

2022

R A P O R T A N U A L



one

UNITED PROPERTIES



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

Situațiile financiare consolidate și individuale prezentate în paginile de mai jos sunt întocmite în conformitate cu Standardele internaționale de raportare financiară, adoptate de Uniunea Europeană („IFRS”). Situațiile financiare consolidate și individuale la 31 decembrie 2022 sunt **auditate**.

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

CUPRINS

Raport anual 2022 | One United Properties S.A.

MESAJ DIN PARTEA FONDATORILOR	4
MESAJ DIN PARTEA PREȘEDINTELUI	5
DESPRE COMPANIE	6
DOMENIUL DE ACTIVITATE	8
STRUCTURA GRUPULUI	14
ACȚIONARI ȘI CAPITAL SOCIAL	16
ONE LA BURSA DE VALORI BUCUREȘTI	18
STRUCTURA ORGANIZAȚIONALĂ	20
EVENIMENTE CHEIE ÎN 2022	26
ACTIVITATEA DE VÂNZARE ÎN 2022	31
REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE	34
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	39
POLITICA DE DIVIDENDE	40
ASPECTE ESG	41
PERSPECTIVE 2023	45
FACTORI CHEIE CARE AFECTEAZĂ REZULTATELE GRUPULUI	46
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)	53
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)	54
BILANȚ CONSOLIDAT (RON)	55
BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)	56
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL (RON)	57
BILANȚ INDIVIDUAL (RON)	58
DECLARAȚIA DE CONFORMITATE CU CODUL DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ AL BVB	59
DECLARAȚIA CONDUCERII	66

MESAJ DIN PARTEA FONDATORILOR

Dragi acționari,

În timp ce reflectăm asupra anului trecut, suntem mândri să raportăm că anul 2022 a fost unul de creștere pentru One United Properties. Am înregistrat o majorare de 4% a cifrei de afaceri consolidate, ajungând la 1,2 miliarde lei, datorită continuării activității în segmentul rezidențial și a creșterii veniturilor din divizia de închirieri. Suntem deosebit de încântați de creșterea de 9% la nivelul veniturilor din segmentul rezidențial, față de anul 2021, acestea ajungând la 769,5 milioane lei și o marjă netă de 41% (+6pp față de 2021). În plus, veniturile din închirieri au înregistrat o creștere semnificativă, ajungând la 62,4 milioane lei, de peste 9 ori mai mult față de anul precedent.

În ciuda provocărilor cu care ne-am confruntat, cum ar fi întârzierile în obținerea autorizațiilor de construire, am continuat să punem în aplicare strategia noastră de extindere a portofoliului de terenuri de înaltă calitate, care să răspundă nevoilor în continuă schimbare ale clienților noștri. Suntem încântați să vă împărtășim că recente noastre achiziții de terenuri pentru One Cotroceni Towers, One City Club, One Herăstrău City, precum și One Downtown, One Plaza Athénée și Eliade Tower, fac parte din angajamentul nostru permanent de a continua regenerarea urbană a Bucureștiului.

Poziția noastră financiară puternică este o dovadă a abordării noastre prudente în ceea ce privește managementul financiar. Am încheiat anul cu o poziție de numerar de 567 de milioane lei, în ciuda investițiilor continue și a distribuiri de dividende pe parcursul anului 2022, care au fost în cuantum total de 78,6 milioane lei. Vom continua să aplicăm această abordare prudentă și în anul 2023, în timp ce ne angajăm să continuăm investițiile în capitala României, cu un buget de cheltuieli de capital estimat la 1,2 miliarde lei, o creștere de 15% față de 2022.

Suntem optimiști în ceea ce privește perspectivele sectorului imobiliar, în special în București, care a continuat să evolueze pozitiv în 2022. Numărul de unități vândute în regiunea București a crescut cu 8,75% față de 2021, în timp ce vânzările la nivel național au scăzut cu 4,1%. Aceste cifre confirmă strategia One United Properties de a se concentra pe capitală, care contribuie cu o treime la PIB-ul României și găzduiește aproximativ 3 milioane de locuitori.

Privind către viitor, rămânem angajați să aducem un plus de valoare acționarilor și clienților noștri prin concentrarea pe calitate, inovație și sustenabilitate. În 2023, scopul nostru este de a menține creșterea anuală a vânzărilor de apartamente, în timp ce vom crește și veniturile generate de segmentul comercial. Cu livrarea recentă a celei de-a doua faze a One Cotroceni Park, divizia de birouri și-a mărit Suprafața Închirială Brută (GLA) cu 34.500 mp. Deși nu vom atinge în 2023 întregul potențial al portofoliului nostru actual de birouri, veniturile generate de acest segment vor continua să crească de la trimestru la trimestru, în următorii ani, în linie cu strategia de la momentul listării.

Suntem încrezători că poziția noastră financiară solidă, împreună cu echipa noastră experimentată și cu un puternic portofoliu de proiecte, ne vor permite să continuăm să creștem și să creăm valoare pentru toți stakeholderii noștri.

Vă invităm să citiți Raportul nostru anual pentru anul 2022 pentru mai multe detalii legate de activitatea noastră din anul trecut. Ca o continuare a acestui raport, în luna iulie 2023 vom publica un raport suplimentar - Raportul de sustenabilitate pentru 2022, care va oferi o perspectivă asupra modului în care One United Properties a performat din punct de vedere ESG.

Vă mulțumim că ați împărtășit cu noi călătoria **ONE** în anul 2022 și așteptăm cu nerăbdare încă un an excepțional pe Bursa de Valori București!

Andrei Diaconescu

co-CEO

Victor Căpitanu

co-CEO



MESAJ DIN PARTEA PREȘEDINTELUI

Stimați acționari, clienți și colegi,

Privind retrospectiv la un an 2022 tumultuos și, în multe privințe, plin de provocări, sunt mândru să închei un nou exercițiu financiar de mare succes pentru One United Properties și pentru brandul nostru **ONE**. În contextul tensiunilor geopolitice din Europa și nu numai, al creșterii rapide a presiunilor inflaționiste și al înăsprii continue a condițiilor de politică monetară în majoritatea economiilor importante, am reușit să obținem rezultate excelente la nivelul întregului portofoliu de activități al grupului nostru.

Într-un mediu exigent, am reușit și în 2022 să livrăm și să administrăm locuințe, birouri și spații de retail cu dăruire pentru cea mai înaltă calitate a produselor și serviciilor și cu o amprentă sustenabilă asupra mediului. Coroborat cu managementul nostru financiar diligent și cu o abordare sustenabilă a creșterii, suntem mândri să prezentăm acționarilor noștri în acest Raport Anual detaliile activităților noastre din ultimele 12 luni, alături de rezultatele financiare excelente.

Privind retrospectiv la cel de-al 15-lea an al istoriei companiei noastre, am continuat să ne concentrăm pe creșterea în sectoarele rezidențial premium și de dezvoltare a birourilor sustenabile, ne-am diversificat și mai mult fluxurile de venituri prin creșterea veniturilor din închirieri și am păstrat o poziție puternică de numerar, menținând în același timp un nivel scăzut al datoriilor și al efectului de levier. Ținând cont de acești piloni strategici și în ciuda mediului global dificil, am crescut cifra de afaceri consolidată cu 4% față de anul precedent, ajungând la 1,2 miliarde lei (235,4 milioane euro) și am raportat un profit net anual de 502,5 milioane lei (101,9 milioane euro).

După ce am investit o sumă considerabilă de peste 1 miliard lei (204,9 milioane euro) în creșterea companiei noastre și după ce am plătit un total de 78,6 milioane lei (15,6 milioane euro) sub formă de dividende acționarilor noștri, am reușit să încheiem anul financiar 2022 cu o poziție de numerar solidă de 567 milioane lei (114,6 milioane euro), ceea ce reprezintă o creștere de 12% de la începutul anului. Cu un profit pe acțiune de 0,14 lei (0,03 euro), am livrat acționarilor noștri un randament anual de 15%. Rata noastră de îndatorare de 28% rămâne foarte scăzută în raport cu companiile similare din Europa, iar datoria noastră netă de 263,2 milioane lei (53,2 milioane euro) reprezintă doar 6% din activele noastre totale, care se ridică la 4,2 miliarde lei (856,4 milioane euro) și care susțin și mai mult puterea financiară a grupului nostru.

Din punct de vedere al dezvoltării afacerilor, printre cele mai importante momente ale anului trecut se numără achizițiile One Downtown și One Plaza Athénée, care vor face parte din portofoliul nostru emblematic de regenerare urbană. La fel de important este faptul că, în urma cererii vaste pentru proprietățile noastre din 2022, care a depășit considerabil disponibilitatea unităților, am reușit să finalizăm etapele de autorizare necesare pentru a începe anul 2023 cu un portofoliu de aproape 1.200 de unități rezidențiale nou autorizate, disponibile pentru vânzare.

Privind în viitor, ne menținem angajamentul de a construi locuințe și birouri frumoase, sustenabile și de înaltă calitate și vom continua să ne punem în aplicare viziunea noastră de a transforma zonele urbane neglijate în comunități înfloritoare. În calitate de dezvoltator sustenabil, cu o experiență de un deceniu și jumătate, vom continua livrarea la cele mai înalte standarde de calitate atât a materialelor, cât și a arhitecturii în toate proiectele noastre.

Recunoașterea și aprecierea noastră se îndreaptă către clienții noștri, a căror cerere pentru brandul **ONE** devine tot mai mare în fiecare an, precum și către echipele **ONE**, care asigură satisfacția clienților în fiecare zi.

În mod deosebit, doresc să mulțumesc acționarilor noștri, în numele Consiliului de Administrație, pentru încrederea acordată în strategia noastră, în forța și capacitatea noastră continue de a o executa cu meticulozitate, precum și în dezvoltarea ei viitoare.

În numele Consiliului de administrație, vă mulțumim pentru încrederea și sprijinul acordat.

Claudio Cisullo

Președinte



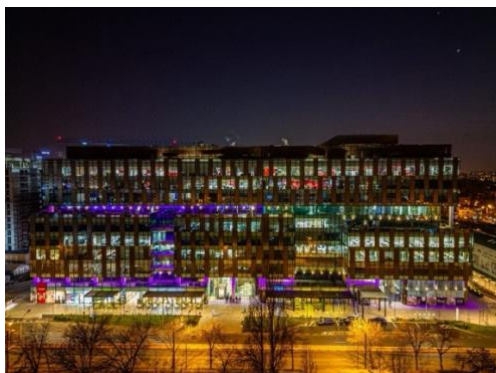
DESPRE COMPANIE

One United Properties este cel mai mare dezvoltator imobiliar de proprietăți rezidențiale și mixte din România, listat la Bursa de Valori București din iulie 2021. Compania este recunoscută pentru dezvoltarea de proprietăți imobiliare sustenabile rezidențiale, mixte și de birouri în București și Constanța (Mamaia). Cu o reputație de neegalat de dezvoltator premium, ONE realizează apartamente pentru clienți cu venituri medii, medii-mari, mari și foarte mari. ONE este un brand de lux și este reprezentat de calitate, design, comunitate, sustenabilitate și în final, de locațiile foarte dorite. Toate clădirile ONE dețin certificări superioare de sustenabilitate, eficiență energetică și wellness, iar dezvoltatorul este premiat la numeroase gale și conferințe în domeniu, atât la nivel internațional, cât și la nivel local.



REZIDENȚIAL

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



BIROURI

Dezvoltările de birouri ale ONE integrează un plan eficient din punct de vedere energetic, fiind clădiri sănătoase, sigure și sustenabile din punct de vedere al mediului, axate pe experiența angajaților și pe starea lor de bine.



RETAIL

Spațiile de retail aduc valoare vastelor comunități pe care One United Properties le dezvoltă, oferind toate facilitățile și serviciile necesare la doar câțiva pași.

Designul interior reprezintă esența afacerii ONE. Toate dezvoltările One United Properties se disting prin designul excepțional realizat împreună cu Lemon Interior Design, probabil cel mai bun studio de design interior din România.

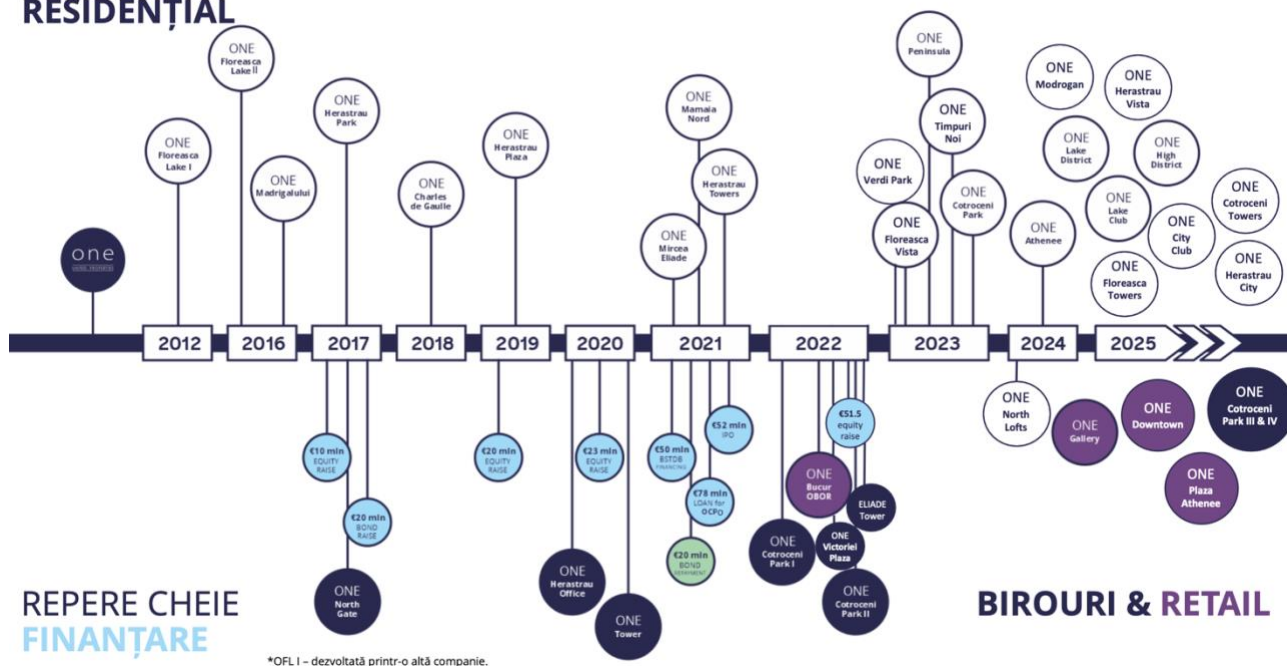
REPERE CHEIE

Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu și-au început activitatea de investiții imobiliare în anul 2000 și au dezvoltat primul lor proiect rezidențial în 2006. Înființată la data de 16 noiembrie 2007, Compania a demarat dezvoltările în domeniul imobiliar sub brandul „One” începând cu anul 2013. Între 2012 și 2018, compania s-a concentrat pe dezvoltări *high-end* și *ultra-high-end*, iar în 2017 a intrat pe piața de birouri prin achiziționarea One North Gate.

Între 2019 și 2021, ce reprezintă perioada de transformare, One United Properties a construit primele dezvoltări înalte la scară largă și a intrat și pe segmentul de clădiri de birouri, dezvoltând emblematicul One Floreasca City, care combină dezvoltarea rezidențială One Mircea Eliade și clădirea de birouri, One Tower. În această perioadă, compania a anunțat și primele dezvoltări pentru segmentul de venituri medii - One Timpuri Noi și One Cotroceni Park. Această perioadă a fost, de asemenea, dedicată creșterii accentului pus susținabilitate și lansării primelor dezvoltări de regenerare urbană.

Începând cu 2022, One United Properties se concentrează pe dezvoltări mari până la foarte mari, cum ar fi One Lake District sau One High District, pentru a menționa două dintre acestea. Grupul și-a consolidat poziția pe piața de birouri după livrarea fazelor 1 și 2 ale One Cotroceni Park Office și a intrat pe piața de retail, a dezvoltărilor construite pentru închiriere versus construite pentru vânzare, ca urmare a achiziției și consolidării Bucur Obor.

RESIDENȚIAL



*OFL I - dezvoltată printr-o altă companie.

Începând cu 2023, datele de livrare sunt estimative.

DOMENIUL DE ACTIVITATE

STRATEGIE DE CREȘTERE PROFITABILĂ

Strategia One United Properties este de a investi în oportunități de dezvoltare premium cu perspective de profitabilitate susținută și de a consolida poziția brandului high-end ONE atât pe piața rezidențială, cât și pe cea de birouri.

Principalele direcții de acțiune pentru a realiza acest lucru sunt:

- Menținerea **poziției de lider** pe piața imobiliară rezidențială de înaltă calitate, mixtă și de birouri din România.
- **Valorificarea brandului și a reputației solide** pentru continuarea expansiunii pe piața adresată segmentului de clienți cu venituri medii, realizând în același timp marje solide și extinderea în toate zonele Bucureștiului și, potențial, în alte orașe mari din România sau din Europa.
- Continuarea construirii unui **portofoliu generator de venituri** prin dezvoltarea de proprietăți comerciale de tip AAA de înaltă calitate, precum și oportunist, prin achiziții, dacă profiturile sunt atractive.
- Menținerea modelului de afaceri de generare de numerar cu **risc scăzut**, optimizând în același timp structura capitalului și sporind randamentele pentru acționari.
- Menținerea angajamentului față de dezvoltări **verzi și sustenabile**.
- Compania are în vedere să fie unul dintre **cei mai activi și transparenți** emitenți listați la Bursa de Valori București, contribuind la aducerea de lichiditate pe piața locală de capital și susținând reclassificarea acesteia în statutul de Piața Emergentă.

PIAȚA REZIDENȚIALĂ ÎN 2022 ȘI PERSPECTIVELE ANULUI 2023

Potrivit analizei SVN asupra Pieței Rezidențiale București în T4 2022, publicată în ianuarie 2023, anul 2022 a adus noi recorduri pe piața rezidențială din regiunea Bucureștiului, în ciuda războiului început în Ucraina la începutul anului trecut, a ratei inflației record, a creșterii explozive a ratelor dobânzilor și a incertitudinilor privind evoluțiile macroeconomice într-un context general marcat de discursuri și previziuni negative. SVN estimează că anul 2022 s-a încheiat cu un nou record de vânzări în București și împrejurimi.

Numărul unităților vândute anul trecut în regiunea Bucureștiului a crescut cu 8,75% față de anul 2021, conform datelor oficiale publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, continuând astfel evoluția pozitivă înregistrată și în 2021, când creșterea a fost de 37% față de rezultatul din 2020. Este important să subliniem că la nivel național, numărul unităților rezidențiale vândute în 2022 a înregistrat o scădere de 4,1%, validând astfel strategia Grupului de a se concentra pe București și zonele înconjurătoare. Scăderea numărului de tranzacții încheiate la nivel național în 2022 nu a fost resimțită în regiunea București-Ilfov, în ciuda contextului macroeconomic general dificil și a incertitudinilor referitoare la evoluțiile pieței și ale economiei locale în general.

SVN a remarcat un aspect interesant legat de evoluția vânzărilor de locuințe din 2022, și anume faptul că unul din cele patru trimestre ale anului 2022, respectiv T3 2022, a înregistrat o scădere anuală a vânzărilor de locuințe, deoarece piața a înregistrat o tendință de sezon, într-un context generat de numărul mare de vacanțe. În același timp, T4 2022 a fost cel mai bun trimestru din istoria recentă a pieței locale în ceea ce privește vânzările de locuințe, înregistrate în București și în împrejurimi, această evoluție reflectându-se și în performanța One United Properties.

În ceea ce privește livrările rezidențiale din București, SVN estimează că numărul de unități livrate a fost ușor scăzut în 2022 față de 2021 (2022: 21.328 față de 2021: 22.010). Se așteaptă ca numărul de unități livrate să continue tendința descendentă, cu un număr estimat de 19.000 de unități pentru livrarea în 2023. Din aceste livrări estimate pentru 2023 în București, 54,3% dintre unități sunt pentru piața de masă (prețuri de până la 1.500 de euro pe mp), 41,3% pentru piața de mijloc (prețuri între 1.500 și 2.300 de euro pe mp) și 4,4% pentru piața premium (prețuri peste 2.300 de euro pe mp).

SVN estimează că în 2022, piața din București a înregistrat o creștere de 10,5% a prețurilor pe segmentul de unități rezidențiale noi. În paralel, salariul mediu net lunar național a crescut cu 13,4% în decembrie 2022. În 2022, au fost acordate împrumuturi ipotecare în valoare totală de aproape 5 miliarde de euro, în creștere cu aproximativ 15% față de rezultatele din 2021 (cifrele includ și împrumuturile refinanțate, 2022 fiind un an prolific din acest punct de vedere). Peste 50% dintre tranzacțiile imobiliare încheiate anul trecut în regiunea București-Ilfov au fost realizate exclusiv în numerar, fără a recurge la finanțarea prin bancă, conform datelor oficiale compilate de SVN Romania.

DEZVOLTĂRI REZIDENȚIALE

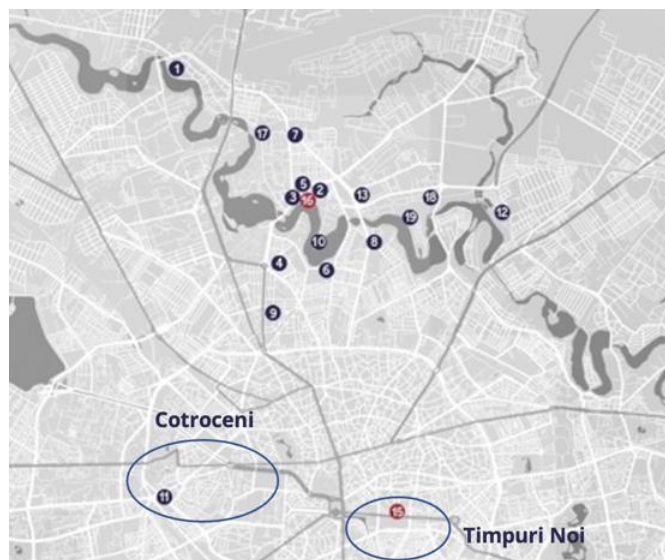
La 31 decembrie 2022, One United Properties avea în fază de construcție dezvoltări cu un total de 5.692 de unități rezidențiale, cu o valoare totală brută de dezvoltare (VBD) de 1.479 miliarde. În paralel, la 31 decembrie 2022, One United Properties avea în faza de planificare dezvoltări cu un total de 3.056 de unități rezidențiale, cu VBD total estimat la 859 milioane de euro.

Clienții avuți în vedere de One United Properties pentru segmentul rezidențial sunt:

- clienți care caută dezvoltări situate în cele mai exclusiviste zone ale Bucureștiului (Herăstrău, Floreasca, Primăverii, Lacul Tei), construite de dezvoltatori cu o reputație excelentă și cu expertiză semnificativă pe piața rezidențială, ce oferă o arhitectură și un design unic, precum și o calitate superioară a produsului. Acești clienți au venituri lunare cuprinse între 5.000-10.000 de euro per familie sau mai mult.
- clienți în căutare de dezvoltări premium, situate în zonele centrale și semicentrale ale Bucureștiului, construite de dezvoltatori cu o reputație excelentă, ideal un brand cunoscut, cu o experiență consistentă pe piața rezidențială, și care oferă o calitate foarte bună a produsului. Acești clienți au venituri lunare cuprinse între 2.000 - 5.000 de euro per familie.

Piața rezidențială este împărțită în următoarele 4 categorii: ultra-high-end, high-end, premium (venit mediu) și accesibil. One United Properties operează la nivelul primelor 3 categorii. Dezvoltările One United Properties sunt cunoscute pentru calitatea clădirilor, finisajele premium, designul impecabil, precum și infrastructura și locația excelentă. Acestea sunt motivele cheie pentru care One United Properties este un brand căutat de clienții care doresc să găsească dezvoltări de calitate, sigure și sănătoase unde să se stabilească cu familiile lor.

Pentru diversificarea structurii de clienți, One United Properties a decis să se dezvolte în alte zone intens căutate, precum Cotroceni sau Timpuri Noi. În aceste zone, unitățile se vând la prețuri mai mici pe metru pătrat comparativ cu zona de Nord a Bucureștiului, oferind totuși clienților designul și calitatea recunoscută a One United Properties.



Designul interior superior se află în centrul afacerii ONE. Toate dezvoltările One United Properties se disting prin designul interior excepțional, posibil prin parteneriatul cu Lemon Interior Design. Lemon Interior Design este o companie multi-premiată de design interior și amenajări cu sediul în București, cu clienți la nivelul Europei și Orientului Mijlociu. One United Properties are un parteneriat strategic cu Lemon Interior Design prin care toți clienții ONE, atât pe segmentul rezidențial, cât și pe cel al birourilor, beneficiază de serviciile gratuite de design interior oferite de Lemon Interior Design și marjă mică la achiziții de mobilier.

PROCESUL DE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ

Înainte de a decide achiziționarea terenului pentru dezvoltare, conducerea realizează o analiză amănunțită a oportunității de investiție, care poate dura între 2-6 luni. Abia după analiza de fezabilitate, due diligence urbanistic și juridic, definirea și feedback-ul din partea pieței asupra conceptului arhitectural, se ia decizia asupra investiției.

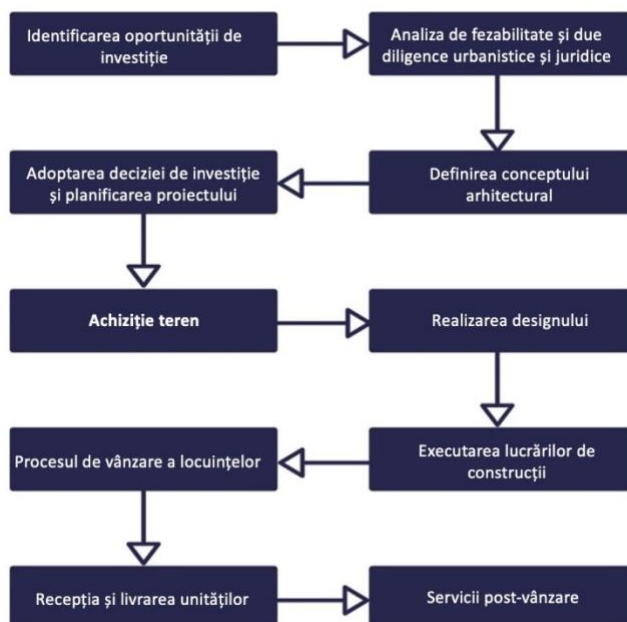
Procesul de vânzare a unităților locative începe cât mai curând posibil după autorizarea terenului pentru dezvoltare. Există cazuri când anumite suprafețe ale unui proiect sunt vândute înainte de achiziționarea terenului pentru dezvoltare, pentru a atrage capitalul necesar pentru achiziția terenului. Vânzările realizate în fazele incipiente ale construcției sunt utilizate pentru a suplimenta resursele financiare necesare executării lucrărilor de construcții și pentru a crește rentabilitatea capitalului propriu.

