

one
UNITED PROPERTIES

2025

R A P O R T T 1



CUPRINS

Raport financiar la 31 martie 2025

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	3
EVENIMENTE CHEIE	5
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	10
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE	14
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE	17
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)	18
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)	19
BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)	21
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	22
DESPRE ONE UNITED PROPERTIES	23
DECLARAȚIA CONDUCERII	25



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 prezentate în paginile următoare sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”) aplicabile raportărilor interimare, așa cum sunt aplicate la nivelul UE. Situațiile financiare interimare consolidate la 31 martie 2025, **nu 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.



PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE

Cifre financiare cheie în T1 2025

- One United Properties a înregistrat o **cifră de afaceri consolidată de 352,1 milioane lei** în T1 2025, în scădere cu 16% față de aceeași perioadă a anului trecut, determinată de absența clasificării -de proprietăți rezidențiale ca proprietăți de închiriat în acest trimestru.
- Veniturile din **vânzările rezidențiale** au crescut ușor, cu 1%, până la **309,1 milioane lei** în T1 2025. Venitul net din proprietăți rezidențiale a scăzut cu 5% față de T1 2024, ajungând la **111,1 milioane lei**, ca urmare a faptului că majoritatea unităților vândute au fost din dezvoltări aflate în construcție, spre deosebire de dezvoltările finalizate, care au o marjă mai ridicată.
- **Marja netă a scăzut, de la 38,2% în T1 2024 la 35,9% în T1 2025**, în linie cu nivelul de marjă urmărit de One United Properties pentru acest segment.
- **Veniturile din chirii**, care includ veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, au crescut cu 3%, până la **39,5 milioane lei** în T1 2025, reflectând stabilizarea portofoliului comercial.
- **Cheltuielile administrative** au scăzut cu 8% față de aceeași perioadă a anului trecut, ajungând la **15,6 milioane lei**, ca urmare a programului de optimizare a costurilor desfășurat la nivelul Grupului, care va continua pe tot parcursul anului.
- **Profitul brut** s-a ridicat la **112,3 milioane lei** în T1 2025, în scădere cu 39% față de T1 2024, în timp ce profitul net s-a situat la **96,2 milioane lei**, de asemenea în scădere cu 39%.
- **Activele totale** au ajuns la **5,7 miliarde lei**.
- **Poziție solidă de numerar**, de **491,2 milioane lei**, în creștere cu 14% în T1 2025 datorită rezultatelor bune înregistrate la nivelul vânzărilor și pre-vânzărilor de la începutul anului.
- Indicatorul **loan-to-value** s-a situat la **28%** la finalul T1 2025, demonstrând situația financiară solidă și gradul redus de îndatorare al Grupului în comparație cu jucători similari din Europa. **Datoria netă** s-a ridicat la **583,6 milioane lei**, reprezentând 10% din activele totale de 5,7 miliarde lei.

Evenimente cheie în T1 2025 și ulterior acestei perioade

- În T1 2025, au fost vândute și pre-vândute **146 de apartamente și unități comerciale**, cu o suprafață totală de 14.794 mp, 117 locuri de parcare și alte tipuri de unități (excluzând apartamentele aflate în fază incipientă), pentru o valoare totală de **45,1 milioane euro**.
- La data de 31 martie 2025, **77% din apartamentele disponibile** erau deja vândute, dezvoltarea **One Lake District** fiind în continuare cel mai căutat proiect pentru al șaptelea trimestru consecutiv.
- Sumele care urmează să fie încasate în cadrul contractelor semnate cu clienții până la data de 31 martie 2025 însumează **349,3 milioane euro în numerar suplimentar** până în 2027 (113,9 milioane euro în 2025, 200,7 milioane euro în 2026 și 34,7 milioane euro în 2027). Doar în T1 2025 au fost încasate 36,8 milioane euro.
- **Chiria nominală** pentru portofoliul de închirieri s-a ridicat la **7 milioane euro** în T1 2025, în creștere cu 3% față de T1 2024, reflectând o cerere constantă din partea chiriașilor.
- În T1 2025, Grupul a **închiriat și pre-închiriat o suprafață de 16.520 mp** de spații de birouri și comerciale, dintre care 3.820 mp reprezintă contracte noi, iar 12.700 mp reprezintă prelungiri ale contractelor existente.
- La data de 29 martie 2025, Grupul a semnat achiziția unui teren de 21 de hectare pentru dezvoltarea One City District, pentru o valoare de 21 milioane euro. Achiziția marchează intrarea strategică a One United Properties pe **segmentul locuințelor premium accesibile**. One City District va cuprinde aproximativ 3.000 de unități rezidențiale, adresate segmentului mediu-superior al pieței rezidențiale din București.

Perspective pentru 2025 și ulterior

- Pentru anul 2025, conducerea vizează o cifră de afaceri de **1,55 miliarde lei** și un profit net de **393,5 milioane lei**, conform bugetului aprobat în cadrul Adunării Generale a Acționarilor din 29 aprilie 2025.

Teleconferință rezultate T1 2025

- 14.05.2025 -

10:00 AM EET – Teleconferința în limba română

11:00 AM EET - Teleconferința în limba engleză

Vă invităm să participați la teleconferințele privind rezultatele din T1 2025, alături de conducerea One United Properties, pentru a discuta despre performanța din primele trei luni ale anului, precum și perspectivele pentru 2025.



Victor Căpitanu
co-CEO



Cosmin Samoila
CFO



Zuzanna Kurek
Moderator | IR Manager

Vă invităm să vă înscrieți **AICI**, pentru a primi detaliile de conectare prin ZOOM.



EVENIMENTE CHEIE

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

Vânzări rezidențiale

În T1 2025, au fost vândute și pre-vândute 146 de apartamente și unități comerciale, cu o suprafață totală de 14.794 mp, 117 locuri de parcare și alte tipuri de unități, pentru o valoare totală de 45,1 milioane euro. Cu un an în urmă, în T1 2024, Grupul a vândut și pre-vândut 116 apartamente și unități comerciale, cu o suprafață totală de 15.966 mp, 204 locuri de parcare și alte unități, pentru un total de 57,1 milioane euro. Scăderea moderată a prețului mediu de vânzare pe metru pătrat în T1 2025 față de T1 2024 a fost determinată în principal de structura vânzărilor. Aproximativ o treime dintre unitățile vândute în acest trimestru au fost în cadrul fazei a doua a proiectului One Lake District, cea mai accesibilă dezvoltare a Grupului de până acum.

Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale prezentate mai sus nu include pre-vânzările către clienții incipienți, care reprezintă vânzări cu marjă mai redusă, destinate finanțării achizițiilor de terenuri. Acestea sunt unități pe care Grupul le-a pre-vândut către clienți înainte de începerea lucrărilor de construcție. Valoarea totală a acestor vânzări în T1 2025 a fost de 2,8 milioane euro, comparativ cu 4,6 milioane euro în T1 2024.

La data de 31 martie 2025, 77% dintre apartamentele disponibile, aflate în dezvoltare sau deja finalizate, erau vândute. Sumele de încasat în baza contractelor încheiate cu clienții, la aceeași dată, se ridică la 349,3 milioane euro în numerar suplimentar până în 2027 (113,9 milioane euro în 2025, 200,7 milioane euro în 2026 și 34,7 milioane euro în 2027); doar în T1 2025 au fost încasate 36,8 milioane euro.

Raportat la suprafața vândută, One United Properties a vândut cel mai mult apartamente cu 4 camere (3 dormitoare), cu o suprafață totală vândută de 4.935 mp, cererea fiind cea mai ridicată pentru dezvoltările One Lake District și One High District. Pe locul al doilea s-au situat apartamentele cu 2 camere (1 dormitor), cu o suprafață totală vândută de 4.436 mp, cu cea mai mare cerere înregistrată în cadrul dezvoltării One Lake District. De asemenea, One United Properties a vândut 3 unități mari, de valoare ridicată, cu 5 sau mai multe camere, însumând o suprafață totală de 812 mp. O defalcare a vânzărilor pe tip de apartament și suprafața totală vandabilă în T1 2025 este prezentată mai jos:

Tip unitate	T1 2025	Suprafață vandabilă (mp)
Studio	9	557
2 camere (1 dormitor)	67	4,436
3 camere (2 dormitoare)	23	2,236
4 camere (3 dormitoare)	33	4,935
5+ camere și vile (4+ dormitoare)	3	812
Unități comerciale	9	1.818
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	146	14.794

Dezvoltarea One United Properties cu cele mai mari vânzări în T1 2025 a fost One Lake District – Faza 2, unde au fost vândute 41 de unități, ajungând astfel la un total de 380 de unități vândute din cele 867 disponibile, până la finalul trimestrului. A doua cea mai bine vândută dezvoltare a fost One High District, cu 34 de unități vândute în primele trei luni ale anului 2025, ceea ce a dus la un total de 665 de unități deja contractate de către clienți. Pe locul al treilea s-a situat dezvoltarea One Lake Club, unde s-au vândut 27 de unități în T1 2025, ajungând la un total de 416 unități vândute de la lansarea vânzărilor. Proiectul One Lake Club va avea eticheta „Furnished by Armani/Casa”, în urma parteneriatului încheiat cu



Armani/Casa în noiembrie 2023. Vânzările în T1 2025 pentru principalele dezvoltări, împreună cu numărul total de unități vândute până la 31 martie 2025, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Stadiu	Livrare	Unități vândute în T1 2025	Total unități vândute de la începutul construcției	Total unități dezvoltate
One Lake District Phase 2	În dezvoltare	T1 2027	41	380	867
One High District	În dezvoltare	T4 2025	34	665	841
One Lake Club	În dezvoltare	T4 2026	27	416	738
One Floreasca Towers	În dezvoltare	T3 2025	9	165	215
One Verdi Park	Finalizat	T1 2023	7	323	333
One Cotroceni Park	Finalizat	T4 2023	7	962	993
Alte dezvoltări	-	-	21	1,745	2,074
TOTAL UNITĂȚI			146	4.656	6.061

Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri s-a ridicat la 7 milioane euro în T1 2025, în creștere cu 3% față de T1 2024. Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la data de 31 martie 2025 este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Stadiu	Livrare/Achiziție	Suprafața închirială brută (GLA)	% Închiriat / Pre-închiriat	% Chiriași mutați
One Tower	Dezvoltare	2020	24,073	100%	100%
One Cotroceni Park 1	Dezvoltare	2022	47,001	96%	90%
Bucur Obor	Achiziție	2022	25,215	100%	86% ¹
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12,000	100%	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltare	2023	35,797	94%	78%
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI			144,086	97%	91%
One Technology District	În dezvoltare	2026	21,514	100%	n/a
One Gallery	În dezvoltare	2025	14,845	76%	n/a
Mondrian Hotel	În dezvoltare	2026	6,447	100%	n/a

NOTE: ¹Ca 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 T1 2025, One United Properties a închiriat și pre-închiriat 3.820 mp de spații de birouri și comerciale din portofoliul său. În plus, compania a semnat multiple prelungiri de contracte de închiriere pentru o suprafață totală de 12.700 mp.

Dezvoltare

La data de 31 martie 2025, One United Properties avea în construcție un total de 4.041 unități rezidențiale, 22.000 mp de spații de birouri și 21.000 mp de spații comerciale, cu o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) totală de 1,5 miliarde euro.

Portofoliu de terenuri

La data de 31 martie 2025, One United Properties deținea sau a încheiat pre-SPA pentru 440.052 mp de teren pentru dezvoltări ulterioare, cu drepturi de construire supratereane brute (GBA) de peste 1.151.444 mp. Toate aceste parcele de teren sunt în prezent în faza de planificare, cu o valoare brută estimată a dezvoltărilor (GDV) estimată la 2,2 miliarde euro. Grupul estimează construirea a peste 9.000 de apartamente, servicii dedicate comunităților, precum și 146.000 mp de clădiri comerciale destinate închirierii. Din suprafața totală a clădirilor



comerciale, 121.000 mp vor fi destinați spațiilor de birouri, iar restul de 25.000 mp reprezintă clădiri care vor fi restaurate.

Extindere în segmentul premium accesibil

La data de 31 martie 2025, One United Properties a anunțat semnarea unui contract de vânzare-cumpărare prin care a convenit achiziția tuturor acțiunilor societății Prelude 2000 S.R.L., entitate care deține un teren de 21 de hectare în Sectorul 5 al Capitalei, destinat viitoarei dezvoltări One City District. Valoarea totală a tranzacției este de 21 milioane euro, fiind finanțată parțial din cele 68 milioane euro atrase în cadrul majorării de capital din 2024. Prețul va fi plătit în patru tranșe egale. Proprietatea integrală asupra părților sociale va fi transferată către One Proiect 18 S.R.L. la momentul plății celei de-a patra și ultimei rate, la data de 30.06.2025.

