Structura capitalului social

Nume acționar	30 iunie 2024			31 decembrie 2023		
	Număr acțiuni	Valoare nominala [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominala [RON]	Procent deținut [%]
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu)	952.816.110	190.563.222	24,8851%	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu)	952.816.110	190.563.222	24,8851%	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%
Alți acționari	1.923.225.297	384.645.059	50,2298%	1.692.546.623	338.509.325	44,5682%
Total	3.828.857.517	765.771.503	100,00%	3.797.654.315	759.530.863	100,00%

La 19 aprilie 2021, adunarea generală extraordinară a acționarilor a aprobat listarea One United Properties S.A. pe piața reglementată a Bursei de Valori București.

În data de 26 aprilie 2022, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe a dividendelor în valoare de 42.5 milioane RON (cu prima tranșă plătită în octombrie 2021, dividendul brut integral pentru anul 2021 este de 75 milioane RON). Dividendul brut de 0,0165 RON pe acțiune a fost plătit până la 30 septembrie 2022. Politica de dividende a Societății include plata dividendelor pe bază semestrială.

La data de 26 aprilie 2022, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor și, ulterior, la data de 5 mai 2022, Consiliul de Administrație au aprobat majorarea de capital social în vederea strângerii de fonduri pentru finanțarea activității curente a Societății și a grupului acesteia, respectiv pentru finanțarea construcțiilor și achizițiilor, prin una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare, nominative și dematerializate.

La data de 3 august 2022, Consiliul de Administrație a aprobat rezultatele majorării capitalului social, respectiv subscrierea unui număr de 202.973.646 acțiuni noi oferite la prețul de 1,25 RON/acțiune reprezentând o majorare totală brută de capital de 253.717.057,50 RON cu o valoare nominală de 40.594.729,2 RON, respectiv 0,2 RON pe acțiune și o primă de emisiune de 213.122.328,30 RON. Capitalul social al Societății se majorează astfel de la valoarea nominală de 514.828.058,80 RON la valoarea nominală de 555.422.788 RON.

Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 34/1 noiembrie 2022 a aprobat, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 64/28 septembrie 2022, majorarea capitalului social cu suma de 185.140.929,20 RON prin emisiunea unui număr de 925.704.646 acțiuni ordinare noi, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune, prin încorporarea a aproximativ 87% din prima de emisiune rezultată din operațiunea de majorare a capitalului social efectuată în perioada 27 iunie 2022 – 3 august 2022. În urma majorării capitalului social, capitalul social al Societății va fi de 740.563.717,2 RON, integral subscris și vărsat de acționari, împărțit în 3.702.818,586 acțiuni nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

În data de 25 aprilie 2023, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 73.130.615,64 RON (suma dividendului brut), corespunzătoare exercițiului financiar 2022, astfel: (i) suma de 36.102.481,22 RON (suma dividendului brut) a fost distribuită în avans ca urmare a Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății nr. 63 din 28 septembrie 2022, respectiv (ii) suma de 37.028.134,42 lei suma dividendului brut), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei care a fost distribuit conform prezentei hotărâri. Politica de dividende a Societății include plata dividendelor pe bază semestrială.

În urma hotărârii Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 s-a aprobat majorarea capitalul social al Societății cu suma de 18.967.145,8 RON (valoarea nominală), prin emisiunea unui număr de 94.835.729 acțiuni ordinare noi cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune, prin conversia unor creanțe certe, lichide și exigibile deținute față de Societate de către beneficiarii planului pe bază de acțiuni, care au fost aprobate la data Adunării Generale Extraordinare ale Acționarilor nr. 50 din 18 mai 2020, respectiv la data Adunării Generale Ordinară ale Acționarilor din 19 aprilie 2021, cu modificările și completările corespunzătoare.

Majorarea capitalului social a fost înregistrată la Registrul Comerțului București în temeiul Hotărârii nr. 70931 din 17 mai 2023, Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 fiind publicată în Monitorul Oficial Partea a IV-a nr. 2378 din 26 mai 2023. Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-5334-5 la data de 03 august 2023. Înregistrarea noilor acțiuni la Depozitarul Central a fost efectuată la data de 4 august 2023. Societatea a înregistrat majorarea de capital social în luna august, după finalizarea tuturor procedurilor legale. În urma acestei tranzacții, capitalul social al One United Properties S.A. este de 759.530.863 lei împărțit în 3.797.654.315 acțiuni nominale cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune.

La data de 9 octombrie 2023, prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor s-a aprobat distribuirea de dividende interimare din profitul Societății aferente primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023 în valoare de 37.976.491,71 lei (suma brută), din profitul net distribuibil de 64.960.806 lei pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023. Dividendele interimare au fost plătite ulterior încheierii anului de raportare 2023, în ianuarie 2024. Dividendele finale propuse au fost supuse aprobării de către acționari la adunarea generală anuală care a avut loc în 25 aprilie 2024.

În data de 25 aprilie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 75.880.983,42 RON (suma brută a dividendului), aferent exercițiului financiar anului 2023, după cum urmează: (i) suma în valoare de 37.940.491,71 RON (suma brută a dividendelor) a fost plătită în avans, respectiv (ii) suma în valoare de 37.940.491,71 RON (suma brută a dividendului), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei, va fi distribuit conform prezentei hotărâri. Potrivit Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 71/28.05.2024, s-a aprobat suplimentarea valorii totale brute a dividendelor aferente exercițiului financiar 2023, valoarea totală brută a dividendelor aferente exercițiului financiar 2023 devenind 76,1 milioane RON, distribuită astfel: (i) suma de 37,9 milioane RON a fost distribuită în avans ca urmare a Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 67 din 9 octombrie 2023, respectiv (ii) rămâne a fi distribuită suma de 38,2 milioane RON (dividend brut), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei.

Prin hotărârea Consiliului de Administrație nr. 55 din data de 19 aprilie 2024, s-a aprobat majorarea capitalului social de la valoarea nominală de 759.530.863 la valoarea nominală de 765.771.503,4, prin emisiunea unui număr de 31.203.202 acțiuni ordinare noi cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune și o valoare nominală totală de 6.240.640,4 RON. Majorarea capitalului social are ca scop implementarea prevederilor programului de alocare a acțiunilor deja aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din 19 aprilie 2021 pct. 6, cu modificările, completările și actualizările ulterioare („SOP”). Noile acțiuni vor fi utilizate pentru conversia creanțelor certe, lichide și exigibile deținute față de Societate de către beneficiarii SOP în valoare totală de 29.5 milioane RON.

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 25.713.307 RON la 30 iunie 2024 (2023: 25.713.307 RON) este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine impozabilă.

Conducerea Grupului nu estimează ca va utiliza rezerva legală astfel încât să devină impozabilă (cu excepția cazului prevăzut de Codul fiscal, în care rezerva constituită de persoanele juridice care furnizează utilități societăților comerciale care se restructurează, se reorganizează sau se privatizează poate fi folosită pentru acoperirea pierderilor de valoare ale pachetului de acțiuni obținut în urma procedurii de conversie a creanțelor, iar sumele destinate reconstituirii ulterioare a acesteia sunt deductibile la calculul profitului impozabil).

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezervă legală realizată se preia în cadrul rezultatului reportat la începutul exercițiului financiar următor celui pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale, de unde urmează a fi repartizat.

(iii) Alte rezerve – plăți pe bază de acțiuni

Rezerva de plăți pe bază de acțiuni este utilizată pentru a recunoaște valoarea plăților pe bază de acțiuni decontate cu acțiuni furnizate angajaților cu funcții de conducere, ca parte a remunerației acestora.

Un plan de plăți pe bază de acțiuni a fost creat în trimestrul IV 2020 prin care un număr de 941 acțiuni ale societății mamă au fost acordate unui angajat. Perioada de intrare în drepturi este de minimum 12 luni și opțiunea poate fi exercitată până la 15 luni de la data acordării. Conform hotărârii Consiliului de Administrație nr. 20/30 decembrie 2021 și în temeiul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Societății nr. 55/19 aprilie 2021, Societatea a aprobat „divizarea” acțiunilor, prin diminuarea nominală a valorii unei acțiuni de la 260,60 RON la 0,2 RON, iar în temeiul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Societății nr. 56/26 mai 2021, s-a confirmat că „divizarea” acțiunilor se aplică oricăror opțiuni pe acțiuni acordate anterior operațiunii de „divizare”. Prin urmare, a fost aprobată modificarea contractului pentru a reflecta „divizarea”, precum și pentru a prelungi termenul de exercitare a opțiunilor pe acțiuni acordate beneficiarului. Grupul a estimat rezerva luând în considerare valoarea justă a instrumentului și perioada de intrare în drepturi.

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se va concretiza în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății. Beneficiarii nu vor plăti nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare.

În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de societatea-mamă. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Evaluării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobat ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor.

Pe baza condițiilor descrise mai sus, Grupul și beneficiarii au confirmat că toți termenii și condițiile au fost stabilite pentru planul de beneficii pe bază de acțiuni descris mai sus, data acordării a avut loc și, prin urmare, Grupul a înregistrat o cheltuială de 4.7 mil. RON în S1 2024, 25.1 mil. RON în 2023 și 46 mil. RON în 2022 și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

La 31 decembrie 2023, acțiunile rezultate din majorarea de capital social înregistrată la 4 august 2023 au fost alocate beneficiarilor planurilor de beneficii pe bază de acțiuni aprobate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 50 din 18 mai 2020, respectiv prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății din 19 aprilie 2021, cu modificările și completările ulterioare. Majorarea capitalului social a fost realizată prin conversia creanțelor certe, lichide și exigibile deținute față de Societate în acțiuni emise de Societate, în conformitate cu art. 210 alin. (2) din Legea societăților comerciale și art. 89 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiunile de piață.

La 31 decembrie 2023, creanțele din planul de beneficii pe bază de acțiuni convertite în majorare de capital social au o valoare totală de 82.516.567,8 RON obținută prin înmulțirea numărului de acțiuni noi (adică 94.835.729) cu 0,8701 RON per acțiune (aceasta reprezintă prețul mediu ponderat de tranzacționare pentru perioada de 12 luni anterioară datei deciziei Consiliului de Administrație), această valoare pe acțiune fiind aprobată la pct. 1 lit. c) din Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 și fiind determinată cu respectarea art. 174 din Regulamentul 5/2018. Din suma totală a creanțelor din planul de beneficii pe bază de acțiuni, 18.967.145,8 RON reprezintă valoarea nominală a Acțiunilor Noi și 63.549.422 RON reprezintă prima de emisiune. Deținătorii de creanțe din planul de beneficii pe bază de acțiuni nu plătesc niciun preț pentru Noile Acțiuni.

În S1 2024, planul de beneficii pe bază de acțiuni 4 a fost exercitat, creanțele din planul de beneficii pe bază de acțiuni convertite în majorare de capital social au o valoare totală de 29.543.191,66 RON obținută prin înmulțirea numărului de acțiuni noi (adică 31.203.202) cu 0,9468 RON per acțiune (aceasta reprezintă prețul mediu ponderat de tranzacționare pentru perioada de 12 luni anterioară datei deciziei Consiliului de Administrație), această valoare pe acțiune fiind aprobată la pct. 1 lit. d) din Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 55 din 19 aprilie 2024 și fiind determinată cu respectarea art. 174 din Regulamentul 5/2018.

Din suma totală a creanțelor din planul de beneficii pe bază de acțiuni de 112 mil. RON, suma de 69.1 mil. RON a fost dedusă din rezerva de capital, în timp ce diferența de 42.9 mil. RON este acoperită din rezultatul reportat. După această tranzacție, soldul din planul de beneficii pe bază de acțiuni înregistrat în capitaluri proprii este de 8.25 mil. RON, aferent planurilor de beneficii pe bază de acțiuni 5 neexercitate până la 30 iunie 2024.

15. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	96.926.313	117.166.526
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	941.497.827	793.491.471
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	29.042.414	-
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	87.638.070	82.609.273
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	38.665	38.651
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	35.412	35.394
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	29.367.836	34.327.685
Total		1.184.546.537	1.027.669.000
<i>din care:</i>			
Termen lung		1.058.503.733	910.428.429
Termen scurt		126.042.804	117.240.571

Soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 24.

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 1,5% la 3,5%.

Unele dintre împrumuturile Grupului au, printre altele, indicatori privind raportul dintre valoarea activului și valoarea creditului și rata de acoperire a serviciului datoriei. Grupul a respectat indicatorii financiari aferenți facilităților de împrumut în anii 2024 și 2023.

Contractele de împrumut bancar conțin gajuri pe dezvoltările imobiliare (terenuri și construcții în curs de execuție), precum și creanțe de la clienți și conturi bancare.

La 19 ianuarie 2021, filiala One United Towers S.R.L. a semnat contractul de împrumut cu Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre pentru o sumă de maximum 50.000.000 EUR, din care filiala a tras suma de 43.6 mil. EUR. La 18 iunie 2024, Societatea, prin filiala sa One United Tower S.R.L. a semnat un contract de credit cu Banca Transilvania S.A. în valoare maximă de 47.000.000 EUR. Această finanțare a fost utilizată pentru rambursarea integrală a împrumutului existent contractat de One United Towers S.R.L. pe 19 ianuarie 2021 de la Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre, pentru dezvoltarea clădirii durabile de birouri One Tower. În plus, această nouă finanțare a vizat și rambursarea parțială a împrumuturilor acționarilor existente contractate de One United Tower S.R.L. de la acționarii săi și alte costuri asociate. Contractul de împrumut bancar este garantat și printr-o ipotecă mobilă asupra acțiunilor Societății-mamă la filiala One United Tower S.R.L., respectiv asupra unui număr de 6.431 acțiuni. Soldul creditului la 30 iunie 2024 este de 233.9 mil. RON (31 decembrie 2023: 191.4 mil RON) din care 7.5 mil. RON cu scadență pe termen scurt.

La 23 ianuarie 2018, filiala One North Lofts S.R.L. (fosta One North Gate S.A.) a semnat contractul de împrumut cu CEC Bank pentru o sumă de 12 milioane EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și clădirii, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. De asemenea, creditul are atașat o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul creditului la 30 iunie 2024 este de 30 mil. RON (31 decembrie 2023: 31,4 mil. RON) din care scade pe termen scurt – 3,1 mil RON.

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office S.A.) și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.) au semnat un contract de credit cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societate Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari.

Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe din contracte de leasing, polițe de asigurare și împrumut acționar, conturi bancare și 100% din capitalul social al debitorilor. Societatea-mamă garantează fiecărei părți finanțatoare performanța punctuală care va acoperi diferențele de cost sau deficitul de numerar aferent.