Promisiunile de vânzare încheiate cu cumpărătorii includ una dintre următoarele două variante de plată: un avans de 30% la semnare și 70% plată la livrare, potrivite pentru clienții care doresc să acceseze finanțare bancară, sau o plată a prețului în rate egale de 20% fiecare, împărțit pe întreaga perioadă de construcție. Este disponibilă și opțiunea de plată 100% la semnare. Strategia de vânzare a filialelor Grupului vizează de regulă creșterea progresivă a prețului de vânzare pe măsură ce dezvoltarea ajunge la anumite etape în executarea lucrărilor de construcție, reflectând creșterea valorii asociată unităților locative respective.

One United Properties are experiență dovedită în gestionarea și controlul tuturor etapelor de dezvoltare și vânzare a unui proiect și se bazează pe un proces strict de verificare înainte de a investi într-o proprietate și de a iniția proiectarea și construcția unui proiect. Această experiență este îmbunătățită și mai mult de:

- agenția imobiliară subsidiară, Skia Real Estate, care este implicată în fiecare etapă a dezvoltării unui proiect rezidențial, gestionând în primul rând vânzarea, închirierea și asistența clienților în legătură cu proprietățile One United Properties și ale filialelor sale și
- practica integrată de arhitectură, asigurată de X Architecture and Engineering Consult, subsidiara One United Properties, cunoscută ca o firmă de arhitectură inovatoare în România, care îi permite să combine designul inteligent cu managementul afacerilor și tehnologiei, atât în modelul operațional cât și în clădirile dezvoltate.

PROCESUL ONE DE DEZVOLTARE REZIDENȚIAL



Modelul de afaceri al One United Properties include utilizarea disciplinată și sistematizată a contractorilor externi și a filialelor, ceea ce permite Companiei să aibă o capacitate crescută de absorbție a mișcărilor ciclice ale pieței, combinată cu mecanisme de control care îi permit să supravegheze și să monitorizeze furnizorii externi. Procesul de dezvoltare este încorporat organic în valorile Companiei și este esențial pentru capacitatea acesteia de a livra produse de înaltă calitate la timp și în mod eficient din punctul de vedere al costurilor.

SUSTENABILITATEA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE

Prioritatea One United Properties este îmbunătățirea constantă a parametrilor dezvoltărilor ONE pentru a deservi mai bine mediul și, în consecință, comunitățile. În fiecare an, Compania investește în reducerea impactului negativ asupra mediului al dezvoltărilor sale și în respectarea mediului înconjurător. One United Properties inovează folosind materiale rafinate, îmbunătățindu-și procesele și străduindu-se mereu să-și educe partenerii și locatarii.

One United Properties este membru al Romanian Green Building Council (RGBC), o organizație care promovează responsabilitatea față de mediu și eficiența energetică. Din 2017, toate dezvoltările rezidențiale ale One United Properties sunt „Green Homes” certificate de RBGC, care necesită respectarea deplină a următoarelor criterii de mediu:

- sortare pentru reciclare în șantier;
- spații terasate;
- optimizarea consumului de apă prin irigare eficientă;
- conectare la sisteme BMS inteligente;
- unități sanitare eficiente cu debit redus;
- eliminarea poluării luminoase prin instalarea de lămpi LED;
- utilizarea materialelor de construcții durabile precum cărămidă (Caparol <1 g/l față de standardul de 30 g/l);
- educație pentru funcționarea sustenabilă a clădirii (eficiență energetică, sortarea deșeurilor, compost etc.).

PIAȚA DE BIROURI ÎN 2022

Potrivit Cushman & Wakefield Echinox Bucharest Office T4 2022 Marketbeat, în trimestrul al patrulea din 2022 a fost livrată doar o singură clădire nouă de birouri în București, cu o suprafață închiriabilă de aproximativ 20.000 de metri pătrați. Astfel, oferta nouă totală în București în 2022 a fost de 124.000 de metri pătrați, cea mai mică din anul 2015 până în prezent. În consecință, la sfârșitul anului, stocul de birouri din București a fost de 3,32 milioane de metri pătrați. Trimestrul al patrulea a fost unul foarte robust în ceea ce privește cererea (101.000 de metri pătrați fiind tranzacționați, cel mai mare volum trimestrial din Q4 2019), cu totalul pentru anul 2022 ajungând la 324.000 de metri pătrați (+8,6% față de 2021), deoarece absorbția netă (excluzând renegocierile) a avut o pondere de 57% (față de 56% în 2021). În 2022, One United Properties a închiriat 35.700 de metri pătrați de suprafață închiriabilă (+59% față de activitatea de închiriere din 2021) și a avut cea mai mare cotă netă în piața relocărilor de birouri la nivelul anului 2022. Rata de neocupare globală a crescut la 15,2%, un nivel în concordanță cu ultimele 18 luni.

Conform Cushman & Wakefield Echinox chiria contractuală pentru clădirile de birouri din București a continuat să crească în trimestrul al patrulea din 2022, atingând un nivel de aproximativ 20,00 €/mp/lună în zona centrală, dar se așteaptă creșteri suplimentare în alte zone în următoarele 12 luni din cauza unui număr scăzut de clădiri noi. În prezent, sunt în construcție proiecte de clădiri de birouri cu o suprafață totală de 109.000 de mp închiriabili, un număr scăzut, din care 34.000 de metri pătrați se află în cadrul fazei a 2-a a One Cotroceni Park.

DEZVOLTĂRILE DE BIROURI

Pe baza succesului său pe segmentul rezidențial, One United Properties a intrat pe segmentul de birouri în noiembrie 2017 prin achiziția One North Gate.

La data de 31 decembrie 2022, portofoliul de birouri al companiei conține o suprafață închirială brută (GLA) de 138.000 de metri pătrați, care include One Tower (GLA de 24.000 de metri pătrați, ocupare 100%), One Cotroceni Park Faza 1 (GLA de 46.000 de metri pătrați, ocupare 87%), One Cotroceni Park Faza 2 (GLA de 35.000 de metri pătrați, ocupare 55%), One Victoriei Plaza (GLA de 12.000 de metri pătrați, ocupare 100%), One North Gate (GLA de 4.500 de metri pătrați, ocupare 73%), One Herastrau Office (GLA de 8.000 de metri pătrați, ocupare 100%) și Eliade Tower (GLA de 8.000 de metri pătrați, ocupare 50%). Împreună cu portofoliul de retail (incluzând în principal Bucur Obor și One Gallery), portofoliul total de închirieri comerciale al One United Properties are o suprafață închirială brută de peste 180.000 de metri pătrați.

Creșterea în cadrul portofoliului de birouri ONE este generată de trei vectori:

- Tendința puternică a corporațiilor care profită de oportunitatea perioadei de pandemie pentru a-și redesena întreaga strategie imobiliară corporativă și pentru a se muta de la clădirile de generație mai veche la cele noi, moderne, pentru a face upgrade;
- Necesitatea de a oferi confort sănătos pentru personal, pentru a-i atrage înapoi la birou, de unde și motivul pentru prioritizarea proprietăților certificate LEED și WELL;
- Necesitatea de a accesa funcții integrate precum rezidențiale și comerciale în cadrul aceleiași dezvoltări, reducând astfel timpul de navetă și oferind facilități în apropierea casei;
- Strategia de a urma o distribuție de birouri hub-and-spoke în întreg orașul, deschiderea mai multor birouri satelit noi pentru a reduce semnificativ timpul de navetă al angajaților, promovând un mediu de birou aproape de acasă.

Segmentul de birouri are o importanță strategică pentru One United Properties întrucât are în vedere închirierea de spații pe termen mediu și lung (minim 5 ani, contracte preferate 7-10 ani), oferind un venit periodic previzibil, completând modelul de afaceri de dezvoltare rezidențială.

SUSTENABILITATEA DEZVOLTĂRIILOR DE BIROURI

Toate clădirile de birouri dezvoltate de One United Properties sunt certificate sau pre-certificate conform certificării WELL Health and Safety și LEED Platinum de către US Green Building Council, una dintre cele mai exigente certificări privind impactul și performanța asupra mediului. În plus, obiectivul de sustenabilitate al portofoliului de birouri este să devină complet neutru în emisiile de carbon până la sfârșitul anului 2022, fiind supus certificării LEED ZERO CARBON pentru toate activele noi de birou.

PORTOFOLIUL DE MONUMENTE ISTORICE

Ca parte a strategiei sale pe termen lung de dezvoltare a Bucureștiului, One United Properties se angajează să restaureze patrimoniul cultural al orașului, inclusiv zona centrală. Această inițiativă se aliniază strategiei mai largi de sustenabilitate a ONE, pe care Compania a început să o implementeze în 2021 după ce s-a alăturat Pactului Global al ONU, cea mai mare inițiativă de sustenabilitate din lume. În conformitate cu acest angajament, One United Properties a achiziționat mai multe monumente istorice importante din centrul Bucureștiului, pe care intenționează să le restaureze: One Athénée, One Gallery, One Plaza Athénée, One Downtown.



DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES ÎN BUCUREȘTI

The image displays a comprehensive overview of ONE United Properties' development portfolio in Bucharest. At the center is an aerial map of the city, overlaid with 32 numbered markers (1-32) that correspond to specific development sites. Surrounding the map are 32 numbered panels, each featuring a rendering of a project and its name:

- 1 ONE North Gate
- 2 ONE Floreasca Lake
- 3 ONE Herastrau Park
- 4 ONE Herastrau Vista
- 5 ONE High District
- 6 ONE Floreasca Towers
- 7 ONE Floreasca Vista
- 8 ONE Lake Club
- 9 ONE Herastrau Plaza
- 10 ONE Herastrau Towers
- 11 ONE Herastrau Office
- 12 ONE Madrigalului
- 13 ONE Charles de Gaulle
- 14 ONE Victoriei Plaza
- 15 ONE Athenee
- 16 ONE Mircea Eliade
- 17 ONE Peninsula
- 18 ONE Cotroceni Park
- 19 ONE Verdi Park
- 20 ONE Lake District
- 21 ONE Modrogan
- 22 ONE Timpani Noi
- 23 ONE Tower
- 24 ONE BLADE Tower
- 25 ONE Bucur Obar
- 26 ONE Gallery
- 27 ONE North Lofts
- 28 ONE Cotroceni Towers
- 29 ONE Plaza Athenee
- 30 ONE Downtown
- 31 RENDERING IN PROGRESS ONE City Club
- 32 RENDERING IN PROGRESS ONE Herastrau City

STRUCTURA GRUPULUI

One United Properties SA este holdingul Grupului. Activitatea Grupului se desfășoară prin intermediul filialelor. Compania-mamă supraveghează, co-implementează, precum și atrage și asigură fonduri pentru implementarea proiectelor de dezvoltare.

Principalele filiale ale One United Properties SA sunt prezentate mai jos. Aceste companii au fost înființate sau achiziționate cu scopul de a îndeplini anumite sarcini – fie implementarea unor dezvoltări specifice, fie asistarea în procesul de dezvoltare, închiriere și/sau vânzare de apartamente sau proprietăți de birouri. La 31 decembrie 2022, Grupul era format din 48 de filiale consolidate integral.

Numele filialei	Activitate	Deținere la 31.12.2022
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%
One Peninsula SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%
One Herastrau Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectură pentru proiecte de grup și non-grup	80,00%
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%
One Herastrau Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Cotroceni Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – intermediari imobiliare	51,00%
One Lake District SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar în București	67,69%
One United Tower SA	Dezvoltator imobiliar în București	70,24%
Neo ¹ Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%
One Mamaia Nord SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%
One Herastrau Vista SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%
One Floreasca Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%
One Long Term Investments SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar în București	57,25%
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar în București	57,25%
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%
One Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%
One High District S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%

¹ Începând cu luna noiembrie 2021, One United Properties a decis să renunțe la brandul NEO din cauza dificultății de a-l poziționa la același nivel competitiv cu ONE, în ciuda calității ridicate și a designului produsului. Ca urmare, toate dezvoltările care foloseau numele NEO au fost rebranduite. Noile denumiri sunt următoarele: One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia), One Floreasca Vista (fosta Neo Floreasca Lake), One Timpuri Noi (fosta Neo Timpuri Noi) și One Herăstrău Vista (fosta Neo Herăstrău Park).

One Plaza Athenee SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Lake Club SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Herastrau City SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Carpathian Lodge Magura SRL	Dezvoltator imobiliar în București	66,72%
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One City Club SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 10 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One United Italia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	90,00%
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
Bucur Obor SA	Închiriere spațiu retail	54,44%
One United Management Services SRL	Servicii management	100,00%
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 12 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 14 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 15 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Victoriei Plaza SRL	Închirierea de spații de birouri în București	100,00%
Eliade Tower SRL	Închirierea de spații de birouri în București	100,00%
One Proiect 16 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 17 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 2 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%

În anul 2022 au fost înființate sau achiziționate 17 filiale: One City Club SRL, One United Management Services SRL, BO Retail Invest SRL, Bucur Obor SA, One Victoriei Plaza SRL, Eliade Tower SRL, precum și mai multe companii fără activitate reală, pentru viitoare proiecte: One Proiect 8 SRL, One Proiect 10 SRL, One Proiect 11 SRL, One Proiect 12 SRL, One Proiect 14 SRL, One Proiect 15 SRL, One Proiect 16 SRL, One Proiect 17 SRL, One Proiect 18 SRL, One Proiect 2 SRL și One United Italia SRL.

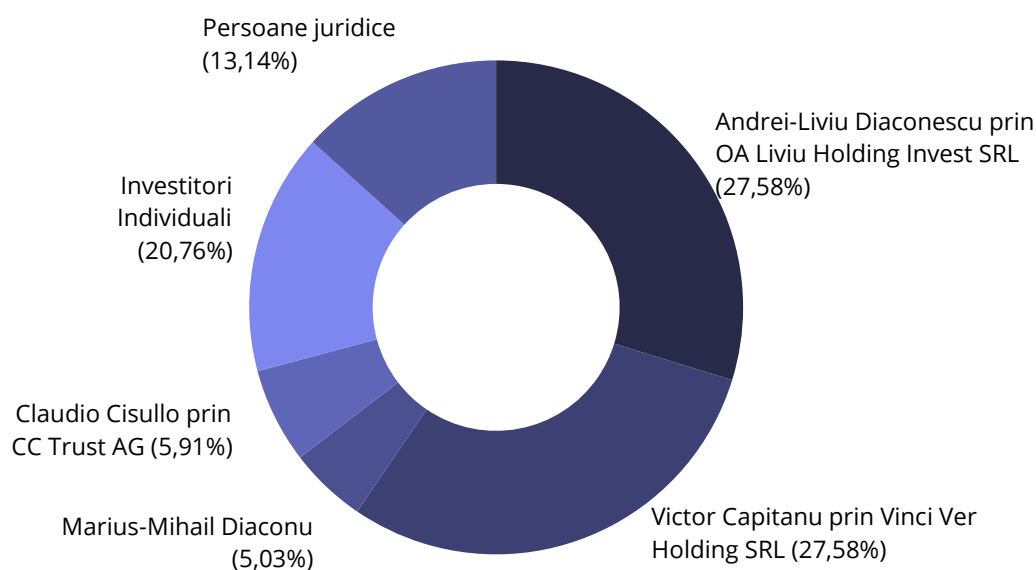
ACȚIONARI ȘI CAPITAL SOCIAL

One United Properties SA este o societate pe acțiuni constituită în conformitate cu legile din România. În urma unei Oferte Publice Inițiale de succes, în cadrul căreia compania a atras 260 de milioane de lei, One United Properties s-a listat pe Piața Principală a Bursei de Valori București pe 12 iulie 2021.

În 2022, capitalul social al One United Properties a fost majorat datorită unei noi creșteri de capital, care a avut loc în perioada 27 iunie - 3 august 2022. Procesul a constat în două etape - prima, în care acționarii existenți au subscris noile acțiuni în baza drepturilor de preferință, și cea de a doua, cu noi investitori care au participat în cadrul plasamentului privat. Prețul final pe acțiune pentru ambele etape a fost stabilit la 1,25 lei, iar compania a ridicat în total 253,7 milioane lei. Operațiunea a fost finalizată la data de 19 august 2022, când acțiunile ONE care au fost subscrise în majorarea de capital au fost transferate în conturile investitorilor. În urma acestei operațiuni, capitalul social al One United Properties a atins 555.422.788 lei, împărțit în 2.777.113.940 de acțiuni ordinare cu o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune.

La data de 9 noiembrie 2022, acțiunile gratuite, distribuite în proporție de 1 acțiuni gratuită la 3 acțiuni ONE deținute, au fost încărcate în conturile acționarilor. În urma acestei operațiuni, capitalul social al One United Properties a atins 740.563.717,20 lei, împărțit în 3.702.818.586 de acțiuni ordinare cu o valoare nominală de 0,2 leu pe acțiune.

În consecință, capitalul social al One United Properties la 31 decembrie 2022 era de 740.563.717,20 lei împărțit în 3.702.818.586 acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune. La 31 decembrie 2022, One United Properties avea 6.373 de acționari (+101% față de momentul post-listare). Structura acționariatului companiei la 31 decembrie 2022 era următoarea:



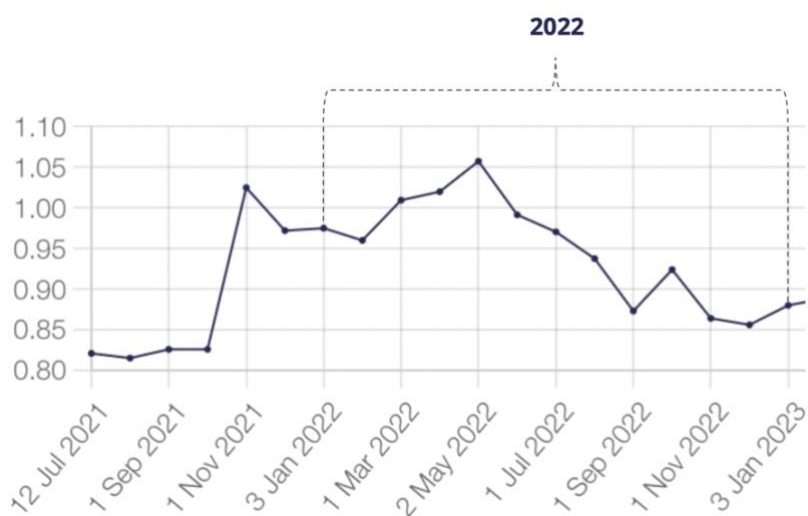
Andrei-Liviu Diaconescu și Victor Căpitanu, acționarii fondatori ai One United Properties, dețin fiecare 27,58% din Companie prin intermediul vehiculelor lor de investiții, respectiv OA Liviu Holding Invest S.R.L. și Vinci Ver Holding S.R.L. Mai mult, Andrei-Liviu Diaconescu deține direct 23.926.462 de acțiuni ONE, iar Victor Căpitanu deține direct 23.926.462 de acțiuni ONE. Excluzând toate acțiunile deținute de cofondatori și participațiile deținute de CC Trust și domnul Marius-Mihail Diaconu, free float-ul efectiv al companiei la 31 decembrie 2022 era de 32,6%.

One United Properties S.A. deținea, la data de 31 decembrie 2022, 5.144 de acțiuni proprii, reprezentând 0,0001% din capitalul social. Creșterea a fost cauzată de acordarea acțiunilor gratuite la data de 9 noiembrie 2022. Cele 4.353 de acțiuni au fost atribuite One United Properties automat prin acumularea fracțiunilor de acțiuni rezultate din algoritmul utilizat pentru distribuirea de acțiuni gratuite (1:3), care au fost plătite în numerar acționarilor. Prin urmare, One United Properties nu a achiziționat direct aceste acțiuni, ci acestea au fost dobândite automat în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social. Toate acțiunile au fost plătite integral.

ONE LA BURSA DE VALORI BUCUREȘTI

În 2022, ONE a fost a **9-a acțiune cu cel mai mare volum tranzacționat pe BVB** în termeni de lichiditate absolută și a **11-a din punct de vedere al lichidității raportată la free float**. Valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile ONE între 1 ianuarie și 31 decembrie 2022 a fost de 1 milion de lei.

Într-un an 2022 volatil, acțiunile ONE au avut o performanță în linie cu indicele de referință BET, înregistrând o scădere de -11,9%, comparativ cu indicele BET care a înregistrat o scădere de -10,7%, și o performanță semnificativ mai bună decât principalii indici imobiliari FTSE EPRA Nareit Developed Europe, cu o scădere de -36,5%, FTSE EPRA Nareit UK (ELUK) cu o scădere de -31,9% și STOXX Europe 600 Real Estate (SX86P) cu o scădere de -42,1%. Capitalizarea de piață la data de 31 decembrie 2022 a fost de 3,2 miliarde de lei; compania a avut 6.373 de acționari (+101% față de situația post-listare).



Parteneriat cu Raiffeisen Bank

Începând cu 3 ianuarie 2022, One United Properties beneficiază de serviciile de market maker din partea Raiffeisen Bank International AG. Volumul minim corespunzător cotațiilor ferme de tip bid-ask furnizate de Raiffeisen Bank International este de 100.000 de acțiuni, diferența maximă între bid și ask fiind de 1,75%. Raiffeisen furnizează servicii de market making pe parcursul a cel puțin 70% dintr-o sesiune de tranzacționare. One United Properties continuă, de asemenea, să beneficieze de aceste servicii furnizate de BRK Financial Group. [Mai multe informații AICI.](#)

În plus, în temeiul acordului, afiliatul Raiffeisen Bank International, Raiffeisen Centrobank AG, a lansat și produse structurate – certificate turbo long și drepturi de opțiune de tip call (warrant) care au ca activ suport acțiunile ONE. [Mai multe informații AICI.](#)

Includerea în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging

Începând cu data de 20 iunie 2022, acțiunile ONE au fost incluse în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging, conceput pentru a urmări performanța companiilor imobiliare listate și a fondurilor de investiții imobiliare din piețele emergente. Prin ajustarea în mod liber a elementelor constitutive ale indicelui și verificarea lichidității, mărimii și veniturilor, indicele este potrivit pentru utilizare ca bază pentru produse de investiții, cum ar fi instrumentele derivate și fondurile tranzacționate la bursă (ETF). [Mai multe informații AICI.](#)

Majorarea capitalului social

În august 2022, One United Properties a anunțat finalizarea majorării de capital social, în cadrul căreia compania a atras 253,7 milioane de lei. Procesul a constat în două etape - prima, în care acționarii existenți au subscris noile acțiuni în baza drepturilor de preferință, și cea de a doua, cu noi investitori care au participat în cadrul plasamentului privat. Prețul final pe acțiune pentru ambele etape a fost stabilit la 1,25 lei, iar compania a ridicat în total 253,7 milioane lei. Operațiunea a fost finalizată la data de 19 august 2022, când acțiunile ONE care au fost subscrise în majorarea de capital au fost transferate în conturile investitorilor

Capitalul atras a consolidat strategia de creștere a One United Properties, permițând companiei să profite de noi oportunități în piață. Noul capital a fost investit cu prioritate în noi proiecte rezidențiale situate în principal în București. Șase dintre cele zece locații anunțate la momentul majorării de capital din august 2022 au fost deja achiziționate și făcute publice: One City Club, One Herastrau City, One Cotroceni Towers, One Plaza Athénée, One Downtown și Eliade Tower.

Upgrade în cadrul FTSE Global Equity Index.

Începând cu 19 septembrie 2022, acțiunile One United Properties au fost promovate în cadrul FTSE Global Equity Index Series for Emerging Europe, trecând de la categoria de small-cap la cea de mid-cap, reflectând creșterea capitalizării de piață, precum și lichiditatea solidă a acțiunilor ONE. În februarie 2023, această poziție a fost reconfirmată de FTSE Russell. **Mai multe informații AICI.**

Acoperirea de către analiști

One United Properties este una dintre acțiunile românești cele mai analizate, având 7 analiști financiari: Alexandru Stroila (BT Capital Partners), Ionuț Gravis (BRK Financial Group), Camil Apostol (Goldring), Florin-Adrian Ciocoi (Ipopema Securities), Adrian-Cosmin Pătruți (Raiffeisen Bank), Alina David (Swiss Capital) și Jakub Caithaml (Wood & Co). Doi noi analiști internaționali vor începe analiza One United Properties începând cu 2023.

În 2022, One United Properties nu și-a răscumpărat propriile acțiuni. Niciuna dintre filialele One United Properties nu deținea ONE acțiuni la 31 decembrie 2022. One United Properties nu are obligațiuni corporative emise la 31 decembrie 2022.

STRUCTURA ORGANIZAȚIONALĂ

Adunarea Generală a Acționarilor este cel mai înalt organism de decizie al Societății. Compania este condusă de un Consiliu de Administrație format din șapte membri care sunt responsabili în mod colectiv pentru strategia și dezvoltarea companiei, precum și supervizează echipa de conducere executivă.

Operațiunile Companiei sunt împărțite în mai multe departamente: Dezvoltare Proiecte, Arhitectură, Urbanism, Design, Financiar, Juridic, Vânzări, Leasing, Marketing, Post-vânzare, Relații cu investitorii, Investiții, Asset Management și Resurse Umane. Structurile de Audit Intern și Conformitate răspund direct către Consiliul de Administrație. Structura organizatorică a One United Properties este prezentată mai jos:



CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație al One United Properties este format din cinci membri neexecutivi precum și din doi membri executivi, Victor Capitanu și Andrei-Liviu Diaconescu, co-fondatorii companiei. Cinci membri ai Consiliului sunt independenți, formând astfel o majoritate.

În Adunarea Generală anuală a Acționarilor din 26 aprilie 2022, acționarii au ales un nou Consiliu de Administrație al One United Properties, format din șapte Membri: Claudio Cisullo (ales de Consiliu în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație), Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Marius-Mihail Diaconu, Augusta-Valeria Dragic, Dragos-Horia Manda, și Magdalena Souckova. Mandatul membrilor Consiliului este de 1 an. **Mai multe informații AICI.**

În 2022, funcția de Președinte al Consiliului de Administrație a fost deținută de domnul Claudio Cisullo.