One City District va cuprinde aproximativ 3.000 unități rezidențiale, fiind conceput ca un cartier auto-sustenabil, situat la 10 minute de mers cu mașina de Piața Unirii și beneficiind de mai multe puncte de acces, atât cu mașina, cât și pietonal, fiind situat în proximitatea transportului public. De asemenea, dezvoltarea va include un parc și alte spații verzi, facilități educaționale, un centru de fitness cu piscină, piețe, spații de restaurante, alei concepute pentru plimbare și de ciclism. [**Mai multe informații disponibile AICI.**](#)

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE GUVERNANȚĂ

AGOA și AGEA din 29 aprilie 2025

În data de 29 aprilie 2025, One United Properties a organizat Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe de dividende aferente anului 2024, în valoare de 39,6 milioane lei (prima tranșă fiind plătită în octombrie 2024, valoarea totală brută a dividendului pentru anul 2024 fiind de 77,8 milioane lei). Dividendul brut, în valoare de 0,36 lei pe acțiune, va fi plătit la data de 29 mai 2025. De asemenea, acționarii au reales Consiliul de Administrație al One United Properties, format din șapte membri: Claudio Cisullo, Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Dragoș Manda, Marius Diaconu, Augusta Dragic și Dirk Pahlke. [**Hotărârile AGA sunt disponibile AICI.**](#)

Acționarii au aprobat, de asemenea, bugetul pentru anul 2025. Bugetul prevede creșteri la nivelul tuturor indicatorilor financiari cheie ai One United Properties, atât în sectorul rezidențial, cât și în cel comercial. Cifra de afaceri este estimată să crească cu 8%, până la 1,55 miliarde lei, susținută de cererea solidă pentru proprietăți rezidențiale și de creșterea veniturilor din chirii. Veniturile din vânzarea proprietăților rezidențiale sunt prognozate să crească cu 14%, ajungând la 1,3 miliarde lei, susținute de dinamica solidă a vânzărilor, din dezvoltările aflate în derulare și de o activitate continuă, solidă de pre-vânzare. Veniturile din chirii și serviciile furnizate chiriașilor sunt estimate să crească cu 19%, până la 180,7 milioane lei, reflectând extinderea spațiilor de birouri și retail ale Companiei și un grad ridicat de ocupare. Profitul din exploatare este estimat să crească cu 13%, depășind ritmul de creștere al cifrei de afaceri, datorită îmbunătățirii eficienței operaționale. Profitul brut este așteptat să crească cu 8%, în timp ce profitul net este prognozat să crească cu 6%, ajungând la 393,5 milioane de lei. [**Mai multe informații despre bugetul pentru 2025 sunt disponibile AICI.**](#)

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE REGLEMENTARE

Decizie relevantă a Curții Constituționale a României

În data de 9 aprilie 2025, Curtea Constituțională a României a emis o decizie prin care a declarat neconstituțională Decizia nr. 10/2015 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, care permitea anularea autorizațiilor de construire aflate în litigiu, în cazul în care Planul Urbanistic Zonal (PUZ) aferent era anulat. Această interpretare genera incertitudine juridică și contrazicea prevederile art. 23 din Legea nr. 554/2004, care stipulează clar că anularea unui PUZ produce efecte doar pentru viitor. În urma acestei decizii, regula inițială este restabilită: odată emisă legal, o autorizație de construire rămâne valabilă chiar dacă PUZ-ul pe baza căruia a fost emisă este ulterior anulat. Prin urmare, decizia CCR confirmă că anularea PUZ-ului nu afectează autorizațiile existente, indiferent dacă acestea sunt contestate în instanță. Această decizie reafirmă protecția juridică a drepturilor deja dobândite prin acte administrative. Decizia CCR stabilește un cadru juridic mai previzibil și mai sigur pentru planificare, investiții și construcții în România, fiind eliminat riscul pierderii autorizațiilor din cauza anulării PUZ-urilor. Pe scurt, decizia aduce un plus de certitudine juridică în sectorul imobiliar, încurajând o creștere stabilă și restabilind încrederea investitorilor în piața dezvoltărilor imobiliare din România. [Mai multe informații AICI.](#)

Repunerea în vigoare a Planului Urbanistic Zonal pentru Sectorul 2

În data de 29 aprilie 2025, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) al Sectorului 2 din București a fost repus în vigoare, în urma unei decizii procedurale a Curții de Apel, care a anulat hotărârea anterioară de suspendare și anulare a acestuia. Deși cauza urmează să fie rejudecată, PUZ-ul produce în prezent efecte depline, permițând dezvoltatorilor imobiliari să reia procesele de autorizare în cadrul reglementărilor urbanistice existente. Această evoluție reprezintă un pas pozitiv pentru sectorul imobiliar din București, deblocând posibilitatea de a avansa proiecte-cheie într-o zonă cu cerere ridicată și oferind o predictibilitate sporită pe termen scurt și mediu pentru dezvoltările din Sectorul 2.

Introducerea principiului aprobării tacite în construcții și urbanism

În data de 30 aprilie 2025, Guvernul României a adoptat o reformă legislativă majoră printr-o ordonanță de urgență menită să eficientizeze și să accelereze procesul de autorizare în domeniul construcțiilor și dezvoltării urbane. Noul cadru legal introduce principiul aprobării tacite: în cazul în care o autoritate nu emite un aviz sau nu răspunde în termenul legal, se consideră că avizul a fost acordat automat. Reforma elimină, de asemenea, practica „avizelor în cascadă”, înlocuind-o cu transmiterea simultană a documentațiilor către toate instituțiile relevante, fiecare având un termen strict de răspuns de 15 zile. Este permisă o singură rundă de clarificări, ceea ce limitează schimburile repetitive de documente care, anterior, blocau procesul administrativ.

Ordonanța reduce semnificativ termenele de aprobare pentru Planurile Urbanistice Generale (PUG) și Planurile Urbanistice Zonale (PUZ). În cazul autorizațiilor de construire, durata procesului este estimată să scadă până la patru luni, sau maximum șase luni și jumătate în cazurile mai complexe. În plus, avizele și autorizațiile obținute în etapa studiului de fezabilitate vor rămâne valabile până la finalizarea proiectului, iar pentru investițiile publice nu vor mai fi percepute taxe suplimentare aferente avizării. Comunicarea electronică a autorizațiilor devine obligatorie în ziua emiterii, sporind astfel transparența și eficiența procesului. Excepțiile de la principiul aprobării tacite sunt limitate la domenii precum protecția mediului, patrimoniul cultural și securitatea națională.

Această modernizare legislativă reprezintă un pas mult-așteptat pentru a permite o dezvoltare urbană mai rapidă la nivel național. **Textul integral al ordonanței de urgență, în limba română, este disponibil AICI, în Monitorul Oficial al României.**

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL

Consolidarea prețului acțiunilor

În data de 5 februarie 2025, a fost finalizată consolidarea acțiunilor ONE într-un raport de 50:1, în urma aprobării acordate în cadrul AGEA în data de 10 octombrie 2024 și detaliată ulterior prin Decizia nr. 63 a Consiliului de Administrație din 7 noiembrie 2024. Ca urmare, valoarea nominală a acțiunilor ONE a crescut de la 0,2 lei la 10 lei, iar prețul acțiunii s-a ajustat corespunzător, fără a afecta capitalizarea bursieră totală a companiei.

Prețul de compensare, stabilit conform prevederilor legale aplicabile, a fost de 46,225 lei pe acțiune consolidată și a fost plătit la data de 10 februarie 2025. După consolidare, numărul de acțiuni ONE este de 110.583.102, iar capitalul social total al companiei este de 1.105.831.020 lei.

Lichiditate

În primul trimestru al anului 2025, ONE a fost a 9-a cea mai tranzacționată acțiune pe BVB din punct de vedere al lichidității absolute și a 6-a cea mai tranzacționabilă după lichiditatea raportată la free-float, înregistrând tranzacții în valoare de 52,7 milioane lei, la care se adaugă tranzacții în valoare de 0,8 milioane lei realizate pe piața DEALS, care nu sunt incluse în calculul lichidității. Valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile ONE în T1 2025 a fost de 0,9 milioane lei. Capitalizarea bursieră la data de 31 martie 2025 era de 2,03 miliarde lei.

Intenție de distribuire a unui dividend intermediar în 2025

În data de 29 aprilie 2025, compania a informat piața că, în conformitate cu Politica sa de Dividende și în linie cu practicile din anii anteriori, intenționează să distribuie un dividend intermediar în a doua jumătate a anului 2025, din profitul net interimar înregistrat la 30 iunie 2025.

Consiliul de Administrație va înainta o propunere privind distribuirea dividendului intermediar Adunării Generale a Acționarilor programate pentru data de 9 octombrie 2025. Se preconizează că această propunere va fi similară cu dividendul aprobat de acționari în cadrul Adunării Generale Ordinare din 29 aprilie 2025, respectiv 0,36 lei pe acțiune. Valoarea finală a dividendului propus va fi stabilită în funcție de performanța companiei comparativ cu bugetul, de condițiile de piață la momentul respectiv și cu respectarea tuturor obligațiilor legale, fiscale și contractuale aplicabile, inclusiv a eventualelor clauze din acordurile de finanțare.

ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a scăzut cu 16% în T1 2025 față de T1 2024, ajungând la 352,1 milioane lei. Scăderea cifrei de afaceri a fost determinată în totalitate de determinată de absența clasificării unor proprietăți rezidențiale ca proprietăți de închiriat în T1 2025. Din punct de vedere operațional, segmentul principal al companiei – vânzările de proprietăți rezidențiale – a înregistrat o ușoară creștere de 1%, până la 309,1 milioane lei. Venitul net din vânzarea de proprietăți rezidențiale a scăzut cu 5% față de anul anterior, ajungând la 111,1 milioane lei, pe fondul unui număr mai redus de unități vândute în dezvoltări finalizate, din cauza stocului limitat. În consecință, majoritatea vânzărilor au avut loc în cadrul unor dezvoltări aflate în diverse stadii de construcție, unde marja va fi recunoscută mai aproape de finalizare. Astfel, marja netă a segmentului rezidențial a scăzut, la 35,9% în T1 2025, comparativ cu 38,2% în T1 2024. Este important de menționat că această valoare reflectă fidel marja generală pe care One United Properties o generează din vânzarea de unități rezidențiale. Ca principiu, compania urmărește, pentru 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 și serviciile furnizate către chiriași, au ajuns la 39,5 milioane lei în T1 2025, în creștere cu 3% față de aceeași perioadă a anului trecut. Acesta marchează primul trimestru de stabilizare pentru portofoliul comercial, care a atins un grad de ocupare de 97% la data de 31 martie 2025, cu 91% dintre chiriași deja mutați. Venitul net din chirii a înregistrat o scădere anuală de 4%, ajungând la 24,7 milioane lei, din cauza unui grad de neocupare temporară la Bucur Obor, determinat de lucrările de modernizare aflate în desfășurare.

În T1 2025 nu au fost înregistrate câștiguri din clasificarea unor proprietăți rezidențiale ca proprietăți de închiriat. Prin comparație, în aceeași perioadă a anului trecut, Grupul a înregistrat câștiguri de 72,5 milioane lei din reevaluarea la valoarea justă a unor investiții imobiliare, reprezentând apartamente destinate închirierii și câștiguri aferente dezvoltării One Technology District. Deși construcția dezvoltărilor One Technology District și Mondrian Hotel a continuat pe tot parcursul T1 2025, Grupul nu a recunoscut câștiguri din clădiri de birouri în curs de dezvoltare sau din proprietăți de investiții destinate dezvoltării ulterioare, întrucât evaluarea se realizează semestrial, iar impactul va fi reflectat în raportul pentru S1 2025.

Cheltuielile administrative au scăzut cu 8% față de T1 2024, ajungând la 15,6 milioane lei, pe fondul unui program extins de optimizare a costurilor implementat la nivelul întregului Grup începând cu ianuarie 2025, care va continua pe tot parcursul anului. Alte cheltuieli operaționale au crescut cu 25%, până la 4,7 milioane lei. Din această sumă, 1 milion lei reprezintă sponsorizări aferente inițiativelor de responsabilitate socială (CSR), care sunt estimate să fie deduse parțial din impozitul pe profit.

Pentru segmentul comercial, alte cheltuieli de exploatare a proprietății au scăzut cu 26% față de anul anterior, de la 2,7 milioane lei la 2 milioane lei, ca urmare a mutării unor chiriași în spațiile de birouri în T1 2025, aceștia preluând o parte din cheltuieli. Similar, cheltuielile de exploatare a proprietății pentru segmentul rezidențial au scăzut cu 8%, de la 2,8 milioane lei în T1 2024 la 2,6 milioane lei în T1 2025, reflectând finalizarea transferului unui număr mai mare de apartamente către clienți finali.

Rezultatul din activitatea exploatare a fost de 120,5 milioane lei în T1 2025, în scădere cu 38%, determinat în principal de lipsa câștigurilor din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare, întrucât nu au avut loc evaluări de piață în acest trimestru. În contrast, în T1 2024 au fost recunoscute câștiguri de 72,5 milioane lei din ajustarea valorii juste.



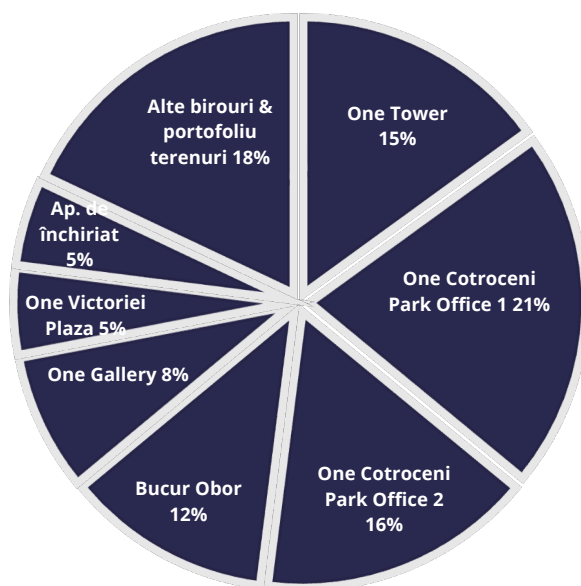
Rezultatul brut a fost de 112,3 milioane lei în T1 2025, în scădere cu 39% față de T1 2024, în timp ce profitul net s-a situat la 96,2 milioane lei, în scădere cu 39% comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut. Impozitul pe profit pentru T1 2025 a fost de 16,1 milioane lei, în scădere cu 39%, din care 3,2 milioane lei reprezintă cheltuieli efective cu impozitul, iar 12,9 milioane lei provin din impozitul amânat pe profit generat de câștigurile din ajustarea valorii juste, care va deveni impozabil doar la momentul vânzării activelor.