La 30 iunie 2024, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office S.R.L. este de 168.2 mil. RON (31 decembrie 2023: 184.22 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 5.9 mil. RON.

La 30 iunie 2024, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. este de 135.64 mil. RON (31 decembrie 2023: 139.84 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 8.54 mil. RON.

15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula S.R.L. a semnat un contract de credit cu First Bank S.A. în valoare maximă de 15.000.000 EUR. Durata creditului este de 36 de luni începând cu 1 octombrie 2021. Soldul creditului la 30 iunie 2024 este de 36.43 mil. RON (31 decembrie 2023: 59.69 mil. RON) și are scadența pe termen scurt. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. De asemenea, împrumutul are atașată o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul de fluxuri de numerar aferent finalizării proiectului pentru 15% din totalul costurilor de dezvoltare (7.47 mil. RON)

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties S.R.L. a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 44.5 mil. RON (echivalentul a 9 mil. EUR) și a utilizat integral această sumă. Creditul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține gajuri reprezentate de peste 17 apartamente și 41 de locuri de parcare, precum și conturi bancare și o garanție corporativă emisă de societatea-mamă. La 20 martie 2024, filiala One Mircea Eliade Properties S.R.L., a contractat un credit bancar de la Garanti Bank S.A. în valoare totală de 5.725.000 EUR. Creditul are o scadență de 4 ani. Contractul de credit bancar conține gajuri reprezentate de 7 apartamente. Contractul de credit bancar conține o garanție prin care societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența creditului bancar contractat. Soldul creditelor la 30 iunie 2024 este de 62.8 mil. RON (31 decembrie 2023: 37.27 mil. RON), din care pe termen scurt 4 mil. RON.

La 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoriei Plaza S.R.L. (fosta MAM Imob Business Center S.R.L.) a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 18.43 mil. EUR și a utilizat integral această sumă, deci soldul creditului la 30 iunie 2024 este de 82.1 mil. RON (31 decembrie 2023: 84.57 mil. RON), din care scadent pe termen scurt 5.2 mil. RON. Împrumutul va fi rambursat integral până în iunie 2037. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului de birouri din Sos. Nicolae Titulescu nr. 29-31. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

Filialele One United Tower S.R.L., One Cotroceni Park Office S.A., One Cotroceni Park Office Faza2 S.A. și One Cotroceni Park S.R.L. au contractat împrumuturi de la Element Invest Partners, parte afiliată. Împrumutul este acordat pentru o perioadă nedeterminată de timp, în funcție de resursele de numerar ale debitorului. Soldul împrumutului grupului, inclusiv dobânda la Element Invest Partners este de 29.4 mil. RON (31 decembrie 2023: 34.36 mil. RON) din care 35.412 RON scadent pe termen scurt. De asemenea, în T1 2024, filiala One Technology District S.R.L. a contractat sub formă de împrumut suma de 6.46 mil. RON de la Element Dmmd Birouri S.R.L.

În T1 2023, Grupul, prin filiala sa One M Hotel S.R.L. (fosta One Proiect 12 S.R.L.), a contractat un împrumut bancar de la First Bank în valoare totală de 6.8 mil. EUR. Împrumutul are o scadență de 6 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra clădirii și a terenului deținut de societate pe str. Georges Clemenceau nr. 8-10 și asupra clădirii și a terenului deținut de One Downtown (fosta One Proiect 10 S.R.L.) pe str. Academiei nr. 21, precum și asupra conturilor bancare, dar și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumutului la 30 iunie 2024 este de 31.36 mil. RON (la 31 decembrie 2023: 33.67 mil. RON).

În T1 2023, Grupul, prin filiala Eliade Tower S.R.L. a contractat un credit bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 5 mil. EUR și a fost integral tras în ianuarie 2023. Creditul are o scadență de 5 ani. Contractul de împrumut bancar conține gajuri asupra clădirii de birouri „Eliade Tower”, localizată în Bvd. Mircea Eliade, nr 18, București și creanțelor. Data scadenței pentru rambursarea integrală este 19 ianuarie 2028. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul creditului la 30 iunie 2024 este de 18.5 milioane RON (31 decembrie 2023: 20.8 mil. RON), din care pe termen scurt 4.8 mil. RON.

În 2 martie 2023, filiala One Cotroceni Park S.R.L. a contractat un credit bancar de la Banca Transilvania în valoare totală de 20 milioane EUR pe o perioadă de 42 de luni. Data scadenței pentru rambursarea integrală este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar conține gajuri pe parcela de teren 239866 și construcției, precum și conturi bancare și creanțe viitoare din antecontracte, 100% din capitalul social și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. În 14 mai 2024, Societatea, prin filiala One Cotroceni Park S.R.L. a contractat un credit bancar de la Banca Comerciala Intensa Sanpaolo Romania S.A. în valoare totală de 13.250.000 EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra a 38 apartamente, 20 spații comerciale și 134 locuri de parcare, precum și conturi bancare. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul creditelor la 30 iunie 2024 este de 62.97 mil. RON (31 decembrie 2023 este 78.2 mil. RON) din care pe termen scurt 20.99 mil. RON.

În data de 21 august 2023, filiala One Herăstrău Towers SRL a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 4.900.000 EUR pe o perioadă de 3 ani. Scadența împrumutului este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 5 apartamente, 12 locuri de parcare și 1 apartament în dezvoltarea One Mircea Eliade, precum și asupra conturilor bancare și a creanțelor viitoare. Soldul împrumutului la 30 iunie 2024 este de 24.39 mil. RON (la 31 decembrie 2023: 24.37 mil. RON), scadent integral pe termen lung.

15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

În data de 12 septembrie 2023, filiala One Verdi Park S.R.L. a semnat un contract de împrumut cu Patria Bank pentru pragul maxim de 9.500.000 EUR. Scadența împrumutului este 11 septembrie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 13 unități rezidențiale, precum și a conturilor bancare și a creanțelor viitoare. De asemenea, la 26 martie 2024, filiala One Verdi Park S.R.L. a semnat un contractul de împrumut cu Garanti Bank pentru o sumă maximă de 4.275.000 EUR. Scadența împrumutului este 30 mai 2028. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 13 unități rezidențiale și un spațiu comercial, asupra creanțelor viitoare din vânzare sau închiriere, conturilor bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumuturilor la 30 iunie 2024 este de 53.6 mil. RON (31 decembrie 2023: 24.9 mil. RON) și dobânda aferentă în sold este de 176.884 RON.

În data de 15 decembrie 2023, filiala One Gallery Floreasca S.A. (fosta One Proiect 15 S.R.L.), a contractat un împrumut bancar de la Alpha Bank S.A. în valoare totală de 35.1 mil. EUR (o facilitate de împrumut de 30.5 mil. EUR și a doua facilitate de împrumut de 4.6 mil. EUR). Prima facilitate de împrumut are o scadență până la 30 martie 2034 și a doua facilitate până la 30 martie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra clădirilor deținute de Societate, precum și asupra conturilor bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumutului la 30 iunie 2024 este de 21.05 mil. RON și este scadent integral pe termen lung.

În data de 08 februarie 2024, filiala One Floreasca Towers S.R.L. a semnat un contract de împrumut cu First Bank pentru pragul maxim de 11.000.000 EUR. Creditul are o maturitate de 3 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, de asemenea asupra a 6 unități rezidențiale din dezvoltarea One Floreasca Vista (construită de Neo Floreasca Lake SRL) evaluate la 7 mil. EUR, precum și asupra creanțelor din contractele de vânzare ale Societății și din polița de asigurare, precum și asupra conturilor bancare, contul de rezervă pentru serviciul datoriei și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume datorate în cadrul împrumutului bancar de către One Floreasca Towers S.R.L. către First Bank S.A. și neachitată la scadență, precum și plata oricărei sume în limita sumei maxime de 8.042.000 EUR care depășește bugetul total de construcție pentru „One Floreasca Towers: proiect rezidențial, reprezentând 20% din buget”. Soldul împrumutului la 30 iunie 2024 este de 49.64 mil. RON și este scadent integral pe termen lung și dobânda aferentă în sold este de 139.792 RON.

În data de 01 martie 2024, filiala One Mamaia Nord S.R.L. a contractat un împrumut bancar de la Libra Internet Bank S.A. în valoare totală de 11.500.000 EUR. Creditul are o maturitate de 4 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, pe strada Alea Lamia nr. 8, din Mamaia, Constanța, precum și asupra apartamentelor și a locurilor de parcare deținute de One Timpuri Noi S.R.L. pe strada Ion Minulescu, nr. 13, bl. OTN, Municipiul București, Sector 3, precum și asupra conturilor bancare. Soldul împrumutului la 30 iunie 2024 este de 27.58 mil RON și este scadent integral pe termen lung.

În data de 26 aprilie 2024, Societatea, prin filiala One Lake District S.R.L. a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank S.A. în valoare totală de 20.000.000 EUR. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenurilor, clădirilor și construcțiilor deținute de societate, precum și a creanțelor aferente vânzărilor rezidențiale și a creanțelor viitoare aferente deciziilor de rambursare a TVA de la bugetul de stat. Contractul de credit bancar este garantat de un contract de fideiujune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Nicio sumă nu a fost trasă până la 30 iunie 2024.

16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2024	Pe termen scurt	Pe termen lung	31 decembrie 2023	Pe termen scurt	Pe termen lung
Furnizori	78.326.687	78.326.687	-	135.127.264	135.127.264	-
Furnizori facturi nesosite	22.196.227	22.196.227	-	32.149.849	32.149.849	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	73.695.585	73.695.585	-	61.064.176	61.064.176	-
Dividende	39.388.586	39.388.586	-	41.602.115	41.602.115	-
Alte impozite și taxe	912.558	912.558	-	2.490.901	2.490.901	-
Creditori diverși	16.227.222	16.227.222	-	35.250.629	35.250.629	-
Provizioane	682.783	-	682.783	775.016	-	775.016
Beneficiile angajaților	1.856.412	1.856.412	-	2.179.487	2.179.487	-
Datorii cu achiziția de participații	47.494.370	47.494.370	-	44.513.870	44.513.870	-
Alți creditori	1.169.918	-	1.169.918	1.169.918	-	1.169.918
Total datorii comerciale și alte datorii	281.950.348	280.097.647	1.852.701	356.323.225	354.378.291	1.944.934

16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII (CONTINUARE)

Ciclul normal de exploatare al Grupului este de trei ani. Ca urmare, activele circulante și datoriile pe termen scurt includ elemente a căror realizare este destinată și/sau anticipată să aibă loc pe parcursul ciclului normal de exploatare al Grupului.

Furnizori facturi nesosite reprezintă contravaloarea serviciilor executate de antreprenori și constructori recepționate pentru care facturile nu au fost emise la data raportării.

Linia Creditori diverși include suma scadentă de plătit 9.2 mil. RON (la 31 decembrie 2023: 18.6 mil. RON) pentru achiziția terenului în suprafață de 801.028,380 mp deținut de filiala One Proiect 11 SRL, situat în jud. Ilfov.

Rândul *Datorii cu achiziția de participații* include plățile în avans primite pentru antecontractele semnate pentru vânzarea de părți sociale deținute în filiala One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL) și One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL).

Conducerea consideră că valoarea contabilă a datoriilor comerciale aproximează valoarea lor justă.

17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIEȚI

La momentul semnării promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare între partea promitentă-vânzătoare și partea promitentă-cumpărătoare, partea promitentă-vânzătoare se obligă să nu vândă, să nu greveze cu orice fel de sarcini, să nu promită sau să ofere spre vânzare apartamentele (cu/fără locuri de parcare) unei terțe persoane. Avansurile încasate de la clienți sunt în scădere în timp în paralel cu creșterea gradului de finalizare a dezvoltărilor rezidențiale.

17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIEȚI (continuare)

Dezvoltator	Denumire proiect	Descriere	30-Iun-24	31-Dec-23
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	Rezidențial	-	10.784.731
One Herastrau Tower SRL	One Herastrau Towers	Rezidențial	1.753.943	-
One Herăstrău Plaza SRL	One Herăstrău Plaza	Rezidențial	79.394	79.393
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	Rezidențial	8.978.972	-
One North Lofts SRL (fosta North Gate SA)	One North Lofts	Investiții imobiliare	14.159.545	20.463.797
One Lake District SRL	One Lake District	Rezidențial	50.953.683	65.784.889
One Plaza Athenae SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	One Athenae	Investiții imobiliare	22.597.686	29.745.409
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	One Lake Club	Rezidențial	64.303.062	36.300.581
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	One City Club	Investiții imobiliare	7.576.704	5.088.155
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	Rezidențial	1.911.353	6.726.810
One Herăstrău Vista (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	Rezidențial	4.933.951	21.346.165
One High District SRL	One High District	Rezidențial	6.432.118	31.308.736
Eliade Tower SRL	Eliade Tower	Investiții imobiliare	22.186.760	22.186.760
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	Rezidențial	156.968.276	139.791.793
X Arhitecture Engineering	X Arhitecture	Servicii arhitecturale	107.538	-
Bucur Obor SA	Bucur Obor	Investiții imobiliare	1.000	1.000
Total			362.943.985	389.608.219

Descriere	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	319.019.976	341.868.507
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	43.924.009	47.739.712
Total	362.943.985	389.608.219

18. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

Veniturile din vânzarea proprietăților inventariate și a proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare sunt detaliate astfel:

Descriere	30 iunie 2024	30 iunie 2023
Vânzări proprietăți inventariate finalizate		
Vânzări – One Mircea Eliade Properties	1.750.835	995.790
Vânzări – One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia)	(246.450)	(238.164)
Vânzări – One Herăstrău Towers	593.576	29.072.903
Vânzări - One Verdi Park	40.808.483	41.481.446
Vânzări - Neo Floreasca Lake	4.811.840	8.949.644
Vânzări – One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	10.739.240	5.696.853
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Venituri contractuale - One Peninsula	25.741.968	43.374.070
Venituri contractuale - One Herăstrău Vista	41.318.138	17.197.037
Venituri contractuale - One Modrogan	1.091.478	5.381.541
Venituri contractuale – One Cotroceni Park	48.875.825	161.735.854
Venituri contractuale - One Mamaia Nord - faza 2	21.210.068	4.706.860
Venituri contractuale - One High District	98.075.892	93.363.956
Venituri contractuale - One Floreasca Towers	58.604.849	27.103.607
Venituri contractuale - One Lake District	99.834.188	13.461.315
Venituri contractuale - One Lake Club	60.224.680	42.247.035
Venituri contractuale - One Cotroceni Towers	3.566.543	27.552.208
Venituri contractuale - One Plaza Athenee	7.147.723	82.037.716
Total venituri din contractele cu clienții	524.148.876	604.119.671

Veniturile Grupului includ venituri din contractele de construcții recunoscute în timp în funcție de stadiul de finalizare a contractului cu clientul.