Membrii Consiliului de Administrație la 31 decembrie 2022 sunt prezentați mai jos. Mandatele tuturor membrilor Consiliului de Administrație urmează să expire pe 26 aprilie 2023 și, în consecință, în Adunarea Generală a Acționarilor din 25 aprilie 2023, acționarii vor alege un nou Consiliu de Administrație.

CLAUDIO CISULLO

Președinte al Consiliului de Administrație, independent



Născut în 1964, dl. Cisullo este fondatorul și președintele CC Trust Group AG, un birou familial activ la nivel internațional, investit în sectoarele de biotehnologie, aviație privată, agrement, farmaceutice, servicii profesionale, imobiliare și tehnologie. Cu peste 30 de ani de experiență în finanțare corporativă, fuziuni și achiziții, capital de risc și capital privat, domnul Cisullo se numără printre cei mai bogați 300 de oameni din Elveția și este un investitor activ pe piața imobiliară rezidențială și comercială din România.

Domnul Cisullo a fost numit Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties la 28.09.2020 și Președinte al Consiliului de Administrație al One United Properties la 20.05.2021.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 218.703.478 acțiuni, deținute prin intermediul CC Trust Group AG.

VICTOR CĂPITANU

Membru executiv al Consiliului de Administrație



Născut în 1979, Victor este co-fondator și membru executiv al Consiliului de Administrație al One United Properties, coordonând activitățile de vânzări, închirieri, marketing și investiții.

Victor deține atestare CFA, o diplomă în Finanțe și Bănci de la Academia de Studii Economice din București și a urmat un program executiv de Private Equity la Universitatea Harvard și un program executiv la Singularity University din Silicon Valley.

Victor Căpitanu a fost numit în funcția de Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties în data de 09.05.2016.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 23.926.462 acțiuni deținute în mod direct și 1.021.349.895, prin intermediul Vinci Ver Holding SRL.

ANDREI-LIVIU DIACONESCU

Membru executiv al Consiliului de Administrație



Născut în 1975, Andrei este co-fondator și Membru Executiv al Consiliului de Administrație al One United Properties, coordonând activitățile de Operațiuni, Financiare și Juridice. Andrei deține un EMBA de la ASEBUSS și o diplomă în drept internațional de la Universitatea din Macedonia, Salonic.

Andrei Diaconescu a fost numit în funcția de Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties la 09.05.2016.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 23.926.462 acțiuni deținute în mod direct și 1.021.349.895 prin intermediul OA Liviu Holding Invest SRL.

MARIUS-MIHAIL DIACONU

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



Născut în 1973, domnul Diaconu este un investitor activ și executiv cu o experiență de peste 20 de ani. Proiectele sale acoperă sănătatea animalelor, imobiliare, IT, agricultură, divertisment, servicii industriale și au fost dezvoltate în Europa, Asia și SUA. Marius este fondatorul (1999) și CEO al Altius SRL, lider de piață pentru produse de sănătate animală și cel mai mare importator din România, cu o prezență regională care include Bulgaria și Moldova. Domnul Diaconu este licențiat în Marketing de la Academia de Studii Economice București (1997).

Domnul Diaconu a fost numit în funcția de Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties în data de 28.09.2020.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 186.246.728 acțiuni deținute în mod direct și 9.122,582 prin intermediul Altius SA.

AUGUSTA-VALERIA DRAGIC

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



Doamna Dragic este co-fondatoare a Grupului Superbet împreună cu domnul Sacha Dragic încă din anul 2008. Începând cu deschiderea primului lor magazin acum mai bine de un deceniu, Grupul a crescut pentru a deveni liderul pieței românești, extinzându-se la nivel internațional și incluzând mai multe branduri la nivel european. Grupul Superbet operează o ofertă online de top, alimentată de tehnologie proprie dezvoltată în hub-urile lor tehnologice din București, Zagreb și Londra, o rețea de peste 1.000 de agenții de pariuri naționale în piețele sale și o echipă globală de aproximativ 4.800 de angajați. În 2019, Superbet a obținut o investiție minoritară de 175 de milioane de euro de la Blackstone, un grup de investiții global cu sediul în SUA, pentru a accelera creșterea sa.

Doamna Dragic a fost numită membru al Consiliului de Administrație al One United Properties la data de 26.04.2022.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 2.490.666 prin intermediul D Craig Investment SA.

DRAGOS-HORIA MANDA

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



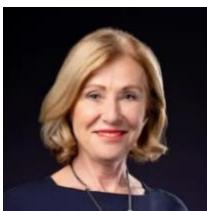
Născut în 1960, domnul Manda este președintele Consiliului de Administrație al Patria Bank și Managing Partner al Axxess Capital. Acesta are peste 17 ani de experiență în private equity în Europa de Sud-Est și o reputație impresionantă ca președinte / membru al consiliului de administrație al diferitelor fonduri de private equity, cum ar fi American Enterprise Fund, Balkan Accession Fund și Emerging Europe Accession Fund. În cariera sa, domnul Manda a supervizat investiții de capital de peste 200 de milioane de euro în industrii precum IT, retail, servicii financiare, energie și producție.

Domnul Manda a fost numit membru al Consiliului de Administrație al One United Properties la data de 24.04.2019.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 28.487.047.

MAGDALENA SOUCKOVA

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



Doamna Magdalena Souckova este un executiv cu experiență vastă, cu peste 30 de ani de experiență în furnizarea de servicii de audit și consultanță în afaceri. Doamna Souckova a fost Country Managing Partner pentru EY în Republica Cehă din 2008 până în decembrie 2021. Între 2011 și 2020 a fost și Managing Partner pentru Central Cluster la EY, care include Cehia, Slovacia, Ungaria, Slovenia, Serbia, Croația, Bosnia, Herțegovina și Muntenegru. Sub conducerea sa, Clusterul aproape și-a dublat dimensiunea, devenind o afacere de 220 de milioane de dolari, cu 80 de parteneri și o echipă de 2.500 de profesioniști. Doamna Souckova a absolvit Universitatea din Massachusetts. Este contabil public autorizat și membră a Institutului American de Contabili Publici Autorizați. De asemenea, este auditor statutar ceh și membră a Camerei Auditorilor din Republica Cehă.

Doamna Souckova a fost numită membru al Consiliului de Administrație al One United Properties la data de 26.04.2022.

Doamna Souckova nu deținea nicio acțiune ONE la data de 31.12.2022

Niciunul dintre membrii Consiliului de Administrație al One United Properties nu a fost interzis de către o instanță să ocupe o funcție în calitate de membru al consiliului de administrație sau al consiliului de supraveghere al unei companii în ultimii 5 ani și nici nu au existat cazuri de insolvență, lichidare, faliment sau cazuri administrative speciale în oricare dintre Companiile în care persoanele de mai sus au fost membri ai consiliului de administrație sau ai consiliului de supraveghere. În ultimii 5 ani nu au existat litigii sau proceduri administrative în care membrii Consiliului de Administrație One United Properties să fi fost implicați în contextul activității lor în cadrul companiei, sau cu privire la capacitatea acestora de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul companiei. Nu există niciun acord, înțelegere sau legătură de familie între oricare dintre membrii Consiliului de Administrație și orice altă persoană datorită căreia a fost numit membru al Consiliului de Administrație al companiei.

COMITETE CONSULTATIVE

Consiliul de Administrație a înființat Comitetul de Remunerare și Compensare, Comitetul de Risc și Audit, precum și Auditul Intern în 2021, înainte de IPO. În data de 12 aprilie 2022, One United Properties a anunțat constituirea Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă care va asista Consiliul de Administrație în definirea strategiei de sustenabilitate. Este primul Comitet ESG numit de Consiliul de Administrație al unei companii românești de top (**Mai multe informații AICI**).

Atât Comitetul de Remunerare și Compensare, cât și Comitetul de Risc și Audit au în componența lor trei sau patru membri ai Consiliului de Administrație, dintre care unul este ales Președinte. Comitetul ESG este format din membri ai Consiliului de Administrație, precum și din experți și consilieri externi în domeniu.

Membrii Comitetului de Risc și Audit la 31 decembrie 2022 erau:

- Dragos-Horia Manda, Președinte
- Marius-Mihail Diaconu, Membru
- Andrei-Liviu Diaconescu, Membru
- Magdalena Souckova, Membru

Membrii Comitetului de Nominalizare și Remunerare la 31 decembrie 2022 erau

- Claudio Cisullo, Președinte
- Victor Capitanu, Membru
- Augusta-Valeria Dragic, Membru

Membrii Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă la 31 decembrie 2022 erau:

- Victor Capitanu, Președinte
- Andrei-Liviu Diaconescu, Membru
- Zuzanna Kurek, Membru

CONDUCEREA EXECUTIVĂ

Biografiile aferente lui Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu, care acționează în calitate de co-CEO ai One United Properties, sunt prezentate mai sus.

COSMIN SAMOILA

Director Financiar



Cosmin este CFO al One United Properties din 2021. Are peste 17 ani de experiență în mai multe regiuni și linii de afaceri. A fost timp de 4 ani CFO al Grupului Sixt România și 10 ani la Adama Holding Group (parte a Immofinanz AG) unde, în calitate de Director Controlling și Managing Director, a coordonat toate aspectele financiare a peste 60 de active, situate în România și mai multe țări din sud-estul Europei. Cosmin și-a început cariera profesională la Ernst & Young, unde a fost auditor senior. A absolvit Academia de Studii Economice, este expert contabil autorizat în România și membru ACCA.

Acțiuni ONE deținute la data de 31.12.2022: 367.379.

BEATRICE DUMITRAȘCU

CEO Divizia Rezidențială



Beatrice s-a alăturat One United Properties în 2013 ca director de vânzări. Este un director imobiliar cu înaltă calificare. Și-a început cariera imobiliară în 2005 la Eurisko, ca broker rezidențial. Doi ani mai târziu, a devenit director al Departamentului Rezidențial, cu un portofoliu de peste 5.000 de unități rezidențiale de vânzare. Eurisko a fost achiziționată de CB Richard Ellis în 2008 pentru 35 de milioane de dolari. De atunci, Beatrice și-a construit o carieră alături de unii dintre cei mai mari dezvoltatori rezidențiali români, precum Conarg Real Estate, Adama, Sirius International, Tiriac Imobiliare, RO-IS International Development, Romconsulting, Anchor Group și chiar acționând independent timp de doi ani.

Numărul de acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 409.758.

MIHAI PADUROIU

CEO Divizia de Birouri



Mihai s-a alăturat One United Properties în noiembrie 2019. Are o carieră îndelungată pe piața imobiliară locală, în unele dintre cele mai mari companii internaționale de consultanță. Pe parcursul celor 13 ani de activitate în domeniul imobiliar, a fost implicat în numeroase procese de relocare atât pentru companii multinaționale, cât și locale, tranzacționând peste 500.000 mp de birouri în toată această perioadă.

Mihai este licențiat în Relații Economice Internaționale de la Academia de Studii Economice și este membru al RICS 2016 (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Număr de acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 2.827.927 deținute prin intermediul PMA PRIME PROPERTY CONSULTING SRL.

VICTOR SAVI-NIMS

Director Juridic



Victor este Director Juridic al One United Properties din decembrie 2019. Este un avocat experimentat, cu o perspicacitate puternică pentru afaceri, dobândită prin coordonarea imobiliară și construcții integrate, fuziuni și achiziții, servicii bancare/finanțare, precum și servicii juridice corporative și comerciale. A lucrat în cadrul Mitel & Partners, unde a gestionat clienți internaționali în proiecte imobiliare și de M&A, și cu Alexandrion Group, unde a coordonat Departamentul Juridic. A absolvit Facultatea de Drept Nicolae Titulescu din București și deține un LLM în Dreptul Afacerilor și un Master în Ecologie și Dezvoltare Durabilă de la Universitatea din București – Catedra UNESCO Cousteau. Victor este membru al Baroului București și al Asociației Naționale a Avocaților din România.

Număr de acțiuni ONE deținute la 31.12.2022: 370.559.

Niciunui dintre membrii echipei executive nu i s-a interzis în ultimii 5 ani de către instanță să îndeplinească funcția de Membru al unui Consiliu de Administrație sau al unui Consiliu de Supraveghere. În ultimii 5 ani, nu au existat cazuri de insolvență, lichidare, faliment sau administrare specială a societăților comerciale în care membrii executivi au ocupat funcții în Consiliu de Administrație sau în Consiliu de Supraveghere. Niciunul dintre directorii executivi nu desfășoară activitate profesională care ar concura cu cea a companiei.

ANGAJAȚI

La 31 decembrie 2022, Grupul avea 98 de angajați (dintre care 92 cu normă întreagă), toți desfășurându-și activitatea la sediul central al One United Properties din București, România. Dintre toți angajații, 91% aveau studii superioare, 9% deținând la sfârșitul anului 2022 diploma de liceu. One United Properties are printre angajați studenți universitari care dețin roluri de juniori în cadrul companiei, care sunt în prezent în curs de obținere a diplomei universitare.

La nivelul One United Properties și al filialelor sale nu există sindicate organizate și nu au fost încheiate contracte colective.

Grupul avea la 31 decembrie 2022 87 de colaboratori.

PARTENERII DE AFACERI

În activitatea sa de zi cu zi, One United Properties colaborează cu mulți contractori. În 2022, One United Properties a colaborat cu aproximativ 1.100 de furnizori terți, dintre care aproximativ 4% erau furnizori semnificativi.

În ceea ce privește operațiunile și dezvoltarea, acestea includ companii de construcții, arhitecți și planificatori de construcții, companii de materiale de construcții, mobilier și amenajări, consultanți tehnici, agenți imobiliari, furnizori de utilități, furnizori de facilități și alți furnizori specialiști (securitate, eliminarea deșeurilor etc.). Dintre toți acești parteneri, un grup deosebit de important sunt contractorii care dezvoltă proiecte One United Properties. Pe partea corporativă, One United Properties colaborează în mod regulat cu avocați, auditori, evaluatori, consilieri corporativi și de afaceri și specialiști în anumite domenii. În 2022, nu au existat modificări speciale în lanțul de aprovizionare al One United Properties.

EVENIMENTE CHEIE ÎN 2022

PRINCIPALELE EVENIMENTE DE BUSINESS

Recepționarea One Cotroceni Park Office Faza 1

În data de 17 ianuarie 2022, Grupul a informat piața în legătură cu recepționarea **One Cotroceni Park Office, Faza 1** dezvoltare de birouri și de spații comerciale. Dezvoltarea are o suprafață închiriabilă brută (GLA) de 46.000 mp. [Mai multe informații AICI.](#)

Achiziția Bucur Obor

În urma obținerii aprobării Consiliului Concurenței, la data de 8 februarie 2022, One United Properties a finalizat tranzacția prin care a achiziționat controlul unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., și indirect asupra controlului **Bucur Obor**, o companie listată pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare al BVB, sub simbolul BUCU. Bucur Obor este un centru comercial din București care și-a deschis porțile în 1975. Astăzi, centrul este o locație emblematică în București și găzduiește magazine de toate dimensiunile, de la afaceri de familie până la branduri internaționale cunoscute, cu o suprafață totală închiriabilă de 26.000 mp. Achiziția unei participații majoritare în Bucur Obor este în conformitate cu strategia One United Properties de a crește ponderea profiturilor din activitatea de închiriere în profiturile totale ale Companiei. [Mai multe informații AICI.](#)

Achiziționarea One Gallery

În data de 24 martie 2022, One United Properties a anunțat achiziționarea fostei **Fabrici Ford**, situată în cadrul dezvoltării One Floreasca City, denumită **One Gallery**. Valoarea brută de dezvoltare la finalizare este de aproximativ 90 milioane euro. Lucrările de construcție la Fabrica Ford au început în iulie 2022. După finalizarea construcției, clădirea renovată va avea o suprafață închiriabilă de aproximativ 13.500 de metri pătrați și două etaje de parcare subterană, conectate la restul dezvoltării One Floreasca City. Spațiul va găzdui un mix de magazine, piață alimentară și restaurante la parter și spații de birouri exclusive la primul etaj. Accesul la One Gallery se va face din trei străzi - Calea Floreasca, Banu Antonache și Mircea Eliade, restabilind utilitatea acestui reper istoric și aducând glorie clădirii care a fost abandonată în trecut. [Mai multe informații AICI.](#)

Achiziționarea unui teren pentru One City Club

În data de 30 iunie 2022, One United Properties și-a extins portofoliul de terenuri prin achiziționarea unui teren localizat în Strada Ramuri Tei nr. 3, în București, cu o suprafață de 10,710 mp, unde compania intenționează să construiască un proiect cu preponderență rezidențial numit **One City Club**. Noua dezvoltare va avea în jur de 200 de apartamente, pe o suprafață totală de aproximativ 37.000 mp, din care 27.000 mp supraterani și 10.000 mp subterani. [Mai multe informații AICI.](#)

Demararea vânzărilor în cadrul One Lake Club Faza 2

În data de 18 iulie 2022, One United Properties a demarat vânzările pentru o nouă dezvoltare rezidențială, **One Lake Club (Faza 2)**, cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) de 35,3 milioane euro. Faza 2 va găzdui două clădiri cu 119 unități rezidențiale. One Lake Club Faza 2 face parte din dezvoltarea One Lake Club, cu un GDV total de 214,9 milioane de euro. Clienții pot achiziționa apartamente în cadrul One Lake Club folosind una dintre cele trei opțiuni de plată (30% la semnare și 70% la livrare, 5 tranșe egale sau plata integrală la semnarea promisiunii de vânzare. [Mai multe detalii AICI.](#)

Grad de ocupare de 100% în cadrul One Tower

În data de 25 iulie 2022, One United Properties a informat piața că **One Tower**, o clădire de birouri care face parte din dezvoltarea One Floreasca City, cu o suprafață închiriabilă brută de 23.750 mp, a ajuns la 100% grad de ocupare. [Mai multe informații AICI.](#)

Achiziționarea unui teren pentru One Herastrău City

În data de 26 iulie 2022, Societatea a achiziționat un teren de 36.869 mp situat pe Bulevardul Poligrafiei nr. 50 și 52-54, în București, unde va construi o dezvoltare predominant rezidențială, denumită **One Herastrău City**. Noua dezvoltare va avea aproximativ 900 de apartamente organizate în șapte turnuri înalte, cu o suprafață totală construibilă estimată de până la 220.000mp, din care 150.000 mp deasupra solului și 70.000 mp subteran. **Mai multe informații AICI.**

Achiziționarea One Victoriei Plaza

În data de 27 iulie 2022, Grupul a informat piața despre preluarea unui pachet de 100% în compania care deține și operează o clădire de birouri situată pe Bulevardul Nicolae Titulescu nr 29-31 din București, numită **One Victoriei Plaza**. Clădirea de birouri are o suprafață închiriabilă totală de 12.000 mp și este închiriată integral către First Bank în calitate de chiriaș, pentru o perioadă rămasă de aproximativ 12 ani, cu opțiune de întrerupere după 7 ani. Venitul anual din chirie generat de clădire este de aproximativ 1,9 milioane EUR și este indexat cu inflația anuală. **Mai multe informații AICI.**

Demararea vânzărilor în cadrul One Herastrău Vista

În august 2022, odată cu începerea construcției, One United Properties a început vânzările pentru **One Herastrău Vista**, o dezvoltare rezidențială care va găzdui 117 unități, cu o valoare brută de dezvoltare de 38,1 milioane EUR. Clienții pot achiziționa apartamente la One Herastrău Vista folosind oricare dintre cele trei opțiuni de plată (30% la semnare și 70% la livrare, 5 tranșe egale sau plata integrală în avans). **Mai multe informații AICI.**

Achiziționarea Eliade Tower

În data de 6 octombrie 2022, One United Properties a informat piața despre achiziționarea **Eliade Tower**, o clădire de birouri situată pe Bulevardul Mircea Eliade nr.18, București, România. Valoarea totală a tranzacției a fost de aproximativ 9,5 milioane EUR. Clădirea de birouri are un o suprafață închiriabilă totală de peste 8.000 mp repartizați pe 10 etaje, este în prezent închiriată în proporție de aproximativ 50%; și este construită pe un teren de 4.224 mp. Viitorul potențial al acestei proprietăți este încă în analiza internă a Companiei, având în vedere ca terenul este adiacent One Floreasca City. **Mai multe informații AICI.**

Demararea vânzărilor în cadrul One Mamaia Nord

În data de 12 octombrie 2022, One United Properties a anunțat faptul că a primit autorizația de construire și a demarat vânzările pentru Faza 2 a **One Mamaia Nord**, cea mai exclusivistă dezvoltare de pe litoralul românesc. Noua dezvoltare va avea o suprafață construibilă brută estimată la aproximativ 17.000 mp și se estimează că va fi finalizată în T1 2025. **Mai multe informații AICI.**

Reconversia unei cladiri de birouri din complexul One North Gate intr-un complex rezidențial denumit One North Lofts

În data de 25 octombrie 2022, One United Properties a anunțat că va reconverti una dintre cele două clădiri de birouri din complexul One North Gate (18.000 mp suprafață închiriabilă brută) într-o nouă dezvoltare rezidențială, **One North Lofts**. Noua dezvoltare va avea o valoare brută de dezvoltare de 30 de milioane de euro și va găzdui 137 de unități rezidențiale. Se estimează că va fi finalizată în T4 2023. **Mai multe informații AICI.**

Obținerea autorizației de construire pentru One High District

În data de 27 octombrie 2022, One United Properties a anunțat că a obținut autorizația de construire pentru **One High District**, o dezvoltare premium de amploare situată în zona Floreasca-Barbu Văcărescu. Dezvoltarea va găzdui trei turnuri înalte, cu 786 de apartamente și un valoare brută de dezvoltare de 154,2 milioane EUR. Se estimează că One High District va fi finalizat în T4 2025. **Mai multe informații AICI.**

Obținerea autorizației de construire pentru One Floreasca Towers

La data de 1 noiembrie 2022, One United Properties a anunțat că a obținut autorizația de construire pentru **One Floreasca Towers**, o nouă dezvoltare situată pe strada Gara Herăstrău, în cartierul de afaceri Promenada Mall. Dezvoltarea va include două turnuri cu 14 etaje, care găzduiesc 208 unități rezidențiale, cu o valoare totală brută de dezvoltare de 61,8 milioane EUR. One Floreasca Towers este estimat a fi finalizat în T1 2025. [Mai multe informații AICI.](#)

Obținerea autorizației de construire pentru One Lake Club Faza 1

În data de 8 noiembrie 2022, One United Properties a anunțat că a primit autorizația de construire pentru prima fază a **One Lake Club**, care va găzdui 544 de unități rezidențiale cu o valoare brută de dezvoltare de 179,6 milioane EUR. Împreună cu Faza 2, pentru care vânzările au început în iulie 2022, One Lake Club va găzdui un total de 663 de apartamente cu o valoare totală brută de dezvoltare de 214,9 milioane EUR. [Mai multe informații AICI.](#)

Achiziționarea One Downtown

În data de 16 decembrie 2022, One United Properties a anunțat încheierea unui contract de vânzare-cumpărare pentru achiziția a trei imobile situate în București sector 1, pe strada Academiei nr. 19, 21, 23. În urma renovării totale, integrale, cele trei clădiri vor reprezenta o nouă dezvoltare a companiei, **One Downtown**. Scopul final al clădirilor va fi decis ulterior, în prezent fiind luate în considerare atât opțiunea de dezvoltare rezidențială, cât și de hotel. Valoarea brută de dezvoltare este estimată la 35 de milioane de EUR. [Mai multe informații AICI.](#)

Achiziționarea One Plaza Athénée

În data de 21 decembrie 2022, compania a anunțat semnarea unui contract de vânzare-cumpărare pentru un imobil situat în București, Sector 1, pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, lângă Ateneul Român – o locație unică în inima orașului. În urma reautorizării și finalizării, clădirea va reprezenta o nouă dezvoltare a companiei – One Plaza Athénée, cu o valoare brută de dezvoltare estimată la 48 milioane EUR. Scopul final al clădirii va fi un hotel de tip *lifestyle* de cinci stele, cu 100 de camere și servicii aferente de cea mai înaltă calitate, precum piscină, spa, un restaurant și alte facilități la parter. Inaugurarea este estimată a avea loc în 2025.. [Mai multe informații AICI.](#)

PRINCIPALELE EVENIMENTE DE GUVERNANȚĂ&ESG

Decizii judecătorești favorabile referitoare la One Floreasca City

În data de 1 aprilie 2022, One United Properties a informat piața despre decizia favorabilă a Curții de Apel București referitoare la One Floreasca City, care a confirmat valabilitatea actelor și demersurilor care au stat la baza dezvoltării și a respins contestația reclamantelor. Hotărârea este definitivă. [Mai multe informații AICI.](#)

În data de 15 aprilie 2022, Compania a informat piața despre o altă decizie favorabilă a Curții de Apel București referitoare la One Floreasca City, în care instanța a respins contestația de anulare a acordului de mediu. Hotărârea instanței este definitivă. [Mai multe informații AICI.](#)

Numirea Comitetului ESG

În data de 12 aprilie 2022, One United Properties a anunțat crearea **Comitetului de Guvernare de Mediu, Socială și Corporativă (ESG)**, care va asista Consiliul de Administrație în definirea strategiei de sustenabilitate. Acesta este primul Comitet ESG numit vreodată de Consiliul de Administrație al unei companii *blue-chip* din România. [Mai multe informații AICI.](#)

AGOA și AGEA din 26 aprilie 2022

În data de 26 aprilie 2022, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe a dividendelor în valoare de 42,5 milioane lei (cu prima tranșă plătită în octombrie 2021, dividendul brut integral pentru anul 2021 este de 75 de milioane de lei). Dividendul brut de 0,0165 lei pe acțiune a fost plătit la 30 mai 2022. De asemenea, AGA a aprobat răscumpărarea de acțiuni de trezorerie în limita totală a 10 milioane de lei, la un preț de achiziție de maximum 1,75 lei pe acțiune, o operațiune de majorare a capitalului social cu aporturi în numerar sau prin emiterea de obligațiuni convertibile. AGA a mai aprobat cadrul de implementare a unui Stock Option Plan în beneficiul membrilor executivi ai Consiliului de Administrație.