Poziții P&L selectate (RON)	T1 2025	T1 2024	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	309.105.777	306.375.995	1%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(193.576.388)	(184.070.216)	5%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	111.111.203	117.131.392	-5%
Venituri din chirii, incl. venituri din serviciile către chiriași	39.517.658	38.539.092	3%
Cheltuieli din serviciile către chiriași	(10.213.149)	(8.903.968)	15%
Venitul net din chirii	24.671.495	25.727.436	-4%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	0	49.228.121	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	0	23.285.178	-100%
Cheltuieli administrative	(15.582.357)	(16.904.083)	-8%
Alte cheltuieli de exploatare	(4.746.485)	(3.809.597)	25%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	120.525.587	195.442.508	-38%
EBT	112.314.390	183.813.846	-39%
Profit net	96.188.959	157.279.877	-39%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 3% în primele trei luni ale anului 2025, ajungând la 5,7 miliarde lei. Activele imobilizate au rămas stabile, la nivelul de 3 miliarde lei, susținute de menținerea valorii proprietăților de investiții la 2,8 miliarde lei la finalul T1 2025, reprezentând segmentul comercial și terenurile din portofoliu. În ceea ce privește evoluția activelor existente, cele mai mari creșteri au fost înregistrate pentru One Technology District (+12%) și One Gallery (+4%), însă acestea au fost compensate de o scădere de 17% a valorii unităților rezidențiale pentru închiriere, care au fost vândute.

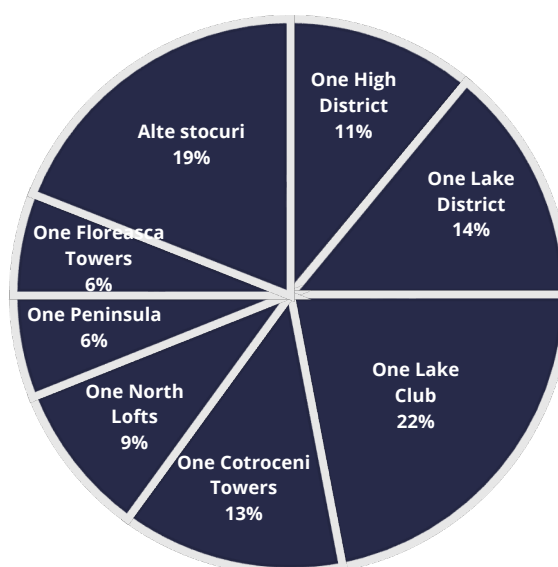
Investiții imobiliare '000 RON	31.03.2025	31.12.2024
One United Tower	420.749	421.209
One Cotroceni Park - Office 1	599.237	604.225
One Cotroceni Park - Office 2	445.255	444.594
One Cotroceni Park - Office 3	37.106	37.106
One Cotroceni Park - Office 4	82.058	81.671
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
One Technology District	91.088	81.146
Eliade Tower	44.115	44.075
Bucur Obor	349.331	346.934
One Gallery	231.174	222.994
One Baneasa Airpark	18.990	18.990
One M Hotel	73.680	72.580
One Carpathian	7.914	7.883
One Downtown	50.807	50.807
One Mamaia Nord Phase 3	14.843	14.843
Other	76.094	73.836
Unități rezidențiale pentru închiriere	147.595	178.612
TOTAL	2.828.562	2.840.032





Activele circulante au crescut cu 6% în primele trei luni ale anului 2025, ajungând la 2,7 miliarde lei, susținute de o creștere de 17% a creanțelor comerciale, până la 884,3 milioane lei, și o majorare de 14% a numerarului și echivalentelor de numerar, care au atins 491,2 milioane lei și în ciuda unei scăderi de 5% a stocurilor (proprietăți rezidențiale), care s-au situat la 990,5 milioane lei. Scăderea stocurilor se datorează ritmului susținut al vânzărilor din portofoliul rezidențial și livrării unităților finalizate către clienții finali, în condițiile în care, în primele trei luni din 2025, nu au fost adăugate noi dezvoltări în portofoliul disponibil la vânzare. La nivel individual, stocul de unități de la One Timpuri Noi a scăzut cu 85%, urmat de One Verdi Park, unde s-a înregistrat o scădere de 32%, One Cotroceni Park Residential (-17%) și One Floreasca Towers (-14%). Restul proiectelor au înregistrat creșteri sau scăderi variabile, în linie cu evoluția vânzărilor rezidențiale din T1 2025, așa cum este detaliat în secțiunea privind principalele evenimente de legate de business.

Proprietate rezidențială în '000 RON	31.03.2025	31.12.2024
One Verdi Park	21.332	31.296
One Cotroceni Park – Residential	44.233	53.181
One Cotroceni Towers	131.006	129.404
One Modrogan	43.370	43.266
One Mircea Eliade	2.711	2.711
One Peninsula	59.341	63.056
One Herăstrău Towers	3.267	3.267
One Floreasca Vista	380	378
One Timpuri Noi	275	1.877
One Mamaia Nord (P1 and P2)	26.282	27.087
One Herastrau Vista	25.862	26.647
One High District	110.272	123.846
One Lake Club	213.513	211.417
One Lake District	139.598	141.510
One North Lofts	91.662	96.420
One Floreasca Towers	62.036	71.750
Carpathian Lodge 2	7.161	6.748
Alte stocuri	8.175	7.561
TOTAL	990.476	1.041.422



Datorită activității solide de vânzări și pre-vânzări, poziția de numerar a crescut cu 14% în primele trei luni ale anului 2025, ajungând la 491,2 milioane lei.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 4% în T1 2025, ajungând la 3,6 miliarde lei. Această creștere a fost determinată în principal de majorarea cu 5% a rezultatului reportat, care a totalizat 1,8 miliarde lei la finalul T1 2025. Acțiunile proprii au înregistrat o valoare negativă de 18,5 milioane lei, în creștere cu 29%, reprezentând acțiunile răscumpărate de pe piață în T1 2025, în cadrul programului de răscumpărare de acțiuni proprii inițiat la 12 decembrie 2024, cu scopul anulării acțiunilor ([mai multe detalii AICI](#)).

Datoriile totale au rămas constante în T1 2025, ajungând la 2,1 miliarde lei la 31 martie 2025. Datoriile pe termen lung au crescut cu 5%, până la 1,4 miliarde lei, în timp ce datoriile curente au scăzut cu 7%, până la 723,5 milioane lei. Scăderea datoriilor curente s-a datorat în principal reducerii cu 8% a datoriilor comerciale și a altor -datorii, care au totalizat 251,8 milioane lei la sfârșitul lunii martie 2025, precum și scăderii cu 5% a avansurilor -primite de la clienți, care au ajuns la 336,3 milioane lei.



Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de o majorare de 5% a împrumuturilor și creditelor de la bănci, care au totalizat 975,5 milioane lei la 31 martie 2025. Această majorare reflectă noi trageri de fonduri pentru dezvoltările One North Lofts și One Lake Club.

Scadența medie rămasă pentru creditele în sold la 31 martie 2025 era de 6,9 ani pentru creditele bancare legate de investițiile în active imobiliare (161,4 milioane euro) și de 2,0 ani pentru creditele bancare legate de dezvoltarea de active imobiliare rezidențiale (44,5 milioane euro). Marja medie a dobânzii peste nivelul EURIBOR la 3 luni se situa între 1,5% și 3%.

Per ansamblu, creșterea creditelor pe termen lung pentru One United Properties este determinată, pe de o parte, de clădirile de birouri și comerciale, care sunt finanțate prin credite pe termen lung. Aceste credite nu afectează fluxul de numerar, deoarece sunt acoperite în principal din veniturile din chirii, iar o parte din principal este amortizată anual. Pe de altă parte, dezvoltările adresate clienților cu venituri medii și medii spre mari (unde clienții pot achita 30% avans și 70% la livrare) necesită, proporțional, mai multă finanțare 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%).

La finalul T1 2025, One United Properties a majorat indicatorul loan-to-value cu 1 punct procentual, până la 28%. Datoria netă era de 583,6 milioane lei, reprezentând doar 10% din activele totale, care se situau la 5,7 miliarde lei.

FLUXURI DE NUMERAR

În T1 2025, One United Properties a înregistrat intrări de numerar în valoare de 36,8 milioane euro. Fluxurile contractuale de numerar, reprezentând sumele de încasat conform contractelor de pre-vânzare încheiate cu clienții până la 31.03.2025, se ridică la 349,3 milioane euro în numerar suplimentar până în 2027 (113,9 milioane euro în 2025, 200,7 milioane euro în 2026 și 34,7 milioane euro în 2027). Aceste sume corespund **exclusiv** unităților deja pre-vândute care urmează a fi livrate, excluzând orice vânzări efectuate după 31.03.2025.

La data de 31.03.2025, echipa de vânzări avea în portofoliu 1.405 unități rezidențiale disponibile pentru vânzare și pre-vânzare. Unități suplimentare pot fi adăugate în portofoliul de vânzări oricând, în funcție de cererea clienților. Potențialele fluxuri de numerar generate de aceste viitoare vânzări nu sunt incluse în estimările de mai sus.



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 acelui 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)	T1 2025	T1 2024	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	309.105.777	306.375.995	1%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(193.576.388)	(184.070.216)	5%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(2.584.250)	(2.802.162)	-8%
Comisioane pentru intermediere imobiliară - rezidențial	(1.833.936)	(2.372.225)	-23%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	111.111.203	117.131.392	-5%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	0	49.228.121	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	0	23.285.178	-100%
Venituri din chirii	29.304.509	29.635.124	-1%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	10.213.149	8.903.968	15%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(10.213.149)	(8.903.968)	15%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(1.966.202)	(2.670.140)	-26%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(2.666.812)	(1.237.548)	115%
Venitul net din chirii	24.671.495	25.727.436	-4%
Cheltuieli administrative	(15.582.357)	(16.904.083)	-8%
Alte cheltuieli de exploatare	(4.746.485)	(3.809.597)	25%
Profit/(pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	1.630.041	(820.993)	-299%
Alte venituri de exploatare	3.441.690	1.605.054	114%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	120.525.587	195.442.508	-38%
Venituri financiare	4.516.690	3.902.180	16%
Cheltuieli financiare	(12.494.689)	(15.668.079)	-20%
Cota-parte din profitul asociaților	(233.198)	137.237	-270%
Profit brut	112.314.390	183.813.846	-39%
Impozit pe profit	(16.125.431)	(26.533.969)	-39%
Profit net	96.188.959	157.279.877	-39%



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	T1 2025	T1 2024	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	62.115.583	61.601.688	1%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(38.899.662)	(37.010.197)	5%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(519.312)	(563.419)	-8%
Comisioane pentru intermediere imobiliară - rezidențial	(368.534)	(476.973)	-23%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	22.328.075	23.551.097	-5%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	0	9.898.084	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	0	4.681.849	-100%
Venituri din chirii	5.888.815	5.958.605	-1%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	2.052.358	1.790.282	15%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(2.052.358)	(1.790.282)	15%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(395.113)	(536.873)	-26%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(535.903)	(248.828)	115%
Venitul net din chirii	4.957.799	5.172.904	-4%
Cheltuieli administrative	(3.131.314)	(3.398.830)	-8%
Alte cheltuieli de exploatare	(953.818)	(765.979)	25%
Profit/(pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	327.561	(165.073)	-298%
Alte venituri de exploatare	691.617	322.718	114%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	24.219.920	39.296.772	-38%
Venituri financiare	907.640	784.594	16%
Cheltuieli financiare	(2.510.839)	(3.150.313)	-20%
Cota-parte din profitul asociaților	(46.862)	27.594	-270%
Profit brut	22.569.859	36.958.647	-39%
Impozit pe profit	(3.240.446)	(5.335.069)	-39%
Profit net	19.329.413	31.623.578	-39%

Contul de Profit și Pierdere Consolidat a fost convertit în euro din situațiile financiare consolidate în lei folosind cursul de schimb mediu pentru T1 2025 publicat de Banca Națională a României, de 4,9763 RON/EUR pentru T1 2025 și 4,9735 pentru T1 2024.



BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	31.03.2025	31.12.2024	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	2.965.666.161	2.970.197.118	0%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Imobilizări necorporale	16.941.427	17.028.345	-1%
Investiții imobiliare	2.828.562.329	2.840.032.458	0%
Active aferente dreptului de utilizare	845.985	1.050.560	-19%
Investiții în entități asociate	9.241.440	9.469.740	-2%
Imobilizări corporale	51.773.113	52.910.435	-2%
Alte active imobilizate	39.045.791	30.449.504	28%
ACTIVE CIRCULANTE	2.705.326.474	2.562.337.517	6%
Stocuri	990.476.005	1.041.422.317	-5%
Avansuri acordate furnizorilor	196.695.482	179.397.428	10%
Creanțe comerciale	884.330.768	755.891.528	17%
Alte creanțe	98.046.958	103.659.750	-5%
Cheltuieli înregistrate în avans	44.582.903	50.136.707	-11%
Numerar și echivalente de numerar	491.194.358	431.829.787	14%
TOTAL ACTIVE	5.670.992.635	5.532.534.635	3%
CAPITALURI PROPRII	3.593.656.655	3.459.106.428	4%
Capitalul social	1.105.831.020	1.105.831.013	0%
Prime de capital	114.833.373	114.833.373	0%
Rezerve legale	32.999.007	32.999.007	0%
Acțiuni proprii	-18.496.874	-14.326.329	29%
Alte rezerve de capital	13.961.430	13.852.860	1%
Rezultat reportat	1.805.634.508	1.714.502.751	5%
Interese care nu controlează	538.894.191	491.413.753	10%
DATORII	2.077.335.980	2.073.428.207	0%
DATORII PE TERMEN LUNG	1.353.809.964	1.292.556.713	5%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	975.492.441	927.124.475	5%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	4.977.100	4.979.227	0%
Datorii comerciale și alte datorii	1.210.473	1.237.930	-2%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	372.129.950	359.215.081	4%
DATORII CURENTE	723.526.016	780.871.494	-7%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	88.301.134	95.437.126	-7%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	6.049.187	19.950.613	-70%
Datorii din contracte de leasing	2.291.668	2.417.642	-5%
Datorii comerciale și alte datorii	251.777.303	274.514.613	-8%
Venituri în avans	25.107.408	24.404.422	3%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13.668.043	10.460.538	31%
Avansuri primite de la clienți	336.331.273	353.686.540	-5%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	5.670.992.635	5.532.534.635	3%



BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	31.03.2025	31.12.2024	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	595.862.281	597.132.571	0%
Fond comercial	3.868.935	3.871.268	0%
Imobilizări necorporale	3.403.875	3.423.402	-1%
Investiții imobiliare	568.315.350	570.964.086	0%
Active aferente dreptului de utilizare	169.975	211.206	-20%
Investiții în entități asociate	1.856.792	1.903.810	-2%
Imobilizări corporale	10.402.265	10.637.188	-2%
Alte active imobilizate	7.845.089	6.121.611	28%
ACTIVE CIRCULANTE	543.554.775	515.135.908	6%
Stocuri	199.006.651	209.368.995	-5%
Avansuri acordate furnizorilor	39.520.098	36.066.309	10%
Creanțe comerciale	177.679.928	151.965.487	17%
Alte creanțe	19.699.616	20.839.901	-5%
Cheltuieli înregistrate în avans	8.957.606	10.079.553	-11%
Numerar și echivalente de numerar	98.690.876	86.815.663	14%
TOTAL ACTIVE	1.139.417.056	1.112.268.479	2%
CAPITALURI PROPRII	722.038.267	695.423.579	4%
Capitalul social	222.183.806	222.317.809	0%
Prime de capital	23.072.346	23.086.261	0%
Rezerve legale	6.630.168	6.634.166	0%
Acțiuni proprii	(3.716.396)	(2.880.185)	29%
Alte rezerve de capital	2.805.134	2.784.998	1%
Rezultat reportat	362.788.473	344.686.024	5%
Interese care nu controlează	108.274.736	98.794.506	10%
DATORII	417.378.789	416.844.900	0%
DATORII PE TERMEN LUNG	272.007.788	259.857.404	5%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	195.996.151	186.390.397	5%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	1.000.000	1.001.031	0%
Datorii comerciale și alte datorii	243.208	248.875	-2%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	74.768.429	72.217.101	4%
DATORII CURENTE	145.371.001	156.987.496	-7%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	17.741.483	19.186.813	-8%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	1.215.404	4.010.899	-70%
Datorii din contracte de leasing	460.442	486.046	-5%
Datorii comerciale și alte datorii	50.587.150	55.188.799	-8%
Venituri în avans	5.044.586	4.906.299	3%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.746.186	2.103.001	31%
Avansuri primite de la clienți	67.575.750	71.105.639	-5%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.139.417.056	1.112.268.479	2%

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 31.03.2025 și 4,9741 RON/EUR pentru 31.12.2024.



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, la nivel consolidat, la 31 martie 2025, sunt prezentați mai jos.

*Date financiare
în RON*

31 martie 2025

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	2.705.326.474	= 3,74
Datorii curente	723.526.016	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat	1.074.819.862	= 30%
Capitaluri proprii	3.593.656.655	

x100

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți :2	820.111.148	= 0,58
Cifra de afaceri x4	1.408.260.500	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri x4	1.408.260.500	= 0,47
Active imobilizate	2.965.666.161	

Loan to value

	31 martie 2025		31 decembrie 2024
Datorie financiară	1.074.819.862	= 28%	1.047.491.441
Active imobiliare	3.819.038.334		3.881.454.775

= 27%



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 cele mai dorite locații. 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

Locațiile premium, calitatea, design-ul, comunitățile puternice și sustenabilitatea reprezintă nucleul dezvoltărilor rezidențiale emblematice ale ONE.

ONE 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 pot genera 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 pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2025 oferă o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale societății One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte, conform standardelor contabile 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. 13 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2025, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța societății One United Properties SA, 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
31 martie 2025**

CUPRINS:**PAGINA:**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	1 – 2
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	4 – 5
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	6
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE	7 – 37

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

	Nota	31 martie 2025	31 decembrie 2024
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	6	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	6	16.941.427	17.028.345
Imobilizări corporale	4	51.773.113	52.910.435
Active aferente dreptului de utilizare		845.985	1.050.560
Investiții imobiliare	7	2.828.562.329	2.840.032.458
Investiții în entități asociate	8	9.241.440	9.469.740
Alte active imobilizate	11	39.045.791	30.449.504
Total active imobilizate		2.965.666.161	2.970.197.118
Active circulante			
Stocuri	9	990.476.005	1.041.422.317
Avansuri acordate furnizorilor	10	196.695.482	179.397.428
Creanțe comerciale	11	884.330.768	755.891.528
Alte creanțe	11	98.046.958	103.659.750
Cheltuieli în avans	5	44.582.903	50.136.707
Numerar și echivalente de numerar	12	491.194.358	431.829.787
Total active circulante		2.705.326.474	2.562.337.517
TOTAL ACTIVE		5.670.992.635	5.532.534.635
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	1.105.831.020	1.105.831.013
Prime de capital	14	114.833.373	114.833.373
Acțiuni proprii		(18.496.874)	(14.326.329)
Alte rezerve de capital	14	13.961.430	13.852.860
Rezerve legale	14	32.999.007	32.999.007
Rezultat reportat		1.805.634.508	1.714.502.751
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		3.054.762.464	2.967.692.675
Interese care nu controlează		538.894.191	491.413.753
Total capitaluri proprii		3.593.656.655	3.459.106.428
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	975.492.441	927.124.475
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	4.977.100	4.979.227
Datorii comerciale și alte datorii	16	1.210.473	1.237.930
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	372.129.950	359.215.081
Total datorii pe termen lung		1.353.809.964	1.292.556.713

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE (CONTINUARE)

	Nota	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Datorii curente			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	88.301.134	95.437.126
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	6.049.187	19.950.613
Datorii din contracte de leasing		2.291.668	2.417.642
Datorii comerciale și alte datorii	16	251.777.303	274.514.613
Venituri în avans		25.107.408	24.404.422
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	13.668.043	10.460.538
Avansuri primite de la clienți	17	336.331.273	353.686.540
Total datorii curente		723.526.016	780.871.494
Total datorii		2.077.335.980	2.073.428.207
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		5.670.992.635	5.532.534.635

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 8 mai 2025 și semnate în numele acesteia de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

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

	Nota	31 martie 2025	31 martie 2024
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	18	309.105.777	306.375.995
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	18	(193.576.388)	(184.070.216)
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale		(2.584.250)	(2.802.162)
Cheltuieli de intermediere vânzări	20	(1.833.936)	(2.372.225)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		111.111.203	117.131.392
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate		-	49.228.121
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare		-	23.285.178
Câștiguri din investiții imobiliare		-	72.513.299
Venituri din chirii	19	29.304.509	29.635.124
Venituri din servicii către chiriași	19	10.213.149	8.903.968
Costuri cu servicii către chiriași		(10.213.149)	(8.903.968)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(1.966.202)	(2.670.140)
Cheltuieli de intermediere vânzări de birouri	20	(2.666.812)	(1.237.548)
Venituri nete din închirieri		24.671.495	25.727.436
Cheltuieli generale de administrație	21	(15.582.357)	(16.904.083)
Alte cheltuieli de exploatare	22	(4.746.485)	(3.809.597)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare		1.630.041	(820.993)
Alte venituri din exploatare		3.441.690	1.605.054
Rezultat din activități obișnuite		120.525.587	195.442.508
Venituri financiare		4.516.690	3.902.180
Cheltuieli financiare		(12.494.689)	(15.668.079)
Cota-parte din profitul asociaților	8	(233.198)	137.237
Rezultat înainte de impozitare		112.314.390	183.813.846
Impozit pe profit	13	(16.125.431)	(26.533.969)
Rezultatul net al perioadei		96.188.959	157.279.877
Total rezultat global aferent perioadei		96.188.959	157.279.877
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		91.131.757	145.841.872
Intereselor care nu controlează		5.057.202	11.438.005
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		91.131.757	145.841.872
Intereselor care nu controlează		5.057.202	11.438.005
Câștiguri pe acțiune de bază atribuibile acționarilor	25	0,8698	0,041
Câștiguri pe acțiune diluate atribuibile acționarilor	25	0,7179	0,041

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 8 mai 2025 și semnate în numele acesteia de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2025

	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 2025	1.105.831.013	114.833.373	32.999.007	13.852.860	(14.326.329)	1.714.502.751	491.413.753	3.459.106.428
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	91.131.757	5.057.202	96.188.959
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve	7	-	-	(7)	-	-	-	-
Transfer din prime de emisiune în alte rezerve	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	-	-	-
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	(4.170.545)	-	-	(4.170.545)
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	108.577	-	-	-	108.577
Interese care nu controlează la schimbarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	42.423.236	42.423.236
Sold la 31 martie 2025	1.105.831.020	114.833.373	32.999.007	13.961.430	(18.496.874)	1.805.634.508	538.894.191	3.593.656.655

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 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	-	-	-	-	-	145.841.872	11.438.005	157.279.877
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Costuri IPO	-	-	-	-	-	-	-	-
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	1.505.779	-	-	-	1.505.779
Transfer din prime de emisiune în alte rezerve	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	(141.112)	150.112	9.000
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Interese care nu controlează la achiziția filialei sau modificarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 martie 2024	759.530.863	91.530.821	25.713.307	22.646.369	(3.468.115)	1.641.992.564	483.777.393	3.021.723.202

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE

	31 martie 2025	31 martie 2024
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare		
Rezultat net al perioadei	96.188.959	157.279.877
Ajustări pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	1.265.862	1.307.485
Cota-parte în profitul asociaților	233.198	(137.237)
Alte venituri financiare	(47.200)	-
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe și alte provizioane	588.885	74.003
Câștig/(Pierdere) din vânzarea imobilizărilor corporale	(13.627)	18.787
Deprecierea activelor imobilizate	271.563	-
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(1.630.041)	820.993
Cheltuieli cu dobânzile	11.362.937	15.198.271
Venituri din dobânzi	(4.469.490)	(3.486.540)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	16.125.431	26.533.969
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul de schimb valutar	627.484	(1.131.046)
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	-	(72.513.299)
Plăți pe bază de acțiuni	108.577	1.505.779
Modificări în capitalul circulant		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	(149.624.718)	(116.723.816)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor	50.675.631	16.825.069
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	(27.987.624)	(73.023.585)
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți	(17.355.267)	(28.045.663)
Impozitul pe profit plătit	-	-
Numerar net din activități de exploatare	(23.679.440)	(75.496.953)
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții		
Achiziții de imobilizări corporale	(113.379)	(315.224)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	37.841	336
Achiziții de imobilizări necorporale	(181.038)	(113.357)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(9.682.061)	(21.582.590)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate	(1.815.970)	(12.665.588)
Achiziții de investiții imobiliare	(2.257.826)	(38.128.961)
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare	34.072.836	29.836.010
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	-	9.000
Încasări din tranzacții cu interese care nu controlează	22.410.000	2.980.500
Avansuri primite din tranzacții cu interese care nu controlează	14.849.424	-
Achiziția de noi subsidiare	(4.900)	(400)
Alte venituri financiare	47.200	-
Împrumuturi acordate	(8.191.778)	(200.000)
Dobânzi încasate	4.083.066	3.103.976
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	53.253.415	(37.076.298)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare		
Încasări din împrumuturi	110.865.992	160.222.557
Rambursări de împrumuturi	(63.445.977)	(75.845.648)
Dividende plătite	-	(40.943.250)
Dobânzi plătite	(13.325.896)	(11.892.770)
Achiziții de acțiuni proprii	(4.170.545)	-
Elementele principale ale plăților de leasing	(132.978)	(132.979)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	29.790.596	31.407.910
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	59.364.571	(81.165.341)
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	431.829.787	420.739.095
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	491.194.358	339.573.754

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 2025 și 31 martie 2025 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 1.105.831.020 RON împărțit în 110.583.102 acțiuni la o valoare nominală de 10 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest S.R.L. (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Căpitanu) care dețin 25,1088% fiecare, iar alți acționari dețin 49,7824%. 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 31 martie 2025 și 31 decembrie 2024. Sediul social, obiectul de activitate și participația în cadrul Grupului sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Denumirea filialei	Activitatea	% participație la 31 martie 2025	% participație la 31 decembrie 2024	Sediul 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 Herăstrău 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	60,00%	60,00%	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%	100,00%	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	100,00%	100,00%	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	97,57%	97,57%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SRL	Dezvoltator imobiliar în România	71,46%	71,46%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 martie 2025	% participație la 31 decembrie 2024	Sediu social
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 SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău 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%	67,56%	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%	67,56%	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 Athenee 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 Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Carpathian Lodge Măgura SRL (fosta Carpathian Estate SRL, fosta One Carpathian Lodge-Măgura SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	66,72%	66,72%	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 SRL (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%	100,00%	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	Închiriere de spații comerciale	54,61%	54,44%	Str. Colentina nr. 2, București, sector 2

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participatie la 31 martie 2025	% participatie la 31 decembrie 2024	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 București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	77,78%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Eliade Tower SRL	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
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
Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	57,40%	57,40%	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 imobiliar 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%	70,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Veora Proiect 1 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Propcare SRL	Servicii de administrate a proprietății	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

Aria de aplicabilitate a raportării în prezentele situații financiare consolidate interimare simplificate reflectă 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 2024 și constituie baza pentru prezentele situații financiare consolidate interimare.

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 2024.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate pentru perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2025 nu sunt auditate și nu a fost efectuată o revizuire externă de către un auditor.

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.

3. STANDARDE. AMENDAMENTE ȘI NOI INTERPRETĂRI ALE STANDARDDELOR

Politicile 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 2024. 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.