În 2023, construcția aferentă proiectelor One Verdi Park, Neo Floreasca Lake și One Timpuri Noi a fost finalizată, astfel că proprietățile rezidențiale în curs de dezvoltare au fost transferate în categoria proprietăților inventariate finalizate.

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	30 iunie 2024	30 iunie 2023
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
Cost de vânzare – One Mircea Eliade	(7.518.290)	684.867
Cost de vânzare – One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia)	-	66.721
Cost de vânzare - One Herăstrău Towers	525.304	9.844.633
Cost de vânzare - One Verdi Park	17.989.833	27.529.708
Cost de vânzare - Neo Floreasca Lake	2.374.362	6.307.500
Cost de vânzare – One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	4.556.454	3.497.935
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Cost contractual - One Peninsula	10.874.023	19.077.603
Cost contractual - One Herăstrău Vista	23.441.580	10.611.914
Cost contractual – One Modrogan	427.867	1.383.671
Cost contractual – One Cotroceni Park	40.086.348	110.248.239
Cost contractual - One Mamaia Nord - faza 2	16.516.475	6.646.696
Cost contractual - One High District	67.605.673	86.172.556
Cost contractual - One Floreasca Towers	30.820.089	19.381.971
Cost contractual - One Lake District	76.921.573	12.760.422
Cost contractual - One Lake Club	36.985.387	27.809.218
Cost contractual - One Cotroceni Towers	3.551.495	27.560.206
Cost contractual - One Plaza Athenee	4.298.245	52.439.969
Total costuri cu vânzarea	329.456.418	422.023.829

19. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE

Grupul a încheiat contracte de leasing pe portofoliul său de imobile de birouri. Închirierile de imobile de birouri au de obicei perioade de leasing cuprinse între 5 și 10 ani și includ clauze care să permită actualizarea periodică în sens crescător a chiriei în funcție de condițiile de piață predominante. Unele contracte de leasing conțin opțiuni de reziliere înainte de sfârșitul perioadei de leasing.

Detalii despre chiria netă anuală sunt prezentate mai jos:

30 iunie 2024	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	40.643.571	70,6%	13.768.964	54.412.535	72,6%
Comercial	15.134.168	26,3%	3.620.983	18.755.151	25,0%
Altele	1.769.079	3,1%	27.973	1.797.052	2,4%
Total	57.546.818	100%	17.417.920	74.964.738	100,00%

30 iunie 2023	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	31.717.181	65,5%	11.268.784	42.985.965	68,4%
Comercial	15.229.470	31,4%	3.119.531	18.349.001	29,2%
Altele	1.482.691	3,1%	13.763	1.496.454	2,4%
Total	48.429.342	100%	14.402.078	62.831.420	100,0%

În activitatea de birouri, sunt incluse în principal veniturile generate de One United Tower, One Cotroceni Park Office, One Cotroceni Park Office Faza 2 și One Victoriei Plaza cu o pondere de 95% în veniturile totale din închirierea birourilor la 30 iunie 2024. Activitatea de închiriere a crescut, deoarece clădirea de birouri One Cotroceni Park Office Faza 2 a început să genereze venituri odată ce proiectul a fost finalizat.

În activitatea comercială sunt incluse veniturile generate de Bucur Obor.

Contractele de leasing operațional, în care Grupul este locator, se referă la investiții imobiliare deținute de Grup cu perioade de leasing cuprinse între 3 și 15 ani, cu opțiune de prelungire. Locatarul nu are opțiunea de a cumpăra proprietatea la expirarea perioadei de închiriere.

20. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VÂNZĂRI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2024	30 iunie 2023
Comisioane de intermediere vânzări	7.587.321	4.675.519
Total	7.587.321	4.675.519

Comisiunile intermediere vânzări sunt înregistrate și plătite pentru semnarea de promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare de apartamente sau contracte de închiriere.

21. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație se detaliază astfel:

Descriere	30 iunie 2024	30 iunie 2023
Comisioane bancare și asimilate	3.625.866	1.106.700
Comisioane, onorarii și consultantă juridică	4.411.359	3.701.218
Reparații și mentenanță	18.316	46.936
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	706.777	533.525
Amortizarea mijloacelor fixe	2.322.200	1.727.237
Marketing, reclamă și publicitate	9.804.400	5.780.525
Taxe și impozite	173.519	120.178
Contabilitate, audit și alte servicii de consultanță	1.153.904	1.192.933
Alte servicii de consultanță	2.969.914	1.983.447
Servicii administrare	1.686.993	1.051.720
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	1.035.264	635.467
Salarii și contribuții asimilate	6.375.122	5.440.472
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	4.731.144	12.562.059
Cheltuieli poștale și telecomunicații	80.652	88.493
Transport și deplasări	1.207.341	551.053
Chirii diverse	511.695	493.554
Amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	241.115	241.115
Asigurări	887.817	301.980
Servicii de evaluare	262.404	174.838
Recrutare	115.388	125.350
Total	42.321.190	37.858.800

22. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2024	30 iunie 2023
Donații și sponsorizări	3.874.832	4.745.390
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru deprecieri	192.013	1.034.119
Creanțe scoase din gestiune	38.150	204.155
Penalități contractuale	281.033	200.387
Alte cheltuieli de exploatare	1.202.403	953.723
Total	5.588.431	7.137.774

23. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2024	30 iunie 2023
Venituri din dobânzi	6.808.678	12.511.694
Alte venituri financiare	-	367.996
Rezultat net din diferențe de curs valutar	(1.189.155)	(2.344.992)
Cheltuieli cu dobânzile	(29.149.877)	(23.969.097)
Total rezultat financiar. net – câștig/(pierdere)	(23.530.354)	(13.434.399)

24. ENTITĂȚILE AFILIAȚE

În cursul normal al activității, Grupul efectuează tranzacții cu personalul cheie din conducere (conducerea executivă și administratori). Volumul acestor tipuri de tranzacții se regăsește în tabelul de mai jos:

Remunerații membri cheie din conducere	30 iunie 2024	30 iunie 2023
Beneficii pe termen scurt angajați	499.452	591.687
Plăți pe bază de acțiuni	29,543,192	-

Entitățile afiliate ale Grupului cu care au efectuat tranzacții la 30 iunie 2024 sunt:

Nume	Țara	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	Romania	Acționar și membru cheie din conducere
Victor Căpitanu	Romania	Acționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	Romania	Alte entități afiliate
Liviu Investments S.R.L.	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design S.R.L.	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Office Design S.R.L.	Romania	Alte entități afiliate
Element Investments S.R.L.	Romania	Alte entități afiliate
Element Invest Partners S.R.L.	Romania	Alte entități afiliate
Reinvent Energy S.R.L.	Romania	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	Romania	Entitate asociată
One Herăstrău Office Properties S.A.	Romania	Entitate asociată
Glass Rom Invest S.R.L.	Romania	Entitate asociată
CCT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată
CC Trust Group AG	Elveția	Alte entități afiliate
CCT & One Properties S.A.	Luxemburg	Entitate asociată
Vinci Ver Holding S.R.L.	Romania	Acționar și alte entități afiliate
OA Liviu Holding S.R.L.	Romania	Acționar și alte entități afiliate
Energy Distribution Services S.R.L.	Romania	Acționar și alte entități afiliate
Conarg S.A.	Romania	Acționar și alte entități afiliate
Binbox Global Services S.R.L.	Romania	Acționar și alte entități afiliate
Dragoș-Horia Manda	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Valentin-Cosmin Samoila	Romania	Membru cheie din conducere
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Augusta Dragic	România	Membru cheie din conducere
Magdalena Souckova	Republica Cehă	Membru cheie din conducere

Tabelul de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2024 și 30 iunie 2023, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023:

Natura soldului	Categorii de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (către)/de la)	
		30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	14.464	2.482
	Asociați	22.087.580	4.442.733
	Alte entități afiliate	20.681.075	19.309.734
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	10.378.155	12.621.057
	Alte entități afiliate	29.843.318	21.117.942
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.775	3.305
	Asociați	9.824.665	21.961.612
	Alte entități afiliate	4.069.307	12.828.459
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	1.991.858	1.988.914
	Alte entități afiliate	23.063.149	22.439.070
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	10.748.433	18.724.925
	Entități asociate	44.835.169	57.345.740

24. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Natura tranzacției	Categoría entității afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		perioada de 6 luni	perioada de 6 luni
		2024	2023
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	(33.801.922)	8.735.215
	Alte entități afiliate	14.867.365	6.848.425
Venituri din dividende	Asociați	-	76.000
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	40.618.526	41.645.172
	Alte entități afiliate	4.393.957	10.563.779

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Sume datorate entităților afiliate	
		Cheltuieli cu dobânzile	
	2024	-	29.403.248
Societăți – alte entități afiliate	2023	-	34.363.079
Total împrumuturi de la entitățile afiliate	2024	-	29.403.248
	2023	-	34.363.079

Împrumuturi acordate entităților afiliate		Sume acordate entităților afiliate	
		Venituri din dobânzi	
	2024	-	681.726
Împrumuturi acordate entităților asociate	2023	1.553	681.383
Total împrumuturi acordate entităților afiliate	2024	-	681.726
	2023	1.553	681.383

25. CÂȘTIG PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 30 iunie 2024 și 30 iunie 2023 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor în valoare de 228.649.416 RON (30 iunie 2023: 286.943.120 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	30 iunie 2024	30 iunie 2023
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	228.649.416	286.943.120
Număr mediu ponderat al acțiunilor în circulație	3.813.255.915	3.702.818.586
Câștig pe acțiune de bază atribuibil acționarilor	0,060	0,077
Câștig pe acțiune diluat atribuibil acționarilor	0,060	0,075

26. ANGAJAMENTE

Prin contractele încheiate cu clienții, Grupul se obligă să livreze la timp, în condiții de înaltă calitate, apartamentele care sunt subiectul contractelor încheiate. Alte obligații care rezultă din contractele încheiate cu clienții: apartamentele nu au fost și nu sunt scoase din circuitul civil; nu fac obiectul nici unui contract de închiriere; nu fac obiectul nici unui litigiu; nu este începută nicio formă de executare silită; nu au fost aduse drept aport la constituirea vreunei societăți comerciale; nu sunt înstrăinate sau ipotecate; sunt libere de orice sarcini.

26. ANGAJAMENTE (continuare)

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One M Hotel S.R.L. (fosta One Proiect 12 S.R.L.). Societatea se angajează să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale până în februarie 2025, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra părților sociale în termenele, condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în antecontractul de vânzare de părți sociale.

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One Downtown S.R.L. (fosta One Proiect 10 S.R.L.). Societatea se obligă să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale până în octombrie 2024, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra părților sociale în termenele, condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în antecontractul de vânzare de părți sociale.

Societatea, prin filiala sa, One Technology District S.R.L. (fosta One Proiect 17 S.R.L.) a semnat contractul cu Infineon Technologies, lider german în proiectarea și producția de semiconductori, cu scopul dezvoltării unei clădiri de birouri durabile, premium, pentru a acoperi nevoile Infineon pentru o perioadă de 15 ani, începând cu anul 2026. Valoarea de pornire a contractului se ridică la 57 mil. EUR (fără TVA), indexată la inflația anuală a UE. Conform contractului, Societatea va dezvolta și va închiria în continuare o clădire, ONE Technology District, cu o suprafață totală de birouri închirială de 20.595 mp. Viitoarea clădire va fi situată în București, Bd. Dimitrie Pompeiu nr. 5-7 și este estimată a fi finalizată în T2 2026. Filiala se obligă să finalizeze Lucrările Proprietarului în conformitate cu graficul convenit prin contract și în conformitate cu legislația și cu autorizația de construire relevantă până la sau înainte de data țintă.

Societatea prin filiala sa, One Park Line S.R.L. (fosta One Proiect 16 S.R.L.), a încheiat un antecontract de vânzare cumpărare pentru achiziția mai multor terenuri situate în București, la un preț total de 17 mil. EUR. Tranzacția va fi implementată în mai multe etape și este supusă mai multor condiții suspensive, uzuale în tranzacții similare de o asemenea amploare. Prețul total se va achita în rate.

Societatea prin filiala sa, One Herăstrău City S.R.L., a încheiat un contract pentru achiziția unui teren de 36.869 mp pe Bd. Poligrafiei nr. 50 și 52-54, în sectorul 1 din București, împreună cu 19 clădiri vechi construite pe acesta, care vor fi demolate. Valoarea tranzacției este de aproximativ 60 mil. EUR, din care 10% vor fi plătite în numerar (până la 30 iunie 2024 s-a plătit o sumă de 1.7 mil. EUR), iar restul se va compensa cu o parte din apartamentele care vor fi construite în acest proiect viitor. Noua amenajare va avea o suprafață totală construită estimată de până la 150.000 mp deasupra solului. Transferul de proprietate se va face numai la îndeplinirea condițiilor convenite stabilite în contract (obținerea autorizației de construire în termen de maxim 5 ani de la data semnării contractului).

Societatea prin filiala sa, One City Club S.R.L., a încheiat un contract pentru achiziția unui teren pe str. Ramuri Tei nr. 3, în suprafață de 10.710 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 7 mil. EUR, din care s-au plătit 1.7 mil. EUR la 30 iunie 2024. Din suma rămasă de 5.3 milioane EUR, suma de 1 milion EUR a fost plătită la 15 iulie 2024, în timp ce suma de 1 milion EUR va fi plătită până la 15 ianuarie 2025, iar suma de 3.3 milioane EUR va fi achitată cel târziu la 15 iulie 2025. Tranzacția este supusă mai multor condiții și se va finaliza doar dacă se obține autorizația de construire pentru dezvoltare. Societatea intenționează să construiască pe acest teren o dezvoltare predominant rezidențială numită One City Club. Noua amenajare va avea o suprafață totală de aproximativ 37.000 mp.

27. CONTINGENȚE

La 8 iulie 2022, Curtea de Apel București a suspendat autorizația de construire a clădirii One Modrojan, emisă de Primarul General al Municipiului București. Litigiul este în derulare, următorul termen de judecată fiind în data de 03 Septembrie 2024.

Există de asemenea alte procese în care entitățile Grupului sunt implicate în desfășurarea normală a activității, lucru care, în cazul unui rezultat negativ, poate afecta operațiunile Grupului. Cu toate acestea, analizând stadiul acestor procese la data emiterii situațiilor financiare, Grupul anticipează că nu vor avea un impact semnificativ.