De asemenea, AGA a ales, începând cu data de 26 aprilie 2022, un nou Consiliu de Administrație al One United Properties, compus din șapte Membri: Claudio Cisullo (ales de Consiliu în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație), Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Marius Diaconu, Augusta Dragic, Dragoș Manda și Magdalena Souckova. **Mai multe informații AICI.**

Decizii judecătorești favorabile referitoare la One Peninsula

În data de 25 mai 2022, One United Properties a informat piața cu privire la decizia favorabilă a Curții de Apel București referitoare la One Peninsula, care confirmă valabilitatea actelor și demersurilor care au stat la baza dezvoltării și a respins contestația reclamantilor. Hotărârea instanței este definitivă. **Mai multe informații AICI.**

Publicarea Raportului de Sustenabilitate aferent anului 2021

În data de 7 iulie 2022, One United Properties a publicat **Raportul de Sustenabilitate 2021**, pregătit în conformitate cu standardele Global Reporting Initiative (GRI). Raportul de Sustenabilitate 2021 se bazează pe strategia ESG a Companiei și pe informațiile furnizate în Raportul de Sustenabilitate al Companiei pentru anul 2020, publicat în decembrie 2021. În urma publicării raportului, Compania a demarat procesul de obținere a rating-ului ESG cu una dintre cele mai importante agenții de rating specializate. **Raportul de Sustenabilitate 2021 este disponibil AICI.**

Decizia Curții de Apel București referitoare la One Modrogan

În data de 8 iulie 2022, One United Properties a informat piața cu privire la decizia Curții de Apel București privind One Modrogan, suspendând temporar construcția pe șantier, până la pronunțarea primei hotărâri în dosarul principal privind această dezvoltare. **Mai multe informații AICI.**

Operațiunea de majorare a capitalului social

În data de 3 august 2022, One United Properties a anunțat închiderea operațiunii de majorare a capitalului social, în cadrul căreia Compania a atras 253,7 milioane de lei. Procesul a constat în două etape - prima, în care acționarii existenți au subscris pe baza drepturilor de preferință, și cea de-a doua etapă, cu noi investitori care au participat la plasamentul privat. Prețul final per acțiune pentru ambele etape a fost stabilit la 1,25 lei. Operațiunea a fost finalizată în data de 19 august 2022, când acțiunile ONE care au fost subscrise în cadrul operațiunii au fost încărcate în conturile investitorilor. Capitalul obținut va susține strategia de creștere a One United Properties, permițând Companiei să valorifice noi oportunități de pe piață. Noul capital a fost deja sau va fi investit cu prioritate în noi dezvoltări rezidențiale situate în principal în București. Șase dintre cele zece locații anunțate la momentul majorării de capital din august 2022 au fost deja achiziționate și făcute publice: One City Club, One Herastrau City, One Cotroceni Towers, One Plaza Athénée, One Downtown și Eliade Tower.

AGOA & AGEA din 28 septembrie 2022

În data de 28 septembrie 2022, One United Properties a organizat Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, situațiile financiare auditate pentru S1 2022, distribuirea primei tranșe din dividendul aferent anului 2022, în valoare de 36,1 milioane de lei (0,013 lei per acțiune), precum și distribuirea de acțiuni gratuite în proporție de o acțiune gratuită la fiecare trei acțiuni deținute. Alte puncte de pe ordinea de zi s-au referit la modificările aduse

Actului Constitutiv, în special în ceea ce privește funcționarea, precum și prerogativele Consiliului de Administrație al One United Properties. În special, acționarii au aprobat ca mandatele acordate membrilor Consiliului de Administrație să fie de un an, cu posibilitatea de a fi realeși. **Mai multe informații AICI.**

Obținerea ratingului ESG din partea Sustainalytics

În data de 11 octombrie 2022, One United Properties a publicat Ratingului de Risc ESG, emis de către Morningstar Sustainalytics. În septembrie 2022, Sustainalytics a evaluat Compania cu un scor de 20,0, care este încadrat ca risc mediu, exact la limita unui risc scăzut. Ratingurile de risc ESG acordate de Sustainalytics sunt clasificate pe cinci niveluri de risc: neglijabil (0-10), scăzut (10-20), mediu (20-30), ridicat (30-40) și sever (40+). **Mai multe informații AICI,** iar **Ratingul ESG pentru anul 2022 este disponibil AICI.**

Plata dividendelor

În data de 3 noiembrie 2022, One United Properties a plătit dividendul semestrial în valoare de 0,013 lei per acțiune, iar în data de 9 noiembrie compania a alocat acționarilor acțiuni gratuite în proporție de o acțiune gratuită pentru fiecare trei acțiuni deținute. Politica de dividende a One United Properties include plata semestrială a dividendelor, prima tranșă fiind aprobată în cadrul Adunării Generale a Acționarilor organizată în luna septembrie a fiecărui an, pe baza rezultatelor semestriale auditate, în timp ce a doua tranșă este aprobată în luna aprilie a anului următor, împreună cu raportul anual auditat.

Evaluarea materialității ESG

În decembrie 2022, One United Properties a publicat chestionarul de materialitate ESG 2022, invitând părțile interesate să îl completeze pentru a evidenția problemele economice, de mediu, sociale și de guvernanță care ar putea influența capacitatea companiei de a crea valoare pe termen scurt, mediu și lung și impactul acesteia asupra comunității. Chestionarul este disponibil **AICI** iar rezultatele vor fi utilizate pentru a contura structura Raportului de Sustenabilitate 2022 al One United Properties.

ACTIVITATEA DE VÂNZARE ÎN 2022

VÂNZĂRI REZIDENȚIALE

599 de apartamente cu o suprafață totală de 52.724 mp, 978 de locuri de parcare și alte tipuri de unități, precum și apartamente aflate în stadiu incipient de dezvoltare, au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 169,2 milioane euro în 2022. Spre comparație, în 2021, Grupul a vândut și pre-vândut 699 de apartamente, cu o suprafață totală de 62.514 mp, 995 de locuri de parcare și alte tipuri de unități, precum și apartamente aflate în stadiu incipient de dezvoltare pentru un total de 255,8 milioane euro. Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale include vânzările anticipate către *early clients*, (vânzări cu marjă inferioară care ajută la finanțarea achiziției de terenuri). Acestea sunt unități pe care Grupul le-a pre-vândut către *early clients* în cadrul unor dezvoltări care mai trebuie să primească autorizații de construire. Valoarea totală a acestor vânzări în 2022 a fost de 18,1 milioane euro, față de 53,6 milioane euro în 2021.

Scăderea numărului de unități vândute în 2022 față de 2021 a fost rezultatul lipsei de stoc disponibil pe aproape toată durata anului, din cauza întârzierilor semnificative din partea autorităților în aprobarea autorizațiilor de construire. Situația s-a rezolvat însă în ultimul trimestru al anului, deoarece One United Properties a primit autorizații de construire pentru toate dezvoltările aflate în așteptarea primirii acestor autorizații. Dintre dezvoltările care au primit autorizația de construire în T4 2022, One United Properties a început vânzările la One Mamaia Nord 2 în octombrie 2022, One High District în noiembrie 2022 și One Floreasca Towers, tot în noiembrie 2022. În consecință, 1.080 de unități rezidențiale au fost adăugate în portofoliul echipei de vânzări în T4 2022, din care 28% au fost deja vândute în mai puțin de un trimestru. Vânzări excepționale au fost înregistrate la One High District, unde 35% din unități au fost vândute în primele două luni de la lansare. Este important de menționat că vânzările care nu au fost realizate în 2022 din cauza întârzierii autorizațiilor, la dezvoltări precum One Lake District sau One Lake Club (Faza 1) se vor realiza în 2023, transferându-se astfel venitul nerealizat pentru 2022, în 2023.

La 31 decembrie 2022, 62% din apartamentele aflate în dezvoltare erau vândute; excluzând cele 1.080 de unități rezidențiale nou adăugate din OMN2, OFT și OHD, apartamentele contractate au însumat 82% din unități. Din dezvoltările deja livrate, mai sunt disponibile pentru cumpărare doar 21 de unități. Sumele datorate în baza contractelor încheiate cu clienții la 31 decembrie 2022 reprezintă 231 milioane euro în numerar suplimentar până în 2025 (170 milioane euro în 2023, 47 milioane euro în 2024 și 14 milioane euro în 2025).

În T1 2023, One United Properties a primit autorizația de construire pentru One Lake District, o dezvoltare rezidențială care va găzdui un total de 2.076 de unități rezidențiale. Vânzările la One Lake District sunt așteptate să înceapă la sfârșitul acestui trimestru, rezolvându-se astfel problema legată de autorizări cel puțin pentru restul anului 2023.

Mai mult de jumătate dintre apartamentele vândute de One United Properties în 2022 au fost apartamente cu două camere, cu o suprafață totală de vânzare de 22.486 mp. Cererea pentru astfel de apartamente a fost vizibilă în special în 2022 la One High District. O cerere semnificativă a fost înregistrată și pentru apartamentele cu 3 camere, în special la One High District, One Verdi Park, One Cotroceni Park și One Herăstrău Vista. În plus, este important de menționat că în 2022, compania a vândut și două penthouse-uri cu o valoare ridicată la One Verdi Park. Vânzările pe tipuri de apartamente în anul 2022, inclusiv suprafața totală vandabilă a unităților vândute, sunt prezentate mai jos:

Tip apartament	Unități vândute	Suprafața vandabilă (mp)
Studio	41	2.152
2 camere	343	22.486
3 camere	112	10.677
4 camere	82	11.549
5+ camere și vile	21	5.860
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	599	52.724

Autorizarea și lansarea ulterioară a vânzărilor la One High District au condus la prevânzări excelente de unități rezidențiale la dezvoltarea respectivă, unde, în două luni, One United Properties a vândut 274 de unități rezidențiale, ceea ce reprezintă 46% din toate unitățile vândute în 2022. La One Cotroceni Park, în 2022, Grupul a pre-vândut 101 unități rezidențiale. Având în vedere cererea mare pentru această dezvoltare, în data de 4 octombrie 2022, One United Properties a convenit cu CCT&ONE Properties SA răscumpărarea a 67 de unități rezidențiale și 67 de locuri de parcare care au fost vândute anterior în 19 mai 2021 (mai multe informații [AICI](#)). În urma acestei tranzacții, în T4 2022, One United Properties a avut 67 de apartamente în plus, dintre care 64 au fost deja vândute în trimestrul respectiv. Această operațiune a generat un profit suplimentar de aproximativ 1,6 milioane euro pentru aceste unități revândute. Este important de menționat că aceste 64 de unități revândute nu au fost incluse în vânzările din 2022.

O altă performanță remarcabilă a fost înregistrată la One Verdi Park, o dezvoltare care va fi livrată în T1 2023, unde au fost vândute 92 de unități în cursul anului 2022, precum și One Herăstrău Vista, unde în decurs de 6 luni de la începerea vânzărilor, 64% din unitățile rezidențiale sunt deja vândute. Dezvoltările care au fost deja livrate sau care se află în prezent în stadii avansate de livrare au înregistrat un grad variabil de încetinire a vânzărilor față de anul precedent, din cauza disponibilității scăzute a stocului, având în vedere faptul că majoritatea dezvoltărilor rămase, cum ar fi One Timpuri Noi, One Floreasca Vista sau One Modrogan, sunt aproape de a fi vândute în totalitate. Vânzările per dezvoltare în 2022, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la 31 decembrie 2022, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Livrare	Unități vândute în 2022	Total unități vândute de la începutul proiectului	Total unități dezvoltate
One Mircea Eliade	T4 2020	4	235*	244
One Mamaia Nord 1	T1 2021	-1	48	50
One Herastrau Towers	T4 2021	3	137	147
One Verdi Park	S1 2023	92	288	324
One Timpuri Noi	2023	0	132	147
One Floreasca Vista	2023	4	54	63
One Cotroceni Park	T4 2023	101**	829	900
One Peninsula	T4 2023	3	104	167
One Modrogan	2024	-1	36	48
One Lake Club (Faza 2)	T3 2024	47	47	137
One Herastrau Vista	T3 2024	50	78	121
One Mamaia Nord 2	T1 2025	4	4	86
One Floreasca Towers	T2 2025	19	71	208
One High District	T4 2025	274	274	786
TOTAL UNITĂȚI VINDUTE		599	2.337	3.428

NOTĂ: La One North Lofts au fost pre-vândute 43 din 137 de unități rezidențiale în 2022. Acestea vor fi recunoscute doar după obținerea autorizației de construire, estimată pentru anul 2023.

*Unitățile vândute includ cele 31 de unități rezidențiale de la One Mircea Eliade care au fost reclasificate în investiții imobiliare și sunt în prezent închiriate de One United Properties.

Unitățile care au fost răscumpărate de la CC&ONE Properties în T4 2022 și ulterior vândute în acel trimestru **nu sunt incluse în acest total.

SEGMENTUL COMERCIAL

La 31 decembrie 2022, portofoliul de birouri al companiei numără o GLA de 138.000 mp de spații de birouri și include One Tower (GLA de 24.000 mp, închiriată 100%), One Cotroceni Park Faza 1 (GLA de 46.000 mp, închiriată 87%), One Cotroceni Park Faza 2 (GLA de 35.000 mp, închiriată 55%), One Victoriei Plaza (GLA de 12.000 mp, închiriată 100%), One North Gate (GLA de 4.500 mp, închiriată 73%), One Herăstrău Office (GLA de 8.000 mp, închiriată 100%) și Eliade Tower (GLA de 8.000 mp). Împreună cu portofoliul de retail (care include în principal, Bucur Obor și One Gallery), portofoliul total de închirieri comerciale al One United Properties are o suprafață brută închiriable (GLA) de peste 180.000 mp.

PORTOFOLIUL DE TERENURI

La 31 decembrie 2022, One United Properties avea 61.108 mp de terenuri pentru dezvoltare rezidențială ulterioară în București, cu drepturi de construcție suprateerane brute (GBA) totale de 248.950 mp (105.971 mp de terenuri cu GBA suprateeran de 434.939 mp la data publicării prezentului raport). Toate aceste terenuri sunt în prezent în faza de planificare. Grupul estimează construcția de aproximativ 1.500 apartamente și spații comerciale pe aceste terenuri (2.800 de apartamente și spații comerciale la data publicării prezentului raport). În plus, One United Properties deține aproximativ 40.000 mp de clădiri pentru restaurare și dezvoltare ulterioară.

În februarie 2023, compania a informat piața cu privire la încheierea unui contract pentru achiziționarea unui teren de 44.863 mp localizat pe Soseaua Progresului nr. 56-80, Sector 5, București, unde compania intenționează să construiască o dezvoltare cu utilizare mixtă, denumită **One Cotroceni Towers**. Cu o valoarea brută de dezvoltare (GDV) estimată la 400 milioane euro, One Cotroceni Towers va fi o dezvoltare importantă cu utilizare mixtă și un exemplu emblematic de regenerare urbană, care va crește gradul de atractivitate a traiului, muncii și a petrecerii timpului liber în București. Aceasta va cuprinde 1.296 de unități rezidențiale dispuse în cinci turnuri. În plus, dezvoltarea cu utilizare mixtă va include și o clădire de birouri de sine stătătoare ecologică, din clasa AAA, cu o suprafață brută închiriabilă (GLA) de aproximativ 48.000 mp, care va fi denumită One Cotroceni Park Office Faza 3, continuând povestea de succes a companiei a primelor două faze, care au un GLA combinat de 81.000 mp. [**Mai multe informații AICI.**](#)

În plus față de portofoliul de terenuri deținute, compania are un *pipeline* important de noi terenuri pentru dezvoltare ulterioară. În prezent, One United Properties se află în negocieri avansate pentru patru dezvoltări viitoare, precum și în stadii incipiente de discuții sau negocieri pentru alte peste 20 de dezvoltări. Șase locații din cele zece anunțate la momentul majorării de capital social din august 2022 au fost deja achiziționate și anunțate public: One City Club, One Herăstrău City, One Cotroceni Towers, One Plaza Athénée, One Downtown și Eliade Tower.

REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE

PRINCIPALELE SITUAȚII FINANCIARE

- **O creștere de 4% a cifrei de afaceri consolidate** a One United Properties în 2022 vs. 2021, după ce Grupul a atins o cifră de afaceri de 1,2 miliarde lei.
- **EBITDA** a scăzut cu 6% comparativ cu anul precedent, ajungând la **576,1 milioane lei** în 2022, în timp ce **rezultatul brut** s-a ridicat la **572,9 milioane lei** în 2022, **o scădere de 5% față de 2021**. Rezultatul net a ajuns la **502,5 milioane lei**. Indicatorul **EPS** corespondent numărului de acțiunile la sfârșitul anului 2022 este **0,14**, reprezentând un randament de 15% pentru 2022.
- Venituri din **segmentul rezidențial** s-au ridicat la **769,5 milioane lei** în 2022, o creștere de 9% față de 2021. **Marja netă** a segmentului rezidențial a ajuns la **41%**, o creștere de 6 pp față de 2021.
- **Veniturile din chirii** au înregistrat o creștere de mai mult de 9 ori, ajungând la **62,4 milioane lei**, determinate de veniturile obținute de la chiriașii din cadrul One Tower, One Cotroceni Park Office Faza 1, Bucur Obor (achiziție T1'22) și One Victoriei Plaza (achiziție T3'22).
- **Cheltuielile Generale și Administrative (G&A)** au crescut cu 206%, până la **99,7 milioane lei**, datorită dimensiunii mai mari a operațiunilor și a alocării non-cash a programului de Stock Option Plan (SOP) pentru membrii executivi ai Consiliului de Administrație ca urmare a îndeplinirii criteriilor de performanță legate de creșterea valorii companiei în 2021, așa cum a fost raportat anterior.
- **Poziție solidă de numerar în valoare de 567 milioane lei**, +12% de la începutul anului, datorită operațiunii de majorare a capitalului social care a contribuit cu 253,7 milioane lei în T3'22 și în ciuda investițiilor continue și a plății de dividende în valoare de 78,6 milioane lei în cursul anului 2022.
- Indicatorul **loan-to-value** a fost de **28%** la sfârșitul anului 2022, crescând odată cu accesarea creditului pentru achiziționarea One Victoriei Plaza (19 milioane euro) și alte trageri de fonduri pentru diverse dezvoltări, dovedind o situație financiară solidă și un nivel scăzut al efectului de levier al Grupului în comparație cu alte companii similare din Europa.
- **Datoria netă** este de **263,2 milioane lei**, reprezentând doar 6% din activele totale, care se ridică la 4,2 miliarde lei.

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a crescut cu 4% în 2022 față de 2021, ajungând la 1,2 miliarde lei. Creșterea cifrei de afaceri a fost susținută de o creștere cu 9% a veniturilor din vânzările de proprietăți rezidențiale, care au ajuns la 769,5 milioane lei în 2022 față de 703,3 milioane lei în 2021. Venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut cu 29% față de anul trecut, ajungând la 318,9 milioane lei, datorită faptului că dezvoltările majore se apropie de finalizare, însă, marja procentuală relativă a scăzut față de rezultatul la 9 luni, datorită vânzărilor de dezvoltări la care construcția a început în T4 2022. Acest lucru a generat o marjă netă de 41% pentru 2022, o apreciere de 6 pp față de 2021.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de segmentul de birouri și de diviziile de retail, au înregistrat o creștere mai mare de 9 ori, ajungând la 62,4 milioane lei. Această apreciere a fost determinată de veniturile provenite de la chiriașii de la One Tower (grad de închiriere de 100% la 31 decembrie 2022), One Cotroceni Park Faza 1 (grad de închiriere de 87% la 31 decembrie 2022, dar care încă nu generează venituri întregi, deoarece o parte dintre chiriași sunt încă în faza de amenajare), One Victoriei Plaza (achiziție finalizată în T3 2022, închiriată 100%), precum și de impactul rezultatelor generate de Bucur Obor consolidate în divizia de retail. Conducerea estimează că veniturile din chirii vor continua să crească la nivel de trimestru, aducând o pondere și mai semnificativă în 2023, datorită livrării

One Cotroceni Park Faza 2, precum și datorită portofoliului comercial în general mai mare, care mai include One Victoriei Plaza și Bucur Obor.

În 2022, Grupul a înregistrat o scădere de 82% a câștigurilor obținute de la clădirile de birouri în curs de dezvoltare, ca urmare a reclasificării One Cotroceni Park (Faza 1) la categoria investiții imobiliare finalizate. La finalul anului 2022, câștigurile obținute la această categorie s-au ridicat la 54,9 milioane lei, reprezentând în principiu singura clădire de birouri în curs de dezvoltare, One Cotroceni Park (Faza 2). Pe de altă parte, Grupul a înregistrat câștiguri din achizițiile negociate în valoare de 94,1 milioane lei, care reprezintă câștigul obținut din tranzacția de achiziționare a pachetului majoritar de acțiuni la Bucur Obor, la un preț puternic redus față de valoarea clădirilor, acestea fiind evaluate de Colliers. În plus, în 2022, Grupul a înregistrat câștiguri de 88,5 milioane RON din investiții imobiliare finalizate, reprezentând dezvoltarea de investiții imobiliare rezidențiale închiriate, corespunzătoare apartamentelor închiriate la One Mircea Eliade, în conformitate cu strategia companiei de a genera mai mult profit pe termen lung din veniturile din chirii, precum și câștigurile obținute în cadrul One Tower și OCP Faza 1. De asemenea, Grupul a înregistrat câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară, care s-au ridicat la 75,1 milioane lei, reprezentând o ajustare la valoarea justă datorată în principal obținerii autorizațiilor de construcție în 2022.

Cheltuielile Generale și Administrative (G&A) au crescut cu 206%, la 99,7 milioane RON, ca urmare a dimensiunii mai mari a operațiunilor și a evenimentului extraordinar de recunoaștere a cheltuielilor aferente programului de SOP în T2 2022, care este destinat membrilor executivi ai Consiliului de Administrație, în urma îndeplinirea criteriilor de performanță pentru 2021. Cheltuiala a fost înregistrată în T2, T3 și T4 2022 într-o valoare totală non-cash de 46 milioane lei (42 milioane lei în T2 2022, 2 milioane lei în T3 2022 și 2 milioane lei în T4 2022), în conformitate cu standardele de raportare IFRS. În ceea ce privește alte cheltuieli de exploatare, acestea s-au ridicat la 15,3 milioane lei în 2022, în creștere cu 90% față de 8,1 milioane lei înregistrate în 2021. Din suma înregistrată în această categorie în 2022, 7,5 milioane lei reprezintă sponsorizări legate de activități de CSR, care se așteaptă să fie deduse integral din impozitul pe profit, în timp ce alte elemente includ costurile cu provizioane și indemnizațiile pentru depreciere.

Alte cheltuieli de exploatare a proprietății pentru segmentul comercial au crescut cu 53%, ajungând la 8,2 milioane lei în 2022. Alte cheltuieli de exploatare a proprietății pentru segmentul rezidențial, care include cheltuielile cu proprietățile pentru dezvoltările rezidențiale finalizate și care nu au fost livrate complet clienților, au ajuns la 5,1 milioane lei în 2022, o creștere cu 2%. Este important de reținut că această categorie a fost introdusă începând cu raportul T3 2022 și, astfel, compania a reclasificat acea categorie de costuri pentru 2021 și le-a retratat în acest raport pentru comparabilitate.

EBITDA a scăzut cu 6%, la 576,1 milioane lei, în principal pe fondul scăderii câștigurilor totale, precum și a implementării programului SOP non-cash, așa cum este descris mai sus. Profitul brut a ajuns la 572,9 milioane lei, în scădere cu 5% față de 2021, în timp ce profitul net a fost de 502,5 milioane lei, o scădere cu 1% față de anul 2021. Impozitul pe profit pentru anul 2022 a fost de 70,4 milioane lei, din care 10,9 milioane lei reprezintă cheltuielile efective, iar restul de 59,5 milioane lei reprezintă impozitul amânat pe profit, generat de câștigurile din ajustarea valorii juste, care vor deveni impozabile doar la vânzarea activelor respective.

Poziții P&L selectate (RON)	2022	2021	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	769.518.382	703.317.672	9%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(445.459.287)	(451.583.531)	-1%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(5.133.247)	(5.046.897)	2%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	318.925.848	246.687.244	29%
Venituri din chirii, incl. cheltuieli cu serviciile către chiriași	78.909.622	11.821.887	567%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(8.171.409)	(5.345.444)	53%
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	54.883.687	298.636.043	-82%
Câștiguri din achizițiile negociate	94.079.969	-	100%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	88.485.173	44.364.366	99%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	75.097.712	56.187.770	34%

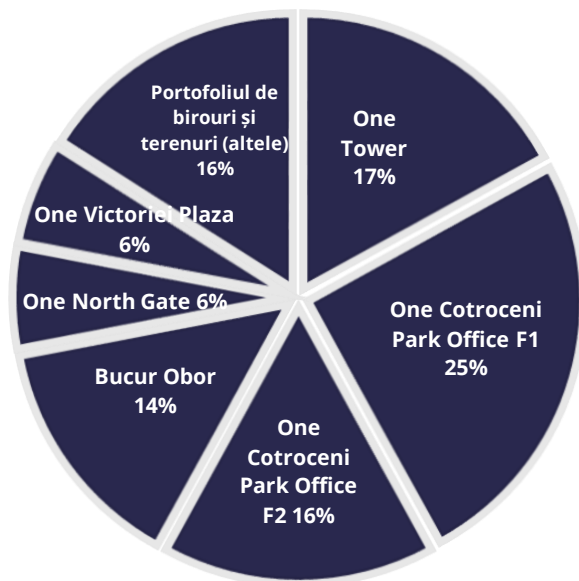
Cheltuieli Generale și Administrative, inclusiv comisioane de intermediere	(99.691.456)	(32.578.454)	206%
Alte cheltuieli de exploatare	(15.308.340)	(8.065.542)	90%
EBITDA	576.124.706	612.655.241	-6%
EBT	572.908.912	604.418.805	-5%
Profit net	502.477.465	509.687.153	-1%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 51% în 2022, ajungând la 4,2 miliarde lei.