- **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.
- **Amendamente la IAS 7 Situațiile fluxurilor de trezorerie și IFRS 7 Instrumente financiare: Informații de furnizat – Acorduri de finanțare în relația cu furnizorii** emise de IASB în 25 mai 2023. Amendamentele adaugă cerințe privind informațiile care trebuie furnizate, precum și „indicatoare” în cadrul cerințelor existente privind informațiile de furnizat pentru oferirea de informații calitative și cantitative referitoare la acordurile de finanțare în relația cu furnizorii.
- **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 21 Efectele variației cursului de schimb valutar – Lipsa convertibilității** emise de IASB în 15 august 2023. Amendamentele conțin îndrumări ca entitățile să menționeze atunci când o monedă este convertibilă și cum să determine cursul de schimb atunci când aceasta nu este convertibilă.
- **Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 - Amendamente la clasificarea și evaluarea instrumentelor financiare** emise de IASB în 30 mai 2024. Amendamentele clarifică clasificarea activelor financiare care au caracteristici de mediu, sociale, de guvernanta corporativă (ESG) și similare. Amendamentele clarifică și data la care un activ sau o datorie financiară este derecunoscut(ă) și introduce cerințe suplimentare de prezentare cu privire la investițiile în instrumentele de capitaluri proprii desemnate la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global și instrumentele financiare care au caracteristici contingente.
- **Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 – Contracte care fac referire la energia electrică dependentă de condițiile naturale** emise de IASB în 18 decembrie 2024. Cerințele de uz propriu din IFRS 9 sunt modificate astfel încât să includă factorii pe care o entitate trebuie să-i ia în calcul atunci când aplică IFRS 9:2.4 în contractele de achiziție și livrare de energie electrică din surse regenerabile pentru care sursa de producere a energiei electrice depinde de condițiile naturale. Dispozițiile privind contabilitatea de acoperire împotriva riscurilor din IFRS 9 sunt modificate astfel încât să permită unei entități care aplică un contract de energie electrică din surse regenerabile care depind de condițiile naturale, specificat drept element de acoperire împotriva riscurilor să desemneze un volum variabil de tranzacții de energie electrică previzionate ca fiind instrumentul acoperit împotriva riscurilor dacă sunt îndeplinite anumite criterii și să evalueze elementul acoperit împotriva riscurilor folosind același ipoteze legate de volum ca cele folosite pentru elementul de acoperire împotriva riscurilor. Amendamentele la IFRS 7 și IFRS 19 vor introduce cerințe de prezentare de informații cu privire la contractele de energie electrică dependente de condițiile naturale cu anumite caracteristici specificate.
- **Amendamente IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 și IAS 7 - Îmbunătățiri anuale ale Standardelor de Contabilitate IFRS – Volumul 11** emise de IASB în 18 iulie 2024. Aceste amendamente includ clarificări, simplificări, corecții și modificări în următoarele domenii: (a) contabilitatea de acoperire a riscurilor adoptată de o entitate care adoptă standardele pentru prima dată (IFRS 1); (b) câștigul sau pierderea la scoaterea din gestiune (IFRS 7); (c) prezentarea diferenței amânate între valoarea justă și prețul de tranzacționare (IFRS 7); (d) introducerea și prezentările de informații privind riscul de credit (IFRS 7); (e) scoaterea din evidență a datoriilor de leasing de către locatar (IFRS 9); (f) prețul de tranzacționare (IFRS 9); (g) stabilirea unui „reprezentant de facto” (IFRS 10); (h) metoda bazată pe cost (IAS 7).
- **IFRS 18 Prezentare și informații de furnizat în situațiile financiare** emis de IASB în 9 aprilie 2024 va înlocui IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare. Standardul introduce trei seturi de cerințe noi pentru ca societățile să-și îmbunătățească raportarea performanței financiare și pentru a da investitorilor o bază mai bună de analizare și comparare a companiilor. Principalele modificări în noul standard față de IAS 1 se referă la: (a) introducerea de categorii (operațiuni de exploatare, de investiții, de finanțare, referitoare la impozitul pe profit și întrerupte) și de sub-totaluri definite în situația profitului sau a pierderii; (b) introducerea de cerințe pentru îmbunătățirea agregărilor și a dezagregărilor; (c) introducerea de informații privind Măsurile de performanță stabilite de conducere (MPC-uri) în notele la situațiile financiare.

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

- **IFRS 19 Filiale fără răspundere publică: informații de furnizat** emis de IASB în 9 mai 2024. Standardul permite filialelor să ofere informații restrânse atunci când aplică Standardele de Contabilitate IFRS în situațiile financiare. IFRS 19 este opțional pentru filialele eligibile și stabilește cerințele de furnizare de informații pentru filialele care aleg să îl aplice.
- **IFRS 14 Conturi de amânare aferente activităților reglementate** emis de IASB în 30 ianuarie 2014. Acest standard are scopul de a permite entităților care adoptă pentru prima dată IFRS, și care recunosc în prezent conturile de amânare aferente activităților reglementate conform politicilor contabile general acceptate anterioare, să continue să facă acest lucru la trecerea la IFRS.
- **Amendamente la IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în entități asociate și asocieri în participație-Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia,** emise de IASB în 11 septembrie 2014. Amendamentele soluționează contradicția dintre cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică faptul că într-o tranzacție care implică o entitate asociată sau asocierie în participație, câștigurile sau pierderile sunt recunoscute atunci când activele vândute sau aduse drept contribuție reprezintă o întreprindere.

4. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, Clădiri	Echipamente tehnologice	Aparatură și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
Cost						
1 ianuarie 2025	49.315.247	1.522.933	1.153.743	2.952.473	11.831.943	66.776.339
Intrări	-	-	4.363	72.357	43.981	120.701
Leșiri	-	-	-	(67.055)	-	(67.055)
31 martie 2025	49.315.247	1.522.933	1.158.106	2.957.775	11.875.924	66.829.985
Amortizări și deprecieri						
1 ianuarie 2025	6.219.185	1.127.054	977.383	1.519.119	4.023.163	13.865.904
Amortizare aferentă anului	411.823	43.020	32.591	83.402	391.409	962.245
Leșiri	-	-	-	(42.840)	-	(42.840)
Depreciere	271.563	-	-	-	-	271.563
31 martie 2025	6.902.571	1.170.074	1.009.974	1.559.681	4.414.572	15.056.872
Valoare contabilă netă						
1 ianuarie 2025	43.096.062	395.879	176.360	1.433.354	7.808.780	52.910.435
31 martie 2025	42.412.676	352.859	148.132	1.398.094	7.461.352	51.773.113

În categoria „Terenuri, clădiri, barăci”, Grupul prezintă activele din care principala sumă se referă la spațiul propriu de birouri ocupat.

La sfârșitul exercițiului financiar 2024, mai multe unități ca depozite și spații administrative deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL au fost transferate la imobilizări corporale din stocuri.

Grupul efectuează analiza anuală de depreciere în decembrie sau mai des dacă există indicii de depreciere a imobilizărilor corporale. În T1 2025, Grupul a înregistrat depreciere în valoare de 271.563 RON pentru imobilizările corporale în sold.

5. CHELTUIELI ÎN AVANS

	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Cheltuieli în avans pentru comisioanele de finanțare	12.628.186	12.392.202
Taxe locale	7.618.383	3.045
Asigurări	374.169	313.698
Avansuri pentru achiziția de investiții	2.561.900	17.411.324
Costuri de dezvoltare	20.728.582	17.675.186
Alte cheltuieli în avans	671.683	2.341.252
Total	44.582.903	50.136.707

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 immobilizări necorporale	Total
Cost				
La 1 ianuarie 2025	19.256.076	14.726.000	4.219.787	38.201.863
Intrări	-	7.592	173.446	181.038
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 martie 2025	19.256.076	14.733.592	4.393.233	38.382.901
Amortizări și deprecieri				
La 1 ianuarie 2025	-	286.133	1.631.309	1.917.442
Amortizare	-	13.381	254.575	267.956
Depreciere	-	-	-	-
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 martie 2025	-	299.514	1.885.884	2.185.398
Valoare contabilă netă				
La 1 ianuarie 2025	19.256.076	14.439.867	2.588.478	36.284.421
La 31 martie 2025	19.256.076	14.434.078	2.507.349	36.197.503

La 31 martie 2025 și 31 decembrie 2024 alte immobilizări 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.

La 31 martie 2025 și 31 decembrie 2024, 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%.

6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (continuare)

La 31 martie 2025 și 31 decembrie 2024, 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 2024, Grupul a evaluat valoarea recuperabilă a mărcii Bucur Obor, la o rată WACC de 14,06% 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 sunt 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 31 decembrie 2024 folosind un evaluator independent și se va efectua de asemenea la semestru și la sfârșitul anului.

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

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- Teren și 2 imobile de birouri situate în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținute de filiala One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA); Pe parcursul T1 2024, una dintre cele două clădiri deținute de filiala One North Lofts SRL a fost vândută la prețul de 29.8 milioane lei, iar cealaltă a fost transferată în stoc, deoarece autorizația de construire a fost emisă în T4 2024;
- 2 apartamente și 2 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value SA;
- Teren în suprafață de 6.655 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închiriabilă de 24.073 mp situate în Calea Floreasca nr. 159-165, deținute de filiala One United Tower SRL;
- Teren în suprafață de 12.081 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închiriabilă de 47.001 mp (inclusiv terase) situate în str. Sergeant Nutu Ion nr. 44, deținute de filiala One Cotroceni Park Office;
- Imobil situat în jud. Buzău, deținut de filiala Carpathian Lodge Magura SRL format dintr-un hotel boutique împreună cu 58ha de pădure și teren. Grupul intenționează să realizeze investiții viitoare pe termen scurt și mediu;
- 14 apartamente și 135 locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL. Grupul a început activitățile în vederea închirierii a catorva apartamente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL și, prin urmare, a modificat înregistrarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere;
- Clădire comercială achiziționată prin combinare de întreprinderi cu Bucur Obor SA în 2022. Proprietatea vizată are o suprafață totală închiriabilă de 22.765 mp spații comerciale și 2.450 mp depozite. Bucur Obor SA 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;
- Clădirea de birouri deținută de filială, One Victoriei Plaza SRL cu o suprafață închiriabilă de 7.584 de metri pătrați și 4 niveluri subterane cu 90 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 SRL. Clădirea de birouri are o suprafață totală închiriabilă de 8.406 de metri pătrați repartizați pe 10 etaje, precum și o parcare;

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- 2 apartamente deținute de filiala One Mamaia Nord SRL;
- 3 apartamente deținute de filiala One Herăstrău Towers SRL. Grupul a semnat contracte de închiriere, și, prin urmare, a schimbat înregistrarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere;
- Teren în suprafață de 8.847 mp și cădire de birouri în suprafață totală închirială de 35.797 mp (inclusiv terase) situat în str. Sergent Nutu Ion Street și Calea 13 Septembrie, deținute de filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA);
- 7 apartamente deținute de filiala One Verdi Park SRL. Grupul a semnat contracte de închiriere și, prin urmare, a schimbat prezentarea de la apartamente disponibile spre vânzare la apartamente disponibile pentru închiriere;
- 2 apartamente deținute de filiala Neo Floreasca Lake SRL. Grupul a semnat contracte de închiriere și, prin urmare, a schimbat prezentarea de la apartamente disponibile spre vânzare la apartamente disponibile pentru închiriere;
- Mai multe spații comerciale din cadrul ansamblului rezidențial One Cotroceni Park, având destinația actuală a unei unități de învățământ și o suprafață totală construită de 987 mp, respectiv o suprafață utilă totală de 912 mp, situate în București, str. Sergent Ion Nutu nr.44, bloc CT1, etaj 1, Sector 5 care au fost tranferate la investiții imobiliare din stocuri.

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 Gallery Floreasca SA (fosta One Project 15 SRL) și construcția aferentă în curs de execuție. A fost încheiată o tranzacție cu Auchan Romania SA 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;
- Un proiect hotelier în curs de dezvoltare situat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, București, România deținut de filiala One M Hotel SRL (fosta Proiect 12 SRL);
- Teren în suprafață de 9.351 mp și construcția aferentă în curs de execuție deținute de filiala Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL).

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 SRL;
- Teren în suprafață de 1.448.921 mp proprietate a filialei One Proiect 11 SRL, situat în județul Ilfov;
- 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 1.392 mp iar suprafața construibilă desfășurată este de 9.335 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 SRL (fosta One Proiect 23 SRL);
- Teren în suprafață de 2.601 mp deținut de filiala One Mamaia Nord Faza 3.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Modificările în valorile investițiilor imobiliare au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate (IPC)

	31 martie 2025	31 decembrie 2024
La 1 ianuarie	2.186.059.370	2.266.630.530
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	468.672	46.919.953
Achiziții	-	-
Dobândă	-	1.696.486
Transfer din categoria stocuri	-	21.530.355
Transfer la categoria stocuri	-	(159.785.489)
Transfer din categoria mijloace fixe	-	2.392.898
Înșiriri	(31.154.503)	(58.328.553)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	-	59.642.408
Stimulente de leasing	(2.651.510)	5.360.782
La 31 martie/decembrie	2.152.722.029	2.186.059.370

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC)

	31 martie 2025	31 decembrie 2024
La 1 ianuarie	376.719.950	124.882.358
Cheltuieli de capital	19.366.992	72.401.393
Achiziții	-	28.010.224
Dobânda capitalizată	1.143.818	7.077.680
Transfer din categoria stocuri	-	14.599.021
Transfer din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	-	71.509.875
Înșiriri	(1.288.292)	-
Reclasificări la avansuri	-	243.843
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	-	57.995.556
La 31 martie/decembrie	395.942.468	376.719.950

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank) (IPFD)

	31 martie 2025	31 decembrie 2024
La 1 ianuarie	277.253.138	319.156.967
Costuri de dezvoltare	386.868	693.612
Achiziții	2.257.826	12.307.596
Transfer la investiții imobiliare în curs de dezvoltare	-	(71.509.875)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	-	16.604.838
La 31 martie/decembrie	279.897.832	277.253.138
Total general investiții imobiliare la 31 martie 2025/31 decembrie 2024	2.828.562.329	2.840.032.458

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.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Soldul investițiilor imobiliare la 31 martie 2025 și 31 decembrie 2024 este detaliat mai jos:

Type	Object	Valuation Method	31 martie 2025
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	7.913.651
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	136.648.831
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.437.937.221
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	420.748.806
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
IPC	Comercial	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	10.946.320
Total IPC			2.152.722.029
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	50.806.993
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	18.990.283
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	90.936.758
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	119.163.798
Total IPFD			279.897.832
IPUC	Comercial & birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	231.174.455
IPUC	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	73.680.498
IPUC	Birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	91.087.515
Total IPUC			395.942.468
Total			2.828.562.329

* Evaluare internă

*Evaluare externă de către Colliers

Type	Object	Valuation Method	31 decembrie 2024
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	7.883.123
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	167.665.964
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.439.827.481
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	421.209.282
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
IPC	Comercial	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	10.946.320
Total IPC			2.186.059.370
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	50.806.993
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	18.990.283
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	88.678.933
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	118.776.929
Total IPFD			277.253.138
IPUC	Comercial & birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	222.993.877
IPUC	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	72.580.232
IPUC	Birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	81.145.841
Total IPUC			376.719.950
Total			2.840.032.458

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2024 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.