Grupul, în desfășurarea normală a activității, a acordat garanții pentru calitatea apartamentelor pe o perioadă de 3 ani și este obligat, prin legislația națională, să garanteze proiectarea construcției pe întreaga durată de viață a construcției. Grupul constituie provizioane pentru cea mai bună estimare a administratorilor cu privire la toate pretențiile legale cunoscute și la toate acțiunile juridice aflate în desfășurare. Grupul beneficiază de consiliere juridică cu privire la șansele de succes pentru aceste pretenții și acțiuni și nu a constituit provizioane acolo unde administratorii consideră, pe baza opiniilor consilierilor juridici, că acțiunea este puțin probabil să aibă șanse de succes.

27. CONTINGENȚE (continuare)

Sistemul fiscal românesc este în continuă dezvoltare, fiind supus unor interpretări și modificări constante, uneori aplicate retroactiv. Termenul de prescripție pentru perioadele fiscale este de 5 ani. Conducerea Grupului consideră că datoriile fiscale ale Grupului au fost calculate și înregistrate conform prevederilor legale.

28. EVENIMENTE ULTERIOARE

În urma hotărârilor Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 69 din 25.04.2024 și nr. 71 din 28.05.2024, Societatea a plătit ultima tranșă de dividende aferentă exercițiului financiar 2023 (38.2 milioane lei – dividend brut) prin intermediul Depozitarului Central S.A., începând cu data de 15.07.2024, către acționarii Societății înregistrați în Registrul Acționarilor deținut de Depozitarul Central S.A. la data de înregistrare 28.06.2024.

O operațiune de majorare a capitalului social (până la 350 milioane RON) a fost aprobată prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 72 din 28.05.2024 și tranzacționarea drepturilor de preferință a fost decisă prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 59 din 30.07.2024. Acțiunile nou emise sunt oferite spre subscriere în prima etapă a majorării capitalului social prin exercitarea drepturilor de preferință de către acționarii care dețineau acțiuni ONE la data de 06.08.2024 și nu și-au înstrăinat drepturile de preferință în perioada de tranzacționare sau cei care au dobândit drepturile de preferință în perioada în care respectivele drepturi sunt tranzacționate. A fost emisă aprobarea de către FSA și publicarea Prospectului UE pentru majorarea capitalului social cu aporturi în numerar. Prospectul a fost aprobat de Autoritatea Română de Supraveghere Financiară („ASF”) la data de 07.08.2024, conform Deciziei 816/07.08.2024.

Grupul, prin filiala sa, a obținut autorizația de construire pentru One Technology District, un centru de birouri durabil la cheie la scară largă (amprentă de carbon zero) dezvoltat pentru Infineon Technologies. Lucrările de construcție vor începe imediat, iar livrarea va avea loc în 2026. One Technology District va deservi nevoile Infineon pentru o perioadă de 15 ani, începând cu 2026. Valoarea totală a contractului se ridică la 57 de milioane de euro (fără TVA).

Grupul, prin filiala sa, a obținut autorizația de construire pentru hotelul Mondrian București, primul hotel din portofoliul Companiei. Lucrările de construcție vor începe imediat, livrarea urmând să aibă loc în 2026.

Grupul, prin filiala sa, a semnat un act adițional pentru majorarea unei facilități de credit contractată la 23 iulie 2021 pentru One Cotroceni Park Office S.R.L. („OCO1”) și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. („OCO2”). Valoarea cu care a fost majorată facilitatea de credit este de 20 milioane EUR, împărțită între OCO1 (7.1 milioane EUR) și OCO2 (12.9 milioane EUR). Majorarea facilității de credit a fost acordată de Banca Comercială Română S.A. și BRD Groupe Societe Generale S.A. și are ca scop rambursarea creditelor acționarilor precum și acoperirea altor costuri aferente tranzacției de majorare a facilității de credit. Data scadenței împrumutului rămâne neschimbată.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 august 2024 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar



ONE UNITED PROPERTIES SA

Situații financiare individuale interimare simplificate
pentru perioada de 6 luni încheiate la 30 iunie 2024

CUPRINS**PAGINA**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1 – 3
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	4
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	5
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRIILOR CAPITALURILOR PROPRII	6 – 7
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE INTERIMARE SIMPLIFICATE	9-27

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
One United Properties S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare individuale interimare simplificate

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare individuale interimare simplificate ale Societății One United Properties S.A. („Societatea”), cu sediul social în București, sector 1, str. Maxim Gorki nr. 20, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 22767862, care cuprind situația individuală interimară simplificată a poziției financiare la data de 30 iunie 2024, situația individuală interimară simplificată a veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situația individuală interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii și situația individuală interimară simplificată a fluxurilor de trezorerie pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2024 și 30 iunie 2024, precum și alte note explicative.
2. În opinia noastră, situațiile financiare individuale interimare simplificate anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Societății la data de 30 iunie 2024, și la performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente perioadei de șase luni încheiate la data respectivă, în conformitate cu Standardul Internațional de Contabilitate 34 – “Raportare Financiară Interimară” adoptat de Uniunea Europeană.

Baza pentru opinie

3. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (“ISA”), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (denumit în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative (denumită în continuare „Legea 162/2017”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare individuale interimare simplificate” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic Internațional pentru Profesioniștii Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (inclusiv Standardele Internaționale de Independență) (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare individuale interimare simplificate în România, inclusiv Regulamentul și Legea 162/2017, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspectele cheie de audit

4. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare individuale interimare simplificate din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte.

Aspect cheie de audit	Cum a abordat auditul nostru aspectul cheie
Recuperabilitatea investițiilor în, și a împrumuturilor către, filiale și entități asociate Conform Notei 4 la situațiile financiare individuale, investițiile în filiale și entități asociate recunoscute de Societate sunt înregistrate la valoarea de 389.331.024 RON la 30 iunie 2024 (31 decembrie 2023: 426.552.763 RON). După cum este prezentat la Nota 5 la situațiile financiare individuale, împrumuturile acordate filialelor, entităților asociate și altor entități recunoscute de Societate sunt înregistrate la valoarea de 657.208.287 RON la 30 iunie 2024 (31 decembrie 2023: 708.952.208 RON). Societatea a analizat deprecierea investițiilor și a soldurilor împrumuturilor, inclusiv a celor în filialele care au realizat injecții de capital, în conformitate cu IAS 36, IFRS 9 și politica sa contabilă. Data fiind estimarea și complexitatea inerentă a evaluării atât a valorii contabile a unei filiale sau a entităților asociate, cât și a pierderii preconizate din credite rezultate din împrumuturile inter-grup, am identificat că acest aspect reprezintă un aspect cheie de audit.	Procedurile de audit pe care le-am efectuat au fost proceduri de fond și au inclus: - Înțelegerea politicilor contabile folosite în întocmirea situațiilor financiare individuale interimare simplificate, cu privire la deprecierea investițiilor și a împrumuturilor. - Am verificat dacă metodologia folosită de conducere pentru a ajunge la valoarea contabilă a investițiilor în filiale și asocieri în participațiune este în conformitate cu IAS 36 Deprecierea activelor, și dacă pentru împrumuturile către filiale, pierderea preconizată din credite este în conformitate cu IFRS 9 Instrumente Financiare, inclusiv provizionul aferent pentru deprecierea investițiilor și reluarea deprecierei împrumuturilor. - Am testat eșantioane de investiții realizate în cursul perioadei și contractele de împrumut semnate în perioada auditată pentru a stabili acuratețea valorii investițiilor și a împrumuturilor către filiale. - Am identificat că estimarea cheie cu privire la evaluarea deprecierei investițiilor și a împrumuturilor către filiale este evaluarea investițiilor imobiliare și a altor active deținute de filiale. - Am evaluat dacă prezentările de informații referitoare la investiții și împrumuturi către filiale și entități asociate, inclusiv ipotezele cheie, sunt complete și adecvate.

Alte aspecte

- Aceste situații financiare individuale interimare simplificate reprezintă situații financiare cu scop special, fiind destinate distribuirii parțiale a dividendelor către acționarii societății, în cursul exercițiului financiar, în conformitate cu Legea nr. 163/2018.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare individuale interimare simplificate

- Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare individuale interimare simplificate în conformitate cu Standardul Internațional de Contabilitate 34 – „Raportare Financiară Interimară” astfel cum au fost adoptate de UE și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
- În întocmirea situațiilor financiare individuale interimare simplificate, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
- Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare individuale interimare simplificate

9. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare individuale interimare simplificate, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
10. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare individuale interimare simplificate, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probe de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare individuale interimare simplificate, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
11. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
12. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, acțiunile întreprinse pentru eliminarea riscurilor sau măsurile de protecție aplicate.
13. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare individuale interimare simplificate din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, determinăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

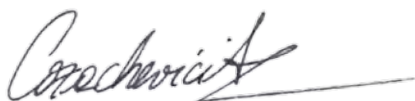
14. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor la data de 25 aprilie 2024 să audităm situațiile financiare individuale ale One United Properties S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru inclusiv renumirile anterioare ca auditor statutar, este de 8 ani, acoperind exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2017 până la 31 decembrie 2024.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Societății, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu au fost furnizate serviciile non audit interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Andrei Cozachevici.

Andrei Cozachevici, Partener de Audit



*Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor
financiari și firmelor de audit cu numărul AF 3376*



În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

*Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor
financiari și firmelor de audit cu numărul FA 25*



Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 9, Sector 1
București, România
26 august 2024

ONE UNITED PROPERTIES SA
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE
LA 30 Iunie 2024

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

Situația individuală interimară simplificată a poziției financiare	Nota	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări necorporale		82.169	73.436
Imobilizări corporale	3	124.706	245.783
Investiții în filiale și entități asociate	4	389.331.024	426.552.763
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	5	647.546.570	582.735.536
Active cu impozitul amânat	9	-	2.020.616
Alte imobilizări	6	15.718.895	25.192.154
Total active imobilizate		1.052.803.364	1.036.820.288
Active circulante			
Creanțe comerciale	7	61.554.528	50.800.423
Alte creanțe	7	164.403.385	130.315.249
Cheltuieli în avans		17.881.811	316.022
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	5	9.661.717	126.216.672
Numerar și echivalente de numerar	8	14.251.686	36.741.303
Total active circulante		267.753.127	344.389.669
TOTAL ACTIVE		1.320.556.491	1.381.209.957
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	10	765.771.503	759.530.863
Prime de capital	10	114.833.373	91.530.821
Acțiuni proprii		(10.347.632)	(3.468.115)
Alte rezerve de capital	10	12.560.886	21.140.590
Rezerve legale	10	25.028.088	25.028.088
Rezultat reportat		140.868.290	159.003.580
Total capitaluri proprii		1.048.714.508	1.052.765.827
Datorii pe termen lung			
Datorii cu impozitul amânat	9	906.739	-
Alte datorii pe termen lung	11	355.824	470.194
Total datorii pe termen lung		1.262.563	470.194
Datorii pe termen scurt			
Datorii comerciale și alte datorii	11	325.603	271.276
Alte datorii	11	270.253.817	327.612.848
Datorii fiscale	9	-	89.812
Total datorii pe termen scurt		270.579.420	327.973.936
Total datorii		271.841.983	328.444.130
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		1.320.556.491	1.381.209.957

Situațiile financiare individuale interimare simplificate au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 august 2024 și semnate în numele acestora de către:

Victor Căpitanu
 Administrator

Valentin-Cosmin Samoilă
 Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A.**SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL
PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 Iunie 2024***(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

Situația individuală interimară simplificată a veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global	Nota	30 iunie 2024	30 iunie 2023
Venituri din dividende	14	44.939.830	(450.000)
Venituri din dobânzi	14	18.537.648	21.435.952
Total venituri din exploatare		63.477.478	20.985.952
Venituri din chirii, servicii și similare	12	-	649
Alte venituri	12	18.331.533	359.655
Total venituri din activități curente		81.809.011	21.346.256
Amortizarea și deprecierea și reluarea ajustărilor nete	13	(6.707)	113.492
Cheltuieli generale de administrație	13	(923.588)	(2.160.714)
Alte cheltuieli de exploatare	13	(3.943.165)	(2.371.371)
Total cheltuieli din activități curente		(4.873.460)	(4.418.593)
Rezultat din activități curente		76.935.551	16.927.663
Caștig net din vânzarea /cedarea de investiții în subsidiare și asociați		(165.949)	-
Alte venituri financiare	15	302.119	3.384.170
Rezultat înainte de impozitare		77.071.721	20.311.833
Cheltuieli cu impozitul	9	(2.856.182)	(3.412.027)
Rezultat net aferent perioadei		74.215.539	16.899.806
Total rezultat global aferent perioadei		74.215.539	16.899.806
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor		0,019	0,005
Rezultat diluat pe acțiune atribuibil acționarilor		0,019	0,004

Situațiile financiare individuale interimare simplificate au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 august 2024 și semnate în numele acestora de către:

Victor Căpitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoilă
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 Iunie 2024

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

Situația individuală interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii	Notă	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezerve legale	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024		759.530.863	91.530.821	21.140.590	(3.468.115)	25.028.088	159.003.580	1.052.765.827
Profitul aferent perioadei		-	-	-	-	-	74.215.539	74.215.539
Dividende distribuite din profitul statutar	10	-	-	-	-	-	(76.118.484)	(76.118.484)
Emisiunea de acțiuni ordinare	10	6.240.640	23.302.552	-	-	-	-	29.543.192
Achiziția de acțiuni proprii		-	-	-	(6.879.517)	-	-	(6.879.517)
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	10	-	-	(8.579.704)	-	-	(16.232.345)	(24.812.049)
Sold la 30 iunie 2024		765.771.503	114.833.373	12.560.886	(10.347.632)	25.028.088	140.868.290	1.048.714.508

Situația individuală interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii	Notă	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezerve legale	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023		740.563.717	27.981.399	51.848.900	1.029	17.452.635	116.883.834	954.731.514
Profitul aferent perioadei		-	-	-	-	-	16.899.806	16.899.806
Dividende distribuite din profitul statutar	10	-	-	-	-	-	(73.130.616)	(73.130.616)
Transferuri din alte rezerve de capital în rezultatul reportat		-	-	(4.307.782)	-	-	4.307.782	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	10	-	-	12.562.059	-	-	-	12.562.059
Sold la 30 iunie 2023		740.563.717	27.981.399	60.103.177	1.029	17.452.635	64.960.806	911.062.763