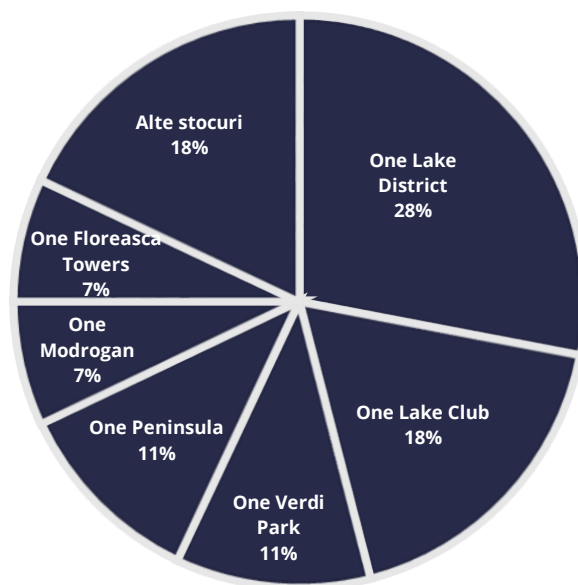
Activele imobilizate au crescut cu 57%, ajungând la 2,3 miliarde lei, creștere determinată în principal de o creștere cu 55% a investițiilor imobiliare (2,2 miliarde lei în 2022 față de 1,4 miliarde lei în 2021), reprezentând segmentul comercial și portofoliul de terenuri. Aproape toate dezvoltările din cadrul investițiilor imobiliare și-au crescut valoarea, în special One Cotroceni Park Office 2 (+92%), One Athénée (+50%), One Cotroceni Park Office 1 (+29%). De asemenea, în această categorie au fost incluse multiple noi dezvoltări comerciale (Bucur Obor, One Victoriei Plaza, One Plaza Athénée, One Downtown, Eliade Tower), precum și 31 de apartamente de la One Mircea Eliade și două unități de la One Mamaia Nord. Categoria proprietăți, instalații și echipamente s-au triplat în 2022, reprezentând birourile ocupate de companie la One Tower la sfârșitul anului 2022, diferența reflectând valoarea mai mică a proprietății în 2021, când birourile ONE erau situate în One North Gate. O creștere a fost înregistrată și la nivelul imobilizărilor necorporale, care au ajuns la 15,3 milioane lei, reprezentând brandul Bucur Obor, conform raportului de alocare a prețului de achiziție ca urmare a finalizării achiziției.

Portofoliul de birouri și terenuri în '000 RON	31.12.2022	31.12.2021
One Tower	387.166	396.116
One Cotroceni Park Office P1	569.891	440.589
One Cotroceni Park Office P2	349.442	182.234
One North Gate	131.420	126.353
One Lake District	-	168.730
One Floreasca Towers	-	47.589
One Cotroceni Park Office P3	28.992	27.353
One Athenee	50.197	33.572
One Carpathian	7.708	7.148
Bucur Obor	307.460	-
One Project 11	47.551	-
One Victoriei Plaza	138.527	-
Eliade Tower	45.021	-
One Downtown	18.846	-
One Athenee Plaza	68.066	-
Apartamente de închiriat	101.698	19.781
TOTAL	2.251.984	1.449.465



Activele circulante au crescut cu 45%, ajungând la 1,9 miliarde lei, pe fondul creșterii cu 95% a creanțelor comerciale, ca urmare a dimensiunii mai mari a operațiunilor, până la 392 milioane lei, și a unei creșteri de 93% a stocurilor (proprietăți rezidențiale), care au ajuns la 663 milioane lei. Creșterea semnificativă a stocurilor reprezintă reclassificarea One Lake District, One Lake Club, One High District și One Floreasca Towers în urma obținerii autorizațiilor de construire. Datorită încheierii cu succes a operațiunii de majorare a capitalului social, în cadrul căreia compania a atras 253,7 milioane lei, și în ciuda investițiilor continue, precum și a plății dividendelor în două tranșe în cursul anului 2022 în valoare totală de 78,6 milioane lei, poziția de numerar a crescut cu 12% de la începutul anului, până la 567 milioane lei.

Proprietăți rezidențiale în '000 RON	31.12.2022	31.12.2021
One Verdi Park	72.017	105.693
One Cotroceni Park - Rezidential	39.809	35.007
One Modrogan	43.432	29.866
One Mircea Eliade	15.862	45.598
One Peninsula	75.136	60.217
One Herastrau Towers	19.660	23.738
One Floreasca Vista	14.603	17.041
One Timpuri Noi	8.964	10.949
One Mamaia Nord 2	11.083	2.793
One Herastrau Vista	4.587	4.818
One Mamaia Nord 1	-	7.152
One High District	4.353	-
One Lake Club	117.969	-
One Lake District	188.991	-
One Floreasca Towers	45.499	-
Alte stocuri	1.029	1.107
TOTAL	662.994	343.978



CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 54% în 2022, ajungând la 2,5 miliarde lei. Creșterea a fost determinată de creșterea cu 50% a rezultatului reportat, care se ridică la 1,2 miliarde lei la sfârșitul anului 2022, precum și de majorarea capitalului social (+44%) și a primelor de capital (+550%) ca urmare a majorării de capital efectuată în T3 2022, precum și a distribuirii acțiunilor gratuite în T4 2022, rezultând transferul unei părți din primele de capital în capitalul social.

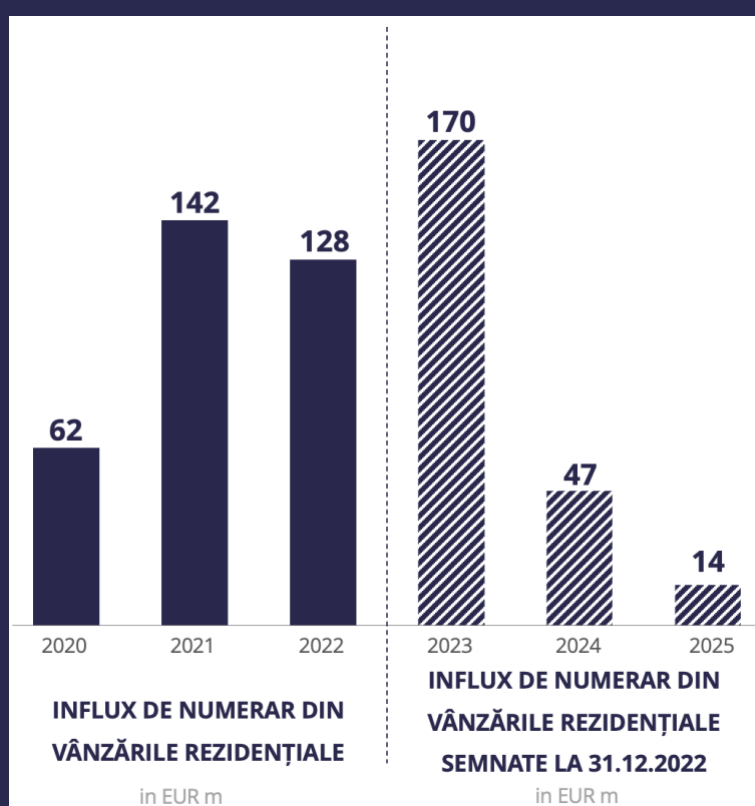
Datoriile au crescut cu 48% în 2022, ajungând la o valoare de 1,7 miliarde lei la 31 decembrie 2022. Datoriile pe termen lung au crescut cu 65%, până la 956,7 milioane lei, în timp ce datoriile curente au crescut cu 32% până la 748,8 milioane lei. Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de o creștere cu 68% a creditelor și împrumuturilor, care includ în special credite bancare pe termen lung în valoare de cca. 806,2 milioane lei, care reprezintă în principal sumele utilizate din împrumuturile bancare pentru subsidiarele One Victoriei Plaza, One Cotroceni Park Office (Faza 1 și 2), One Tower și One Verdi Park. Această creștere a fost determinată, pe de o parte, de clădirile de birouri și comerciale care necesită mai multă finanțare decât dezvoltările rezidențiale și sunt finalizate prin utilizarea de împrumuturi pe termen lung. Impactul net al acestor împrumuturi asupra fluxurilor de numerar este redus, deoarece sunt plătite în principal din chirii și se amortizează în fiecare an. Pe de altă parte, dezvoltările care vizează clienții cu venituri medii și medii mari, în care aceștia au posibilitatea de a contracta apartamente plătind un avans de 30% și restul de 70% la livrare, necesită mai multe fonduri decât dezvoltările destinate clienților cu venituri mari și foarte mari în care aceștia trebuie să plătească întreaga sumă pe perioada construcției (achitare anticipată 100% sau 5 rate egale de 20%). Cu toate acestea, chiar dacă deține un portofoliu de birouri în creștere și a luat decizia de a se extinde pe un nou segment de clienți, One United Properties și-a menținut indicatorul loan-to-value brut la 28%, iar datoria netă de 263,2 milioane lei, reprezintă doar 6% din activele totale în valoare de 4,2 miliarde lei.

Creșterea datoriilor curente a fost, pe de altă parte, determinată de o creștere cu 403% a împrumuturilor pe termen scurt, care s-au ridicat la 172,4 milioane lei, precum și de o creștere cu 118% a datoriilor comerciale și a altor datorii, care au ajuns la 271,1 milioane lei, ambele creșteri fiind determinate de dimensiunea mai mare a afacerii, dezvoltările care se apropie de stadiul de finalizare și împrumuturile de finanțare aferente care devin rambursabile pe termen scurt.

FLUXURI DE NUMERAR

Fluxurile de numerar contractate, adică sume de încasat în baza contractelor de pre-vânzare încheiate cu clienții până la data de 31.12.2022 se ridică la 231 milioane de euro, care vor fi primiți în numerar până în anul 2025. Vă rugăm să rețineți că aceste sume reprezintă doar unitățile care au fost pre-vândute și care urmează să fie livrate în viitor, excluzând orice vânzare efectuată după data de 31.12.2022.

Până la data de 01.01.2023, s-au vândut deja 2.285 de unități la dezvoltările ONE care sunt livrate sau sunt în curs de construcție, ceea ce înseamnă că, la data de 01.01.2023, echipa de vânzări avea un portofoliu de 1.143 de unități rezidențiale disponibile pentru vânzare și pre-vânzare. În plus, pre-vânzările pentru încă 1.167 de unități situate în primele faze ale One Lake District și One Lake Club vor începe în S1 2023. Fluxurile potențiale de numerar generate de aceste pre-vânzări nu sunt incluse în graficul de mai jos. Intrările efective de numerar din proprietățile rezidențiale pentru anii 2020-2022 sunt prezentate în scopuri comparative



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, întocmiți conform rezultatelor consolidate, la 31 decembrie 2022, sunt prezentați mai jos.

*Date financiare
în RON*

31 decembrie 2022

Indicatorul lichidității curente

<u>Active curente</u>	<u>1.893.061.301</u>	= 2,53
Datorii curente	748.771.067	

Indicatorul gradului de îndatorare

<u>Capital împrumutat</u> x100	<u>830.204.626</u>	= 32,8%
Capital propriu	2.531.326.688	

Viteza de rotație a debitelor clienți

<u>Sold mediu clienți:2</u>	<u>296.686.083</u>	= 0,25
Cifra de afaceri	1.166.115.861	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

<u>Cifra de afaceri</u>	<u>1.166.115.861</u>	= 0,50
Active imobilizate nete	2.343.689.182	

Loan to value

31 decembrie 2022

<u>Datoria financiară</u>	<u>830.204.626</u>	= 28%
Active imobiliare	2.914.979.287	

POLITICA DE DIVIDENDE

Dividendele Emitentului sunt distribuite din profitul anual net distribuibil pe baza situațiilor financiare anuale individuale auditate, după aprobarea acestora de către Adunarea Generală Ordinară a Emitentului („AGOA”) și după aprobarea propunerii privind dividendele de către AGOA. Profitul distribuibil este partea din profitul net al anului financiar care poate fi distribuită ca dividende după ce au fost efectuate distribuiri legale și statutare, cum ar fi distribuirea pentru rezerva legală și, acolo unde este cazul, utilizarea profitului net în alte scopuri prevăzute de lege (de exemplu, acoperirea pierderilor contabile din anul precedent, dacă este cazul).

Aționarii primesc dividende proporțional cu participația lor în capitalul social vărsat al Companiei și nu există niciun drept de prioritate sau preferință asupra distribuției de dividende în favoarea vreunui acționar.

Propunerea privind distribuirea dividendelor formulată de Consiliul de Administrație va fi supusă votului la AGOA, de regulă, la aceeași adunare în care situațiile financiare auditate ale Companiei sunt aprobate.

Consiliul de Administrație va avea în vedere în formularea propunerii către AGOA Companiei principiul repartizării a până la 35% din profitul brut consolidat obținut de către Societate, dar, în orice caz, cu respectarea oricăror prevederi privind distribuția de dividende incluse în contractele de finanțare. În cazul în care există deviații în afara acestui interval, acestea vor fi justificate și explicate acționarilor în perioadele în care vor avea loc.

În selectarea unei anumite rate de distribuire a dividendelor în conformitate cu politica Emitentului privind dividendele, Consiliul de Administrație va ține cont de următoarele:

- reducerea fluctuațiilor randamentului dividendelor de la o perioadă la alta, precum și a valorii absolute a dividendului pe acțiune;
- nevoile și oportunitățile investiționale ale Companiei;
- eventualele contribuții ale elementelor nemonetare la raportarea profitului net;
- resursele financiare pentru plata dividendelor, precum și gradul de îndatorare al Companiei; și
- stabilirea unui randament al dividendelor comparabil cu cel al altor companii listate din același sector sau sectoare conexe.

De asemenea, Compania va putea plăti dividende sub formă de acțiuni din aceeași clasă cu cele care acordă drepturi la aceste dividende.

One United Properties a distribuit pentru fiecare dintre anii încheiați la 31 decembrie 2021, 2020 și 2019 dividende brute în valoare de 74.973.314,85 lei, respectiv 49.243.000 lei și 41.016.045,88 lei. Pentru anul 2022, One United Properties își propune să plătească un dividend brut total de 73.130.615,64 lei. O primă tranșă de dividende în valoare de 36.102.481,22 lei brut a fost aprobată în AGOA din luna septembrie 2022 și distribuită în noiembrie 2022, iar Consiliul de Administrație a propus acționarilor în AGOA ce va avea loc în luna aprilie 2023 aprobarea unei a doua tranșe în valoare de 37.028.134,42 lei brut. Distribuția este supusă aprobării acționarilor în AGA anuală, care va avea loc în data de 25.04.2023.

ASPECTE ESG

One United Properties s-a străduit întotdeauna să asigure sustenabilitatea dezvoltărilor sale de-a lungul vieții acestora. Având în vedere impactul global pe care industria de real estate îl are asupra mediului, a fost acordată întotdeauna o atenție deosebită reducerii emisiilor de carbon pentru a minimiza schimbările climatice, precum și eficientiza activitățile operaționale astfel încât construcțiile dezvoltate să își mențină calitățile pentru mulți ani după finalizarea acestora. În acest context, încă de la începuturile sale, One United Properties a livrat proiecte dezvoltate în conformitate cu cele mai bune practici de mediu și sustenabilitate, bucurându-se de o vastă recunoaștere pe piață. Pe măsură ce aspectele de sustenabilitate cresc în importanță, One United Properties își menține dedicarea pentru dezvoltarea proiectelor care obțin certificări prestigioase în domeniul sustenabilității și protecției mediului.

Strategia de sustenabilitate a One United Properties este ancorată în Obiectivele de Dezvoltare Durabilă ale Organizației Națiunilor Unite (ODD), o colecție de 17 obiective globale interconectate concepute pentru a fi un model pentru realizarea unui viitor mai bun și mai durabil pentru toți. Strategia de sustenabilitate a Grupului se bazează pe următoarele principii care au cel mai mare impact material ESG asupra oamenilor, comunităților și mediului înconjurător:

STRATEGIA DE MEDIU

One United Properties a avut întotdeauna ca obiectiv asigurarea sustenabilității dezvoltărilor sale pe parcursul întregii durate de viață a acestora. Având în vedere impactul global pe care industria imobiliară îl are asupra mediului, s-a acordat întotdeauna o atenție deosebită reducerii emisiilor de carbon pentru a minimiza schimbările climatice, precum și optimizarea activităților operaționale pentru a asigura că dezvoltările își vor păstra calitățile și după finalizarea acestora. În acest context, încă de la începuturile sale, One United Properties a livrat proiecte dezvoltate conform celor mai bune practici în domeniul mediului și sustenabilității, bucurându-se de o recunoaștere vastă în piață. Pe măsură ce aspectele de sustenabilitate devin din ce în ce mai importante, ne menținem dedicarea față de dezvoltarea de proiecte care obțin certificări prestigioase în domeniul protecției mediului.



Investim în soluții energetice inovatoare, precum pompele geotermale, pentru a construi clădiri independente energetic. În conformitate cu reglementările aplicabile, ne asigurăm că toate dezvoltările noastre au cel puțin 30% din energia necesară provenită din surse regenerabile.



Construim dezvoltări moderne și accesibile. În cazul în care infrastructura este insuficientă, o dezvoltăm noi înșine - ne asigurăm că infrastructura rutieră beneficiază întregului cartier, dar promovăm și călătoriile pe jos, cu bicicleta și trotineta. București, capitala României, este în mod constant inclusă printre cele mai aglomerate capitale din lume, cetățenii pierzând în medie 98 de ore pe an în trafic. Credem în construirea comunităților bine conectate, în care clienții noștri pot renunța la mașini în favoarea alternativelor mai sănătoase, cum ar fi mersul pe jos sau utilizarea bicicletelor ori trotinetelor. Asigurăm utilizarea de soluții inovatoare de energie verde și tehnologice în dezvoltările noastre, cum ar fi pompele de căldură geotermale pentru dezvoltările rezidențiale sau lifturile cu recuperare de energie în clădirile de birouri.



Construim clădiri care durează, utilizând materiale de calitate făcute să reziste probelor timpului. Investim în soluții inovatoare de gestionare a energiei, a apei și a canalizării, care ajută clienții noștri să reducă costurile viitoare, asigurând în același timp o gestionare responsabilă a deșeurilor - atât în stadiul de construcție, cât și după livrarea acestora către client.



Suntem conștienți de impactul pe care sectorul imobiliar îl are asupra climei, de aceea ne asigurăm că toate dezvoltările noastre implementează soluții care limitează emisiile de CO₂ și optimizează managementul apei după livrarea acestora. Investim în educarea angajaților noștri, a clienților și a partenerilor de afaceri astfel încât să dobândească cunoștințe și abilități pentru a face față provocărilor și oportunităților aduse de schimbările climatice.

Obiectivele noastre de Mediu:

- Construirea de dezvoltări rezidențiale 100% verzi, certificate Green Homes;
- Dezvoltarea de birouri certificate 100% LEED și WELL;
- Construirea tuturor birourilor noi în conformitate cu standardul LEED Zero Carbon;
- Reducerea emisiilor de CO₂ în timpul construcției și după finalizarea lucrărilor;
- Folosirea celor mai bune materiale pentru mediu;
- Reducerea producției de deșeuri la nivelul construcției;
- Protejarea copacilor și a spațiilor verzi;
- Optimizarea utilizării apei și a energiei;
- Prevenirea extinderii urbane necontrolate;
- Dezvoltarea în conformitate cu conceptul de "oraș la 15 minute", reducând congestiunea traficului.

STRATEGIA SOCIALĂ

Comunitatea ONE este ceea ce distinge One United Properties de ceilalți dezvoltatori. One United Properties este pionier al conceptului de dezvoltare mixtă în România, fiind cel mai important jucător în acest segment în România. Dezvoltările mixte contracarează tendința de construire a orașelor în expansiune și în schimb, ajută la crearea de comunități incluzive și conectate. În zonele mixte, locuitorii pot găsi locuințe, restaurante, servicii, școli, spații verzi, facilități culturale și de divertisment și multe altele. Viziunea principală pentru dezvoltările One United Properties a fost întotdeauna axată pe proximitatea față de clienți, construirea comunității, regenerarea urbană, sustenabilitate și protecția mediului înconjurător. În strategia de achiziționare a terenurilor, One United Properties se concentrează întotdeauna pe identificarea loturilor mari de teren unde pot fi dezvoltate proiecte multifuncționale la scară urbană. Ne propunem întotdeauna să livrăm dezvoltări cu infrastructură socială completă, care include zone verzi, magazine și restaurante, drumuri, trotuare, mobilier urban.

Eforturile noastre ca angajator, partener de afaceri și companie publică s-au concentrat întotdeauna pe asigurarea unui mediu sigur pentru toți angajații și colaboratorii noștri, precum și pe promovarea egalității. Principiile nu trebuie niciodată compromise. Prin urmare, în cadrul strategiei noastre de sustenabilitate, ne angajăm ca nu numai noi, ci și toți furnizorii noștri să respecte drepturile omului, cele mai înalte norme de sănătate și securitate ocupațională, precum și standardele etice.



Dezvoltăm clădiri rezidențiale și de birouri sănătoase, în care clienții și chiriașii noștri pot trăi vieți sănătoase.



Ne asigurăm de egalitatea de șanse pentru toți angajații noștri, indiferent de gen, și promovăm avansarea femeilor la locul de muncă.



Promovăm incluziunea socială, economică și politică a tuturor, indiferent de vârstă, gen, orientare sexuală, dizabilitate, rasă, etnie, origine, religie, situație economică sau orice alt statut.



Construim clădiri cu impact limitat asupra mediului, situate în comunități verzi și sigure. Credem că dezvoltările noastre sunt punctele de reper ale regenerării urbane, sustenabilității și impactului pozitiv asupra mediului. Investim în regenerarea punctelor de reper ale orașelor, protejând patrimoniul cultural al României.

Obiectivele noastre Sociale:

- Angajamentul de a respecta Codul de conduită pentru furnizori în proporție de 100% începând cu anul 2022;
- Asigurarea sănătății și securității angajaților;
- Promovarea egalității și diversității;
- Asigurarea sănătății și securității chiriașilor și clienților prin furnizarea celui mai bun mediu interior și exterior;
- Crearea de relații bune cu comunitățile pentru clienții noștri, chiriașii și comunitățile locale, oferind un mediu sigur și sănătos;
- Regenerarea și revitalizarea zonelor urbane, furnizând dezvoltări remarcabile care sunt integrate în peisajul urban;
- Investiția a 70 de milioane de euro în următorii 2 ani în restaurarea monumentelor istorice;
- Promovarea comportamentelor responsabile din punct de vedere ecologic în comunități;
- Furnizarea de sprijin caritabil celor în nevoie.

STRATEGIA DE GUVERNANȚĂ

În calitate de companie publică, trebuie să satisfacem nevoile tuturor acționarilor noștri, care urmăresc guvernanta, responsabilitate și integritate. Suntem foarte preocupați de gestionarea riscurilor legate de aspectele ESG pentru a asigura reziliența afacerii noastre.



Selectăm cu grijă contractanții și furnizorii noștri, pentru a lucra cu parteneri care respectă valorile noastre bazate pe diversitate și incluziune. Pentru toți angajații, oferim angajare completă și productivă, cu salarizare egală.

Obiectivele noastră de Guvernanta:

- Asigurarea unui comportament etic în afaceri;
- Impunerea de standarde ridicate pentru subcontractori;
- Implementarea de reguli anti-coruție puternice;
- Educare și acordarea posibilității părților interesate pentru a realiza obiectivele noastre de sustenabilitate;
- Permitea tuturor acționarilor de a participa de la distanță în cadrul Adunărilor Generale;
- Furnizarea unei evaluări cu risc mediu de către o agenție de rating ESG;
- Măsurarea și divulgarea în mod transparent a performanței noastre de sustenabilitate.

Activitatea One United Properties și a filialelor sale, în general, nu are un impact semnificativ asupra mediului. Cu toate acestea, Grupul are obligația de a respecta multe legi și reglementări în domeniul protecției mediului. Aceste legi și reglementări se referă în mare măsură la gestionarea și eliminarea materialelor periculoase, emisiile în atmosferă, deversările accidentale, curățarea zonelor contaminate și, în general, probleme de sănătate și siguranță. De asemenea, în funcție de specificul fiecărui proiect pe care Grupul îl dezvoltă, există obligația de a obține avize asupra acordurilor și/sau avizelor de mediu sau de a transmite o notificare prealabilă autorităților competente.

La 31 decembrie 2022, nu existau litigii majore legate de încălcări ale legilor sau reglementărilor de mediu. În 2023, One United Properties va acorda o atenție deosebită sustenabilității, continuând strategia ESG implementată în urma aderării la UN Global Compact în decembrie 2021. **Raportul de Sustenabilitate pentru 2022** va fi publicat în iulie 2023

”

“

**Misiunea noastră este să
construim comunități noi și să
le îmbunătățim pe cele
existente, dezvoltând clădiri de
calitate și eficiente energetic.**

**Îndeplinind această misiune,
vom genera creștere a valorii
pe termen lung pentru toți
stakeholderii noștri.**

**DECLARAȚIE CU PRIVIRE LA MISIUNEA
ONE UNITED PROPERTIES**

PERSPECTIVE 2023

În data de 14 martie 2023, One United Properties a publicat Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2023, care a fost adoptat de Consiliul de Administrație în data de 9 martie 2023, sub rezerva aprobării sale în Adunarea Generală a Acționarilor din data de 25 aprilie 2023.

Bugetul pentru anul 2023 (în lei) este prezentat mai jos și include rezultatele preconizate a fi generate de către Companie la nivel consolidat.

Valorile în lei	Buget 2023	2022	Δ%
Cifra de afaceri	1.433.376.083	1.166.115.861	23%
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	1.011.304.781	769.518.382	31%
Venituri din chirii și servicii către chiriași	164.236.483	78.909.622	108%
Rezultat din exploatare	643.849.185	576.124.706	12%
Profit net	529.999.290	502.477.465	5%
Investiții și CAPEX	1.163.839.418	1.010.441.161	15%

Pentru anul 2023, One United Properties estimează o cifră de afaceri brută consolidată de 1,43 miliarde de lei, în creștere cu 23% față de rezultatul din 2022 și un profit brut consolidat de 622,1 milioane de lei, cu 9% mai mare decât rezultatul pentru 2022. Profitul net este estimat să ajungă la 530 milioane de lei în 2023, în creștere cu 5% față de 2022, cu marja netă așteptată la 37%. Investițiile totale și costurile CAPEX pentru 2023, inclusiv achizițiile de terenuri și costurile de dezvoltare, sunt estimate la 1,2 miliarde de lei.

Veniturile din vânzările de proprietăți rezidențiale sunt preconizate să ajungă la 1 miliard de lei în 2023, în creștere cu 31% față de rezultatul din 2022. Pentru 2023, echipa de vânzări a One United Properties are un portofoliu de 1.143 de unități rezidențiale disponibile în prezent pentru vânzare și pre-vânzare. În plus, pre-vânzarea pentru alte 1.167 de unități situate în primele faze ale One Lake District și One Lake Club va începe în prima jumătate a anului 2023, consolidând portofoliul companiei și asigurând oferta pentru segmentele mediu, mediu-superior și high-end. Pe baza cererii mari deja înregistrate, se estimează că cele mai multe vânzări în 2023 vor fi generate de următoarele dezvoltări: One Lake District, One Lake Club, One High District, One Floreasca Towers și One North Lofts.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate din diviziile office și retail, sunt estimate să ajungă la 164,2 milioane de lei în 2023, în creștere cu 108% față de rezultatul pentru 2022. Veniturile generate de One Cotroceni Park Faza 1, livrat în decembrie 2021 și estimat a fi închiriat în totalitate în acest an, vor contribui semnificativ la creșterea totalului veniturilor din chirii în 2023. De asemenea, este estimat că One Cotroceni Park Faza 2, livrat în T1 2023, va începe să genereze venituri în acest an. În plus, veniturile din chirii în 2023 vor include rezultatele produse de activele achiziționate în 2022: One Victoriei Plaza și Bucur Obor.

La 1 ianuarie 2023, portofoliul de birouri al One United Properties are o suprafață închirială brută de 138.000 mp. Împreună cu portofoliul de retail, incluzând în principal Bucur Obor și One Gallery, întregul portofoliu comercial al One United Properties are o suprafață închirială brută de peste 180.000 mp.

FACTORI CHEIE CARE AFECTEAZĂ REZULTATELE GRUPULUI

Rezultatele One United Properties pot fi afectate de mai mulți factori cheie, unii dintre aceștia fiind prezentați mai jos. Investitorii ar trebui să aibă în vedere că factorii prezentați mai sus reprezintă cele mai semnificative riscuri de care One United Properties are cunoștință la momentul redactării acestui raport. Cu toate acestea, riscurile prezentate în această secțiune nu includ toate riscurile asociate cu activitatea Companiei, iar Grupul nu poate garanta că include toate riscurile relevante pentru anul 2022. Pot exista și alți factori de risc și incertitudini pe care Grupul sau companiile din Grup nu au cunoștință la momentul întocmirii acestui raport și care pot modifica în viitor rezultatele reale, condițiile financiare, performanța și realizările Companiei ce poate duce la o scădere a prețului acțiunilor Grupului. Investitorii ar trebui să efectueze verificări prealabile pentru a-și pregăti evaluarea oportunităților de investiție. Conducerea recomandă investitorilor să citească lista mai elaborată de riscuri la care este supusă One United Properties, care a fost inclusă în Prospectul de Listare, disponibil [AICI](#), precum și în prospectul emis în legătură cu operațiunea de majorare a capitalului social care a avut loc în anul 2022, disponibil [AICI](#), care totuși nu poate fi tratată ca exhaustivă.

CONTEXTUL ECONOMIC GENERAL - Rezultatele Grupului pot fi influențate direct de condițiile economice, în special de nivelul de ocupare a forței de muncă, inflația, veniturile disponibile, accesul la împrumuturi ipotecare, încrederea consumatorilor, impozitele aplicabile. Într-un mediu economic nefavorabil, cu o scădere a venitului disponibil, interesul de achiziționare a apartamentelor este posibil să scadă. Acest risc continuă să fie semnificativ în 2022 din cauza estimării unei rate de inflație ridicate precum și a creșterii costurilor cu energia, ambele fiind afectate de conflictul geopolitic cauzat de războiul din Ucraina. Deteriorarea economiei României poate duce la o reducere a numărului de clienți, un număr mai mare rău platnici și/sau poate duce la creșterea spațiului neînchiriat sau la scăderea chiriilor pentru clădirile de birouri și la deteriorarea rezultatelor Grupului, având în vedere nemulțumirea sau întârzierea plății.

RISCU ASOCIAT CU INSTABILITĂȚILE POLITICE ȘI SOCIALE DIN REGIUNE - Instabilitatea politică și militară din regiune, precum războiul din Ucraina, pot determina condiții economice profund nefavorabile, tulburări sociale sau, în cel mai rău caz, confruntări militare în regiune. Efectele vor continua să fie în mare măsură imprevizibile dar pot include o scădere a investițiilor, fluctuații valutare semnificative, creșteri ale ratelor dobânzilor, reducerea disponibilității creditului, a fluxurilor comerciale și de capital și creșteri ale prețurilor energiei. Aceste efecte și alte efecte negative neprevăzute ale crizelor din regiune ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și poziției financiare ale Grupului.

CONCURENȚA ÎN PIEȚELE ÎN CARE GRUPUL OPEREAZĂ - Grupul are drept concurenți diverse entități, în legătură cu potențiale achiziții imobiliare. Astfel de entități ar putea avea un avantaj din următoarele perspective: au relații preexistente mai puternice cu potențialii vânzători/clienți, resurse financiare, tehnice sau de altă natură, sau au reguli de guvernare corporativă și integritate mai relaxate, ceea ce ar putea pune Grupul într-un dezavantaj în termenii oportunităților de achiziție. Unii dintre concurenții Grupului pot avea costuri de capital mai mici sau acces mai ușor la surse de finanțare, ceea ce le poate permite să răspundă mai rapid la oportunitățile de achiziție sau pot avea o toleranță mai mare la risc sau pot efectua alte analize de risc decât cele ale Grupului care le pot permite să accepte condiții mai puțin favorabile pentru potențiale achiziții decât ar permite Grupului.

DIFICULTĂȚI ÎN IMPLEMENTAREA STRATEGIEI - Grupul ar putea să întâmpine dificultăți în implementarea strategiei sale, precum și în ceea ce privește finalizarea proiectelor imobiliare în curs sau viitoare, în condițiile de piață actuale sau viitoare. De asemenea, nu se poate ști cu siguranță la acest moment dacă implementarea strategiei sale va duce la o creștere de valoare pentru Grup. Acest lucru depinde, printre altele, de disponibilitatea oportunităților de achiziție a proprietăților imobiliare, de disponibilitatea resurselor de finanțare, performanța managementului în administrarea și dezvoltarea

proprietăților imobiliare deținute și de celelalte riscuri operaționale.

Factori precum costurile și imposibilitatea de a obține autorizațiile necesare pentru dezvoltarea proiectelor Grupului ar putea afecta planurile Grupului de a obține plus-valoare din proiectele pe care le are în vedere. Chiar dacă sunt implementate, nu există nicio garanție că planurile Grupului vor fi de succes. Neîndeplinirea cu succes a strategiilor avute în vedere (sau cu depășirea costurilor și calendarului avut în vedere) precum și neobținerea beneficiilor anticipate în urma implementării acestor strategii pot avea efecte negative asupra afacerii, condițiilor financiare, rezultatelor operaționale sau perspectivelor Grupului.

DURATA DEZVOLTĂRILOR POATE DEPĂȘI ESTIMĂRILE INIȚIALE - Grupul se confruntă cu riscul ca anumite proiecte să necesite alocarea de mai multe fonduri sau să necesite mai mult timp pentru finalizare decât a fost anticipat în planificările inițiale. Creșterea costurilor poate fi generată de variația costurilor materialelor de construcție, erori de proiectare sau de execuție, creșterea costurilor salariale, creșterea costurilor în domeniul energetic sau întârzieri în calendarul de execuție al proiectelor. De asemenea, activitatea de construcții, esențială pentru activitatea Grupului de dezvoltare imobiliară, ar putea fi afectată negativ de o varietate de evenimente naturale sau provocate de către om, inclusiv erori umane, acte de furt sau de vandalism, condiții climatice adverse, cutremure, furtuni sau alte dezastre naturale și alte fenomene ale naturii sau evenimente de forță majoră, care pot opri sau întârzia activitatea de construcție. De asemenea, pandemia Covid-19 a contribuit și e posibil să contribuie pe viitor la asemenea întârzieri. Aceste fenomene pot afecta în mod negativ activitatea Grupului în funcție de intensitatea și frecvența lor.

În condițiile în care Grupul pre-vinde o proporție importantă a suprafețelor și apartamentelor în proiecte pe care le dezvoltă, la prețul fixat prin pre-contracte, cu un avans semnificativ față de momentul finalizării acestora, creșterea costurilor în timpul desfășurării proiectelor are un impact negativ semnificativ asupra marjelor de profit și poate duce, în situația unor întârzieri semnificative la pierderea de clienți, penalități contractuale sau rezilierea contractelor relevante.

VENITURILE POT FI INFERIOARE VALORII BRUTE DE DEZVOLTARE - Estimarea valorii viitoare a unei proprietăți este inerent subiectivă, datorită naturii individuale a fiecărei proprietăți, precum și faptului că această valoare poate fi afectată de condițiile de piață sau alte aspecte aflate în afara controlului Grupului. Factori precum modificările cerințelor legale aplicabile (în domenii precum urbanismul, construcțiile, mediul și fiscal), condițiile politice, starea piețelor financiare, starea financiară a clienților, regimurile fiscale aplicabile și fluctuațiile ratei dobânzii contribuie, de asemenea, la o posibilă modificare a evaluărilor anticipative.

Valorile brute de dezvoltare estimate cu privire la proiectele rezidențiale (astfel cum sunt incluse în acest Prospect) sunt doar estimative și sunt stabilite pe baza unor ipoteze (inclusiv elemente precum costurile de construire, cererea pentru locuințe, prețul mediu de vânzare, creșterea prețurilor și numărul estimat de unități în cadrul dezvoltărilor), care se pot dovedi inexacte. Nu există nicio asigurare că valorile brute de dezvoltare astfel estimate și dezvoltările propuse de Grup vor reflecta prețurile reale de vânzare realizate pentru proiectele în curs de dezvoltare sau planificate. Nereușita în a vinde numărul de unități rezidențiale sau la prețurile de vânzare avute în vedere de Grup, ar putea duce la nerealizarea valorilor brute de dezvoltare estimate.

LIPSA FORȚEI DE MUNCĂ - Lipsa forței de muncă în România în general și în special lipsa forței de muncă calificată/specializată în construcții, precum și cererea tot mai ridicată de forță de muncă calificată/specializată ar putea limita perspectivele de dezvoltare ale Grupului. În plus, lipsa forței de muncă ar putea duce la dezechilibre macroeconomice și poate afecta mediul de afaceri, afectând astfel perspectivele financiare ale companiilor din România. Potențiala încetare a aplicabilității facilităților fiscale aplicabile salariaților din domeniul construcțiilor începând cu anul 2018, precum și inflația salarială din România ar putea duce la creșteri ale cheltuielilor operaționale ale Grupului. În plus, necesitatea Grupului de a oferi compensații salariale competitive cu restul pieței ar putea genera creșteri neprevăzute și nesustenabile ale cheltuielilor cu salariații și furnizorii de servicii.

RISCU PRIVIND FURNIZORII - Grupul are relații importante cu anumiți furnizori de materiale și servicii. Acești furnizori pot, printre altele, extinde timpul de livrare, furniza echipamente nefiabibile, majora prețurile și limita sau întrerupe furnizarea din cauza deficitelor, a cerințelor de afacere proprii sau din alte motive. Cu toate că Grupul nu este total dependent de produsele, materialele și serviciile furnizate de anumiți furnizori, în multe cazuri acesta a făcut investiții substanțiale în relația cu un anumit furnizor, ceea ce face dificilă găsirea cu rapiditate a unor furnizori înlocuitori, în cazul în care un furnizor refuză să ofere Grupului prețuri favorabile, încetează să mai producă materialele și produsele pe care le Grupul le folosește sau nu mai oferă serviciile de care Grupul are nevoie. În cazul în care materialele, produsele sau serviciile nu sunt furnizate la standardele ridicate specifice Grupului sau în cazul în care furnizorii sunt insolabili, executarea totală sau parțială a creanțelor față de furnizori poate fi dificilă sau imposibilă. Apariția oricăruia dintre aceste riscuri poate crea probleme tehnice, prejudicia reputația Grupului, conduce la pierderea clienților și poate avea un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale Grupului. În plus, obligațiile contractuale ale Grupului față de clienții acestuia pot depăși sfera de aplicare a garanțiilor pe care Grupul le-a obținut de la furnizori.

De asemenea, Grupul este expus unor riscuri asociate unei potențiale instabilități financiare a furnizorilor săi. În cazul în care furnizorii Grupului ar întrerupe furnizarea anumitor materiale și produse, s-ar afla în imposibilitatea de a furniza echipamente care ar îndeplini specificațiile Grupului sau ar întrerupe furnizarea de echipamente sau servicii către Grup, fie ca urmare a falimentului sau fie din alte motive și Grupul nu ar putea obține produse înlocuitoare satisfăcătoare, aceste împrejurări ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale Grupului.

ERORI ALE AUTORITĂȚILOR ÎN EMITEREA DOCUMENTELOR - Activitatea de dezvoltare a proiectelor imobiliare desfășurată de Grup ar putea fi întârziată, respectiv ar putea fi angajate costuri semnificative ca urmare a erorilor autorităților în procesul de avizare și autorizare. Astfel de erori se pot materializa fie prin refuzuri neîntemeiate, fie prin documentație ce necesită ulterior îndreptarea erorilor sau modificarea proiectelor avute în vedere de Grup pentru a corespunde parametrilor impuși din eroare de către autorități.

RISURI PRIVIND SĂNĂTATEA ȘI SIGURANȚA LA LOCUL DE MUNCĂ - Un accident de muncă pe unul din șantierele unde Grupul își desfășoară activitatea de dezvoltare imobiliară (care poate implica personal propriu sau personal al entităților contractate de Grup) sau deteriorarea standardelor Grupului în domeniul securității și sănătății în muncă ar putea expune riscului de accidentare angajații, contractanții, subcontractanții sau publicul larg, și ar putea conduce la sancțiuni și daune semnificative, respectiv la deteriorarea reputației Grupului. Respectarea cerințelor în domeniul securității, sănătății și siguranței operaționale și ocupaționale este importantă pentru succesul afacerilor Grupului. Orice deficiență în materie, inclusiv orice întârziere în a modifica practicile în domeniul securității și sănătății în muncă ulterior detectării oricărei deficiențe sau a modificării oricăror cerințe legale, poate duce la sancțiuni pentru nerespectarea cerințelor legale relevante. Mai mult, orice accident de muncă grav poate duce la angajarea de costuri semnificative pentru Grup, respectiv poate dăuna reputației Grupului, având un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale Grupului.

CERINȚE IMPUSE DE AUTORITĂȚILE PUBLICE - Activitatea de dezvoltare imobiliară presupune respectarea a numeroase reglementări locale, naționale și europene, precum și decizii/hotărâri/ordine ale autorităților publice cu privire la urbanism, mediu, sănătatea și securitatea în muncă, taxe și impozite sau alte aspecte. Acolo unde parametrii urbanistici nu sunt potriviți sau nu au fost reglementați, este necesară elaborarea unei noi documentații de urbanism, obținerea de avize de la autoritățile și entitățile relevante și aprobarea acestei documentații de urbanism de către consiliile locale competente, respectiv de către consiliul general în cazul Municipiului București. În continuare, pentru executarea lucrărilor de construire este necesară obținerea unei autorizații de construire, proces ce presupune la rândul său obținerea unei set de avize de la autoritățile publice și elaborarea unor documentații tehnice. Pentru operarea imobilelor sunt necesare o serie de autorizații emise de către autoritățile publice, precum autorizația de securitate la incendiu, ISCIR, protecție civilă etc.

Procesul de autorizare a unui proiect imobiliar este complex, se poate desfășura pe perioade de timp ce pot varia între 6-9 luni și 5-6 ani și este dependent de conduita autorităților publice. De exemplu, practica autorităților publice locale ale Municipiului București (piața principală pe care activează Grupul) este imprevizibilă, având în vedere faptul că planurile urbanistice zonale coordonatoare pentru 5 din 6 sectoare ale Municipiului București au fost suspendate pentru o perioadă de un an în februarie 2021 și autoritățile publice au luat poziții care semnalează intenția de a le înlocui în întregime și de a reconsidera semnificativ activitatea de urbanism la nivelul Municipiului București. Mai mult, intenția autorității publice pare a fi aceea de a limita, îngreuna și/sau încetini dezvoltările imobiliare prin crearea unor situații dificile pentru dezvoltări imobiliare prin necesitatea pregătirii de noi documentații de urbanism pentru proiecte viitoare.

O eventuală anulare a unor PUZ-uri coordonatoare ar putea afecta regimul de autorizare al unora dintre proiectele Grupului pentru care nu au fost obținute încă autorizațiile de construire. De asemenea, în situația în care autorizațiile de construire pentru aceste proiecte ar fi obținute înainte de o eventuală anulare a unor PUZ-uri coordonatoare, autorizațiile de construire obținute deja, în cazul în care ar fi contestate până la momentul emiterii deciziei de anulare a respectivelor PUZ-uri, ar putea fi anulate ca urmare a anulării acestor PUZ-uri. În oricare din aceste situații Grupul s-ar putea regăsi în poziția de a relua procesul de autorizare, generând întâzieri în execuție și livrare sau chiar necesitatea reproiectării în funcție de alți parametri urbanistici și pierderi pentru Grup și afectând potențial promisiunile de vânzare în legătură cu proiectele afectate.

În general, activitatea de dezvoltare imobiliară implică interacțiuni cu autoritățile publice, inclusiv cu cele alese sau numite pe criterii politice. Este posibil ca unele dintre actele sau luările de poziție ale unor astfel de autorități să fie motivate politic sau să fie întreprinse din rațiuni de publicitate și, în unele cazuri, astfel de acte sau luări de poziție pot avea legătură cu activitatea Grupului și pot cauza dificultăți sau întâzieri în execuția proiectelor Grupului sau pot aduce atingere imaginii acestuia, în ambele cazuri cu consecințe semnificative negative asupra Grupului.

Procesul de autorizare al proiectelor dezvoltate de Grup suportă riscul imprevizibilității conduitei autorităților publice și poate fi afectat în mod negativ de întâzierile și limitările impuse de autoritățile publice locale. De asemenea, având în vedere că Grupul își asumă față de viitorii cumpărători, în baza unor promisiuni de vânzare-cumpărare, anumite termene-limită pentru finalizarea proiectelor, conduita autorităților poate avea impact și în raport cu aceste persoane, Grupul putând fi obligat să achite despăgubiri pentru întâzieri sau să prelungească termenele-limită în condiții nefavorabile economic.

De asemenea, activitatea de dezvoltare a proiectelor imobiliare desfășurată de Grup ar putea fi întârziată, respectiv ar putea fi angajate costuri semnificative ca urmare a erorilor autorităților în procesul de avizare și autorizare. Astfel de erori se pot materializa fie prin refuzuri neîntemeiate, fie prin documentație ce necesită ulterior îndreptarea erorilor sau modificarea proiectelor avute în vedere de Grup pentru a corespunde parametrilor impuși din eroare de către autorități.

Orice întârziere, cost sau modificare a unui proiect din cauza unei erori comise de autorități în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor dezvoltate de Grup poate avea efecte negative asupra afacerii, asupra situației financiare, a perspectivelor și a rezultatelor operaționale ale Grupului.

AUTORIZAȚIILE POT FI CONTESTATE DE TERȚE PĂRȚI - În măsura în care pot justifica un interes legitim, terțele părți au posibilitatea de a contesta acte administrative individuale sau acte administrative cu caracter normativ prin intermediul unei acțiuni directe care este guvernată de reglementări parțial diferite, în funcție de caracterul individual (cum ar fi o autorizație de construire) sau normativ (cum ar fi planurile urbanistice) al actului administrativ respectiv. Interesul de a contesta un act administrativ derivă în general din faptul că drepturile și interesele legitime ale respectivei terțe părți sunt afectate de actul administrativ respectiv, acest lucru fiind în mod uzual apreciat de către instanțele de judecată, de la caz la caz.

De asemenea, este posibil ca pe parcursul execuției unor proiecte, acestea să sufere modificări care necesită modificări ale actelor de autorizare sau autorizări suplimentare. Uneori aceste modificări pot atrage necesitatea suspendării construcției pe durata obținerii autorizărilor modificate sau noi, ceea ce

duce la întârzieri în finalizarea construcției și realizarea recepției finale. Acest lucru se întâmplă, de exemplu, la proiectul Neo Timpuri Noi unde lucrările de construcție sunt în parte suspendate pe durata obținerii unui nou certificat de urbanism, în vederea finalizării proiectului într-un regim de înălțime mai favorabil decât cel preconizat inițial. Întârzierile în finalizarea proiectelor pot duce la întârzieri în încasarea unor sume de bani de la clienți, necesitatea plății unor sume suplimentare de către Grup, creșteri ale costurilor proiectelor și afectarea reputației noastre.

LICHIDITATE – Terenurile și proprietățile imobiliare sunt relativ ilichide. Deși scopul achiziției de terenuri de către Grup este dezvoltarea de proiecte imobiliare și nu vânzarea acestor terenuri, în măsura în care Grupul are nevoie de lichidități sau în măsura în care anumite terenuri nu mai sunt utile pentru planurile de dezvoltare ale Grupului, Grupul ar putea fi pus în situația de a imobiliza sume importante în aceste proprietăți.

Lichiditatea redusă a acestor bunuri poate afecta capacitatea Grupului de a le vinde în timp relativ rapid și la preț satisfăcător atunci când este nevoie, fapt ce poate afecta desfășurarea activității pe termen scurt și mediu. Din cauza lichidității reduse a imobilelor deținute de Grup și a altor factori, dacă Grupul nu poate să genereze fluxuri de numerar pozitive din activitățile sale operaționale, acesta ar putea fi în imposibilitatea de a vinde active din portofoliul său în condiții avantajoase.

Nu exista nicio garanție că Grupul va fi în măsură să genereze sau să acumuleze suficiente fonduri pentru a putea acoperi cheltuielile de capital avute în vedere pe termen lung sau că va fi în măsură să le acopere la un cost rezonabil. Este posibil ca termenii și condițiile în care o viitoare finanțare va fi pusă la dispoziția Grupului să nu fie acceptabili pentru acesta sau ar putea chiar să nu existe nicio posibilitate de finanțare disponibilă. Mai mult, dacă nivelul împrumuturilor contractate crește pe termen lung, Grupul ar putea fi supus unor restricții financiare suplimentare. Inabilitatea pe termen lung de a procura suficiente fonduri pentru finanțarea proiectelor Grupului ar putea avea un efect negativ asupra abilității acestuia de a își dezvolta activitatea și de a își atinge obiectivele de performanță și ar putea rezulta în suportarea unor costuri neprevăzute sau întârzieri în implementarea proiectelor acestuia.

De asemenea, nu poate exista nicio garanție că în ipoteza unor schimbări neprevăzute, fluxul de numerar al Grupului va fi suficient pentru plata datoriilor viitoare. Neplata principalului și/sau a dobânzilor la termenele convenite, sau eventuale credite viitoare sau încălcarea oricăror angajamente asumate prin contractele de împrumut încheiate ar putea rezulta în executarea garanțiilor pe care Grupul le-a constituit, inclusiv a ipotecilor constituite sau accelerarea termenului de plată a obligațiilor acestuia sau ar putea face contractarea de împrumuturi viitoare dificilă sau chiar imposibilă. În aceste circumstanțe, Grupul ar putea deveni de asemenea obligat să vândă o parte a activelor sale pentru a își îndeplini obligațiile de plată. Oricare dintre evenimentele descrise mai sus ar putea avea un efect negativ asupra activității, situației financiare, perspectivelor sau rezultatelor operațiunilor Grupului. Grupul este obligat să respecte prevederile unor clauze restrictive privind datoria, care pot limita capacitatea acestuia de a finanța operațiunile viitoare și nevoile de capital, de a urmări oportunități de afacere și de a desfășura activități.

Deși toate aceste limitări fac obiectul unor excepții și calificări importante, aceste obligații ar putea limita capacitatea Grupului de a finanța potențiale noi proiecte și nevoile de capital și de a continua achizițiile și alte activități comerciale care îl pot interesa.

Dacă Grupul nu își va respecta oricare dintre aceste obligații, acesta se va afla într-o situație de neîndeplinire a obligațiilor sale financiare iar creditorii relevanți ar putea declara suma principală și dobânda acumulată aferentă creditelor aplicabile, ca fiind scadente și plătibile, după trecerea oricărei perioade de remediere aplicabilă. Aceste restricții ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra capacității Grupului de a finanța potențiale noi proiecte sau nevoi de capital sau de a se implica în alte activități care ar putea fi în interesul acestuia.

FAKE NEWS – Natura activității Grupului și sectorul acoperit al industriei imobiliare pot expune One United Properties la pretenții legate de defăimare, diseminare de informații greșite sau false de știri (denumite și „știri false” sau „fake news”), sau alte tipuri de conținut care pot dăuna, temporar sau pe termen lung, reputației afacerii. Compania poate fi, de asemenea, afectată negativ de acțiunile sau

declarațiile diferitelor persoane, care acționează sub identități false sau neautentice, care pot disemina informații care sunt considerate a induce în eroare sau care intenționează să manipuleze opiniile despre companie. Orice astfel de situație poate duce potențial la o scădere a dorinței clienților de a cumpăra produsele companiei, ducând astfel la scăderea vânzărilor, precum și la o scădere a prețului instrumentelor financiare emise de către Grup.

RISC DE SECURITATE CIBERNETICĂ - Riscul de securitate cibernetică este determinat de probabilitatea expunerii, a pierderii unui activ critic sau a informațiilor sensibile sau a prejudiciului reputației care rezultă dintr-un atac cibernetic sau o încălcare a rețelei unei organizații. Pașii pentru diminuarea unui astfel de risc sunt: 1. Identificarea Celor Mai Valoroase Active Digitale, 2. Auditarea Datelor Si a Proprietății Intelectuale ale Organizației, 3. Efectuarea Unei Evaluări a Riscurilor Cibernetică, 4. Analiza Nivelurilor de Securitate și Amenințări, 5. Stabilirea unui Responsabil de Management al Riscului Cibernetic, 6. Automatizarea Sarcinilor de Prevenire și Diminuare a Riscurilor, 7. Crearea Unui Plan de Răspuns la Incident, 8. Educarea Angajaților cu Privire la Politicile de Securitate Cibernetică.

LITIGII – Pentru o actualizare privind litigiile, până la data de 31 decembrie 2022, vă rugăm să consultați Anexa dedicată acestui raport.

De asemenea, pot fi și alte riscuri precum:

- Grupul ar putea să întâlnească dificultăți în achiziționarea de proprietăți imobiliare care îndeplinesc standardele sale de calitate.
- Veniturile obținute de Grup din proiectele rezidențiale în curs de dezvoltare sau planificate ar putea fi mai mici decât valorile brute de dezvoltare (GDV) estimate.
- Capacitatea Grupului de a obține fonduri pentru achiziția imobilelor și dezvoltarea proiectelor imobiliare ar putea fi afectată, ceea ce ar putea afecta în mod semnificativ negativ activitatea de afaceri.
- Costurile și durata dezvoltării proiectelor imobiliare pot depăși așteptările inițiale ale Grupului.
- Titlurile de proprietate asupra anumitor proprietăți imobiliare deținute sau care ar putea fi achiziționate în viitor de către entitățile Grupului ar putea fi incerte.
- Este posibil ca Grupul să se confrunte cu lipsa forței de muncă, ceea ce ar putea împiedica buna desfășurare a activității.
- Este posibil ca Grupul să suporte costuri pentru a asigura respectarea legilor cu privire la proiectele sale imobiliare.
- Există riscul ca Grupul să nu poată atrage sau să rețină personalul cheie, administratorii, directorii, angajații și alte persoane fără de care nu ar putea gestiona în mod eficient activitatea sa.
- Dacă Grupul nu își menține reputația în ceea ce privește calitatea produselor și serviciilor, capacitatea Grupului de a atrage noi clienți și de a păstra clienții existenți poate fi afectată.
- Activitatea Grupului se bazează pe materiale și servicii furnizate de terți. Acești furnizori pot alege să întrerupă furnizarea produselor sau serviciilor lor, să încerce să impună Grupului prețuri necompetitive sau să aleagă să nu reînnoiască contractele cu Grupul.
- Activitatea de dezvoltare imobiliară implică riscuri de securitate și sănătate în muncă.
- Actele de autorizare ale proiectelor imobiliare ale Grupului pot face obiectul contestațiilor din partea terților.
- Deciziile nefavorabile ale autorităților fiscale sau modificările legilor sau ale interpretărilor fiscale ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra rezultatelor operațiunilor Grupului și asupra fluxurilor de numerar.
- Grupul ar putea să se confrunte cu probleme în legătură cu protecția mediului, precum și cu restricții impuse de legislația de mediu și cu costuri specifice protecției mediului în ceea ce privește proprietățile imobiliare achiziționate și proiectele imobiliare dezvoltate de grup.
- Nerespectarea legilor anti-corupție sau acuzații cu privire la nerespectarea acestora ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra reputației și activității Grupului.
- Grupului i se pot impune amenzi, obligații de despăgubire sau alte penalități și acesta poate fi supus unei publicități negative ca urmare a unor proceduri legale, pretenții contractuale și

dispute.

- Terenurile și imobilele sunt bunuri cu o lichiditate redusă, care pot limita substanțial disponibilitățile de lichiditate financiară ale Emitentului.
- Criza generată de pandemia de coronavirus și alte evenimente de sănătate publică de amploare, precum și catastrofele legate de climă ar putea afecta economia globală, ducând la o creștere economică mai lentă sau negativă, la creșterea șomajului și la reducerea cererii și, prin urmare, ar putea avea un impact negativ asupra activității Companiei.

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	2022	2021	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	769.518.382	703.317.672	9%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(445.459.287)	(451.583.531)	-1%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(5.133.247)	(5.046.897)	2%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>318.925.848</i>	<i>246.687.244</i>	<i>29%</i>
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	54.883.687	298.636.043	-82%
Câștiguri din achizițiile negociate	94.079.969	0	100%
Venituri din chirii	62.377.460	6.544.367	853%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	16.532.162	5.277.520	213%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(16.532.162)	(5.277.520)	213%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(8.171.409)	(5.345.444)	53%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>54.206.051</i>	<i>1.198.923</i>	<i>4421%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(9.255.427)	(4.641.595)	99%
Cheltuieli administrative	(90.436.029)	(27.936.859)	224%
Alte cheltuieli de exploatare	(15.308.340)	(8.065.542)	90%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	304.746	536.526	-43%
Alte venituri de exploatare	5.141.316	5.688.365	-10%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	88.485.173	44.364.366	99%
Câștiguri din investiții imobiliare în dezvoltări viitoare	75.097.712	56.187.770	34%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	576.124.706	612.655.241	-6%
Venituri financiare	18.348.129	2.381.231	671%
Cheltuieli financiare	(21.966.642)	(12.145.485)	81%
Proporția rezultatului din companii asociate	402.719	1.527.818	-74%
Profit brut	572.908.912	604.418.805	-5%
Impozit pe profit	(70.431.447)	(94.731.652)	-26%
Profit net	502.477.465	509.687.153	-1%

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	2022	2021	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	156.041.444	142.939.123	9%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(90.329.370)	(91.777.809)	-2%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(1.040.910)	(1.025.709)	1%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>64.671.164</i>	<i>50.135.605</i>	<i>29%</i>
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	11.129.208	60.693.448	-82%
Câștiguri din achizițiile negociate	19.077.354	0	100%
Venituri din chirii	12.648.780	1.330.048	851%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	3.352.360	1.072.579	213%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(3.352.360)	(1.072.579)	213%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(1.656.982)	(1.086.384)	53%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>10.991.798</i>	<i>243.664</i>	<i>4411%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(1.876.798)	(943.337)	99%
Cheltuieli administrative	(18.338.442)	(5.677.762)	223%
Alte cheltuieli de exploatare	(3.104.195)	(1.639.205)	89%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	61.796	109.041	-43%
Alte venituri de exploatare	1.042.543	1.156.080	-10%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	17.942.852	9.016.415	99%
Câștiguri din investiții imobiliare în dezvoltări viitoare	15.228.168	11.419.350	33%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	116.825.448	124.513.299	-6%
Venituri financiare	3.720.598	483.951	669%
Cheltuieli financiare	(4.454.353)	(2.468.394)	80%
Proporția rezultatului din companii asociate	81.663	310.507	-74%
Profit brut	116.173.356	122.839.363	-5%
Impozit pe profit	(14.281.951)	(19.252.835)	-26%
Profit net	101.891.405	103.586.528	-2%

Situațiile financiare consolidate au fost convertite în euro din situațiile financiare consolidate auditate în lei, folosind cursul de schimb mediu din an publicat de Banca Națională a României, 4,9315 lei/euro pentru 2022 și 4,9204 lei/euro pentru anul 2021.

BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	31.12.2022	31.12.2021	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	2.343.689.182	1.492.831.494	57%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active necorporale	15.259.605	597.608	2453%
Investiții imobiliare	2.251.984.947	1.449.465.190	55%
Active aferente dreptului de utilizare	2.687.154	3.505.452	-23%
Activele deținute la entitățile asociate	3.369.877	2.967.158	14%
Proprietăți, instalații și echipamente	51.131.523	17.040.010	200%
ACTIVE CIRCULANTE	1.893.061.301	1.304.327.994	45%
Stocuri	662.994.340	343.977.627	93%
Avansuri acordate furnizorilor	116.316.909	93.266.448	25%
Creanțe comerciale	392.002.622	201.369.543	95%
Alte creanțe	129.862.443	128.441.029	1%
Cheltuieli înregistrate în avans	24.924.944	19.517.269	28%
Alte active financiare	0	9.408.917	-100%
Numerar și echivalente de numerar	566.960.043	508.347.161	12%
TOTAL ACTIVE	4.236.750.483	2.797.159.488	51%
CAPITALURI PROPRII	2.531.326.688	1.646.957.218	54%
Capital social	740.563.717	514.828.059	44%
Prime de capital	27.981.399	4.307.782	550%
Rezerve legale	17.452.635	11.437.359	53%
Acțiuni proprii	1.029	0	100%
Alte rezerve de capital	51.848.900	1.390.179	3630%
Rezultat reportat	1.184.656.306	791.788.303	50%
Interes care nu controlează	508.822.702	323.205.536	57%
DATORII	1.705.423.795	1.150.202.270	48%
DATORII PE TERMEN LUNG	956.652.728	581.000.467	65%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	654.206.589	390.342.321	68%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	3.528.882	7.472.207	-53%
Datorii comerciale și alte datorii	23.442.273	564.912	4050%
Datorii de leasing	2.646.947	2.646.947	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	272.828.037	179.974.080	52%
DATORII CURENTE	748.771.067	569.201.803	32%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	172.421.627	34.260.754	403%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	47.528	87.028	-45%
Datorii de leasing	778.490	1.282.387	-39%
Datorii comerciale și alte datorii	271.065.556	124.138.768	118%
Venituri în avans	11.099.273	1.145.855	869%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	717.144	2.023.447	-65%
Avansuri încasate de la clienți	292.641.449	406.263.564	-28%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	4.236.750.483	2.797.159.488	51%

BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	31.12.2022	31.12.2021	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	473.721.386	301.697.923	57%
Fond comercial	3.892.161	3.891.610	0%
Active necorporale	3.084.369	120.775	2454%
Investiții imobiliare	455.185.541	292.933.690	55%
Active aferente dreptului de utilizare	543.145	708.444	-23%
Activele deținute la entitățile asociate	681.141	599.656	14%
Proprietăți, instalații și echipamente	10.335.029	3.443.748	200%
ACTIVE CIRCULANTE	382.637.608	263.601.786	45%
Stocuri	134.008.639	69.517.113	93%
Avansuri acordate furnizorilor	23.510.715	18.848.942	25%
Creanțe comerciale	79.234.067	40.696.337	95%
Alte creanțe	26.248.624	25.957.646	1%
Cheltuieli înregistrate în avans	5.037.988	3.944.397	28%
Alte active financiare	0	1.901.521	-100%
Numerar și echivalente de numerar	114.597.575	102.735.830	12%
TOTAL ACTIVE	856.358.994	565.299.709	51%
CAPITALURI PROPRII	511.647.873	332.846.389	54%
Capital social	149.687.455	104.045.605	44%
Prime de capital	5.655.779	870.593	550%
Rezerve legale	3.527.638	2.311.465	53%
Acțiuni proprii	208	0	100%
Alte rezerve de capital	10.480.030	280.952	3630%
Rezultat reportat	239.450.278	160.018.654	50%
Interes care nu controlează	102.846.485	65.319.120	57%
DATORII	344.711.121	232.453.320	48%
DATORII PE TERMEN LUNG	193.364.744	117.418.901	65%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	132.232.403	78.887.315	68%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	713.280	1.510.116	-53%
Datorii comerciale și alte datorii	4.738.302	114.167	4050%
Datorii de leasing	535.018	534.942	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	55.145.741	36.372.361	52%
DATORII CURENTE	151.346.377	115.034.419	32%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	34.850.957	6.924.022	403%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	9.607	17.588	-45%
Datorii de leasing	157.353	259.168	-39%
Datorii comerciale și alte datorii	54.789.497	25.088.169	118%
Venituri în avans	2.243.456	231.575	869%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	144.954	408.934	-65%
Avansuri încasate de la clienți	59.150.553	82.104.963	-28%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	856.358.994	565.299.709	51%

Bilanțul consolidat a fost convertit în euro din situațiile financiare consolidate auditate în lei, folosind cursul de schimb la final de an publicat de Banca Națională a României, 4,9474 lei/euro pentru 2022 și 4,9481 lei/euro pentru anul 2021.

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL (RON)

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	2022	2021	Δ %
Venituri din serviciile furnizate	15.905.553	44.837.975	-65%
Venituri din chirii, taxe de servicii și similare	169.485	630.559	-73%
Alte venituri	10.235.197	784.769	1204%
Venituri totale din exploatare	26.310.235	46.253.303	-43%
Amortizarea și deprecierea reluărilor nete	(9.750.133)	(1.628.096)	499%
Cheltuieli administrative	(9.423.744)	(3.645.630)	158%
Alte cheltuieli de exploatare	(11.558.259)	(7.814.775)	48%
Ajustări legate de provizioane	-	84.255	-100%
Total cheltuieli de exploatare	(30.732.136)	(13.004.246)	136%
Rezultat din exploatare	(4.421.901)	33.249.057	-113%
Venituri din dividende	100.918.000	1.881.012	5265%
Venituri din dobânzi	18.829.563	7.436.521	153%
Alte venituri financiare	4.753.118	6.780.726	-30%
Venituri financiare totale	124.500.681	16.098.259	673%
Cheltuieli cu dobânzile	(789.429)	(786.291)	0%
Cheltuieli financiare totale	(789.429)	(786.291)	0%
Profit brut	119.289.351	48.561.025	146%
Cheltuieli cu impozitul	(2.473.355)	(7.846.508)	-68%
Profit net	116.815.996	40.714.517	187%

BILANȚ INDIVIDUAL (RON)

BILANȚ (RON)	31.12.2022	31.12.2021	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	842.462.074	435.069.009	94%
Imobilizări corporale	2.291.888	1.293.679	77%
Active necorporale	59.668	567.455	-89%
Active financiare - investiții	209.382.429	90.497.644	131%
Active financiare - împrumuturi acordate	571.982.357	338.295.046	69%
Active aferente dreptului de utilizare	17.640.137	3.393.204	420%
Active pentru impozit amânat	1.167.931	59.389	1867%
Alte active imobilizate	39.937.664	962.592	4049%
ACTIVE CIRCULANTE	267.885.990	277.357.389	-3%
Numerar și echivalente de numerar	137.504.656	121.682.382	13%
Active financiare - împrumuturi acordate	29.095.328	24.724.694	18%
Creanțe comerciale	726.283	102.053.110	-99%
Alte creanțe	100.314.789	28.753.389	249%
Cheltuieli în avans	244.934	143.814	70%
TOTAL ACTIVE	1.110.348.064	712.426.398	56%
CAPITALURI PROPRII	954.731.514	582.034.517	64%
Capital social	740.563.717	514.828.059	44%
Acțiuni proprii	1.029	-	N/A
Prime de capital	27.981.399	4.307.782	550%
Rezerva legală	17.452.635	11.437.359	53%
Rezultat reportat	116.883.834	50.071.138	133%
Alte rezerve de capital	51.848.900	1.390.179	3630%
DATORII	155.616.550	130.391.881	19%
DATORII PE TERMEN LUNG	37.411.529	30.494.160	23%
Datorii financiare - credite și împrumuturi	0	27.921.952	-100%
Datorii de leasing	17.864.412	2.464.740	625%
Alte datorii pe termen lung	19.547.117	107.468	18089%
DATORII PE TERMEN SCURT	118.205.021	99.897.721	18%
Datorii de leasing	1.901.977	1.299.647	46%
Datorii comerciale	933.976	1.880.800	-50%
Alte datorii	115.104.814	96.575.918	19%
Datoria fiscală curentă	227.623	0	N/A
Venituri amânate	36.631	141.356	-74%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.110.348.064	712.426.398	56%

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE CU CODUL DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ AL BVB

PREVEDERILE CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ AL BURSEI DE VALORI BUCUREȘTI ²	CONFORM	PARȚIAL CONFORM	NECONFORM	OBSERVAȚII
Secțiunea A - Responsabilități				
A.1. Toate companiile trebuie să aibă un regulament intern al Consiliului de Administrație („Consiliul”), care include termenii de referință/ responsabilitățile Consiliului și funcțiile-cheie de conducere ale Companiei, și care aplică, printre altele, Principiile Generale din prezenta Secțiune.	X			Compania a adoptat Codul de Governanță Corporativă, care include și Reguli Interne pentru Consiliul de Administrație.
A.2. Prevederi pentru gestionarea conflictelor de interese trebuie incluse în regulamentul Consiliului. În orice caz, membrii Consiliului trebuie să notifice Consiliul cu privire la orice conflicte de interese care au survenit sau pot surveni și să se abțină de la participarea la discuții (inclusiv prin neprezentare, cu excepția cazului în care neprezentarea ar împiedica formarea cvorumului) și de la votul pentru adoptarea unei hotărâri privind chestiunea care dă naștere respectivului conflict de interese.	X			Membrii Consiliului de Administrație au, în condițiile legii, îndatoriri de grijă și loialitate față de Companie, stipulate nu numai în Actul Constitutiv al Societății, ci și în alte regulamente interne ale Societății. Prevederile pentru gestionarea conflictelor de interese sunt incluse în Codul de governanță corporativă al One United Properties.
A.3. Consiliul trebuie să fie format din cel puțin 5 (cinci) membri.	X			Consiliul este format din 7 (șapte) membri aleși de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor (AGOA), în conformitate cu prevederile Legii Societăților și ale Actului Constitutiv al Societății.
A.4. Majoritatea membrilor Consiliului nu trebuie să aibă funcții executive. În cazul societăților din Categoria Premium, nu mai puțin de doi membri neexecutivi ai Consiliului trebuie să fie independenți. Fiecare membru independent al Consiliului trebuie să depună o declarație la momentul nominalizării sale în vederea alegerii sau realegerii, precum și	X			Cinci din șapte membri ai Consiliului sunt neexecutivi, iar cinci din șapte sunt independenți. Cu ocazia fiecărei numiri a unui membru al Consiliului de Administrație, Societatea efectuează o evaluare a independenței membrilor săi pe baza criteriilor de independență stabilite în Codul de governanță corporativă (care sunt în esență

²Declarația rezumă principiile Codului de governanță corporativă; versiunea integrală a Codului poate fi citită pe site-ul Bursei de Valori București: www.bvb.ro.

atunci când survin orice schimbare a statutului său, indicând elementele în baza cărora se consideră că este independent din punct de vedere al caracterului și judecății sale.				similare cu cele prevăzute în Legea Societăților), constând într-o evaluare individuală efectuată de membrul relevant al Consiliului.
A.5. Alte angajamente și obligații profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în Consiliul unor societăți și instituții non-profit, trebuie dezvăluite acționarilor și investitorilor potențiali înainte de nominalizare și în cursul mandatului său.	X			Informații privind angajamentele și obligațiile profesionale permanente ale membrilor Consiliului, inclusiv funcțiile executive și neexecutive din cadrul companiilor și instituțiilor non-profit, pot fi găsite în CV-urile membrilor Consiliului, disponibile la sediul Societății precum și pe site-ul companiei, www.one.ro.
A.6. Orice membru al Consiliului trebuie să prezinte Consiliului informații privind orice raport cu un acționar care deține, direct sau indirect, acțiuni reprezentând peste 5% din toate drepturile de vot.	X			Informațiile sunt incluse în rapoartele anuale emise de Companie.
A.7. Compania trebuie să desemneze un secretar al Consiliului responsabil de sprijinirea activității Consiliului.	X			Compania are un Secretar General care sprijină activitățile Consiliului.
A.8. Declarația privind guvernanta corporativă va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui sau a Comitetului de Nominalizare și, în caz afirmativ, va rezuma măsurile-cheie și schimbările rezultate în urma acesteia. Compania trebuie să aibă o politică/un ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzând scopul, criteriile și frecvența procesului de evaluare.			X	Compania nu avea în 2022 nicio politică și nici un ghid privind evaluarea Consiliului. Nu a existat o autoevaluare oficială a Consiliului pentru 2022. Cu toate acestea, obiectivul urmărit de această dispoziție a Codului de guvernanta corporativă al BVB este asigurat de faptul că mandatele membrilor Consiliului de Administrație sunt acordate pentru perioade limitate de un an, o evaluare indirectă fiind, prin urmare, efectuată anual de către AGOA.
A.9. Declarația de guvernanta corporativă trebuie să conțină informații privind numărul de întâlniri ale Consiliului și comitetelor în cursul ultimului an, participarea administratorilor (în persoană și în absență) și un raport al Consiliului și comitetelor cu privire la activitățile acestora.	X			Consiliul de administrație al One United Properties se va întruni ori de câte ori este necesar, dar cel puțin o dată la trei luni. Pe parcursul anului 2022 au avut loc 18 ședințe de Consiliu (17 ședințe cu prezență deplină și 1 ședință cu 6 din 7 membri), 6 ședințe pentru Comitetul de Risc și Audit (prezență deplină) și 1 ședință pentru Comitetul de Nominalizare și Remunerare (prezență deplină) și o ședință pentru Comitetul ESG (prezență deplină).
A.10. Declarația de guvernanta corporativă trebuie să cuprindă informații referitoare la numărul exact de membri independenți din cadrul Consiliului.	X			În 2022, cinci (5) membri ai Consiliului au îndeplinit toate criteriile de independență prevăzute de Codul de guvernanta corporativă al One United Properties.
A.11. Consiliul societăților din Categoria Premium trebuie să înființeze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizărilor de noi membri în Consiliu și va face recomandări Consiliului. Majoritatea membrilor Comitetului de Nominalizare trebuie să fie independenți.			X	One United Properties a înființat în 2021 Comitetul de Nominalizare și Remunerare. Comitetul este format din trei membri, dintre care un membru este membru executiv al Consiliului de Administrație, domnul Victor Căpitanu. Doi dintre membrii Comitetului sunt independenți. Buna guvernare corporativă urmărită de Codul de Guvernanta Corporativă BVB se realizează prin faptul că domnul

				Victor Căpitanu, în calitatea sa de fondator al Emitentului, a dovedit că implicarea sa este esențială în procesul de recrutare a oricăror membri ai Consiliului de Administrație și Directori, dar și cu privire la regimul lor de remunerare pentru funcțiile acestora, în raport cu situația financiară și strategia Emitentului. Beneficiile aduse de prezența sa în Comitetul de Nominalizare și Remunerare sunt, așadar, compatibile cu misiunea Comitetului.
Secțiunea B – Sistemul de gestiune a riscului și de control intern				
<p>B.1. Consiliul trebuie să înființeze un comitet de audit, în care cel puțin un membru trebuie să fie neexecutiv independent. Majoritatea membrilor, inclusiv președintele, trebuie să fi demonstrat deținerea unei calificări adecvate, relevantă pentru funcțiile și responsabilitățile comitetului.</p> <p>Cel puțin un membru al comitetului de audit trebuie să fi demonstrat deținerea unei experiențe adecvate în audit sau în contabilitate. În cazul societăților din Categoria Premium, comitetul de audit trebuie să fie format din cel puțin trei membri și majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie să fie independenți.</p>	X			One United Properties a înființat în 2021 Comitetul de Risc și Audit. Comitetul este format din patru membri, dintre care trei membri sunt neexecutivi și independenți. Toți membrii Comitetului de Risc și Audit, inclusiv Președintele, au dovedit calificări adecvate, conform regulilor interne stabilite de Companie.
<p>B.2. Președintele comitetului de audit trebuie să fie un membru neexecutiv independent.</p>	X			Președintele Comitetului de Risc și Audit este un membru independent, neexecutiv.
<p>B.3. În cadrul responsabilităților sale, comitetul de audit trebuie să efectueze o evaluare anuală a sistemului de control intern.</p>	X			Comitetul de Risc și Audit efectuează o evaluare anuală a sistemului de control intern al Companiei.
<p>B.4. Evaluarea trebuie să aibă în vedere eficacitatea și sfera de acoperire a funcției de audit intern, gradul de adecvare al rapoartelor de gestionare a riscului și de control intern prezentate către comitetul de audit al Consiliului, promptitudinea și eficacitatea cu care conducerea executivă soluționează deficiențele sau slăbiciunile identificate în urma controlului intern și prezentarea de rapoarte relevante Consiliului.</p>	X			În evaluarea anuală, Comitetul de Risc și Audit evaluează eficacitatea acestui sistem, adecvarea rapoartelor de management al riscurilor și controlului intern prezentate Comitetului de Risc și Audit, precum și promptitudinea și eficacitatea managementului în abordarea deficiențelor sau a deficiențelor constatate în ceea ce privește controlul intern.

B.5. Comitetul de audit trebuie să evalueze conflictele de interese în legătură cu tranzacțiile Companiei și ale filialelor acesteia cu părțile afiliate.	X			Comitetul de Risc și Audit evaluează eficacitatea sistemului de management al riscurilor al Grupului, monitorizează aplicarea standardelor statutare și general acceptate de audit intern și va evalua situațiile de conflict de interese în cadrul tranzacțiilor încheiate de Grup și/sau oricare dintre filialele sale cu partide afiliate.
B6. Comitetul de audit trebuie să evalueze eficiența sistemului de control intern și a sistemului de gestionare a riscului.	X			
B.7 Comitetul de audit trebuie să monitorizeze aplicarea standardelor legale și a standardelor de audit intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie să primească și să evalueze rapoartele echipei de audit intern.	X			
B.8. Ori de câte ori Codul menționează rapoarte sau analize inițiate de către Comitetul de Audit, acestea trebuie urmate de raportări periodice (cel puțin anuale) sau ad-hoc, care trebuie înaintate ulterior Consiliului.	X			Comitetul de Risc și Audit prezintă în mod regulat Consiliului rapoarte cu privire la problemele specifice care i-au fost atribuite.
B.9. Niciunui acționar nu i se poate acorda tratament preferențial față de alți acționari în legătură cu tranzacții și acorduri încheiate de Companie cu acționarii și afiliații acestora.	X			Societatea acordă tratament egal tuturor acționarilor săi. Tranzacțiile cu părți afiliate sunt tratate în mod obiectiv, în conformitate cu standardele obișnuite ale industriei și cu legile și reglementările corporative aplicabile.
B.10. Consiliul trebuie să adopte o politică prin care să se asigure că orice tranzacție a Companiei cu oricare dintre societățile cu care are relații strânse, a cărei valoare este egală cu sau mai mare de 5% din activele nete ale Companiei (conform ultimului raport financiar), este aprobată de Consiliu în urma unei opinii cu caracter obligatoriu a comitetului de audit al Consiliului și este dezvăluită în mod corect acționarilor și potențialilor investitori, în măsura în care aceste tranzacții se încadrează în categoria evenimentelor care fac obiectul cerințelor de raportare.	X			În anumite situații, Membrii Consiliului de Administrație și Directorii One United Properties se pot afla într-o situație de conflict de interese între obligațiile lor față de Companie și interesele lor private și alte obligații. În cazul unui conflict de interese, membrii respectivi ai Consiliului de Administrație și Directorii au obligația să se abțină de la deliberări și vot, respectiv să se abțină în orice alt proces decizional sau în legătură cu orice act sau fapt asupra căruia s-a născut conflictul respectiv, precum și să raporteze/dezvăluie conflictul de interese respectiv. Orice tranzacție încheiată între One United Properties și persoanele menționate mai sus se încheie în condiții echivalente cu cele predominante în tranzacțiile care au loc la nivelul pieței, cu respectarea prevederilor legale și statutare aplicabile. Gestionarea unor astfel de conflicte de interese este inclusă în Codul de guvernare corporativă al One United Properties.
B.11. Auditurile interne trebuie efectuate de către o divizie separată structural (departamentul de audit intern) din cadrul Companiei sau prin angajarea unei entități terțe	X			Compania avea în 2022 funcția de Audit Intern.

independente.				
B.12. În scopul asigurării îndeplinirii funcțiilor principale ale departamentului de audit intern, acesta trebuie să raporteze din punct de vedere funcțional către Consiliu prin intermediul comitetului de audit. În scopuri administrative și în cadrul obligațiilor conducerii de a monitoriza și reduce riscurile, acesta trebuie să raporteze direct Directorului General Executiv.	X			Auditul Intern raportează Comitetului de Risc și Audit.
Secțiunea C – Justa recompensă și motivare				
C.1. Compania trebuie să publice pe pagina sa de internet politica de remunerare și să includă în raportul anual o declarație privind implementarea politicii de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei. Orice schimbare esențială intervenită în politica de remunerare trebuie publicată în timp util pe pagina de internet a Companiei.	X			Politica de remunerare a Companiei este publicată pe site-ul acesteia, iar Raportul de remunerare pentru 2022 face parte din documentația aferentă Adunării Generale anuale a Acționarilor, fiind supusă votului consultativ al acestora.
Secțiunea D – Adăugând valoare prin relațiile cu investitorii				
D.1. Compania trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – indicându-se publicului larg persoana responsabilă/ persoanele responsabile sau unitatea organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, Compania trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv: <ul style="list-style-type: none"> • Principalele reglementări corporative: actul constitutiv, procedurile privind adunările generale ale acționarilor; • CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale Companiei, alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în consilii de administrație din societăți sau din instituții non-profit; • Rapoartele curente și rapoartele periodice (trimestriale, semestriale și anuale); • Informații referitoare la adunările generale ale 	X			Toate informațiile specificate de prevederea D1 sunt furnizate pe site-ul Companiei.

<p>a acționarilor;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informații privind evenimentele corporative; • Numele și datele de contact ale unei persoane care va putea să furnizeze, la cerere, informații relevante; • Prezentările Companiei (de ex., prezentările pentru investitori, prezentările privind rezultatele trimestriale etc.), situațiile financiare (trimestriale, semestriale, anuale), rapoartele de audit și rapoartele anuale. 				
<p>D.2. Compania va avea o politică privind distribuția anuală de dividende sau alte beneficii către acționari. Principiile politicii anuale de distribuție către acționari vor publicate pe pagina de internet a Companiei.</p>	X			<p>Politica de dividende a Societății este inclusă în Codul de Governanță Corporativă, care este publicat pe site-ul Companiei, în secțiunea Relații cu Investitorii.</p>
<p>D.3. Compania va adopta o politică în legătură cu previziunile, fie că acestea sunt făcute publice sau nu. Previziunile se referă la concluzii cuantificate ale unor studii, care vizează stabilirea impactului global al unui număr de factori privind o perioadă viitoare (așa-numitele ipoteze): prin natura sa, această proiecție are un nivel ridicat de incertitudine, rezultatele efective putând diferi în mod semnificativ de previziunile prezentate inițial. Politica privind previziunile va stabili frecvența, perioada avută în vedere și conținutul previziunilor. Dacă sunt publicate, previziunile pot fi incluse numai în rapoartele anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind previziunile va fi publicată pe pagina de internet a Companiei.</p>			X	<p>Compania nu a adoptat o politică oficială de previziuni. Compania întocmește doar bugete anuale și nu furnizează nicio prognoză financiară în afara bugetelor anuale obligatorii aprobate de acționarii companiei.</p>
<p>D.4. Regulile adunărilor generale ale acționarilor nu trebuie să limiteze participarea acționarilor la adunările generale și exercitarea drepturilor acestora. Modificările regulilor vor intra în vigoare, cel mai devreme, începând cu următoarea adunare a acționarilor.</p>	X			<p>Informațiile privind organizarea Adunărilor Generale ale Acționarilor sunt menționate în Actul Constitutiv al Societății, precum și în Codul de Governanță Corporativă și sunt în conformitate cu prevederea D.4.</p>
<p>D.5. Auditorii financiari independenți vor fi prezenți la adunarea generală a acționarilor atunci când rapoartele lor sunt prezentate în cadrul acestor adunări.</p>	X			<p>Auditorii financiari independenți participă la Adunările Generale Ordinare ale Acționarilor unde situațiile financiare anuale individuale și consolidate sunt supuse aprobării.</p>
<p>D.6. Consiliul ar trebui să prezinte adunării generale anuale a acționarilor o scurtă evaluare a controalelor interne și a sistemului semnificativ de gestionare a riscurilor, precum și avize cu privire la chestiuni care pot fi soluționate la</p>		X		<p>Informațiile despre controalele interne și sistemul de management al riscurilor semnificative sunt furnizate în Raportul anual. În cazul în care întrebarea legată de sistemul de control intern și de management al riscurilor semnificative va fi pusă în cadrul ședinței</p>

adunarea generală.				anuale, întrebarea va fi abordată de către Consiliul de Administrație.
D.7. Orice specialist, consultant, expert sau analist financiar poate participa la adunarea acționarilor în baza unei invitații prealabile din partea Președintelui Consiliului. Jurnaliștii acreditați pot, de asemenea, să participe la adunarea generală a acționarilor, cu excepția cazului în care Președintele Consiliului ia o altă hotărâre în acest sens.	X			Există posibilitatea ca orice specialist, consultant, expert, analist financiar sau jurnalist acreditat să participe la AGA pe baza unei invitații prealabile din partea Președintelui Consiliului.
D.8. Rapoartele financiare trimestriale și semestriale vor include informații atât în limba română, cât și în limba engleză referitoare la factorii-cheie care influențează modificări în nivelul vânzărilor, al profitului operațional, al profitului net și al altor indicatori financiari relevanți, atât de la un trimestru la altul, cât și de la un an la altul.	X			Rapoartele financiare trimestriale și semestriale includ informații atât în limba română, cât și în engleză cu privire la factorii cheie care provoacă modificări în ceea ce privește nivelurile vânzărilor, profitul operațional, profitul net și alți indicatori financiari relevanți, de la un trimestru la altul și de la un an la altul.
D.9. O companie va organiza cel puțin două ședințe/teleconferințe cu analiștii și investitorii în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea relații cu investitorii a paginii de internet a Companiei la data ședințelor/teleconferințelor.	X			One United Properties susține două teleconferințe – una în engleză și alta în română, în fiecare trimestru, organizând astfel 8 teleconferințe pe parcursul anului. Înregistrarea fiecăreia dintre teleconferințe este publicată pe site-ul BVB, precum și pe site-ul Companiei. În plus, compania găzduiește anual ONE Investor Day și interacționează în mod continuu cu acționarii și analiștii săi în cadrul unor evenimente dedicate, conferințe și roadshow-uri.
D.10. În cazul în care o companie susține diferite forme de expresie artistică și culturală, activități sportive, activități educative sau științifice și consideră că impactul acestora asupra caracterului inovator și competitivității Companiei fac parte din misiunea și strategia sa de dezvoltare, va publica politica cu privire la activitatea sa în acest domeniu.	X			Compania include aceste informații în Raportul anual de sustenabilitate, care este publicat pe site-ul BVB, precum și pe site-ul Companiei.

DECLARAȚIA CONDUCERII

București, 22 martie 2023

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

- a) situațiile financiare consolidate și individuale pentru perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2022 oferă o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte, conform standardelor contabile aplicabile; și
- b) raportul atașat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 63 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 15 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2022, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța societății One United Properties SA, precum și a grupului din care 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

LISTĂ A LITIGIILOR RELEVANTE ALE SOCIETĂȚILOR DIN GRUPUL ONE

NOTĂ: **CLICK** pe numele societății din Tabelul General **trimite către Tabelul cu Litigiile aferente respectivei societăți.**
În Tabelele cu Litigii aferente fiecărei societăți au fost marcate cu fond VERDE dosarele în curs de soluționare în care societățile ONE au calitate procesuală activă (unde sunt reclamante/ care au fost inițiate de ele) și cu fond ROȘU dosarele în curs de soluționare unde societățile ONE au calitate procesuală pasivă (unde sunt pârâte/ care au fost inițiate de terți).
CLICK pe termenii indicate în ultima coloană din Tabelele cu Litigii **trimite către link-ul aferent de pe portalul instanțelor.**
CLICK pe numele societății din Tabelele cu Litigii **retrimite la Tabelul General.**

NR.	DENUMIRE ȘI FORMĂ ACTUALĂ	NR. REGISTRUL COMERȚULUI	CIF	ADRESĂ	DENUMIRI/ FORME ANTERIOARE
1.	ONE UNITED PROPERTIES SA	J40/21705/2007	RO 22767862	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	MUNIFIN SRL (16.11.2007) MUNICIPALITY FINANCE SRL (18.12.2007) ONE UNITED PROPERTIES SRL (08.04.2013)
2.	ONE COTROCENI PARK SRL	J40/16080/2017	RO 38236441	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE HERASTRAU PROPERTIES SRL (15.09.2017)
3.	ONE MIRCEA ELIADE PROPERTIES SRL	J40/7492/2016	RO 36134550	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE PRIMAVERII PROPERTIES SRL (19.05.2016)
	ONE UNITED TOWER SA	J40/20317/2017	RO 38586064	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE UNITED TOWER SRL (28.02.2020)
4.	ONE MODROGAN SRL	J40/3313/2014	RO 32941698	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE DOWNTOWN PROPERTIES SA (14.03.2014)
5.	ONE PENINSULA SRL	J40/5520/2014	RO 33142150	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE HERASTRAU PARK RESIDENCE SA (07.05.2014) ONE HERASTRAU PARK RESIDENCE SRL (23.03.2018)
6.	ONE MAMAIA NORD SRL	J40/15882/2017	RO 38224218	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	NEO MAMAIA SRL (01.02.2022)

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	27632/3/2021	Marian Cristian Mocanu	Tribunalul București	Intervenție în cererea de înregistrare la ONRC a hotărârii AGA din 10 septembrie 2021 (clase de acțiuni)	La termenul din 01.11.2021 cererea de intervenție a fost respinsă, iar cererea de înregistrare la ONRC a hotărârii AGA din 10 septembrie 2021 (privind clasele de acțiuni) a fost admisă. (actualizare 2023: decizia nu a fost apelată. Dosarul a fost închis.)	-
2	27634/3/2021	Marian Cristian Mocanu	Tribunalul București	Intervenție în cererea de înregistrare la ONRC a hotărârii AGA din 10 septembrie 2021 (acțiuni gratuite)	La termenul din 09.11.2021 cererea de intervenție a fost respinsă, iar cererea de înregistrare la ONRC a hotărârii AGA din 10 septembrie 2021 (privind acțiunile gratuite) a fost admisă. (actualizare 2023: decizia nu a fost apelată. Dosarul a fost închis.)	-
3	27636/3/2021	Marian Cristian Mocanu	Tribunalul București	Intervenție în cererea de înregistrare la ONRC a hotărârii AGA din 10 septembrie 2021 (dividende/ invitat)	La termenul din 09.11.2021 cererea de intervenție a fost respinsă, iar cererea de înregistrare la ONRC a hotărârii AGA din 10 septembrie 2021 (privind repartizarea dividendelor și invitatul permanent) a fost admisă. (actualizare 2023: decizia nu a fost apelată. Dosarul a fost închis.)	-
4	29646/3/2021	Marian Cristian Mocanu	Curtea de Apel București	Cerere de anulare a hotărârii AGA din 10 septembrie 2021 (privind clasele de acțiuni și invitatul permanent)	În fond, pe 25.05.2022, Tribunalul București a anulat hotărârea AGA privind clasele de acțiuni și a menținut hotărârea AGA privind invitatul permanent. (actualizare 2023: în	-

					<p>faza procesuală a apelului, la data de 27 februarie 2023, Curtea de Apel București a menținut decizia instanței de fond. Deși decizia din apel nu a fost comunicată încă, aceasta este finală și executorie. Poate fi atacată uzitând de căile extraordinare de atac, dar acestea sunt foarte rar admise de instanțele superioare.)</p>	
--	--	--	--	--	--	--

ONE COTROCENI PARK S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	74586/3/2011*	CALOR S.R.L.	Curtea de Apel București	Obiectul acestui litigiu este reprezentat de o dispută complexă privind validitatea mai multor titluri de proprietate ale Theda Mar asupra unor loturi din zona proiectului imobiliar, inclusiv loturile cumpărate de One Cotroceni Park. Aceste titluri au rezultat din mai multe operațiuni de dezmembrare, a căror legalitate o contestă Calor S.R.L. Societatea Națională de Transport Feroviar de Călători „CFR Călători” S.A. a fost introdusă în acest litigiu, având în vedere și existența unor linii de cale ferată dezafectate (nefuncționale) pe teren.	Acest dosar a trecut deja printr-un ciclu procesual (fond, apel, recurs) fiind retrimis la instanța de fond pentru rejudecare, când a primit nr. 74586/3/2011*. One Cotroceni Park (OCP) a fost introdusă în dosar la termenul din 25.05.2020 . În rejudecare, pe 13.12.2021 , Tribunalul București a respins pentru a doua oară, cererea reclamantei în întregime. (actualizare 2023 : Acest dosar este din nou în faza procesuală a apelului în fața Curții de Apel. Următorul termen este stabilit pentru data de 02.05.2023. Pe 15.02.2023 a fost încheiat un contract de tranzație cu reclamanta (CALOR). Acest contract prevede și obligația Calor de a renunța la cererea formulată în acest dosar. Au fost întreprinse demersuri în acest sens în relație cu instanța.)	02.05.2023
2	7453/3/2016	CALOR S.R.L.	Tribunalul București	Anularea primului contract de vânzare-cumpărare din șirul de contracte prin care au fost transferate loturile adiacente cu zona proiectului imobiliar. Calor S.R.L. contestă valabilitatea acestui prim contract de vânzare-cumpărare și a altor acte subsecvente, solicitând și rectificări de carte funciară.	La termenul din 15.09.2016 , dosarul a fost suspendat până la soluționarea definitivă a dosarului 11328/3/2015. După soluționarea definitivă a acestui dosar prin respingerea definitivă a cererii Calor, aceasta a solicitat repunerea dosarului pe rol și introducerea în cauză a SNCFR și a OCP. La termenul din 09.06.2021 dosarul a fost suspendat până la soluționarea definitivă a dosarului 74586/3/2011* și a dosarului 6021/302/2018. (actualizare 2023 : Pe	SUSPENDAT la 09.06.2021

					15.02.2023 a fost încheiat un contract de tranzacție cu reclamanta (CALOR). Acest contract prevede și obligația Calor de a renunța la cererea formulată în acest dosar. Au fost întreprinse demersuri pentru repunerea cauzei pe rol și depunerea cererii de renunțare la dosar.)	
3	11906/302/2018	CALOR S.R.L.	Judecătoria Sectorului 5	Acest litigiu are ca obiect constatarea existenței unor construcții pe terenurile aflate în dispută cu Theda Mar, vizate și de litigiile anterioare. Pretinsele construcții vizate de reclamantă constau într-o presupusă alee betonată de acces și un gazoduct, aparent aflate pe terenurile pâraștilor. Lipsa caracterului cert a construcțiilor efectiv vizate de reclamantă și poziționarea lor concretă este confirmată inclusiv de către instanță care a luat în considerare cercetarea la fața locului pentru clarificarea acestor aspecte, dar care însă a fost prorogată ca urmare a suspendării cauzei.	Acest litigiu se află în al doilea ciclu procesual (în primă fază, acțiunea a fost respinsă, pe fond și în apel, ca inadmisibilă, iar în recurs s-a dispus rejudecarea în fond). One Cotroceni Park a fost introdusă în cauză la data de 27.03.2019 , în faza rejudecării cauzei pe fond. La data de 07.06.2019 judecarea dosarului a fost suspendată până la soluționarea irevocabilă a dosarului 74586/3/2011* și până la soluționarea definitivă a dosarului 11328/3/2015. (actualizare 2023: Pe 15.02.2023 a fost încheiat un contract de tranzacție cu reclamanta (CALOR). Acest contract prevede și obligația Calor de a renunța la cererea formulată în acest dosar. Au fost întreprinse demersuri pentru repunerea cauzei pe rol și depunerea cererii de renunțare la dosar. Următorul termen de judecată a fost stabilit la data de 25.05.2023 .)	25.05.2023
4	25837/3/2020	CALOR S.R.L.	Tribunalul București	Anularea contractului de vânzare dintre Theda Mar și One Cotroceni Park, referitor la o suprafață de teren adiacentă proiectului, achiziționată cu scopul de a realiza	La primul termen din 14.05.2021 instanța s-a pronunțat pe excepțiile de neconstituționalitate invocate în cauză de reclamantă și a amânat soluționarea cauzei. La termenul următor din 17.09.2021 ,	SUSPENDAT la 25.02.2022

			<p>accese suplimentare către proiect, dinspre str. Progresului. Reclamanta Calor S.R.L. folosește ca argumente aceleași susțineri ca și în celelalte litigii, privind modalitatea de partajare a proprietăților, precum și dreptul de proprietate publică al Societății Naționale de Transport Feroviar de Călători „CFR Călători” S.A. asupra unor loturi. Societatea Națională de Transport Feroviar de Călători „CFR Călători” S.A. a fost atrasă forțat ca parte în acest litigiu.</p>	<p>pentru a se lua act de înregistrările noi înregistrate și pentru a se preciza acțiunea, s-a amânat judecarea cauzei la 12.11.2021 când s-a admis în principiu cererea de intervenție forțată. La 25.02.2022 instanța a dispus suspendarea cauzei până la soluționarea definitivă a dosarului 74586/3/2011*. (actualizare 2023: Pe 15.02.2023 a fost încheiat un contract de tranzacție cu reclamanta (CALOR). Acest contract prevede și obligația Calor de a renunța la cererea formulată în acest dosar. Au fost întreprinse demersuri pentru repunerea cauzei pe rol și depunerea cererii de renunțare la dosar.)</p>	
--	--	--	--	--	--

ONE MIRCEA ELIADE PROPERTIES S.R.L. ȘI ONE UNITED TOWER S.A.

Nr crt	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	31254/3/2019	Municipiul București, Primarul General al Municipiului București și Consiliul General al Municipiului București	Tribunalul București	Obiectul litigiului este reprezentat de cererea de chemare în garanție disjunctă din dosarul 4858/3/2019, formulată de OMEP împotriva Primarului Municipiului București, Consiliului General al Municipiului București și Municipiului București pentru suma de 613.285.982 lei, reprezentând prejudiciul (evaluat la data formulării cererii) care ar fi generat OMEP prin anularea actelor în baza cărora s-a edificat proiectul (PUZ și autorizație de construire), supuse controlului de legalitate în cadrul dosarului 4858/3/2019.	La data de 17.10.2019 , soluționarea dosarului a fost suspendată până la soluționarea definitivă a dosarului 4858/3/2019. Dosarul nr. 4858/3/2019 a fost câștigat în data de 1 aprilie 2022. În consecință, dosarul a rămas fără obiect și a fost închis pe 21.04.2022 .	-

Nr crt	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	25248/3/2018	Asociația Mișcarea Civică Miliția	Curtea de Apel București	În acest dosar reclamantele au solicitat anularea acordului de mediu aferent primei autorizații de construire obținute pentru proiectul	În faza de fond, la data de 25.08.2020 cererea reclamantelor a fost respinsă în întregime, cu obligarea acestora la plata a peste 30.000 euro cheltuieli de judecată	-

		Spirituală și Asociația Salvați Bucureștiul		ONE FLOREASCA CITY din București, Sectorul 1, Calea Floreasca 159 – 165.	către societățile pârâte. Recursurile formulate de reclamante au fost respinse la data de 14.04.2022. (actualizare 2023: Chiar dacă decizia Curții de Apel nu a fost încă comunicată părților, aceasta este finală și executorie. Poate fi atacată uzitând de căile extraordinare de atac, dar acestea sunt foarte rar admise de instanțele superioare.)	
2	31627/3/2018	Asociația Mișcarea Civică Miliția Spirituală	Tribunalul București	În acest dosar, reclamantele au solicitat anularea primei autorizații de construire obținute pentru proiectul ONE FLOREASCA CITY din București, Sectorul 1, Calea Floreasca 159 – 165.	La termenul din 18.06.2019 cauza a fost suspendată până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 25248/3/2018 (vizând acordul de mediu) și nr. 4858/3/2019 (vizând PUZ și prima autorizație). Cauza a fost repusă pe rol după soluționarea definitivă a dosarelor nr. 25248/3/2018 și 4858/3/2019. Pe 28.06.2022, Tribunalul a luat act de cererea de renunțare la acțiune a reclamantelor. (actualizare 2023: hotărârea nu a fost apelată. Acest dosar este închis.)	-
3	4858/3/2019	Asociația Salvați Bucureștiul și Asociația SOS Orașul	Curtea de Apel București	În acest dosar, reclamantele au solicitat anularea PUZ și anularea primei autorizații de construire obținute pentru proiectul ONE FLOREASCA CITY din București, Sectorul 1, Calea Floreasca 159 – 165.	În faza de fond, la data de 30.12.2019 cererea reclamantelor a fost respinsă în întregime, cu obligarea acestora la plata cheltuielilor de judecată către societățile pârâte. Pe 01.04.2022 apelurile reclamantelor au fost respinse. (actualizare 2023: Chiar dacă decizia Curții de Apel nu a fost încă comunicată părților, aceasta este finală și executorie. Poate fi atacată uzitând de căile extraordinare de atac, dar acestea sunt foarte rar admise de instanțele superioare.)	-

4	32311/3/2019	Asociația Salvați Bucureștiul și Asociația SOS Orașul	Tribunalul București	În acest dosar, reclamantele au solicitat anularea celei de-a doua autorizații de construire obținute pentru proiectul ONE FLOREASCA CITY din București, Sectorul 1, Calea Floreasca 159 – 165.	<p>La termenul din 02.06.2020, instanța a anulat ca netimbrată cererea de completare a cererii de chemare în judecată. Împotriva acestei decizii a fost formulată cerere de reexaminare în dosarul 32311/3/2019/a1 care a fost respinsă definitiv la 14.07.2020. La termenul din 12.01.2020 cauza a fost suspendată până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 4858/2/2019. Dosarul a fost repus pe rol după ce a fost pronunțată o decizie definitivă în dosarul nr. 4858/2/2019. În fond, cererea reclamantelor a fost respinsă în totalitate la data de 16.06.2022. (actualizare 2023: Decizia Tribunalului București nu a fost încă comunicată părților. Hotărârea poate fi atacată cu apel.)</p>	-
---	--------------	---	----------------------	---	--	---

ONE MODROGAN S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	28412/3/2022	Municipiul București, Primarul General al Municipiului București și Consiliul General al Municipiului București	Tribunalul București	Dosarul are ca obiect cererea de chemare în garanție formulată de One Modrogan împotriva pârâților pentru suma de 354.660.026 lei disjunsă din dosarul nr. 11527/3/2022. Suma solicitată reprezintă prejudiciile (estimate la data formulării cererii) care ar putea fi generate One Modrogan în situația anulării actelor care au stat la baza proiectului (PUZ și autorizația de construire) ce fac obiectul controlului de legalitate în dosarul nr. 11527/3/2022.	Pe 19.10.2022 , dosarul a fost suspendat până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 11527/3/2022. (actualizare 2023: O decizie definitivă și executorie nu a fost pronunțată până în prezent în dosarul nr. 11527/3/2022. În consecință acest dosar va rămâne pentru moment suspendat.)	SUSPENDAT la 19.10.2022

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	20661/3/2020	Uniunea Salvați România	Curtea de Apel București	În cadrul acestui litigiu, reclamantul Uniunea Salvați România a solicitat anularea și suspendarea PUZ Aleea Modrogan nr. 1A până la soluționarea definitivă a fondului cauzei.	În faza de fond, la termenul din 04.03.2021 , având în vedere calitatea de partid politic a reclamantului, acțiunea a fost respinsă ca fiind formulată de o persoană fără calitate procesuală activă. În prezent, dosarul se află în faza de recurs la Curtea de Apel București. Pe 29.03.2022 dosarul a fost suspendat pentru ca Înalta Curte de Casație	SUSPENDAT la 29.03.2022

					și Justiție să decidă dacă un partid politic are sau nu calitate să formuleze astfel de acțiuni. (actualizare 2023: Înalta Curte a refuzat să tranșeze problema disputată. Dosarul ar trebui să fie repus pe rol în curând.)	
2	32458/3/2021	Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural	Tribunalul București	În cadrul acestui litigiu, reclamanta Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural a solicitat suspendarea PUZ și autorizației de construire aferente proiectului din Aleea Modrogan nr. 1A până la soluționarea fondului cauzei privind legalitatea acestor acte.	În fond, cererea reclamantei a fost respinsă la data de 01.03.2022 . În recurs, cererea de recurs a fost admisă, iar PUZ-ul și autorizația de construire au fost suspendate la 08.07.2022 . (actualizare 2023: Contestația în anulare formulată de One a fost respinsă de instanță. Decizia este finală și executorie. PUZ și autorizația de construire vor rămâne suspendate până la pronunțarea unei hotărâri de fond în dosarul nr. 11527/3/2020.)	-
3	11527/3/2022	Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural	Tribunalul București	În acest litigiu, reclamanta a solicitat anularea PUZ și a autorizației de construire aferente proiectului din Aleea Modrogan nr. 1A și demolarea construcției deja realizate.	Dosarul este în prezent în faza procesuală a fondului. Următorul termen de judecată a fost stabilit pentru data de 02.05.2023.	02.05.2023

ONE PENINSULA S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	34643/3/2020	Ciorbea Victor, Ciorbea Lacrima și alții	Tribunalul București	Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat anularea autorizației de construire, a certificatelor de urbanism și a avizului de defrișare emise pentru proiectul One Peninsula. Ulterior, prin cererea de completare, s-a solicitat și anularea documentațiilor de urbanism și a actului emis de Agenția pentru Protecția Mediului București, care stau la baza emiterii autorizației de construire pentru proiectul One Peninsula.	Litigiul se află în faza de fond. La termenul din 24.09.2021 s-a amânat cauza pentru citarea noilor părți introduse în dosar ca urmare a modificării cererii de chemare în judecată. Următorul termen este stabilit la 24.03.2023 .	24.03.2023
2	10372/3/2021	Ciorbea Victor Ciorbea Lacrima și alții	Curtea de Apel București	Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat suspendarea autorizației de construire, a certificatelor de urbanism și a avizului de defrișare emise pentru proiectul One Peninsula.	În faza de fond, la data de 07.06.2021 , cererea de chemare în judecată a fost respinsă în întregime ca neîntemeiată. Cererea de recurs a reclamantilor a fost respinsă la 20.05.2022 . Această decizie este definitivă și executorie, dosarul fiind astfel închis.	-

ONE MAMAIA NORD S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	3028/118/2019	Asociația Constanța Altfel	Tribunalul Constanța	Litigiul vizează anularea autorizației de construire emise de Primarul Municipiului Constanța pentru proiectul Neo Mamaia, invocându-se în principal aspecte de nulitate care ar rezulta din pretinsa nelegalitate a documentațiilor de urbanism ce studiază terenul aferent proiectului.	În fond, cererea reclamantei a fost respinsă la 26.04.2022 . Reclamanta nu a formulat calea de atac împotriva acestei decizii. În consecință, decizia din fond este definitivă și executorie. (actualizare 2023: litigiul a fost de asemenea radiat din cartea funciară a imobilului.)	-