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 redevoltare, 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 31 martie 2025 și 31 decembrie 2024. 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.

8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 31 martie 2025 și 31 decembrie 2024, 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	
			31-Mar-25	31-Dec-24	31-Mar-25	31-Dec-24
Reinvent Energy SRL	România	Construcții	20%	20%	3.258.139	2.927.549
CCT & ONE AG	Elveția	Investiții	49,90%	49,90%	676.929	676.929
Glass Rom Invest SRL	România	Construcții	20%	20%	288.956	288.956
		Managementul				
One Property Support Services SRL	România	proprietăți	20%	20%	-	595.726
One Herăstrău Office Properties SRL	România	Holding	30%	30%	4.855.360	4.855.360
Skia Financial Services SRL	Romania	Servicii	40%	40%	154.656	122.720
Asociația ASAR	România	Arhitectură	20%	20%	2.500	2.500
MK Discount SRL	Romania	Investiții	49%	0%	4.900	-
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență					9.241.440	9.469.740

8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE (continuare)

	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Valoarea totală a cotei Grupului în:		
Profitul din operațiuni neîntrerupte	(233.198)	137.237
Total rezultat global	(233.198)	137.237

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	Denumire proiect	Status dezvoltare	31 martie 2025	31 decembrie 2024
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SRL)	One Peninsula	În curs de dezvoltare	59.340.948	63.055.913
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	Finalizat	21.332.369	31.296.314
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	Finalizat	2.711.231	2.711.232
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	Finalizat	3.266.761	3.266.762
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	Finalizat	379.802	378.008
One Mamaia Nord SRL faza 1	One Mamaia Nord	Finalizat	685.689	685.689
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	Finalizat	274.734	1.877.244
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	În curs de dezvoltare	25.862.188	26.647.237
One Modrogran SRL	One Modrogran	În curs de dezvoltare	43.369.866	43.265.853
One Mamaia Nord SRL - faza 2	One Mamaia Nord 2	În curs de dezvoltare	25.596.090	26.400.846
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	Finalizat	44.233.092	53.180.622
One High District SRL (fosta One Proiect 1)	One High District	În curs de dezvoltare	110.272.492	123.845.550
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6)	One Lake Club	În curs de dezvoltare	213.512.642	211.417.347
One Lake District SRL	One Lake District	În curs de dezvoltare	139.598.408	141.510.132
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	În curs de dezvoltare	62.035.919	71.749.835
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	În curs de dezvoltare	131.005.907	129.404.421
One North Lofts SRL	One North Lofts	În curs de dezvoltare	91.661.839	96.420.071
Carpathian Lodge Magura SRL	Carpathian Lodge	În curs de dezvoltare	7.161.300	6.748.185
Alte stocuri			8.174.728	7.561.056
Total			990.476.005	1.041.422.317

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.

În T4 2024, autorizația de construire pentru One North Lofts a fost obținută, prin urmare activul (teren și construcție) a fost reclasificat din investiții imobiliare în stocuri și s-a început recunoașterea veniturilor contractuale conform IFRS 15.

10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 31 martie 2025 și 31 decembrie 2024, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	81.576.792	75.858.463
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	115.118.690	103.538.965
Total	196.695.482	179.397.428

11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 31 martie 2025 și 31 decembrie 2024, clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe comerciale - clienți	161.057.972	194.444.393
Provizioane pentru clienți	(11.276.059)	(11.069.869)
Clienți – facturi de întocmit	12.458.327	8.603.379
Active contractuale	722.090.528	563.913.625
Total creanțe comerciale	884.330.768	755.891.528
TVA de recuperat	36.411.585	41.552.733
Debitori diverși	14.291.918	15.113.479
Împrumuturi acordate entităților afiliate	681.726	681.315
Împrumuturi acordate altor entități	267.688	266.506
Dividende interimare plătite în avans	40.531.624	40.531.624
Creanțe cu impozitul pe venit	3.505.637	3.508.695
Dobândă de încasat	551.716	775.670
Alte creanțe	2.014.093	1.438.757
Provizioane pentru alte creanțe	(209.029)	(209.029)
Total alte creanțe	98.046.958	103.659.750
Total	982.377.726	859.551.278

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.

La 31 martie 2025 și 31 decembrie 2024, 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.

La data de 10 octombrie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende interimare pentru primele 6 luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024 în sumă de 38 milioane RON (brut), adică un dividend de 0,01 lei/acțiune (brut) prin raportare la numărul total de acțiuni emise de societate la data convocării AGOA din profitul net distribuibil de 74.215.539 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Dividendele interimare au fost plătite începând cu data de 11 noiembrie 2024 acționarilor societății înscrși în Registrul Acționarilor deținut de Depozitarul Central la data de înregistrare 30 octombrie 2024.

11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

Detalii privind activele contractuale sunt prezentate mai jos

Dezvoltator	Denumire proiect	31 martie 2025	31 decembrie 2024
One Modrogan SRL	One Modrogan	12.995.797	12.522.545
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	8.207.562	9.149.806
One Peninsula SRL	One Peninsula	92.642.787	82.629.646
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	49.870.055	41.105.850
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	1.065.431	1.065.431
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	51.860	74.394
One Herastrau Vista SRL	One Herastrau Vista	16.711.731	6.763.551
One Lake Club SRL	One Lake Club	73.259.064	37.267.724
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	57.903.096	69.380.592
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	5.968.977	8.820.977
One Mamaia Nord SRL - Faza 2	One Mamaia Nord 2	34.227.842	29.361.506
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	63.512.498	40.228.766
One North Lofts SRL	One North Lofts	36.666.578	33.911.264
One Lake District SRL	One Lake District	92.846.313	62.400.439
One High District SRL	One High District	176.160.937	129.231.134
Total		722.090.528	563.913.625

Creanțele 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.

Rata pierderii preconizate pentru creanțele comerciale restante de mai mult de 90 de zile și activele contractuale la 31 martie 2025 și 31 decembrie 2024 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 11.276.059 RON (31 decembrie 2024: 11.069.869 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

Descriere	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Alte active imobilizate	39.045.791	30.449.504
Total	39.045.791	30.449.504

Alte active imobilizate includ creditul acordat de filiala One Long Term Investments SRL și Veora Project 1 SRL către Agro-Mixt Avero Prod SRL. Perioada de rambursare depinde de fluxurile de numerar disponibile ale debitorului. Soldul creditului la 31 martie 2025 este de 28.2 mil. RON (31 decembrie 2024: 27.3 mil. RON) și dobânda aferentă de 3.6 milioane RON (31 decembrie 2024: 3.2 milioane RON). De asemenea, în *Alte active imobilizate* este inclus împrumutul acordat de societatea mamă asociatului MK Discount SRL în cursul trimestrului 1 2025 în valoare de 7.3 milioane RON și dobânda asociată în sold în sumă de 13,160 RON.

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2025
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)
12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Depozite bancare – EUR	86.210.126	60.885.605
Depozite bancare – RON	293.113.751	199.832.961
Conturi la bănci – EUR	54.793.416	86.672.365
Conturi la bănci – USD	8.253	8.644
Conturi la bănci - RON	57.051.312	84.413.032
Alte elemente monetare	17.500	17.180
Total	491.194.358	431.829.787

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	31 martie 2025	Scadență	31 decembrie 2024	Scadență
Depozite bancare EUR	86.210.126	2025	60.885.605	2025
Depozite bancare RON	293.113.751	2025	199.832.961	2025
Total	379.323.877		260.718.566	

Societatea a stabilit pierderile de credit preconizate aferente expunerii nete pentru numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului sunt în valoare de 0.5 mil. RON (31 decembrie 2024: 0.5 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 31 martie 2025.

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2024-2025 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 31 martie 2025 și 31 decembrie 2024 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	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(13.668.043)	(10.460.538)
Datorii privind impozitul amânat	(372.129.950)	(359.215.081)
Total creanțe /(datorii)	(385.797.993)	(369.675.619)

13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 31 martie 2025 și 31 martie 2024 este detaliată după cum urmează:

Descriere	31 martie 2025	31 martie 2024
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	3.210.563	3.174.948
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	12.914.868	23.359.021
Cheltuiala cu impozitul pe profit recunoscută în situația rezultatului global	16.125.431	26.533.969

Mișcări în soldul de impozit amânat

La 31 martie 2025 și 31 decembrie 2024, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	31 martie 2025	31 decembrie 2024	3 luni 2025	3 luni 2024
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(135.315.926)	(116.860.734)	18.455.192	14.151.398
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(211.302.180)	(214.128.610)	(2.826.430)	10.184.459
Achiziție Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	(33.385.915)	-	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	3.307.365	3.289.993	(17.372)	(202.818)
Stocuri	(14.270.109)	(15.414.765)	(1.144.656)	(942.002)
Creanțe comerciale și de altă natură	(2.113.611)	(1.953.611)	160.000	-
Pierderi fiscale	19.035.947	17.125.043	(1.910.904)	95.305
Sponsorizări	3.769.392	3.991.287	221.895	118.665
Contracte de leasing	142.384	129.758	(12.626)	(12.625)
Imobilizări corporale	(361.822)	(372.052)	(10.230)	(33.361)
Cheltuieli în avans	(1.635.475)	(1.635.475)	-	-
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			12.914.868	23.359.021
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(372.129.950)	(359.215.081)		

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 mamă gestionează structura de capital și face ajustări în funcție de evoluția condițiilor economice și caracteristicile de risc ale activelor suport.

(i) Capitalul social

La 31 martie 2025 capitalul social al Grupului este de 1.105.831.020 RON (31 decembrie 2024: 1.105.831.012,8 RON) divizat în 110.583.102 de acțiuni (31 decembrie 2024: 5.529.155.064 de acțiuni) cu o valoare nominală de 10 RON (31 decembrie 2024: 0,2 RON) fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

Structura capitalului social

Nume acționar	31 martie 2025			31 decembrie 2024		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu)	27.766.117	277.661.170	25,1088%	1.388.305.857	277.661.171,4	25,1088%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu)	27.766.117	277.661.170	25,1088%	1.388.305.857	277.661.171,4	25,1088%
Alți acționari	55.050.868	550.508.680	49,7824%	2.752.543.350	550.508.670,0	49,7824%
Total	110.583.102	1.105.831.020	100,00%	5.529.155.064	1.105.831.012,8	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 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 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 RON împărțit în 3.797.654.315 acțiuni nominale cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune.

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 Ordinară 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 Ordinară 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 Ordinară 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.

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.

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

Prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr 62 din 25 Septembrie 2024, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr 72 din 28 mai 2024, Consiliul de Administrație a constatat și validat rezultatele majorării de capital social prin plasament privat. A fost aprobată majorarea capitalului social al Societății cu suma de 340.059.509,4 RON (valoare nominală), prin emiterea a 1.700.297.547 acțiuni noi având o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune, suma a fost încasată integral până la 31 Decembrie 2024.

Procedurile legale pentru majorarea capitalului social au fost finalizate în T4 2024, prin urmare Societatea a înregistrat majorarea capitalului social în capitalul propriu după emiterea certificatului de înregistrare pentru instrumente financiare (CIIF) de către Autoritatea Română de Supraveghere Financiară și înregistrarea noilor acțiuni la Depozitarul Central.

La data de 10 octombrie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende interimare pentru primele 6 luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024 în sumă de 38 milioane RON (brut), adică un dividend de 0,01 lei/acțiune (brut) prin raportare la numărul total de acțiuni emise de societate la data convocării AGOA din profitul net distribuibil de 74.215.539 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Dividendele interimare au fost plătite începând cu data de 11 noiembrie 2024 acționarilor societății înscrși în Registrul Acționarilor deținut de Depozitarul Central la data de înregistrare 30 octombrie 2024.

La 10 octombrie 2024, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății („Hotărârea AGEA”) a aprobat următoarele:

- (i) consolidarea valorii nominale a unei acțiuni emise de Societate de la valoarea nominală de 0,2 RON/acțiune la valoarea nominală de 10 RON/acțiune, prin creșterea valorii nominale a acțiunilor concomitent cu reducerea numărului total de acțiuni (50 de acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune vor reprezenta o acțiune cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune));
- (ii) propunerea Consiliului de Administrație de stabilire a unui preț în valoare de 46,225 RON/acțiune consolidată, pentru compensarea fracțiilor de acțiuni rezultate ca urmare a Consolidării Valorii Nominale. Prețul astfel propus a fost calculat prin înmulțirea sumei de 0,9245 RON (reprezentând valoarea medie de tranzacționare a acțiunii cu o valoare nominală de 0,2 RON, aferentă ultimelor 12 luni anterioare convocării AGEA, ajustată corespunzător modificărilor generate de eventualele evenimente corporative din această perioadă, dacă este cazul) cu 50 (reprezentând valoarea raportului dintre valoarea nominală consolidată de 10 RON/acțiune) și valoarea nominală anterioară Consolidării Valorii Nominale (0,2 RON/acțiune));

Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-6031-1/29.01.2025 CIIF care atestă înregistrarea operațiunii de consolidare a valorii nominale a acțiunilor One United Properties, aprobată prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 10 octombrie 2024. Societatea a finalizat procesul de înregistrare pentru consolidarea valorii nominale la Depozitarul Central la 5 februarie 2025. După majorarea de capital social, capitalul social al Societății se ridică la 1.105.831.020 RON, împărțit în 110.583.102 acțiuni ordinare nominative, cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune.