ONE UNITED PROPERTIES S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 Iunie 2024
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	30 June 2024	30 iunie 2023
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare		
Rezultat net al exercițiului financiar	74.215.539	16.899.806
Ajustări pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	121.077	121.001
Ajustări de valoare și scoatere din gestiune active	(114.370)	(234.493)
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb	(350.319)	(2.782.927)
Plăți pe bază de acțiuni	4.731.144	1.986.906
Venituri din dobânzi	(18.537.648)	(21.435.952)
Alte venituri financiare	-	(85.000)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	2.856.182	3.412.027
Venituri din dividende	(44.939.830)	450.000
(Câștig)/Pierdere din vânzarea/cedarea de investiții	165.949	-
Modificări în capitalul circulant		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	(8.051.030)	(4.865.396)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	(60.484.369)	46.061.508
(Creșterea)/Descreșterea altor active imobilizate	6.525.595	17.646.328
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor pe termen lung	(114.370)	(29.650.592)
Numerar net din activități de exploatare	(43.976.450)	27.523.216
Împrumuturi acordate	(196.301.926)	(368.651.919)
Încasări din împrumuturi acordate	256.671.461	269.094.194
Încasări de dobânzi la împrumuturi	339.769	62.556
Achiziții de imobilizări corporale	-	(5.529)
Achiziții de imobilizări necorporale	(8.733)	(4.332)
Achiziții/Investiții de/în filiale și entități asociate	(9.324.609)	(13.397.035)
Plăți în avans aferente tranzacțiilor cu interese care nu controlează	(17.411.324)	-
Vânzare/Investiție de/în filiale și asociați	2.980.500	-
Dobânzi încasate	194.849	2.262.547
Alte venituri financiare	-	85.000
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	37.139.987	(110.554.518)
Dividende plătite	(36.612.984)	(35.713.912)
Încasări din dividende primite	20.959.830	(450.000)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	(15.653.154)	(36.163.912)
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(22.489.617)	(119.195.214)
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului	36.741.303	137.504.656
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	14.251.686	18.309.442

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Situațiile financiare individuale interimare simplificate ale One United Properties S.A. pentru perioada încheiată de la 01 ianuarie 2024 la 30 iunie 2024 au fost aprobate pentru a fi emise la 26 august 2024.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. („Societatea”), a fost înființată în 2007 în conformitate cu Legea nr. 31/1990 în scopul dezvoltării și vânzării de bunuri imobiliare. Societatea are codul fiscal RO22767862 și este înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21705/2007. Sediul social al Societății se află în Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1, iar sediul secundar în Calea Floreasca nr 159, Clădirea One Tower, București, sector 1.

Capitalul social al Societății este de 765.771.503,4 RON împărțit în 3.828.857.517 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Capitanu), care dețin 24,8851% fiecare, iar alți acționari dețin 50,2298%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

Acțiunile Societății s-au listat la Bursa de Valori București (BVB) în 12 iulie 2021, în urma unei oferte publice inițiale care a avut loc în perioada 22 iunie 2021 - 2 iulie 2021, timp în care Societatea a atras 259.112.477,28 RON pentru dezvoltări și investiții viitoare atât în segmentul rezidențial, cât și în cel de birouri. La 20 septembrie 2021, acțiunile Societății sunt incluse în indicele BET, care urmărește evoluția a 19 celor mai lichide companii listate la Bursa de Valori de București. În 20 decembrie 2021, acțiunile Societății au fost incluse în indicele FTSE Global All Cap. Furnizorul global de indici FTSE Russell a anunțat în urma analizei trimestriale, că acțiunile Societății sunt incluse, începând cu 20.06.2022, în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging.

Societatea este un holding având cod CAEN principal 642 „Activități ale holdingurilor”, conform legislației din România. Veniturile generate de Societate provin în principal din activități secundare, precum servicii administrative oferite filialelor și entităților asociate. Acestea sunt regrupate în codul CAEN 7022 „Activități de consultanță pentru afaceri și management”.

Societatea deține următoarele filiale și entități asociate la 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023:

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 30 iunie 2024	% participație la 31 decembrie 2023	Sediu social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	81,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA)	Dezvoltator imobiliar în România	85,22%	85,22%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 30 iunie 2024	% participație la 31 decembrie 2023	Sediu social
One United Tower SRL	Dezvoltator imobiliar în România	71,46%	71,46%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Timpuri Noi (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în România	67,56%	67,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	Dezvoltator imobiliar în România	67,56%	67,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Plaza Athenae SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Carpathian Lodge Magura S.R.L (fosta Carpathian Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	66,72% (indirect subsidiary)	66,72% (indirect subsidiary)	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One City Club (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bucur Obor SA	Inchiriere de spații comerciale	54,44% (indirect subsidiary)	54,44% (indirect subsidiary)	Str. Colentina nr. 2, București, sector 2

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 30 iunie 2024	% participație la 31 decembrie 2023	Sediu social
One United Management Services SRL	Servicii de management	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	60,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Inchiriere de birouri	100,00%	100,00%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
Eliade Tower SRL	Inchiriere de birouri	100,00%	100,00%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 20 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 21 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 22 SRL	Dezvoltator imo Dezvoltator imobiliar în România biliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	70,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Veora Project 1 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Propcare SRL	Administrarea proprietății	80,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Reinvent Energy SRL	Instalații electrice și sanitare pentru proiecte imobiliare	20,00%	20,00%	Str. Baba Novac, nr. 8A, București, sector 3
One Herăstrău Office Properties SA	Dezvoltator imobiliar în România	30,00%	30,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Glass Rom Impex SRL	Construcții	20,00%	20,00%	BUCURESTI sect. 4 str. Metalurgiei nr. 452
One Property Support Services SRL	Administrarea proprietății	20,00%	20,00%	Bucuresti Sectorul 6, Spl. Independentei, nr. 202

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE**2.a Bazele întocmirii**

Situațiile financiare individuale interimare simplificate („situațiile financiare”) ale Societății au fost întocmite în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Finanțelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”), adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările și completările ulterioare. Aria de aplicabilitate a raportării în prezentele situații financiare individuale interimare simplificate reflectă de asemenea cerințele Standardului internațional de Contabilitate („IAS”) 34 „Raportarea financiară interimară” adoptat de Uniunea Europeană.

De asemenea, Societatea întocmește situații financiare consolidate în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, cu modificările și completările ulterioare.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (CONTINUARE)

Situațiile financiare individuale interimare simplificate alăturate se bazează pe înregistrările contabile statutare ale Societății, ajustate și reclasificate în vederea unei prezentări juste, în conformitate cu IFRS. Situațiile financiare individuale interimare simplificate oferă informații comparative cu privire la perioada anterioară.

Situațiile financiare ale Societății au fost întocmite pe baza costului istoric, cu excepția activelor și datoriilor financiare (dacă este cazul), la valoarea justă prin profit sau pierdere, care sunt evaluate la valoarea justă. Situațiile financiare interimare individuale simplificate sunt prezentate în RON, cu excepția cazurilor în care este indicat altfel.

Societatea a întocmit situații financiare interimare simplificate IFRS care cuprind situația interimară simplificată a poziției financiare, situația interimară simplificată a veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situația interimară simplificată a fluxurilor de trezorerie și situația interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii pentru perioada încheiată la 30 iunie 2024, note care cuprind un rezumat al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

Situațiile financiare individuale interimare simplificate au fost întocmite pe baza principiilor de evaluare prevăzute de IFRS.

2.b Continuitatea activității

Conducerea a luat în considerare oportunitatea adoptării bazei continuității activității în întocmirea situațiilor financiare individuale. Evaluarea continuității activității a Societății acoperă perioada până la 30 iunie 2025 („perioada de continuitate a activității”), fiind de cel puțin 12 luni de la data autorizării situațiilor financiare individuale.

În februarie 2022, a început un conflict armat între Rusia și Ucraina, care a afectat economiile celor două țări și s-a soldat, printre altele, cu fluxuri masive de refugiați din Ucraina către țările vecine (inclusiv România), precum și într-o serie de sancțiuni impuse de comunitatea internațională împotriva Rusiei, Belarusului și unor companii rusești. Impactul pe termen mediu și lung al acestui conflict și al sancțiunilor impuse Rusiei nu poate fi anticipat în prezent cu suficientă siguranță. Având în vedere că Societatea nu are activități care să fie dependente semnificativ de zona afectată de conflict sau de sancțiuni (în special Rusia, Ucraina, Belarus), nici în ceea ce privește achizițiile, nici în ceea ce privește vânzările sau investițiile, considerăm că capacitatea Societății de a-și continua activitatea în viitorul previzibil nu va fi afectată semnificativ, deși există încă incertitudini privind evoluția conflictului și impactul potențial asupra țărilor apropiate zonei de conflict și asupra economiei globale în general.

2.c Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor

Politicile contabile adoptate pentru întocmirea situațiilor financiare individuale interimare simplificate sunt în concordanță cu cele folosite pentru întocmirea situațiilor financiare individuale ale Societății pentru exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023, cu excepția IFRS-uri noi care au fost adoptate de Societate de la 1 ianuarie 2024. Societatea nu a adoptat anticipat alte standarde, interpretări sau amendamente care au fost emise, dar care nu sunt încă în vigoare și anticipează că adoptarea acestor noi standarde și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății în perioada de aplicare inițială.

- **Noul standard IFRS 17 „Contracte de asigurare” inclusiv modificările din iunie 2020 și decembrie 2021 la IFRS 17** emis de IASB în 18 mai 2017. Noul standard prevede că obligațiile de asigurare trebuie să fie evaluate la o valoare actuală de realizare și oferă o abordare de evaluare și prezentare mai uniformă pentru toate contractele de asigurare. Aceste cerințe au rolul de a obține o contabilizare a contractelor de asigurare consecventă, bazată pe principii. IFRS 17 prevalează asupra IFRS 4 „Contracte de asigurare” și a interpretărilor aferente când este aplicat. Amendamentele la IFRS 17 „Contracte de asigurare” emise de IASB în 25 iunie 2020 amână data aplicării inițiale a IFRS 17 cu doi ani pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023. În plus, amendamentele emise în data de 25 iunie 2020 introduc simplificări și clarificări la anumite cerințe din standard și prevăd facilități suplimentare la aplicarea inițială a IFRS 17.

- **Amendamente la la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Prezentarea politicilor contabile** emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele cer entităților să-și prezinte mai degrabă politicile contabile semnificative decât politicile contabile importante și să ofere îndrumări și exemple pentru a ajuta autorii situațiilor financiare să decidă ce politici contabile să prezinte în situațiile financiare.

- **Amendamente la IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori” - Definiția estimărilor contabile** emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele se concentrează pe estimările contabile și oferă îndrumări despre distincția dintre politici contabile și estimări contabile.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit” - Impozit amânat aferent creanțelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție** emise de IASB în 6 mai 2021. Conform amendamentelor, scutirea de la recunoașterea inițială nu se aplică tranzacțiilor în care apar diferențe temporare atât deductibile, cât și impozabile la recunoașterea inițială, care duc la recunoașterea de creanțe și datorii cu impozitul amânat egale.
- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit” – Reforma fiscală internațională — Regulile Modelului privind Pilonul 2** emise de IASB în 23 mai 2023. Amendamentele introduc o excepție temporară la înregistrarea în contabilitate a impozitelor amânate care provin din jurisdicțiile care implementează normele de impozitare globală și cerințele de prezentare privind expunerea societății la impozitele pe profit care decurg din reformă, în special înainte de intrarea în vigoare a legislației de implementare a regulilor.
- **Amendamente la IFRS 16 „Contracte de leasing” - Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback**, emise de IASB în 22 septembrie 2022. Amendamentele la IFRS 16 prevăd ca vânzătorul-locatar să evalueze ulterior datoriile de leasing care decurg dintr-o tranzacție de leaseback astfel încât să nu recunoască niciun fel de câștiguri sau pierderi aferente dreptului de utilizare reținut. Noile cerințe nu împiedică vânzătorul-locatar să recunoască în contul de profit și pierdere câștiguri sau pierderi din încetarea parțială sau totală a unui contract de leasing.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung**, emise de IASB în 23 ianuarie 2020, și **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Datorii pe termen lung cu indicatori financiari** emise de IASB în 31 octombrie 2022. Amendamentele emise în ianuarie 2020 oferă o abordare mai generală la clasificarea datoriilor prevăzută de IAS 1 plecând de la acordurile contractuale existente la data raportării. Amendamentele emise în octombrie 2022 clarifică modul în care condițiile pe care o entitate trebuie să le respecte în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afectează clasificarea unei datorii și stabilesc data intrării în vigoare pentru ambele amendamente la perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2024.

Aceste amendamente nu afectează situațiile financiare individuale, și nici nu se așteaptă că vor avea un impact viitor asupra Societății.

NOTA 3. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Aparatură și instalații de măsură și mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Imobilizări corporale în curs de dezvoltare	Total
Cost					
La 31 decembrie 2023	1.160.796	-	8.748	-	1.169.544
Intrări	-	-	-	-	-
Ieșiri	-	-	-	-	-
La 30 iunie 2024	1.160.796	-	8.748	-	1.169.544
Amortizări și deprecieri					
La 31 decembrie 2023	921.172	-	2.589	-	923.761
Amortizarea aferentă anului current	119.812	-	1.265	-	121.077
Ieșiri	-	-	-	-	-
La 30 iunie 2024	1.040.984	-	3.854	-	1.044.838
Valoarea contabilă netă					
La 31 decembrie 2023	239.624	-	6.159	-	245.783
La 30 iunie 2024	119.812	-	4.894	-	124.706

NOTA 4. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE

Subsidiary / Associate	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Valoarea investiției	Valoarea investiției
	31-Dec-23	30-Jun-24	31-Dec-23	30-Jun-24
One Charles de Gaulle Residence SRL	100,00%	0,00%	165.949	-
One Modroga SRL	100,00%	100,00%	90.000	90.000
One Mircea Eliade Properties SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	100,00%	100,00%	44.990	10.044.992
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.010
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Herăstrău Plaza SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Herăstrău Towers SRL	100,00%	100,00%	45.900	45.900
One Long Term Value SRL	98,00%	100,00%	980	990
One United Tower SRL	71,46%	71,46%	5.935.220	5.935.220
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	100,00%	100,00%	26.740.826	26.740.826
One Verdi Park SRL	95,00%	95,00%	7.729.600	7.729.600
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	80,00%	81,00%	36.010	36.460
X Architecture & Engineering Consult SRL	80,00%	80,00%	160	160
One North Loft SRL (fosta One North Gate SA)	85,22%	85,22%	54.457.153	54.457.153
Skia Real Estate SRL	51,00%	51,00%	510	510
Neo Floreasca Lake SRL	95,00%	95,00%	5.262.506	5.262.506
One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA)	67,25%	67,56%	52.958.719	52.963.719
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	67,25%	67,56%	24.293.857	24.298.857
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	100,00%	100,00%	39.459.311	39.459.311
Reinvent Energy SRL	20,00%	20,00%	240.000	240.000
Glass Rom Impex SRL	20,00%	20,00%	300	300
One Herăstrău Office Properties SA	30,00%	30,00%	27.000	27.000
One Property Support Services SRL	20,00%	20,00%	40	40
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	95,00%	95,00%	2.714.754	2.714.754
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	95,00%	95,00%	1.208.762	1.208.762
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	95,00%	95,00%	1.082.259	1.082.259
One Proiect 4 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Plaza Athenes SRL (former One Proiect 3 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 5 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 8 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One City Club (fosta One Proiect 9 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	100,00%	100,00%	19.915.000	19.915.000
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	90,00%	100,00%	40.500	45.000
One United Management Services SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
Bo Retail invest SRL	100,00%	100,00%	40.000.200	40.000.200
One Proiect 11 SRL	100,00%	0,00%	47.102.463	-
One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL)	100,00%	100,00%	40.500.000	40.500.000
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	100,00%	60,00%	45.000	54.000
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Technology District (fosta One Proiect 17 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 18 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
Eliade Tower SRL	100,00%	100,00%	22.344.994	22.344.994
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	100,00%	100,00%	41.877.315	41.877.315
One Proiect 20 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 21 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 22 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000

NOTA 4. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE (continuare)

Subsidiary / Associate	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Valoarea investiției	Valoarea investiției
	31-Dec-23	30-Jun-24	31-Dec-23	30-Jun-24
One Baneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	100,00%	70,00%	45.000	31.500
Veora Project 1 SRL	-	100,00%	-	200
Propcare SRL	-	80,00%	-	36.000
Deprecierea active financiare			(8.757.515)	(8.757.515)
Active financiare – investiții în filiale și entități asociate			426.552.763	389.331.024

În 2024, Societatea și-a mărit participația în capitalul social al filialelor, după cum urmează:

- Veora Project 1 SRL de la 0% la 100,00%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 200 RON;
- One Proiect 24 SRL de la 90% la 100%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 4.500 RON.
- One Long Term Value SRL de la 98% la 100%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 20 RON.
- One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL de la 67,25% la 67,56%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 5.000 RON.
- One Cotroceni Park Office SRL de la 67,25% la 67,56%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 5.000 RON.
- One Cotroceni Park SRL de la 80% la 81%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 450 RON.
- Societatea și-a vândut participația în filiala One Proiect 11 SRL către Veora Project 1 SRL, prin urmare One Proiect 11 SRL a devenit filiala indirectă.
- Interesul minoritar în One Gallery Floreasca a crescut cu 40%.
- O noua subsidiară a fost înființată, Propcare SRL în care Societatea are drepturi de proprietate de 80%.

Societatea și-a vândut participația de 30% în filiala One Băneasa Airpark SRL pentru 13.500 RON.

Există mai multe filiale în care Societatea deține investiții care au în vigoare contracte de împrumut bancar, a se vedea Nota 5.

La 30 iunie 2024 și la 31 decembrie 2023, grupul a efectuat evaluarea testului de depreciere a investițiilor în filiale și entitățile asociate luând în considerare valoarea recuperabilă a activelor nete ale acestor entități. La 30 iunie 2024 și la 31 decembrie 2023, în urma testului de depreciere efectuat de către Societate, s-a evaluat valoarea recuperabilă a investițiilor identificate, ca fiind mai mică decât valoarea sa contabilă, așadar societatea a recunoscut un provizion în valoare de 8.7 milioane RON.

NOTA 5. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE**La 31 decembrie 2023**

	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	126.769.073	585.839.378	712.608.451
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	31.819	259.174	290.993
Provizion pentru pierderile din credit preconizate (ECL)	(584.220)	(3.363.016)	(3.947.236)
Total	126.216.672	582.735.536	708.952.208

La 30 iunie 2024

	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	10.385.447	650.241.623	660.627.070
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	262.820	-	262.820
Provizion pentru pierderile din credit preconizate (ECL)	(986.550)	(2.695.053)	(3.681.603)
Total	9.661.717	647.546.570	657.208.287

Am efectuat o analiză a fiecărui proiect în parte pentru a evalua dacă sunt necesare ajustări de depreciere. Pe baza analizei noastre, toate proiectele sunt profitabile. Cu toate acestea, Societatea a înregistrat un provizion pentru pierderile din credit preconizate în sumă de 3.681.603 la 30 iunie 2024 (31 decembrie 2023: 3.947.236 RON). Societatea încasează sumele de la filiale, în general, ulterior datei de finalizare a dezvoltării proiectului imobiliar pentru care aceste servicii sunt prestate. Împrumuturile sunt acordate cu o dobândă conformă cu piața.

NOTA 5. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE (continuare)

Prezentăm mai jos o defalcare a împrumuturilor acordate la nivel de segment:

Descriere	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Împrumuturi acordate pentru achiziționarea de noi filiale sau entități asociate	84.444.650	88.274.226
Împrumuturi acordate filialelor pentru construcția de clădiri de birouri	260.134.883	181.848.971
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale	251.064.915	391.499.678
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltări viitoare de proiecte imobiliare	58.381.645	37.183.628
Împrumuturi acordate filialelor care oferă servicii de arhitectură pentru proiecte din grup și din afara grupului	1.353.607	1.515.031
Împrumuturi acordate filialelor pentru activitatea operațională	4.565.644	11.637.353
Alte împrumuturi	944.546	940.557
Total	660.889.890	712.899.444

Următoarele filiale care au primit împrumuturi de la Societatea de holding, One United Properties SA au semnat și contracte de împrumut bancar: One Mircea Eliade Properties SRL (62.8 milioane RON), One Peninsula SRL (36.4 milioane RON), One Verdi Park SRL (53.6 milioane RON), One United Tower SRL (233.9 milioane RON), One North Loft SRL (30 milioane RON), One Cotroceni Park Office SRL (168.2 milioane RON), One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (135.6 milioane RON), One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL) (82.1 milioane RON), One M Hotel SRL (31.4 milioane RON), Eliade Tower SRL (18.5 milioane RON), One Mamaia Nord SRL (27.6 milioane RON), One Floreasca Towers SRL (49.6 milioane RON).

NOTA 6. ALTE ACTIVE IMOBILIZATE

Descriere	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Garantii pentru închirierea spațiilor de birouri	270	270
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	15.718.625	25.191.884
Total	15.718.895	25.192.154

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se va concretiza în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății, beneficiarii nu vor plăti nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare. În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de societatea-mamă. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Evaluării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobat ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor. Variația prețului pe acțiune al holdingului este direct legată de performanța Grupului, unde schema acoperă rezultatele financiare ale numărului de filiale din cadrul grupului, prin urmare, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni este alocat în funcție de activele nete ale grupului cuprinse în fiecare segment de raportare, astfel suma de 18.6 milioane RON, din care pe termen scurt este 2.9 milioane RON (31 decembrie 2023: 29.6 milioane RON, din care pe termen scurt - 4.4 milioane RON) din totalul cheltuielilor cu SOP este alocată filialelor.

Nota 7. CREAȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

Creațiile comerciale și de altă natură la 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023 sunt detaliate mai jos:

Descriere	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Creație comerciale - clienți	98.688	99.138
Creație comerciale – filiale și entități afiliate	28.144.524	50.690.573
Facturi de întocmit - filiale	33.311.106	10.502
Facturi de întocmit – alți clienți terți	210	210
Total creație comerciale	61.554.528	50.800.423
TVA de recuperat	41.150.725	38.466.376
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	98.975.526	53.666.884
Alte creație	297.134	205.497
Creație reprezentate de dividende distribuite în timpul anului financiar	23.980.000	37.976.492
Total alte creație	164.403.385	130.315.249
Total	225.957.913	181.115.672

Descriere	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Creație comerciale – filiale	61.304.673	50.568.312
Creație comerciale – alte părți legate	150.957	132.763
Creație comerciale – alți clienți terți	98.898	99.348
Total	61.554.528	50.800.423

Sumele prezentate mai sus ca *Sume de încasat de la entități legate/afiliate* se referă în mare parte la TVA și impozitul de încasat în sumă de 48.3 milioane RON (31 decembrie 2023: 47.4 milioane RON) generate de grupurile fiscale unice, unde United Properties SA acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic.

La data de 9 octombrie 2023, prin prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor s-a aprobat distribuirea de dividende intermediare din profitul Societății aferente primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023 în valoare de 37.976.491,71 RON (suma brută), din profitul net distribuibil de 64.960.806 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023. Dividendul final propus a fost supus aprobării de către acționari în cadrul adunării generale anuale care a avut loc în 25 aprilie 2024.

La rândul „Creație reprezentate de dividende distribuite în timpul anului financiar” în perioada curentă sunt incluse dividendele primite de la filiale și neîncasate încă până la 30 iunie 2024.

NOTA 8. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Numerarul și echivalentele de numerar sunt detaliate mai jos:

Descriere	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Numerar și echivalente de numerar exprimate în EUR	5.068.043	15.036.762
Numerar și echivalente de numerar exprimate în RON	9.171.308	21.694.053
Numerar și echivalente de numerar exprimate în USD	7.164	5.317
Numerar în casă - RON	5.171	5.171
Total	14.251.686	36.741.303

Societatea a stabilit că pierderile de credit preconizate aferente numerarului și depozitelor pe termen scurt ale Grupului sunt în sumă de 289.571 RON (31 decembrie 2023: 403.941 RON). Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor. Expunerea Societății la riscul de credit asociat numerarului și echivalentelor de numerar este limitată întrucât Grupul colaborează cu instituții financiare solide în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

NOTA 9. IMPOZIT PE PROFIT

Impozitul pe profit curent al Societății pentru perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023 este determinat la o rată de 16% pe baza profitului ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile. Impozitul pe profit amânat la 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

Datoriile și creanțele cu impozitul pe profit curent și amânat se detaliază astfel:

Descriere	30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe/ (Datorii) cu impozitul amânat	(906.739)	2.020.616
Total creanțe /(datorii)	(906.739)	2.020.616

Defalcarea cheltuielilor cu impozitul este prezentată mai jos:

Descriere	30 iunie 2024	30 iunie 2023
Cheltuieli cu impozitul cu venitul curent	71.173	(3.412.027)
Impactul impozitului amânat	(2.927.355)	-
Total cheltuieli /(venit)	(2.856.182)	(3.412.027)

NOTA 10. CAPITALURI PROPRII

Managementul monitorizează capitalul, care cuprinde toate componentele capitalurilor proprii (adică capitalul social, rezultatul reportat și rezervele). Obiectivul principal al societății-mamă este de a proteja capitalul și capacitatea acesteia de a-și continua activitatea, astfel încât să poată continua să ofere beneficii pentru asociați și pentru alte părți interesate.

(i) Capitalul social

La 30 iunie 2024 capitalul social al Societății este de 765.771.503,4 RON (31 decembrie 2023: 759.530.863 RON) divizat în 3.828.857.517 acțiuni (31 decembrie 2023: 3.797.654.315 acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2023: 0,2). Toate acțiunile emise sunt plătite integral.

Structura capitalului social

Nume acționar	30 iunie 2024			31 decembrie 2023		
	Număr acțiuni	Valoarea nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoarea nominală [RON]	Procent deținut [%]
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de Dl. Victor Capitanu)	952.816.110	190.563.222	24,8851%	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de Dl. Andrei Diaconescu)	952.816.110	190.563.222	24,8851%	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%
Alții	1.923.225.297	384.645.059	50,2298%	1.692.546.623	338.509.325	44,5682%
Total	3.828.857.517	765.771.503	100,00%	3.797.654.315	759.530.863	100,00%

La 19 aprilie 2021, adunarea generală extraordinară a acționarilor a aprobat listarea One United Properties S.A. pe piața reglementată a Bursei de Valori București.

În data de 26 aprilie 2022, au avut loc Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe de dividende în valoare de 42.5 milioane RON (prima tranșă fiind plătită în octombrie 2021, dividendul brut integral pentru anul 2021 este de 75 milioane RON). Dividendele brute de 0,0165 RON pe acțiune au fost plătite până la 30 iunie 2022. Politica de dividende a Societății include plata dividendelor pe o bază semestrială.

La data de 26 aprilie 2022, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor și, ulterior, la data de 5 mai 2022, Consiliul de Administrație au aprobat majorarea de capital social în vederea strângerii de fonduri pentru finanțarea activității curente a Societății și a grupului acesteia, respectiv pentru finanțarea construcțiilor și achizițiilor, prin una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare, nominative și dematerializate.

NOTA 10. CAPITALURI PROPRII (continuare)

La data de 3 august 2022, Consiliul de Administrație a aprobat rezultatele majorării capitalului social, respectiv subscrierea unui număr de 202.973.646 acțiuni noi oferite la prețul de 1,25 RON/acțiune reprezentând o majorare totală brută de capital de 253.717.057,50 RON cu o valoare nominală de 40.594.729,2 RON, respectiv 0,2 RON pe acțiune și o primă de emisiune de 213.122.328,30 RON. Capitalul social al Societății se majorează astfel de la valoarea nominală de 514.828.058,80 RON la valoarea nominală de 555.422.788 RON.

Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 34/1 noiembrie 2022 a aprobat, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 64/28 septembrie 2022, majorarea capitalului social cu suma de 185.140.929,20 RON prin emisiunea unui număr de 925.704.646 acțiuni ordinare noi, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune, prin încorporarea a aproximativ 87% din prima de emisiune rezultată din operațiunea de majorare a capitalului social efectuată în perioada 27 iunie 2022 – 3 august 2022. În urma majorării capitalului social, capitalul social al Societății va fi de 740.563.717,2 RON, integral subscris și vărsat de acționari, împărțit în 3.702.818,586 acțiuni nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune.

La data de 25 aprilie 2023, au avut loc Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de RON 73.130.615,64 (suma brută a dividendelor), corespunzătoare exercițiului financiar 2022, după cum urmează: (i) suma de 36.102.481,22 RON (suma brută a dividendelor) a fost distribuită interimar ca urmare a Adunărilor Generale Ordinară ale Acționarilor nr. 63 din 28 septembrie 2022, respectiv (ii) suma de 37.028.134,42 (suma brută a dividendelor), cu o valoare nominală de 0,01 RON pe acțiune, a fost distribuită conform acestei adunări. Politica de dividende a companiei include plata dividendelor pe o bază semestrială.

În urma hotărârii Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 s-a aprobat majorarea capitalul social al Societății cu suma de 18.967.145,8 RON (valoarea nominală), prin emisiunea unui număr de 94.835.729 acțiuni ordinare noi cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune, prin conversia unor creanțe certe, lichide și exigibile deținute față de Societate de către beneficiarii planului pe bază de acțiuni, care au fost aprobate la data Adunării Generale Extraordinară ale Acționarilor nr. 50 din 18 mai 2020, respectiv la data Adunării Generale Ordinară ale Acționarilor din 19 aprilie 2021, cu modificările și completările corespunzătoare.

Majorarea capitalului social a fost înregistrat la Registrul Comerțului din București conform Deciziei nr. 70931 din 17 mai 2023, hotărârea Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 fiind publicată în Monitorul Oficial Partea IV nr. 2378 din 26 mai 2023. Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-5334-5 din 03 august 2023. Înregistrarea noilor acțiuni la Depozitarul Central a fost efectuată în data de 04 august 2023. Societatea a înregistrat majorarea capitalului social în august, după finalizarea tuturor procedurilor legale. După această tranzacție, capitalul social al One United Properties SA este de 759.530.863 RON divizat în 3.797.654.315 acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune.

La data de 9 octombrie 2023, prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor s-a aprobat distribuirea de dividende interimare din profitul Societății aferente primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023 în valoare de 37.976.491,71 lei (suma brută), din profitul net distribuibil de 64.960.806 lei pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023. Dividendele interimare au fost plătite ulterior încheierii anului de raportare 2023, în ianuarie 2024. Dividendele finale propuse au fost supuse aprobării de către acționari la adunarea generală anuală care are loc în 25 aprilie 2024.

În data de 25 aprilie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 75.880.983,42 RON (suma brută a dividendului), aferent exercițiului financiar anului 2023, după cum urmează: (i) suma în valoare de 37.940.491,71 RON (suma brută a dividendelor) a fost plătită în avans, respectiv (ii) suma în valoare de 37.940.491,71 RON (suma brută a dividendului), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei, va fi distribuit conform prezentei hotărâri. Potrivit Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 71/28.05.2024, s-a aprobat suplimentarea valorii totale brute a dividendelor aferente exercițiului financiar 2023, valoarea totală brută a dividendelor aferente exercițiului financiar 2023 devenind 76,1 milioane RON, distribuită astfel: (i) suma de 37,9 milioane RON a fost distribuită în avans ca urmare a Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 67 din 9 octombrie 2023, respectiv (ii) rămâne a fi distribuită suma de 38,2 milioane RON (dividend brut), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei.

NOTA 10. CAPITALURI PROPRII (continuare)

Prin hotărârea Consiliului de Administrație nr. 55 din data de 19 aprilie 2024, s-a aprobat majorarea capitalului social de la valoarea nominală de 759.530.863 la valoarea nominală de 765.771.503,4, prin emisiunea unui număr de 31.203.202 acțiuni ordinare noi cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune și o valoare nominală totală de 6.240.640,4 RON. Majorarea capitalului social are ca scop implementarea prevederilor programului de alocare a acțiunilor deja aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din 19 aprilie 2021 pct. 6, cu modificările, completările și actualizările ulterioare („SOP”). Noile acțiuni vor fi utilizate pentru conversia creanțelor certe, lichide și exigibile deținute față de Societate de către beneficiarii SOP în valoare totală de 29.5 milioane RON.

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală este în valoare de și 25.028.088 RON la 30 iunie 2024 și la 31 decembrie 2023. Rezerva legală este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine imposibilă.

Conducerea Societății nu estimează ca va utiliza rezerva legală astfel încât să devină imposibilă (cu excepția cazului prevăzut de Codul fiscal, în care rezerva constituită de persoanele juridice care furnizează utilități societăților comerciale care se restructurează, se reorganizează sau se privatizează poate fi folosită pentru acoperirea pierderilor de valoare ale pachetului de acțiuni obținut în urma procedurii de conversie a creanțelor, iar sumele destinate reconstituirii ulterioare a acesteia sunt deductibile la calculul profitului imposibil). Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezerva legală realizată, se preia în cadrul rezultatului reportat la începutul exercițiului financiar următor celui pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale, de unde urmează a fi repartizat.

(iii) Alte rezerve - plăți pe bază de acțiuni

Rezerva de plăți pe bază de acțiuni este utilizată pentru a recunoaște valoarea plăților pe bază de acțiuni decontate cu acțiuni furnizate angajaților cu funcții de conducere, ca parte a remunerației acestora.

Un plan de plăți pe bază de acțiuni a fost creat în trimestrul IV 2020 prin care un număr de 941 acțiuni ale societății mamă au fost acordate unui angajat. Perioada de intrare în drepturi este de minimum 12 luni și opțiunea poate fi exercitată până la 15 luni de la data acordării. Conform hotărârii Consiliului de Administrație nr. 20/30 decembrie 2021 și în temeiul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Societății nr. 55/19 aprilie 2021, Societatea a aprobat „divizarea” acțiunilor, prin diminuarea nominală a valorii unei acțiuni de la 260,60 RON la 0,2 RON, iar în temeiul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Societății nr. 56/26 mai 2021, s-a confirmat că „divizarea” acțiunilor se aplică oricăror opțiuni pe acțiuni acordate anterior operațiunii de „divizare”. Prin urmare, a fost aprobată modificarea contractului pentru a reflecta „divizarea”, precum și pentru a prelungi termenul de exercitare a opțiunilor pe acțiuni acordate beneficiarului. Societatea a estimat rezerva luând în considerare valoarea justă a instrumentului și perioada de intrare în drepturi.

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea anumitor bonusuri către 2 membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties S.A., care se va materializa în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății, nu se va plăti nicio sumă de către beneficiari pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Aceste remunerații sub formă de plăți pe bază de acțiuni („SOP”) vor fi acordate în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare. În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de către societatea de holding. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Măsurării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobată ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor.

Pe baza condițiilor descrise mai sus, Societatea și beneficiarii au confirmat că au fost agreeți toți termenii și condițiile pentru planul de beneficii pe bază de acțiuni descrise mai sus, data acordării a avut loc și așadar Societatea a înregistrat o rezervă de capital în valoare de 4.7 milioane RON pentru primele 6 luni din 2024, 25.1 milioane RON în 2023 și 46 milioane RON în 2022 și în corespondență rezerva de capital aferentă.

La 31 decembrie 2023, acțiunile rezultate din majorarea de capital social înregistrată la 4 august 2023 au fost alocate beneficiarilor planurilor de beneficii pe bază de acțiuni aprobate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 50 din 18 mai 2020, respectiv prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății din 19 aprilie 2021, cu modificările și completările ulterioare. Majorarea capitalului social a fost realizată prin conversia creanțelor certe, lichide și exigibile deținute față de Societate în acțiuni emise de Societate, în conformitate cu art. 210 alin. (2) din Legea societăților comerciale și art. 89 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiunile de piață.

NOTA 10. CAPITALURI PROPRII (continuare)

La 31 decembrie 2023, creanțele din planul de beneficii pe bază de acțiuni convertite în majorare de capital social au o valoare totală de 82.516.567,8 RON obținută prin înmulțirea numărului de acțiuni noi (adică 94.835.729) cu 0,8701 RON per acțiune (aceasta reprezintă prețul mediu ponderat de tranzacționare pentru perioada de 12 luni anterioară datei deciziei Consiliului de Administrație), această valoare pe acțiune fiind aprobată la pct. 1 lit. c) din Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 și fiind determinată cu respectarea art. 174 din Regulamentul 5/2018. Din suma totală a creanțelor din planul de beneficii pe bază de acțiuni, 18.967.145,8 RON reprezintă valoarea nominală a Acțiunilor Noi și 63.549.422 RON reprezintă prima de emisiune. Deținătorii de creanțe din planul de beneficii pe bază de acțiuni nu plătesc niciun preț pentru Noile Acțiuni.

În S1 2024, planul de beneficii pe bază de acțiuni 4 a fost exercitat, creanțele din planul de beneficii pe bază de acțiuni convertite în majorare de capital social au o valoare totală de 29.543.191,66 RON obținută prin înmulțirea numărului de acțiuni noi (adică 31.203.202) cu 0,9468 RON per acțiune (aceasta reprezintă prețul mediu ponderat de tranzacționare pentru perioada de 12 luni anterioară datei deciziei Consiliului de Administrație), această valoare pe acțiune fiind aprobată la pct. 1 lit. d) din Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 55 din 19 aprilie 2024 și fiind determinată cu respectarea art. 174 din Regulamentul 5/2018.

Din suma totală a creanțelor din planul de beneficii pe bază de acțiuni de 112 mil. RON, suma de 69.1 mil. RON a fost dedusă din rezerva de capital, în timp ce diferența de 42.9 mil. RON este acoperită din rezultatul reportat. După această tranzacție, soldul din planul de beneficii pe bază de acțiuni înregistrat în capitaluri proprii este de 8.25 mil. RON, aferent planurilor de beneficii pe bază de acțiuni 5 neexercitat până la 30 iunie 2024.

NOTA 11. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Descriere	30 iunie 2024	Sub 1 an	1 – 5 ani	31 decembrie 2023	Sub 1 an	1 – 5 ani
Datorii comerciale – entități afiliate și alte părți legate	2.162	2.162	-	2.141	2.141	-
Alte datorii comerciale	323.441	323.441	-	269.135	269.135	-
Total datorii comerciale	325.603	325.603	-	271.276	271.276	-
Alte impozite și taxe	244.492	244.492	-	1.611.531	1.611.531	-
Decontări între entitățile afiliate	124.308.376	124.308.376	-	173.554.832	173.554.832	-
Datorii pentru achiziții de investiții	9.287.269	9.287.269	-	18.565.207	18.565.207	-
Cheltuieli de capital cu acționarii	47.494.370	47.494.370	-	44.513.870	44.513.870	-
Garantii	66.253	-	66.253	66.253	-	66.253
Dividende	38.195.305	38.195.305	-	36.666.297	36.666.297	-
Alți creditori - entități afiliate și alte părți legate	50.581.231	50.581.231	-	52.558.401	52.558.401	-
Alți creditori	432.345	142.774	289.571	546.651	142.710	403.941
Total alte datorii	270.609.641	270.253.817	355.824	328.083.042	327.612.848	470.194
Total datorii comerciale și alte datorii	270.935.244	270.579.420	355.824	328.354.318	327.884.124	470.194

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 16.

Sumele prezentate mai sus ca *Decontări între entitățile afiliate* reprezintă TVA și impozit de platit generate de grupurile fiscale unice, unde One United Properties SA este reprezentant (la 30 iunie 2024: 124.3 milioane RON și la 31 decembrie 2023: 173.5 milioane RON).

Sumele prezentate ca *Datorii pentru achiziții de investiții* reprezintă suma rambursată de plată (la 30 iunie 2024: 9.3 milioane RON și la 31 decembrie 2023: 18.6 milioane RON) pentru achiziția acțiunilor în filiala One Proiect 11 SRL care deține un teren în suprafață de 801.028,380 metri pătrați, situat în județul Iflov.

Sumele prezentate mai sus ca *Dividende* includ suma de plătit în legătură cu tranșa finală aferentă dividendele Societății-mamă pentru exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023 (38.2 mil RON). Plata a fost efectuată în iulie 2024.

Sumele prezentate mai sus ca *Plăți în avans pentru vânzarea de acțiuni* sunt legate de:

- Ante contract de vânzare asupra dreptului de proprietate pentru un număr de 2.025.000 acțiuni cu o valoare nominală de 10 RON/ pe acțiune, reprezentând 50% din capitalul social al filialei One M Hotel SRL până la 8 februarie 2025. Prețul de vânzare este 5 milioane EUR la 31 decembrie 2023 și a fost suplimentat cu 600 kRON prin actul adițional 1 semnat în februarie 2024.

NOTA 11. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII (CONTINUARE)

- Ante contract de vânzare asupra dreptului de proprietate pentru un număr de 2.250 acțiuni cu o valoare nominală de 10 RON/ pe acțiune, reprezentând 50% din capitalul social al filialei One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL) până la 1 octombrie 2024. Prețul de vânzare este 4 milioane EUR.

Conducerea consideră că valoarea contabilă a datoriilor comerciale aproximează valoarea lor justă.

NOTE 12. ALTE VENITURI

Descriere	30 iunie 2024	30 iunie 2023
Venituri din chirii, taxe de servicii și altele similare	-	649
Alte venituri	18.331.533	359.655
Total alte venituri	18.331.533	360.304

În 2024, suma de 18.3 milioane RON este aferentă serviciilor furnizate filialelor.

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu părțile afiliate sunt prezentate în nota 16.

NOTA 13. CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Descriere	30 iunie 2024	30 iunie 2023
Cheltuieli cu amortizarea	121.077	121.001
Provizioane și ajustări de depreciere	(114.370)	(234.493)
Amortizarea și deprecierea și reluarea ajustărilor nete	6.707	(113.492)
Cheltuieli cu personalul	175.276	173.808
Tranzacții cu plăți pe bază de acțiuni	748.312	1.986.906
Cheltuieli generale de administrație	923.588	2.160.714
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	-	584
Alte cheltuieli cu materialele	363	2.065
Alte cheltuieli externe	-	41.660
Alte cheltuieli de exploatare	3.904.557	2.197.363
Cheltuieli cu impozitul	31.139	33.517
Alte cheltuieli	7.106	96.182
Total alte cheltuieli de exploatare	3.943.165	2.371.371
Total cheltuieli de exploatare	4.873.460	4.418.593
Descriere	30 iunie 2024	30 iunie 2023
Mentenanță și reparații	-	20
Redevențe și chirii	222	(291.225)
Prime de asigurare	159.528	180.968
Cursuri de formare	-	6.666
Cheltuieli cu colaboratorii	499.452	440.919
Comisioane și onorarii	180.071	80.149
Protocol, reclama și publicitate	484.749	75.300
Transport	3.091	558
Cheltuieli poștale și telecomunicații	986	467
Comisioane bancare și asimilate	17.872	16.352
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	2.558.586	1.687.189
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	-	584
Alte cheltuieli cu materialele	363	2.065
Alte cheltuieli externe	-	41.660
Cheltuieli cu impozitul	31.139	33.517
Alte cheltuieli	7.106	96.182
Total alte cheltuieli de exploatare	3.943.165	2.371.371

NOTA 13. CHELTUIELI DE EXPLOATARE (continuare)

Descriere	30 iunie 2024	30 iunie 2023
Audit, revizuire limitată și evaluare	526.753	486.222
Alte servicii profesionale, consultanță și contabilitate	1.839.735	1.095.504
Servicii administrare	-	28.400
Alte cheltuieli (comisioane privind serviciile, etc.)	143.168	46.398
Alte servicii (IT, pază, mentenanță, recrutare, etc.)	48.930	30.665
Total alte cheltuieli cu serviciile prestate de furnizori terți	2.558.586	1.687.189

NOTA 14. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descriere	30 iunie 2024	30 iunie 2023
Venituri din dividende	44.939.830	(450.000)
Venituri din dobânzi	18.537.648	21.435.952
Total venituri din exploatare	63.477.478	20.985.952

NOTA 15. VENITURI FINANCIARE

Descriere	30 iunie 2024	30 iunie 2023
Câștig net din diferențele de curs valutar	302.119	3.384.170
Total alte venituri financiare	302.119	3.384.170

NOTA 16. ENTITĂȚILE AFILIAȚE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE

Entitățile afiliate și alte părți legate ale Societății cu care a încheiat tranzacții la 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023 sunt:

Denumire filială și alte părți legate	Țara	Tip de afiliere
One Modrogan SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Charles de Gaulle Residence SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herăstrău Plaza SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Verdi Park SRL	România	Filială – entitate afiliată
X Architecture & Engineering Consult SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Mircea Eliade Properties SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Long Term Value SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herăstrău Towers SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Skia Real Estate SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Floreasca SRL (fosta One District Properties SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One North Loft SRL	România	Filială – entitate afiliată
One United Tower SRL	România	Filială – entitate afiliată
Neo Floreasca Lake SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Herastrau Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	România	Filială – entitate afiliată

ONE UNITED PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE INTERIMARE SIMPLIFICATE PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATA LA 30 Iunie 2024
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

Denumire filială și alte părți legate	Țara	Tip de afiliere
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Bucur Obor SA	România	Filială deținută indirect
One Proiect 4 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Plaza Athenes SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 5 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 8 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One United Management Services SRL	România	Filială – entitate afiliată
Bo Retail invest SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 11 SRL	România	Filială deținută indirect
One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 18 SRL	România	Filială – entitate afiliată, vândută în Q2 2023, ulterior vânzării devine alta
One Proiect 2 SRL	România	parte legată
Eliade Tower SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 20 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 22 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 21 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Baneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Carpathian Lodge Magura SRL (fosta Carpathian Estate SRL)	România	Filială deținută indirect
Propcare SRL	România	Filială – entitate afiliată
Reinvent Energy SRL	România	Entitate asociată
One Herăstrău Office Properties SA	România	Entitate asociată
Glass Rom Impex SRL	România	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	România	Entitate asociată
Andrei Liviu Diaconescu	România	Acționar și membru cheie din conducere
Victor Capitanu	România	Acționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	România	Alte părți legate
Liviu Investments SRL	România	Alte părți legate
Lemon Interior Design SRL	România	Alte părți legate
Lemon Office Design SRL	România	Alte părți legate
Element Investments SRL	România	Alte părți legate
Element Invest Partners SRL	România	Alte părți legate
CCT & ONE AG	Elveția	Filială deținută indirect
CC Trust Group AG	Elveția	Alte părți legate
CCT & One Properties SA	Luxemburg	Alte părți legate
Vinci Ver Holding SRL	România	Alte părți legate
OA Liviu Holding SRL	România	Alte părți legate
Energy Distribution Services SRL	Romania	Alte părți legate
Conarg SA	Romania	Alte părți legate
Binbox Global Services SRL	Romania	Alte părți legate
Dragos-Horia Manda	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar

Denumire filială și alte părți legate	Țara	Tip de afiliere
Valentin-Cosmin Samoila	România	Membru cheie din conducere
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar
Augusta Dragic	România	Membru cheie din conducere
Magdalena Souckova	Republica Cehă	Membru cheie din conducere

În cursul normal al activității, Societatea efectuează tranzacții cu personalul cheie din conducere (conducerea executivă și administratori). Volumul acestor tipuri de tranzacții se regăsește în tabelul de mai jos:

Remunerații membri cheie din conducere	2024	2023
Beneficii angajați	499.452	440.919
Plăți pe bază de acțiuni	29.543.192	-

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate și alte părți legate în primele 6 luni ale anului 2024 și 2023, precum și soldurile cu entitățile afiliate și alte părți legate la 30 iunie 2024 și 31 decembrie 2023:

Natura soldului	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	160.274.390	104.223.131
	Alte părți legate și entități asociate	10.106.190	144.828

Natura soldului	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducere	920	900
	Entități afiliate – filiale	174.853.588	226.089.487
	Alte părți legate și entități asociate	37.261	24.987

Natura soldului	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Alte datorii pe termen lung	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	12.301	12.301
	Alte părți legate și entități asociate	-	-

Natura soldului	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		30 iunie 2024	31 decembrie 2023
Dividende plătite în cursul anului, nete	Membri cheie din conducere	1.991.858	1.988.914
	Alte părți legate și entități asociate	23.063.149	22.439.070

Împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate		Sume datorate entităților afiliate și altor părți legate		
		Sold dobânzi		Total
Împrumuturi acordate entităților afiliate - filiale	2024	73.396.151	586.549.194	659.945.345
	2023	57.760.425	654.166.643	711.927.068
Împrumuturi acordate altor părți legate și entități asociate	2024	184.016	497.710	681.726
	2023	183.923	497.460	681.383

Total împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate				
		2024	2023	
	2024	73.580.167	587.046.904	660.627.071
	2023	57.944.348	654.664.103	712.608.451

NOTA 16. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE (CONTINUARE)

Natura tranzacției	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		30 iunie 2024	30 iunie 2023
Venituri din dobânzi și alte venituri financiare	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	18.339.815	19.164.863
	Alte părți legate și entități asociate	-	1.553
Venituri din dividende	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	44.939.830	(526.000)
	Alte părți legate și entități asociate	-	76.000
Venituri din servicii de management și administrare	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	-	-
	Alte părți legate și entități asociate	-	359.655
Cheltuieli cu chiriile și utilitățile	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	-	(258.271)
	Alte părți legate și entități asociate	-	-
Cheltuieli de management și administrare	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	5.989	-
	Alte părți legate și entități asociate	-	30.116
Alte Venituri	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	18.316.557	10.575.153
	Alte părți legate și entități asociate	14.912	-
Alte Rezerve de capital	Membri cheie din conducere	4.731.144	12.562.059

NOTA 17. CONTINGENȚE

La 19 ianuarie 2021, filiala One United Towers SRL a semnat contractul de împrumut cu Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre pentru o sumă maximă de 50.000.000 EUR. La 18 iunie 2024, Societatea, prin filiala sa One United Tower SRL a semnat un contract de credit cu Banca Transilvania SA în valoare maximă de 47.000.000 EUR. Această finanțare a fost utilizată pentru rambursarea integrală a împrumutului existent contractat de One United Towers SRL pe 19 ianuarie 2021 de la Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre, pentru dezvoltarea clădirii durabile de birouri One Tower. În plus, această nouă finanțare a vizat și rambursarea parțială a împrumuturilor acționarilor existente contractate de One United Tower SRL de la acționarii săi și alte costuri asociate. Contractul de împrumut bancar este garantat și printr-o ipotecă mobilă asupra acțiunilor Societății-mamă la filiala One United Tower SRL, respectiv asupra unui număr de 6.431 acțiuni.

La 23 ianuarie 2018, filiala One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA) a semnat contractul de împrumut cu CEC Bank pentru o sumă maximă de 12.000.000 EUR. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SRL și One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL au semnat un contract de credit cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Societatea-mamă garantează fiecărei părți finanțatoare performanța punctuală care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul fluxurilor de numerar aferente. Garanția corporativă acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA) a semnat un contract de credit cu First Bank SA în valoare maximă de 15.000.000 EUR. Durata creditului este de 36 de luni începând cu 1 octombrie 2021. Împrumutul are atașată o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul de fluxuri de numerar aferent finalizării proiectului pentru 15% din totalul costurilor de dezvoltare (7.47 mil. RON). Garanția acordată acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

În 15 februarie 2022, filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 9.000.000 EUR, sumă pe care a tras-o în întregime. Împrumutul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Garanția acordată acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. La 20 martie 2024, filiala One Mircea Eliade Properties SRL, a contractat un credit bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 5.725.000 EUR. Creditul are o scadență de 4 ani. Contractul de credit bancar conține o garanție prin care societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența creditului bancar contractat.

NOTA 17. CONTINGENȚE (CONTINUARE)

În 8 iulie 2022, Curtea de Apel București a suspendat autorizația de construire aferentă dezvoltării One Modrogan, emisă de Primarul General al Municipiului București. Dosarul de litigiu este în derulare, următorul termen de judecată fiind în data de 03 Septembrie 2024.

În 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoria Plaza SRL (fosta MAM Imob Business Center SRL) a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 18.43 mil. EUR și a utilizat integral această sumă. Contractul de împrumut bancar este garantat și printr-un contract de garanție prin care societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar adiacent.

În T1 2023, Grupul, prin filiala Eliade Tower SRL a contractat un credit bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 5 mil. EUR și a fost integral tras în ianuarie 2023. Creditul are o scadență de 5 ani. Contractul de credit bancar este garantat de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

În 21 august 2023, filiala One Herăstrău Towers SRL a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 4.900.000 EUR pe o perioadă de 3 ani. Scadența împrumutului este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar are atașat o garanție corporativă emisă de societatea-mamă care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

În T1 2023, Grupul, prin filiala sa One M Hotel SRL, a contractat un împrumut bancar de la First Bank în valoare totală de 6.8 mil. EUR. Împrumutul are o scadență de 6 ani. Contractul de împrumut bancar are atașat o garanție corporativă emisă de societatea-mamă.

În 2 martie 2023, filiala One Cotroceni Park SRL (fosta One Herastrau Properties SRL) a contractat un credit bancar de la Banca Transilvania în valoare totală de 20 milioane EUR pe o perioadă de 42 de luni. Data scadență pentru rambursarea integrală este 30 august 2026. Contractul de credit bancar conține gajuri peste 100% din capitalul social și o garanție corporativă emisă de societatea-mamă. La data de 14 mai 2024, Grupul, prin filiala sa One Cotroceni Park S.R.L. a contractat un alt credit bancar de la Banca Comercială Intensa Sanpaolo România SA în valoare totală de 13.250.000 EUR. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

Societatea a semnat un ante contract de vânzare a acțiunilor deținute în filiala, One M Hotel SRL. Societatea se obligă să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra acțiunilor până în februarie 2024, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra acțiunilor în condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în ante contractul de vânzare de acțiuni.

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). Societatea se obligă să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale până în octombrie 2024, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra părților sociale în termenele, condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în antecontractul de vânzare de părți sociale.

În 15 decembrie 2023, filiala One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL), a contractat un împrumut bancar de la Alpha Bank SA în valoare totală de 35.1 mil. EUR (o facilitate de împrumut de 30.5 mil. EUR și a doua facilitate de împrumut de 4.6 mil. EUR). Contractul de împrumut bancar o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă.

În 08 februarie 2024, filiala One Floreasca Towers SRL a semnat un contract de împrumut cu First Bank pentru pragul maxim de 11.000.000 EUR. Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume datorate în cadrul împrumutului bancar de către One Floreasca Towers SRL către First Bank SA și neachitată la scadență, precum și plata oricărei sume în limita sumei maxime de 8.042.000 EUR care depășește bugetul total de construcție pentru „One Floreasca Towers: proiect rezidențial, reprezentând 20% din buget”.

În 26 martie 2024, filiala One Verdi Park SRL a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 4.275.000 EUR. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de societatea-mamă.

În 26 aprilie 2024, Societatea, prin filiala One Lake District SRL a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 20.000.000 EUR. Contractul de credit bancar este garantat de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Nicio sumă nu a fost trasă până la 30 iunie 2024.

Împrumuturile bancare ale Grupului care sunt garantate de către Societatea mamă sunt evaluate la valoarea justă în situațiile financiare consolidate. Valoarea justă a acestor împrumuturi la 30 iunie 2024 este de 837.5 mil. RON. Valorile juste ale împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Grupului sunt determinate utilizând metoda DCF, utilizând o rată de actualizare care reflectă rata de împrumut a emitentului, inclusiv propriul risc de neexecutare.

NOTA 17. CONTINGENȚE (CONTINUARE)

La sfârșitul perioadei de raportare, directorii Societății au evaluat situația datoriilor garantate restante, situația poziției financiare a debitorilor, precum și recum și perspectivele economice ale industriilor în care își desfășoară activitatea debitorii și au concluzionat că nu a existat o creștere semnificativă a riscului de credit de la recunoașterea inițială a contractului de garantare financiară.

Sistemul fiscal românesc este în continuă dezvoltare, fiind supus unor interpretări și modificări constante, uneori aplicate retroactiv. Termenul de prescripție pentru perioadele fiscale este de 5 ani. Conducerea Societății consideră că datoriile fiscale ale Societății au fost calculate și înregistrate conform prevederilor legale.

NOTA 18. EVENIMENTE ULTERIOARE

În urma hotărârilor Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 69 din 25.04.2024 și nr. 71 din 28.05.2024, Societatea a plătit ultima tranșă de dividende aferentă exercițiului financiar 2023 (38.2 milioane lei – dividend brut) prin intermediul Depozitarului Central S.A., începând cu data de 15.07.2024, către acționarii Societății înregistrați în Registrul Acționarilor deținut de Depozitarul Central S.A. la data de înregistrare 28.06.2024.

O operațiune de majorare a capitalului social (până la 350 milioane RON) a fost aprobată prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 72 din 28.05.2024 și tranzacționarea drepturilor de preferință a fost decisă prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 59 din 30.07.2024. Acțiunile nou emise sunt oferite spre subscriere în prima etapă a majorării capitalului social prin exercitarea drepturilor de preferință de către acționarii care dețineau acțiuni ONE la data de 06.08.2024 și nu și-au înstrăinat drepturile de preferință în perioada de tranzacționare sau cei care au dobândit drepturile de preferință în perioada în care respectivele drepturi sunt tranzacționate. A fost emisă aprobarea de către FSA și publicarea Prospectului UE pentru majorarea capitalului social cu aporturi în numerar. Prospectul a fost aprobat de Autoritatea Română de Supraveghere Financiară („ASF”) la data de 07.08.2024, conform Deciziei 816/07.08.2024.

Situațiile financiare individuale interimare simplificate au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 august 2024 și semnate în numele acestora de către:

Victor Căpitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoilă
Director Financiar