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 32.999.007 RON la 31 martie 2025 (2024: 32.999.007 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 imposibilă.

Conducerea Grupului 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 acestora sunt deductibile la calculul profitului imposibil).

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.

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)**(iii) Alte rezerve – plăți pe bază de acțiuni (continuare)**

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 108,578 RON în T1 2025, 6 mil. RON în 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, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni convertit în majorare de capital social are 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 aferentă planului 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 primul semestru din 2024, planul de beneficii pe bază de acțiuni 4 a fost exercitat, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni convertit în majorare de capital social are o valoare totală de 29.543.191,66 RON obținută prin înmulțirea numărului de acțiuni noi (adică 31.203.202) cu 0,9468 RON/acțiune (aceasta reprezintă prețul mediu ponderat de tranzacționare aferentă perioadei 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.

Valoarea în sold a planului de beneficii pe bază de acțiuni înregistrat în capitaluri proprii este de 9.65 mil. RON aferent planului de beneficii pe bază de acțiuni 5 neexercitat până la 31 martie 2025.

15. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 31 martie 2025 și 31 decembrie 2024 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	31 martie 2025	31 decembrie 2024
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	88.301.134	95.437.126
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	964.395.129	910.043.924
<i>Împrumuturi negarantate</i>	EUR		
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	6.000.000	19.901.448
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	4.977.100	4.979.227
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	49.187	49.165
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	-	-
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	11.097.312	17.080.551
Total		1.074.819.862	1.047.491.441
<i>din care:</i>			
Termen lung		980.469.541	932.103.702
Termen scurt		94.350.321	115.387.739

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 2,2% la 3%.

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 2025 și 2024.

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 SRL 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 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. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenului și clădirii, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. Indicatorii financiari aferenți contractului de împrumut sunt: rata istorică de acoperire a serviciului datoriei, rata previzionată a acoperirii serviciului datoriei, rata de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoare activ. Soldul creditului la 31 martie 2025 este de 228.3 mil. RON (31 decembrie 2024: 230.04 mil. RON) din care 8.5 mil. RON (31 decembrie 2024: 8.2 million RON) cu scadență pe termen scurt și dobânda aferentă în sold de 0 KEUR (31 decembrie 2024: 486 KRON).

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA 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. 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 îndeplinirea punctuală care va acoperi diferențele de cost sau deficitul de numerar aferent.

Grupul, prin filiala sa, a semnat la data de 04 iulie 2024 un act adițional pentru majorarea unei facilități de credit contractată la 23 iulie 2021 pentru One Cotroceni Park Office SRL ("OCO1") și One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL („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).

15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

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. Indicatorii financiari aferenți contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoare activ și durata medie ponderată a contractului de leasing neexpirat.

La 31 martie 2025, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office SRL este de 195.37 mil. RON (31 decembrie 2024: 200.95 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 9.3 mil. RON (31 decembrie 2024: 9.3 mil. RON).

La 31 martie 2025, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office faza 2 SRL este de 195.15 mil. RON (31 decembrie 2024: 197.31 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 9.1 mil. RON (31 decembrie 2024: 9.1 mil. RON).

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL 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 un număr de apartamente și locuri de parcare, precum și conturi bancare și o garanție corporativă emisă de societatea-mamă. 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 gajuri reprezentate de un număr de 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 31 martie 2025 este de 36.8 mil. RON (31 decembrie 2024: 53.6 mil. RON), din care pe termen scurt 21.1 mil. RON (31 decembrie 2024: RON 21.1 million).

La 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoriei 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, deci soldul creditului la 31 martie 2025 este de 78.2 mil. RON (31 decembrie 2024: 79.4 mil. RON și dobânda aferentă în sold de 173.502 RON), din care scadent pe termen scurt 5.3 mil. RON (31 decembrie 2024: 5.3 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, creanțelor din contractele de închiriere și conturilor 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.

Filialele One Cotroceni Park Office SRL, One Cotroceni Park Office Faza2 SRL și One Cotroceni Park SRL 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 primit de la Element Invest Partners, inclusiv dobânda aferentă este de 11.1 mil. RON (31 decembrie 2024: 11.1 mil. RON).

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 împrumut bancar conține gajuri asupra clădirii de birouri „Eliade Tower”, localizată în Bvd. Mircea Eliade, nr 18, București, creanțelor din contractele de închiriere și conturilor bancare. Data scadență 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 31 martie 2025 este de 14.9 milioane RON (31 decembrie 2024: 16.1 mil. RON și dobânda aferentă în sold de 39.896 RON), din care pe termen scurt 5 mil. RON (31 decembrie 2024: 4.9 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 unui număr de apartamente, locuri de parcare și asupra a unui apartament în dezvoltarea rezidențială One Mircea Eliade, precum și asupra conturilor bancare și a creanțelor viitoare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul împrumutului la 31 martie 2025 este de 3.85 mil. RON (31 decembrie 2024 este 13.78 mil. RON), scadent integral pe termen scurt.

În data de 12 septembrie 2023, filiala One Verdi Park SRL a semnat un contract de împrumut cu Banca Patria pentru pragul maxim de 9.500.000 EUR. Scadența împrumutului este 11 septembrie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a unui număr de unități rezidențiale, precum și a conturilor bancare și a creanțelor viitoare. De asemenea, la 26 martie 2024, filiala One Verdi Park SRL a semnat un contractul de împrumut cu Banca Garanti pentru o sumă maximă de 4.275.000 EUR. Scadența împrumutului este 30 mai 2028. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a unui număr de unități rezidențiale și un spațiu comercial, asupra creanțelor viitoare, conturilor bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumuturilor la 31 martie 2025 este de 17.53 mil. RON (31 decembrie 2024: 21.97 mil. RON) din care scadent pe termen scurt 15.1 mil. RON (31 decembrie 2024: 11.96 mil. RON) și dobânda aferentă în sold de 40.332 RON (31 decembrie 2024: 69.785 RON).

15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

În data de 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). 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 creanțelor, conturilor bancare, activelor mobiliare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Indicatorii financiar atașați contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului, aplicabili după 2026. Soldul împrumutului la 31 martie 2025 este de 62.7 mil. RON (31 decembrie 2024: 57.1 mil. RON) și este scadent integral pe termen lung.

În data de 08 februarie 2024, filiala One Floreasca Towers SRL a semnat un contract de împrumut cu Banca First 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 3 apartamente construite de Neo Floreasca Lake SRL, 1 apartament și 1 loc de parcare în dezvoltarea One Verdi Park, 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 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”. Soldul împrumutului la 31 martie 2025 este de 34.7 mil. RON (31 decembrie 2024: 39.7 mil. RON sold împrumut și dobânda aferentă în sold de 108.761 RON) și este scadent integral pe termen lung.

În data de 01 martie 2024, filiala One Mamaia Nord SRL 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 Aleea Lamia nr. 8, din Mamaia, Constanța, precum și asupra apartamentelor și a locurilor de parcare deținute de One Timpuri Noi SRL pe strada Ion Minulescu, nr. 13, bl. OTN, Municipiul București, Sector 3, precum și asupra conturilor bancare. Soldul împrumutului la 31 martie 2025 este de 35.85 mil. RON (31 decembrie 2024: 34.13 mil. RON) și este scadent integral pe termen lung.

În data de 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 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 și a conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Nicio sumă nu a fost trasă până la 31 martie 2025.

În 14 mai 2024, Societatea, prin filiala One Cotroceni Park SRL a contractat un credit bancar de la Banca Comerciala Intensa Sanpaolo Romania SA în valoare totală de 13.250.000 EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra a unui număr de apartamente, spații comerciale și locuri de parcare, precum și a creanțelor și conturilor 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 31 martie 2025 este de 24.1 mil. RON (31 decembrie 2024: 32.3 mil. RON), din care scadent pe termen scurt 10.9 mil. RON (31 decembrie 2024: 10.9 mil. RON).

La 7 noiembrie 2024, Societatea, prin intermediul filialei Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL), a contractat o facilitate de credit la termen în valoare maximă de 37.500.000 EUR de la Erste Group Bank AG și o facilitate de TVA în valoare maximă de 19.902.000 RON de la Banca Comercială Română SA. Facilitatea de TVA de la Banca Comercială Română SA include o garanție corporativă prin care Societatea-mamă acționează ca garant și acoperă orice sumă datorată până la valoarea acordului de facilitate, pentru perioada până la scadența împrumutului bancar aferent. În ceea ce privește împrumutul contractat de la Erste Group Bank AG, Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume de până la 6.100.000 EUR care depășește bugetul total de construcție. Acordul de împrumut bancar include o ipotecă asupra părților sociale deținute de Societatea-mamă în filiala Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL), pentru un număr de 367.360 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 3.673.600 RON. Indicatorii financiari atașați contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului, raportul credit/cost și perioada medie ponderată de leasing care nu a expirat, aplicabile după 2026. Nicio sumă nu a fost retrasă din linia de credit până la 31 martie 2025.

La 17 decembrie 2024, Societatea, prin intermediul subsidiarei One M Hotel SRL, a contractat un împrumut bancar în valoare de 17.500.000 EUR de la Unicredit Bank SA. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenului, clădirilor, creanțelor, conturilor bancare și activelor mobiliare. Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume de până la 10% din costurile totale de dezvoltare (inclusiv costuri de construcție: hard, soft și de finanțare) ale proiectului One M Hotel, care depășește bugetul estimat de dezvoltare, dar nu mai mult de suma maximă de 2.000.000 EUR. Acordul de împrumut bancar include o ipotecă asupra părților sociale deținute de Societatea-mamă în subsidiara One M Hotel SRL, pentru un număr de 4.050.000 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 40.500.000 RON. Suma de 5.7 milioane EUR a fost retrasă din linia de credit până la 31 martie 2025.

15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

Indicatorii financiari atașați contractului de credit sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului și raportul credit/cost, aplicabili după 2026. Soldul creditului la 31 martie 2025 este de 28.5 milioane RON (31 decembrie 2024: 28.2 mil. RON) și este integral scadent pe termen lung.

La 15 ianuarie 2025, Societatea, prin filiala sa One Lake Club SRL a contractat un credit bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 18.000.000 EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenului, clădirilor și construcției deținute de societate situate pe strada Marin Preda nr.10 (active refinanțate), precum și asupra creanțelor aferente leasingului activelor refinanțate și conturilor bancare. Contractul de împrumut bancar conține o garanție prin care Societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul creditului la 31 martie 2025 este de 68.4 mil. RON.

În data de 27 martie 2025, Societatea, prin filiala sa One North Lofts SRL, a contractat un credit bancar de la Patria Bank SA în valoare de până la 14.000.000 EUR pentru finanțarea/refinanțarea investiției proprii și refinanțarea împrumutului de la acționar. Contractul de împrumut bancar conține gajuri asupra terenului, clădirilor și construcțiilor, creanțe și conturi de numerar. Soldul creditului la 31 martie 2025 este de 28.4 mil. RON.

16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 martie 2025	Pe termen scurt	Pe termen lung	31 decembrie 2024	Pe termen scurt	Pe termen lung
Furnizori	64.135.628	64.135.628	-	89.772.888	89.772.888	-
Furnizori facturi nesosite	31.568.910	31.568.910	-	27.249.849	27.249.849	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	89.441.734	89.441.734	-	86.486.514	86.486.514	-
Dividende	124.323	124.323	-	124.323	124.323	-
Alte impozite și taxe	812.490	812.490	-	759.203	759.203	-
Creditori diverși	16.134.957	16.134.957	-	20.080.483	20.080.483	-
Provizioane	663.614		663.614	691.071	-	691.071
Beneficiile angajaților	2.064.891	2.064.891	-	2.546.983	2.546.983	-
Datorii cu achiziția de participații	47.494.370	47.494.370	-	47.494.370	47.494.370	-
Alți creditori	546.859	-	546.859	546.859	-	546.859
Total datorii comerciale și alte datorii	252.987.776	251.777.303	1.210.473	275.752.543	274.514.613	1.237.930

Ciclu 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.

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 promitenta-vânzătoare și partea promitenta-cumpărătoare, partea promitenta-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	31 martie 2025	31 decembrie 2024
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	Rezidențial	2.318.115	-
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	Rezidențial	5.156.416	7.806.887
One Verdi Park SRL	One Verdi Park SRL	Rezidențial	52.262	-
One Lake District SRL	One Lake District	Rezidențial	41.496.458	36.334.125
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	One Athenee	Rezidențial	17.790.101	21.188.521
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	One Lake Club SRL	Rezidențial	-	29.167.714
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	One City Club	Investiții imobiliare	12.851.694	10.091.524
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	Rezidențial	14.682.854	14.682.854
One High District SRL	One High District	Rezidențial	6.432.118	6.432.118
Eliade Tower SRL	Eliade Tower	Investiții imobiliare	17.259.260	19.722.460
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	Rezidențial	147.012.717	153.404.904
X Architecture Engineering SRL	X Architecture	Servicii de arhitectură	107.538	107.538
One Proiect 18 SRL	One City District	Investiții imobiliare	71.170.740	54.746.895
Bucur Obor SA	Bucur Obor	Investiții imobiliare	1.000	1.000
Total			336.331.273	353.686.540

Descriere	31 martie 2025	31 decembrie 2024
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	235.048.579	269.124.661
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	101.282.694	84.561.879
Total	336.331.273	353.686.540

În T4 2024, One North Lofts a obținut autorizația de construire pentru dezvoltare. Grupul a reclasificat activul din investiții imobiliare în stocuri și a început să recunoască veniturile contractuale conform IFRS 15.

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	31 martie 2025	31 martie 2024
Vânzări proprietăți inventariate finalizate		
Vânzări – One Mircea Eliade Properties	-	988.882
Vânzări – One Herăstrău Towers	865.567	575.007
Vânzări - One Verdi Park	20.299.427	31.985.905
Vânzări - Neo Floreasca Lake	394.068	2.686.088
Vânzări – One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	1.320.556	9.640.404
Vânzări - One Cotroceni Park	14.227.007	58.283.251
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Venituri contractuale - One Peninsula	13.942.343	14.893.897
Venituri contractuale - One Herăstrău Vista	13.173.264	21.740.239
Venituri contractuale - One Modrogan	473.252	476.054
Venituri contractuale - One Mamaia Nord - faza 2	7.356.472	12.185.709
Venituri contractuale - One High District	57.875.249	54.336.614
Venituri contractuale - One Floreasca Towers	33.428.902	35.014.328
Venituri contractuale - One Lake District	44.713.959	32.068.671
Venituri contractuale - One Lake Club	93.461.297	28.266.787
Venituri contractuale - One Cotroceni Towers	(962.313)	3.234.159
Venituri contractuale - One Plaza Athenae	3.398.420	-
Venituri contractuale - One North Lofts	5.138.307	-
Total venituri din contractele cu clienții	309.105.777	306.375.995

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	31 martie 2025	31 martie 2024
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
Cost de vânzare – One Mircea Eliade	-	223.596
Cost de vânzare - One Herăstrău Towers	286.861	331.862
Cost de vânzare - One Verdi Park	9.531.451	14.667.066
Cost de vânzare - Neo Floreasca Lake	17.175	1.445.827
Cost de vânzare – One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	1.602.510	4.171.544
Cost de vânzare – One Cotroceni Park	13.616.919	37.978.223
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Cost contractual - One Peninsula	6.714.202	6.214.203
Cost contractual - One Herăstrău Vista	7.417.214	12.957.675
Cost contractual – One Modrogan	187.122	186.755
Cost contractual - One Mamaia Nord - faza 2	5.212.808	9.407.197
Cost contractual - One High District	37.972.447	36.197.251
Cost contractual - One Floreasca Towers	19.713.110	17.139.128
Cost contractual - One Lake District	31.059.165	23.836.587
Cost contractual - One Lake Club	51.261.268	16.041.175
Cost contractual - One Cotroceni Towers	(1.012.460)	3.272.127
Cost contractual - One Plaza Athenae	2.160.950	-
Cost contractual - One North Lofts	7.835.646	-
Total costuri cu vânzarea	193.576.388	184.070.216

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

Grupul prin filiala sa, One North Lofts a obținut autorizația de construire pentru un imobil situat în Voluntari, județul Ilfov. Grupul a reclasificat activul din investiții imobiliare în stocuri și a început să recunoască veniturile contractuale conform IFRS 15.

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:

31 martie 2025	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	21.952.234	74,91%	8.715.858	30.668.092	77,61%
Comercial	6.838.830	23,34%	1.497.291	8.336.121	21,09%
Altele	513.445	1,75%	-	513.445	1,30%
Total	29.304.509	100,00%	10.213.149	39.517.658	100,00%

31 martie 2024	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	20.556.251	69%	6.818.864	27.375.115	71,03%
Comercial	8.172.868	28%	2.065.421	10.238.289	26,57%
Altele	906.005	3%	19.683	925.688	2,40%
Total	29.635.124	100%	8.903.968	38.539.092	100,00%

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 97% în veniturile totale din închirierea birourilor la 31 martie 2025.

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 opțiuni 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 3 luni încheiată la	
	31 martie 2025	31 martie 2024
Comisioane de intermediere vânzări	1.833.936	2.372.225
Comisioane de intermediere vânzări - birouri	2.666.812	1.237.548
Total	4.500.748	3.609.773

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

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2025
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)
21. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2025	31 martie 2024
Comisioane bancare și asimilate	107.839	55.042
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	2.911.932	3.673.215
Protocol, reclamă și publicitate	3.438.941	3.557.302
Contabilitate, audit și alte servicii de consultanță	750.236	504.487
Servicii administrare	739.895	628.350
Alte servicii administrative	2.833.676	2.531.626
Amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale	1.145.305	1.186.928
Salarii și contribuții asimilate	3.425.398	3.140.796
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	108.578	1.505.780
Amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	120.557	120.557
Total	15.582.357	16.904.083

22. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2025	31 martie 2024
Donații și sponsorizări	995.753	2.571.759
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	860.448	74.003
Penalități contractuale	463.243	274.452
Alte cheltuieli de exploatare	2.427.041	889.383
Total	4.746.485	3.809.597

23. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2025	31 martie 2024
Venituri din dobânzi	(4.469.490)	(3.486.540)
Alte venituri financiare	(47.200)	-
Rezultat net din diferențe de curs valutar	56.682	(415.640)
Alte cheltuieli financiare	1.075.070	469.808
Cheltuieli cu dobânzile	11.362.937	15.198.271
Total rezultat financiar. net – câștig/(pierdere)	7.977.999	11.765.899

24. ENTITĂȚILE AFILATE

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	31 martie 2025	31 martie 2024
Beneficii pe termen scurt angajați	226.435	221.679

24. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Entitățile afiliate ale Grupului cu care au efectuat tranzacții la 31 martie 2025 sunt:

Nume	Țara	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Căpitanu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	Romania	Alte entități afiliate
Liviu Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Office Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Invest Partners SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investiții Imobiliare SRL	Romania	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	Romania	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	Romania	Entitate asociată
One Herăstrau Office Properties SA	Romania	Entitate asociată
Glass Rom Invest SRL	Romania	Entitate asociată
CCT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată
CC Trust Group AG	Elveția	Alte entități afiliate
CCT & One Properties SA	Luxemburg	Entitate asociată
Skia Financial Services SRL	Romania	Entitate asociată
MK Discount SRL	Romania	Entitate asociată
Vinci Ver Holding SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
OA Liviu Holding SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Energy Distribution Services SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată, până în decembrie 2024
Conarg SA	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Binbox Global Services SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Dragos-Horia Manda	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Valentin-Cosmin Samoilă	Romania	Membru cheie din conducere, până în aprilie 2024
Marius-Mihail Diaconu	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Augusta Dragic	Romania	Membru cheie din conducere
Magdalena Souckova	Republica Cehă	Membru cheie din conducere, până în aprilie 2024
Dirk Pahlke	Germania	Membru cheie din conducere, din aprilie 2024

Tabelul de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2025 și 31 martie 2024, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 31 martie 2025 și 31 decembrie 2024:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (cătore)/de la)	
		31 martie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	14.464	14.464
	Asociați	9.974.352	19.851.824
	Alte entități afiliate	15.918.635	22.819.015
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	13.577.076	19.365.034
	Alte entități afiliate	25.047.235	24.276.943
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	-	3.755
	Asociați	13.297.686	21.736.765
	Alte entități afiliate	2.502.957	2.810.982
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	-	5.977.884
	Alte entități afiliate	-	64.668.673
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	18.552.448	41.116.534
	Entități asociate	17.771.463	21.015.800

24. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Natura tranzacției	Categoría entității afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		perioada de 3 luni 2025	perioada de 3 luni 2024
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	3.488.533	8.252.641
	Alte entități afiliate	5.146.160	2.664.394
Venituri din dividende	Asociați	47.200	-
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	28.034.592	11.756.719
	Alte entități afiliate	793.055	1.810.191

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Sume datorate entităților afiliate	
		Cheltuieli cu dobânzile	
	2025	18.563	11.097.311
Societăți – alte entități afiliate	2024	-	17.080.551

Împrumuturi acordate entităților afiliate		Sume acordate entităților afiliate	
		Venituri din dobânzi	
	2025	13.160	8.011.223
Împrumuturi acordate entităților asociate	2024	-	681.315

25. CÂȘTIG PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 31 martie 2025 și 31 martie 2024 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor în valoare de 96.188.959 RON (31 martie 2024: 157.279.877 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	31 martie 2025	31 martie 2024
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	96.188.959	157.279.877
Număr mediu ponderat al acțiunilor în circulație	110.583.102	3.797.654.315
Câștig pe acțiune de bază atribuibil acționarilor	0,8698	0,041
Câștig pe acțiune diluat atribuibil acționarilor	0,7179	0,041

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.

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL). Societatea se angajează să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale până în februarie 2026, 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.

26. ANGAJAMENTE (continuare)

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 2026, 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, Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL) 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 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 SRL (fosta One Proiect 16 SRL), 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 SRL, 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 31 martie 2025 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 SRL, 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 2.7 mil. EUR la 31 decembrie 2024. Din suma rămasă de 4.3 milioane EUR, suma de 1 milion EUR a fost plătită în 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.

Societatea prin filiala sa, One Proiect 20 SRL a încheiat un pre contract pentru achiziționarea unui teren pe strada Petricani 5A, în suprafață de 25.073 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 11.6 mil. EUR, din care s-au plătit 0.9 mil. EUR până la martie 2025. Suma rămasă de 10.7 mil. EUR va fi plătită după semnarea acordului final care se preconizează a fi încheiat în aprilie 2027. Tranzacția este supusă mai multor condiții și se va finaliza doar dacă se obține autorizația de construire pentru dezvoltare. Compania intenționează să construiască pe acest teren o dezvoltare predominant rezidențială.

Compania prin filiala sa, One Lake District SRL a încheiat un pre contract pentru achiziționarea unui teren pe strada Gherghiței 9 - 9A, în suprafață de 7.217 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 4.5 mil. EUR, din care s-au plătit 1.8 mil. EUR până la 31 decembrie 2024. Din suma rămasă de 2.7 mil. EUR, suma de 0.9 mil. EUR a fost achitată în martie 2025, în timp ce suma de 1.8 mil. EUR va fi plătită până la 27 martie 2026. Societatea intenționează să construiască pe acest teren o dezvoltare predominant rezidențială numită One Lake District.

Compania prin filiala sa, One Proiect 18 SRL a semnat un contract pentru achiziționarea tuturor părților sociale ale Prelude 2000 SRL, entitate care deține un teren de 21 de hectare în Sectorul 5, București, pentru viitoarea dezvoltare a Societății, One City District. Valoarea totală a tranzacției este de 21 de mil. de euro, fiind finanțată parțial din capitalul de 68 de mil. de euro atras în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social din anul 2024. Prețul va fi plătit în patru tranșe egale. Proprietatea integrală asupra părților sociale va fi transferată către One Proiect 18 SRL la momentul plății celei de-a patra și ultimei rate, la data de 30.06.2025.

27. CONTINGENȚE

Există mai multe 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.

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.

Lucrările la proiectul One Modrogan sunt suspendate conform unei hotărâri judecătorești pronunțate care are ca obiect anularea planului urbanistic (PUZ) și a autorizației de construire (AC). Mai multe litigii legate de acest eveniment sunt în derulare, dar încă nu s-a luat o decizie finală. Conducerea Grupului a evaluat problema împreună cu consilierul juridic și a concluzionat că proiectul va fi finalizat și, prin urmare, nu va fi necesară rambursarea sumelor primite de la clienți și că activele aferente proiectelor sunt recuperabile. Conducerea Grupului nu consideră probabilitatea unei ieșiri de beneficii economice și, prin urmare, nu sunt înregistrate provizioane în acest sens. Cu toate acestea, este identificată o datorie contingentă în legătură cu obligațiile față de clienți în cazul unei hotărâri definitive adverse în cazul litigiului. În plus, conducerea Grupului a depus o cerere de garanție prin care a solicitat despăgubiri de 71.7 mil. EUR de la Municipiul București pentru prejudicii cauzate prin eliberarea de documente care ulterior au fost considerate ilegale. Această cerere este în prezent suspendată până la finalizarea litigiilor menționate.

O decizie a Curții Constituționale a României emisă în data de 9 aprilie 2025 reprezintă o schimbare semnificativă, având un impact pozitiv asupra stabilității juridice a sectorului imobiliar din România. Decizia a declarat neconstituțională hotărârea Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 10/2015, care permitea anularea autorizațiilor de construire aflate în litigiu, în cazul în care Planul Urbanistic Zonal (PUZ) aferent era anulat. Această interpretare genera incertitudine juridică și contrazicea prevederile art. 23 din Legea nr. 554/2004, care stipulează clar că anularea unui PUZ produce efecte doar pentru viitor.

În urma acestei decizii, regula inițiată este restabilită: odată emisă legal, o autorizație de construire rămâne valabilă chiar dacă PUZ-ul pe baza căruia a fost emisă este ulterior anulat. Prin urmare, decizia CCR confirmă că anularea PUZ-ului nu afectează autorizațiile existente, indiferent dacă acestea sunt contestate în instanță. Aceasta decizie reafirmă protecția juridică a drepturilor deja dobândite prin acte administrative.

Decizia CCR stabilește un cadru juridic mai previzibil și mai sigur pentru planificare, investiții și construcții în România, fiind eliminat riscul pierderii autorizațiilor din cauza anulării PUZ-urilor. Pe scurt, decizia aduce un plus de certitudine juridică în sectorul imobiliar, încurajând o creștere stabilă și restabilind încrederea investitorilor în piața dezvoltărilor imobiliare din România.

28. EVENIMENTE ULTERIOARE

În data de 29 aprilie 2025, au avut loc Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 77.750.066,01 RON (suma brută a dividendului), aferent exercițiului financiar anului 2024, după cum urmează: (i) suma în valoare de 38.152.523,73 RON (suma brută a dividendelor) a fost plătită în avans, respectiv (ii) suma în valoare de 39.597.542,28 RON (suma brută a dividendului), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei, va fi distribuit conform prezentei hotărâri.

A fost aprobat bugetul de venituri și cheltuieli pentru exercițiul financiar 2025, în conformitate cu AGOA 29.04.2025

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 8 mai 2025 și semnate în numele acesteia de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar