

one

UNITED PROPERTIES

2023

R A P O R T S I



CUPRINS

Raport financiar la 30 iunie 2023

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	3
EVENIMENTE CHEIE	5
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	9
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT	13
BILANȚ CONSOLIDAT	15
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL	17
BILANȚ INDIVIDUAL	18
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	19
PERSPECTIVE ȘI RISCURI PENTRU ANUL 2023	20
DESPRE COMPANIE	22
DECLARAȚIA CONDUCERII	24



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

Sediul social: Maxim Gorki Street nr. 20, Sector 1, București, România

(EUID) ROONRC.J40/21705/2007, RO 22767862

Situațiile financiare interimare consolidate condensate și situațiile financiare individuale condensate prezentate în paginile următoare sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile raportării intermediare, astfel cum acestea sunt aplicate în Uniunea Europeană („IFRS”). Situațiile financiare interimare consolidate condensate la 30 iunie 2023 **sunt revizuite de către auditor**, iar situațiile financiare individuale condensate **sunt auditate**.

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



PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE

Cifre financiare cheie pentru S1 2023

- **Creștere cu 25% a cifrei de afaceri consolidate** a One United Properties în S1'23 vs. S1'22, după ce Grupul a atins o cifră de afaceri de 843,5 milioane lei.
- **Profitul brut** a ajuns la **344,5 milioane lei** în S1'23, o scădere de 12% față de aceeași perioadă a anului trecut (o creștere de **16%** excluzând câștigul unic din achiziția negociată a Bucur Obor recunoscută în S1'22), în timp ce profitul net a atins **286,9 milioane lei** (17% scădere față de anul trecut; **creștere cu 13%** excluzând câștigul unic). **EBITDA** a scăzut cu 10% comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior, ajungând la **353,1 milioane lei** în S1'23 (**creștere de 18%** excluzând câștigul unic).
- Veniturile din **segmentul rezidențial** au atins **604,1 milioane lei** în S1'23, o creștere de **56%** față de aceeași perioadă a anului anterior, determinată de oferta rezidențială extinsă și mai diversificată. **Marja netă** a segmentului rezidențial a ajuns la **29,5%** în S1'23, în scădere comparativ cu 48,2% în S1'22, datorită modelului de recunoaștere a veniturilor la nivel de Grup, ca urmare a numărului semnificativ de dezvoltări aflate în construcție care au fost adăugate portofoliului de vânzări, precum și finalizarea și predarea către clienți a unităților de la One Verdi Park și One Floreasca Vista.
- **Veniturile din chirii** au înregistrat o creștere de 119%, ajungând la **62,8 milioane lei**, datorită veniturilor obținute de la chiriașii One Tower, One Cotroceni Park Office 1, One Victoriei Plaza, precum și veniturile generate de Bucur Obor. One Cotroceni Park Office 2, livrat în februarie 2023, va genera venituri mai semnificative în S2'23, după finalizarea amenajărilor.
- **Cheltuielile administrative** au scăzut cu 37%, până la **37,9 milioane lei**, ca urmare a faptului că cea mai mare parte a alocării SOP de tip non-cash a fost recunoscută în S1'22.
- **Venituri anualizate pe acțiune de 0,15 lei**, reprezentând un **randament al câștigurilor de 16%** la un preț pe acțiune de 0,935 lei.
- **Poziție de numerar** solidă, de **398,2 milioane lei**, în scădere cu 30% față de începutul anului ca urmare a activității investiționale semnificative desfășurată în S1'23, precum și a plății celei de-a doua tranșe a dividendului aferent anului 2022.
- Indicatorul **loan-to-value** a fost de **25%** la sfârșitul S1'23, o scădere de 3pp comparativ cu finalul anului 2022, 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 **468 milioane lei**, 9,9% din totalul activelor în valoare de 4,7 miliarde lei.

Evenimente cheie în S1 2023

- **466 de apartamente** cu o suprafață totală de 39.082 mp și 794 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute în S1'23 pentru un total de **152,4 milioane euro**.
- Livrarea **One Verdi Park** și **One Floreasca Vista** către clienți.
- Demararea vânzărilor la **One Lake District** în iunie 2023, cea mai mare dezvoltare a One United Properties până în prezent, unde în mai puțin de o lună, echipa de vânzări a vândut 108 unități rezidențiale
- La 30 iunie 2023, **65% din apartamentele disponibile** au fost vândute, One High District fiind cea mai căutată dezvoltare în S1'23 cu 214 unități vândute. Sumele care urmează să fie primite în cadrul contractelor încheiate cu clienții până la data de 30 iunie 2023 sunt în cuantum de **281 milioane euro în numerar suplimentar până în 2025** (100 milioane euro S2'23, 119 milioane euro în 2024, 62 milioane euro în 2025).
- Vânzarea în S1'23 a **One Herastrau Office**, și pre-SPA semnat pentru **One North Gate** – două clădiri de birouri mici și care nu fac parte din obiectivele principale ale Companiei.

Perspectivile anului 2023

- Conducerea menține bugetul aferent anului 2023, vizând o cifră de afaceri de **1,43 miliarde lei** și un profit net de **530 milioane lei**.
- În conformitate cu strategia companiei de acordare dividende, Consiliul de Administrație va înainta acționarilor o propunere cu privire la distribuirea **dividendului aferent primului semestru al anului 2023**.



One
UNITED PROPERTIES

Teleconferință rezultate S1 2023

30.08.2023 | 10:00 & 11:00

Vă invităm să participați la teleconferințele cu privire la rezultatele S1 2023, alături de conducerea One United Properties, pentru a discuta despre performanța din primele șase luni ale anului 2023, precum și despre perspectivele acestui an. Teleconferința va fi găzduită de Victor Căpitanu (co-CEO), Cosmin Samoilă (CFO) și Zuzanna Kurek (Manager IR).

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



EVENIMENTE CHEIE

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

Vânzări rezidențiale

În primele șase luni ale anului 2023, 466 de apartamente cu o suprafață totală de 39.082 mp și 794 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 152,4 milioane euro. În aceeași perioadă a anului 2022, Grupul a vândut și pre-vândut 167 de apartamente, cu o suprafață totală de 15.892 mp și 419 de locuri de parcare și alte unități pentru un total de 66,5 milioane euro. Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale include prevânzările către clienți din stadiul inițial (vânzări cu marje mai mici care ajută la finanțarea achiziției de teren). Acestea sunt unități pe care Grupul le-a vândut în avans către *early clients* pentru dezvoltări care încă trebuie să primească autorizații de construire. Valoarea totală a acestor vânzări în S1 2023 a fost de 31,6 milioane euro, față de 9,4 milioane euro în S1 2022.

Creșterea semnificativă a numărului de unități vândute în S1 2023 se datorează unui portofoliu mai mare și mai divers de unități rezidențiale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut. În primul semestru al anului 2023, au început vânzările la faza 1 a One Lake Club și One Lake District. Mai mult, numărul total de unități disponibile pentru vânzare a crescut semnificativ datorită adăugării în portofoliul echipei de vânzări a One Lake District, cea mai mare dezvoltare a Grupului până în prezent.

Datorită vânzărilor excelente, la 30 iunie 2023, 65% din apartamentele disponibile erau deja epuizate. Din dezvoltările deja livrate, există doar 43 de unități finalizate, aflate în stoc, disponibile pentru cumpărare (mai puțin de 3% din unitățile construite în cadrul acestor dezvoltări). Sumele datorate în baza contractelor încheiate cu clienții la 30 iunie 2023 sunt de 281 milioane euro în numerar suplimentar până în 2025 (100 milioane euro în S2 2023, 119 milioane euro în 2024 și 62 milioane euro în 2025).

Mai mult de jumătate din apartamentele vândute de One United Properties în S1 2023 au fost apartamente cu două camere, cu o suprafață totală vandabilă de 15.821 mp, cererea pentru acest tip de unități crescând cu 120% față de S1'22. Această cerere a fost vizibilă în special la One High District, care a fost cea mai bine vândută dezvoltare a One United Properties în T4 2022 și T1 2023. În T2 2023, One Lake District, cea mai mare și mai accesibilă dezvoltare a Grupului, unde vânzările au fost lansate în iunie 2023, a depășit One High District, fiind vândute 108 unități în mai puțin de o lună.

Creșterea semnificativă a cererii a fost înregistrată și pentru apartamentele cu 3 camere, în special în cadrul One High District și One Lake Club. De remarcat sunt și vânzările de studiouri care au crescut semnificativ, de la 1 la 54 de unități, cererea pentru aceste unități fiind în principal în cadrul One High District.

Vânzările pe tip de apartament în S1 2023, inclusiv suprafața totală a unităților vândute, sunt prezentate mai jos:

Tip apartament	S1 2023	Suprafață vandabilă (m ²)
Studio	54	2.780
2 camere	246	15.821
3 camere	92	8.715
4 camere	70	10.377
5+ camere și vile	4	1.389
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	466	39.082

În S1 2023, dezvoltarea la scară largă One High District, care va găzdui 786 de unități, a continuat trendul excelent al prevânzărilor începute în T4 2022. 46% din unitățile vândute în S1 2023 sunt localizate în



cadrul One High District, un total de 62% din unități fiind pre-vândute la această dezvoltare la 30 iunie 2023. Dezvoltarea urmează să fie livrată în T4 2025. A doua cea mai căutată dezvoltare a fost One Lake District, unde au fost vândute 108 unități la 30 iunie 2023, urmată de One Lake Club cu vânzări de 70 de unități.

În S1 2023, One United Properties a livrat clienților săi dezvoltările One Verdi Park și One Floreasca Vista, One Timpuri Noi fiind finalizat la începutul T3 2023. În consecință, vânzările la aceste dezvoltări au înregistrat un grad diferit de scădere a vânzărilor față de aceeași perioadă a anului trecut din cauza disponibilității reduse a stocului.

Vânzările per dezvoltare în S1 2023, în care au fost vândute 5 sau mai multe unități în perioada de raportare, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor la dezvoltări individuale, până la 30 iunie 2023, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Livrare	Unități vândute în S1 2023	Total unități vândute de la începerea dezvoltării	Total unități dezvoltate
One High District	T4 2025	214	488	812
One Lake District	T1 2027	108	366	793 ¹
One Lake Club (F1+F2)	T3 2025	70	192	723
One Floreasca Tower	T2 2025	33	104	208
One Cotroceni Park	T4 2023	12	841	900
One Mircea Eliade	T4 2020	11	244 ³	244
One North Lofts ²	T1 2024	8	51	137
One Herastrau Towers	T1 2022	5	148 ⁴	148
Alte dezvoltări		5	775	1.006
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE		466	3,209	4,971

NOTĂ:

¹ În cadrul One Lake District vor fi construite un total de 2.076 de unități, dar în prezent sunt disponibile pentru vânzare doar 793 de unități din prima fază a dezvoltării.

² Unitățile vândute la One North Lofts vor fi recunoscute în urma obținerii autorizației de construire, estimată pentru anul 2023, însă în acest raport acestea sunt incluse în numărul de unități vândute în S1 2023 și total unități vândute.

³ Unitățile vândute includ cele 29 de unități rezidențiale din cadrul One Mircea Eliade care au fost reclasificate în investiții imobiliare și sunt în prezent închiriate de către One United Properties.

⁴ Unitățile vândute includ 5 unități rezidențiale în cadrul One Herastrau Towers care au fost reclasificate în investiții imobiliare și sunt în prezent închiriate de One United Properties.

Lansarea de noi vânzări în S1 2023

În T1 2023, One United Properties a început vânzările la prima fază a One Lake Club, care va găzdui 544 de unități rezidențiale cu un GDV de 179,6 milioane euro. Împreună cu Faza 2, în cadrul căreia vânzările au început în iulie 2022, One Lake Club va găzdui un total de 723 de apartamente, valoarea brută de dezvoltare fiind estimată la 214,9 milioane euro. **Mai multe informații AICI.**

În plus, în T2 2023, One United Properties a început vânzările la prima fază a One Lake District, o dezvoltare rezidențială situată pe un teren de aproximativ 9,2 hectare pe malul lacului Plumbuita. One Lake District este cea mai mare dezvoltare a Companiei de până în prezent, cu o Valoare Brută de Dezvoltare de 337,7 milioane euro, găzduind un total de 2.076 de apartamente, care vor fi livrate în 3-4 etape. **Mai multe informații AICI.**

Portofoliul de terenuri

La 30 iunie 2023, One United Properties deținea terenuri cu o suprafață totală de 105.971 mp, pentru dezvoltări rezidențiale ulterioare în București, cu o suprafață brută a clădirii (GBA) de 434.939 mp. Toate aceste parcele sunt în prezent în faza de planificare. Grupul estimează construirea pe aceste terenuri a aproximativ 2.900 de apartamente, spații comerciale și trei clădiri de birouri cu un GLA de 63.000 mp. În



plus, One United Properties deține aproximativ 40.000 mp de clădiri aflate în restaurare și dezvoltare ulterioară.

Pe lângă terenurile deținute, Compania are un portofoliu solid de noi terenuri pentru dezvoltări ulterioare. One United Properties se află în prezent în negocieri avansate pentru patru dezvoltări viitoare, precum și în faze 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 făcute publice: One City Club, One Herăstrău City, One Cotroceni Towers, One Plaza Athénée, One Downtown și Eliade Tower.

Segmentul comercial

La începutul lunii aprilie 2023, One United Properties a informat piața despre semnarea unui acord de vânzare a tuturor acțiunilor deținute în cadrul **One Herăstrău Office S.A.** Compania deținea o participație de 30% în cadrul One Herăstrău Office Properties S.A., care deținea la rândul său un pachet de 66,67% din One Herăstrău Office S.A. Participația în cadrul One Herăstrău Office S.A. a fost achiziționată de One Herăstrău Office Properties S.A. în iunie 2020, la o evaluare de 15 milioane euro pentru întreaga afacere. One Herăstrău Office S.A. a fost vândută în întregime unui investitor privat pentru cca. 21,4 milioane euro. Principalul activ al One Herăstrău Office S.A. a fost dezvoltarea comercială One Herăstrău Office, cu o suprafață totală de 8.074 mp, distribuită pe parter și 7 etaje și 3 etaje suplimentare de parcare subterană. **Mai multe informații AICI.**

În data de 23 mai 2023, One United Properties a informat piața despre semnarea unui precontract de vânzare de active pentru o clădire de birouri deținută de **One North Gate S.A.**, entitate în care Compania deține un pachet de 76,395%. Tranzacția, evaluată la 6 milioane euro, a reprezentat aproximativ 20% din totalul activelor deținute de One North Gate S.A. Activul vândut către Element Investitii Imobiliare S.R.L. a reprezentat o clădire de birouri cunoscută sub numele de One North Gate, cu suprafață brută închirială (GLA) de 4.500 mp, repartizată pe P+4 etaje și 131 de locuri de parcare. **Mai multe informații AICI.**

Vânzarea clădirilor de birouri One Herăstrău Office și One North Gate se aliniază cu strategia Grupului de a-și consolida portofoliul de birouri în jurul dezvoltărilor mari, emblematice cu utilizare mixtă și de regenerare urbană, cum ar fi One Floreasca City și One Cotroceni City. După vânzarea celor două clădiri de birouri, la 30 iunie 2023, portofoliul de birouri al Companiei însumează un GLA de 118.000 mp și include One Tower, One Cotroceni Park Office Faza 1 și Faza 2 și One Victoriei Plaza. Împreună cu componenta de retail, portofoliul comercial al One United Properties, care include și Bucur Obor și One Gallery, va atinge un GLA de aproximativ 160.000 mp.

ASPECTE CHEIE DE GUVERNANȚĂ

AGOA & AGEA din data de 25 aprilie 2023

La 25 aprilie 2023, One United Properties a ținut 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 37,5 milioane lei (prima tranșă fiind plătită în noiembrie 2022, dividendul brut integral pentru anul 2022 fiind de 73,1 milioane lei). Dividendul brut de 0,01 RON pe acțiune a fost plătit în data de 30 mai 2023. Politica de dividende a One United Properties include plata dividendelor la fiecare semestru.

De asemenea, acționarii au reales Consiliul de Administrație al One United Properties, format din șapte membri: Claudio Cisullo, Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Dragoș Manda, Marius Diaconu,



Augusta Dragic și Magdalena Souckova (Soucek) și a aprobat bugetul aferent anului 2023. **Hotărârile AGA sunt disponibile AICI.**

ASPECTE CHEIE PRIVIND SUSTENABILITATEA

Parteneriat cu Veolia

În data de 19 iunie 2023, One United Properties a anunțat încheierea unui parteneriat cu Veolia România Soluții Integrate (VRSI), pentru implementarea de soluții de eficiență energetică de tip geoexchange pentru amenajările One Lake Club și One High District, care vor evita emisii de aproximativ 2.000 de tone de CO2/an. Valoarea totală a investiției se ridică la 6,7 milioane euro, parteneriatul reprezentând extinderea acordului anterior care a acoperit dezvoltările One Lake District și One Peninsula. **Mai multe informații AICI.**

Raport de Sustenabilitate

Pe 7 august 2023, One United Properties a publicat Raportul de Sustenabilitate 2022. Raportul a fost elaborat folosind standardele Global Reporting Initiative (GRI) și pregătirea lui a fost supravegheată de Comitetul ESG al Consiliului de Administrație. **Raportul de Sustenabilitate 2022 poate fi accesat AICI.**

ASPECTE CHEIE PRIVIND PIAȚA DE CAPITAL

Indici

Începând cu data de 1 iunie 2023, acțiunile ONE au fost incluse în indicele MSCI Frontier Markets Small Cap și indicele MSCI Romania Small Cap. În data de 10 august 2023, MSCI a anunțat că începând cu 31 august 2023, acțiunile ONE vor fi promovate de la categoria Small Cap la Mid Cap, devenind parte a indicilor MSCI Frontier și MSCI România, care includ exclusiv companii Mid Cap și Large Cap. **Mai multe informații AICI.**

Lichiditate

Lichiditatea acțiunilor ONE a crescut cu 66% în T2 2023 față de T1 2023. În consecință, în S1 2023, ONE a fost a 7-a cea mai tranzacționată acțiune la BVB în ceea ce privește lichiditatea absolută și a 6-a cea mai tranzacționabilă după lichiditate, raportată la free-float, înregistrând tranzacții de 81,1 milioane lei și tranzacții suplimentare de 24,5 milioane lei, executate prin piața POF. Capitalizarea bursieră la 30 iunie 2023 era de 3,5 miliarde lei, iar Compania avea 7.740 de acționari (+123% față de momentul IPO-ului).

Valoarea medie zilnică de tranzacționare pentru acțiunile ONE, în S1 2023, a fost de 0,65 milioane lei (excluzând tranzacțiile POF de 24,5 milioane lei). În S1 2023, acțiunile ONE au crescut cu 9,23% depășind performanța indicelui BET, care a avansat cu 7%, în timp ce randamentul total pentru acțiunile ONE a fost de 10,4% față de 10% pentru indicele BET-TR.



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a crescut cu 25% în S1 2023 față de S1 2022, ajungând la 843,5 milioane lei. Creșterea cifrei de afaceri a fost susținută de o creștere cu 56% a veniturilor din vânzările de proprietăți rezidențiale, care au ajuns la 604,1 milioane lei în S1 2023 față de 386,8 milioane lei în S1 2022. Venitul net din proprietăți rezidențiale a scăzut cu 4% față de aceeași perioadă a anului anterior, ajungând la 178,1 milioane lei, ca urmare a recunoașterii veniturilor noilor dezvoltări în cadrul cărora construcția a început între S2 2022 și S1 2023. În consecință, marja netă a scăzut de la 48,2% la nivelul S1 2022, la 29,5% pentru S1 2023.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de divizia comercială împreună cu veniturile din serviciile de închiriere, au crescut cu 119%, ajungând la 62,8 milioane lei vs. 28,7 milioane lei în S1 2022, reprezentând aproximativ 80% din totalul veniturilor din chirii generate în cursul anului 2022. Efectul a fost determinat de veniturile provenite din întregul portofoliu, dar în special de la chiriașii celor mai mari dezvoltări: One Tower (închiriat 100%), One Cotroceni Park 1 (închiriat 88% la 30 iunie 2023), One Victoriei Plaza (închiriat 100%), precum și impactul rezultatelor generate de Bucur Obor, consolidate în divizia de retail. Veniturile din chirii vor continua să crească de la trimestru la trimestru, în special în urma livrării One Cotroceni Park 2 în T1 2023 (închiriat în proporție de 55% la 30 iunie 2023, dar cu majoritatea chiriașilor aflați încă în faza de amenajare pe tot parcursul T2 2023).

Este important de menționat că, în S1 2022, One United Properties a înregistrat câștigul unic din achiziția negociată, în valoare de 94,1 milioane lei, reprezentând câștigul din tranzacția de achiziționare a unui pachet majoritar de acțiuni în cadrul Bucur Obor, la un preț semnificativ redus față de valoarea de piață a clădirilor, conform evaluărilor Colliers. Mai mult, în S1 2022, Grupul a înregistrat un câștig de 39,3 milioane lei din clădirile de birouri în curs de dezvoltare, reprezentând progresul dezvoltării One Cotroceni Park Office 2, care a fost livrată în T1 2023. În schimb, în S1 2023, Grupul nu a înregistrat câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare deoarece nu are în construcție dezvoltări de birouri.

Cu toate acestea, Grupul a înregistrat câștiguri de 140,1 milioane lei din investiții imobiliare finalizate, reprezentând reclassificarea apartamentelor în scop de închiriere, corespunzătoare apartamentelor închiriate la One Mircea Eliade și One Herăstrău Towers, deținute în principal în scopul aprecierii prețului, precum și începerea funcționării spațiului comercial de 2.000 mp situat în cadrul One Verdi Park, și închiriat către Lidl pentru 9+9 ani (vândut în T3 2023 pentru 8,8 milioane euro). Câștigurile din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară, după cum sunt evaluate de către Colliers, au înregistrat o creștere cu 17%, până la 34,3 milioane lei, reprezentând portofoliul de terenuri al Grupului.

Cheltuielile administrative au scăzut cu 37% în S1 2023 vs. S1 2022, până la 37,9 milioane lei. Această scădere a fost determinată de recunoașterea în S1 2022 a majorității cheltuielilor aferente Stock Option Plan, acordate membrilor executivi ai Consiliului de Administrație, în urma îndeplinirii criteriilor de performanță aferente anului 2021, prezentate în cadrul programului SOP. Valoarea totală non-cash a SOP în S1 2023 este de 12,6 milioane lei vs. 42 milioane lei în S1 2022. Excluzând impactul SOP, cheltuielile administrative au crescut cu 37% în S1 2023 față de S1 2022, creștere care reflectă o amploare mai mare a afaceri. În ceea ce privește alte cheltuieli de exploatare, acestea au crescut cu 14%, ajungând la o valoare de 7,1 milioane lei. Din această sumă, 4,7 milioane lei reprezintă sponsorizări legate de activități de CSR, care se așteaptă să fie în general deduse din impozitul pe profit, în timp ce alte elemente includ cheltuieli cu provizioane și provizioane pentru depreciere.

Alte cheltuieli din exploatare a proprietății, pentru segmentul comercial, au crescut cu 36%, la 5,7 milioane lei în S1 2023, ca urmare a adăugării costurilor de operare ale Cotroceni Park Office 2. Alte cheltuieli de exploatare a proprietății, pentru segmentul rezidențial, care includ cheltuielile cu proprietățile pentru dezvoltări rezidențiale finalizate și nelivrate încă integral clienților, au crescut cu 14%,



la 4 milioane lei datorită dezvoltărilor, în primul rând One Verdi Park, care a ajuns la finalizare și începerea predării către clienți.

Rezultatul din activitatea de exploatare (EBITDA) a fost de 353,1 milioane lei în S1 2023, înregistrând o scădere de 10% ca urmare a recunoașterii câștigurilor unice în S1 2022, atribuite achiziției negociate a Bucur Obor și lipsei de câștiguri ale clădirilor de birouri aflate în dezvoltare. Excluzând evenimentul extraordinar al achiziției negociate a Bucur Obor, EBITDA a crescut în S1 2023 cu 18% față de S1 2022. Profitul brut a atins 344,5 milioane lei în S1 2023, o scădere cu 12% față de S1 2022 (creștere de 16% excluzând impactul Bucur Obor din S1 2022), în timp ce profitul net a fost de 286,9 milioane lei, o scădere de 17% față de anul trecut (creștere de +13% excluzând Bucur Obor). Impozitul pe profit pentru S1 2023 a fost de 57,6 milioane lei, din care 9,9 milioane lei reprezintă cheltuiala efectivă, iar restul de 47,7 milioane lei reprezintă impozitul amânat pe profit, generat de câștigurile din ajustarea valorii juste, care vor deveni impozabile doar la vânzarea activelor respective.

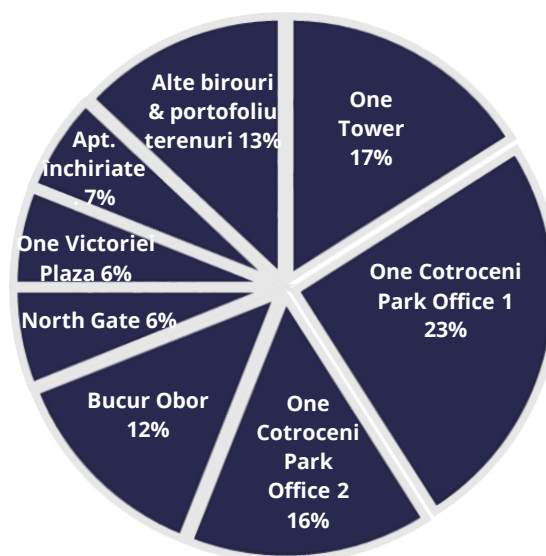
Poziții P&L selectate (RON)	S1 2023	S1 2022	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	604.119.671	386.763.374	56%
<i>Costul de vânzare a proprietății rezidențiale</i>	(422.023.829)	(196.885.219)	114%
<i>Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale</i>	(4.029.596)	(3.530.940)	14%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	178.066.246	186.347.215	-4%
Venituri din chirii, incl. venituri din serviciile către chiriași	62.831.420	28.701.356	119%
<i>Cheltuieli cu serviciile către chiriași</i>	(14.402.078)	(5.349.961)	169%
<i>Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale</i>	(5.728.207)	(4.201.030)	36%
Venitul net din chirie	42.701.135	19.150.365	123%
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	0	39.340.938	-100%
Câștiguri din achizițiile negociate	0	94.079.969	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	140.110.450	92.852.941	51%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	34.258.171	29.169.878	17%
<i>Cheltuieli Administrative</i>	(37.858.800)	(60.470.911)	-37%
<i>Alte cheltuieli de exploatare</i>	(7.137.774)	(6.265.461)	14%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	353.052.283	392.661.759	-10%
EBT	344.538.154	389.832.043	-12%
Profit net	286.943.120	347.805.834	-17%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 12% în S1 2023, ajungând la 4,7 miliarde lei. Activele imobilizate au crescut cu 11%, ajungând la 2,6 miliarde lei, creștere determinată în primul rând de o creștere de 11% a investițiilor imobiliare care au ajuns la 2,5 miliarde lei la sfârșitul S1 2023, reprezentând segmentul comercial și portofoliul de terenuri. Aprecierea se datorează în primul rând includerii One Cotroceni Office 4 în portofoliul de terenuri, în urma achiziției de terenuri în T1 2023, precum și includerea în T1 2023 a spațiului comercial închiriat către Lidl în cadrul One Verdi Park (și vândut în T3 2023). În ceea ce privește aprecierea pentru dezvoltările deja existente, cea mai mare creștere a fost înregistrată pentru apartamentele închiriate (+61%) datorită extinderii portofoliului de închiriere de apartamente, urmate de dezvoltarea One Downtown (+18%) și One Cotroceni Park Office 2 (+12%).

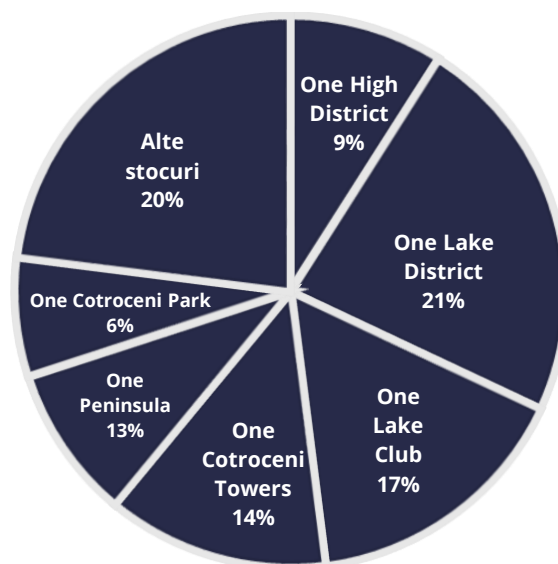


Birouri & portofoliu terenuri în '000 RON	30.06.2023	31.12.2022
One Tower	411.372	387.166
One Cotroceni Park Office 1	583.854	569.891
One Cotroceni Park Office 2	389.879	349.442
One Cotroceni Park Office 3	28.992	28.992
One Cotroceni Park Office 4	79.545	-
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
One North Gate	145.507	131.420
Eliade Tower	45.518	45.021
Bucur Obor	307.460	307.460
One Verdi Park Comercial (Lidl)	43.678	-
One Athénée	-	50.197
One Downtown	22.203	18.846
One Athénée Plaza	70.001	68.066
One Carpathian	8.040	7.708
Altele	53.894	47.551
Apartamente de închiriat	164.217	101.698
TOTAL	2.492.687	2.251.985



Activele circulante au crescut cu 13% în S1 2023, ajungând la 2,1 miliarde lei datorită creșterii cu 38% a stocurilor (proprietăți rezidențiale), care au ajuns la 917,6 milioane lei. Creșterea semnificativă la nivel de stocuri reprezintă adăugarea One Cotroceni Towers, în urma achiziției terenului deja autorizat pentru dezvoltare. Datorită livrării One Verdi Park către clienți în S1 2023, stocul pentru această dezvoltare a scăzut semnificativ, cu 77%. Restul evoluțiilor au înregistrat un grad diferit de apreciere sau depreciere, aliniat cu vânzările rezidențiale, așa cum sunt prezentate în secțiunea de evenimente principale legate de business.

Proprietăți rezidențiale în '000 RON	30.06.2023	31.12.2022
One Verdi Park	16.436	72.017
One Cotroceni Park - Rezidențial	59.542	39.809
One Cotroceni Towers	132.960	-
One Modrogan	43.033	43.432
One Mircea Eliade	174	15.862
One Peninsula	122.731	75.136
One Herastrau Towers	61	19.660
One Floreasca Vista	11.005	14.603
One Timpuri Noi	12.203	8.964
One Mamaia Nord 2	23.200	11.083
One Herastrau Vista	10.830	4.587
One High District	83.056	4.353
One Lake Club (F1 & F2)	157.857	117.969
One Lake District	195.995	188.991
One Floreasca Towers	47.557	45.499
Alte stocuri	927	1.029
TOTAL	917.567	662.994



Creanțele comerciale au înregistrat o creștere cu 45%, până la 569,1 milioane lei datorită amplitudinii afacerii. Datorită activității semnificative de dezvoltare din S1 2023, precum și plata celei de-a doua tranșe a dividendului aferent anului 2022, în cuantum de 37,5 milioane lei, în data de 30 mai 2023, poziția de numerar a scăzut cu 30%, până la 398,2 milioane lei.



CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 8% în S1 2023, ajungând la 2,7 miliarde lei. Creșterea a fost determinată de o apreciere cu 16% a rezultatului reportat, care s-a ridicat la 1,4 miliarde lei la sfârșitul S1 2023, precum și de o creștere cu 16% a altor rezerve de capital, la 60,1 milioane de lei.

Datoriile au crescut cu 16% în S1 2023, ajungând la o valoare de 2 miliarde lei la 30 iunie 2023, datoriile pe termen lung au crescut cu 12%, până la 1,1 miliarde lei, în timp ce datoriile curente au crescut cu 22% până la 912 milioane lei. Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de o majorare cu 12% a creditelor și împrumuturilor de la bănci și și alte entități, reprezentând o mare parte a creditului bancar pe termen lung în valoare de 712 milioane lei, aprecierea fiind determinată de noul credit pentru One Athénée Plaza și retrageri pentru finanțarea One Cotroceni Park Office 2, Eliade Tower și One Cotroceni Park (rezidențial).

În ansamblu, creșterea creditelor pe termen lung ale Companiei este determinată, pe de-o parte, de clădirile de birouri și comerciale care necesită mai multe datorii decât dezvoltările rezidențiale și sunt finalizate cu credite pe termen lung. Aceste împrumuturi nu afectează fluxul de numerar, deoarece sunt plătite în principal din chirii și se amortizează în fiecare an. Pe de altă parte, dezvoltările care vizează clienți cu venituri medii și mijlocii spre mari (unde clienții pot contracta apartamente folosind un avans de 30% și o plată de 70% la livrare) necesită mai multe datorii decât dezvoltările destinate persoanelor cu venituri mari și foarte mari, unde clienții plătesc suma totală pe perioada construcției (100% plată anticipată sau 5 rate egale de 20%).

Cu toate acestea, chiar și cu portofoliul de birouri în creștere, precum și cu decizia de a se extinde la un nou segment de clienți, One United Properties și-a scăzut în 2023 indicatorul loan-to-value, de la 28% înregistrat la sfârșitul anului 2022 la 25% la 30 iunie, 2023, întrucât datoria netă se ridică la 468 milioane lei, 9,9% din totalul activelor de 4,7 miliarde lei. Creșterea datoriilor curente a fost, pe de altă parte, determinată de o creștere cu 59% a plăților în avans de la clienți, care au însumat 464,7 milioane lei la sfârșitul S1 2023, reprezentând plățile în avans pentru apartamentele pre-vândute, și o creștere cu 10% a datoriilor comerciale și a altor datorii, care s-au ridicat la 297,2 milioane lei, creștere datorată unei dimensiuni semnificativ mai mari a afacerii față de anul precedent.



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	S1 2023	S1 2022	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	604.119.671	386.763.374	56%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(422.023.829)	(196.885.219)	114%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(4.029.596)	(3.530.940)	14%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>178.066.246</i>	<i>186.347.215</i>	<i>-4%</i>
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	0	39.340.938	-100%
Câștiguri din achizițiile negociate	0	94.079.969	-100%
Venituri din chirii	48.429.342	23.351.395	107%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	14.402.078	5.349.961	169%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(14.402.078)	(5.349.961)	169%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(5.728.207)	(4.201.030)	36%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>42.701.135</i>	<i>19.150.365</i>	<i>123%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(4.675.519)	(3.923.149)	19%
Cheltuieli administrative	(37.858.800)	(60.470.911)	-37%
Alte cheltuieli de exploatare	(7.137.774)	(6.265.461)	14%
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	5.384.465	768	701002%
Alte venituri de exploatare	2.203.909	2.379.206	-7%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	140.110.450	92.852.941	51%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	34.258.171	29.169.878	17%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	353.052.283	392.661.759	-10%
Venituri financiare	12.879.690	4.284.084	201%
Cheltuieli financiare	(26.314.089)	(8.191.527)	221%
Proporția rezultatului din companii asociate	4.920.270	1.077.727	357%
Profit brut	344.538.154	389.832.043	-12%
Impozit pe profit	(57.595.034)	(42.026.209)	37%
Profit net	286.943.120	347.805.834	-17%



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	S1 2023	S1 2022	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	122.452.553	78.203.527	57%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(85.542.481)	(39.810.179)	115%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(816.782)	(713.956)	14%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>36.093.290</i>	<i>37.679.392</i>	<i>-4%</i>
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	0	7.954.735	-100%
Câștiguri din achizițiile negociate	0	19.022.964	-100%
Venituri din chirii	9.816.427	4.721.651	108%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	2.919.241	1.081.762	170%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(2.919.242)	(1.081.762)	170%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(1.161.084)	(849.448)	37%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>8.655.342</i>	<i>3.872.203</i>	<i>124%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(947.708)	(793.260)	19%
Cheltuieli administrative	(7.673.822)	(12.227.214)	-37%
Alte cheltuieli de exploatare	(1.446.797)	(1.266.876)	14%
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	1.091.409	155	704035%
Alte venituri de exploatare	446.720	481.077	-7%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	28.399.807	18.774.859	51%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	6.943.989	5.898.147	18%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	71.562.230	79.396.182	-10%
Venituri financiare	2.610.660	866.242	201%
Cheltuieli financiare	(5.333.757)	(1.656.326)	-222%
Proporția rezultatului din companii asociate	997.318	217.916	358%
Profit brut	69.836.451	78.824.014	-11%
Impozit pe profit	(11.674.274)	(8.497.696)	37%
Profit net	58.162.177	70.326.318	-17%

Contul de profit și pierdere consolidat a fost convertit în euro din situațiile financiare consolidate în lei, folosind cursul de schimb mediu publicat de Banca Națională a României, 4,9335 lei/euro pentru S1 2023 și 4,9456 lei/euro pentru S1 2022.



BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	30.06.2023	31.12.2022	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	2.590.818.914	2.343.689.182	11%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active necorporale	16.832.058	15.259.605	10%
Investiții imobiliare	2.492.687.179	2.251.984.947	11%
Active aferente dreptului de utilizare	2.278.006	2.687.154	-15%
Activele deținute la entitățile asociate	8.290.147	3.369.877	146%
Proprietăți, instalații și echipamente	51.475.448	51.131.523	1%
ACTIVE CIRCULANTE	2.137.740.263	1.893.061.301	13%
Stocuri	917.566.592	662.994.340	38%
Avansuri acordate furnizorilor	123.738.075	116.316.909	6%
Creanțe comerciale	569.072.248	392.002.622	45%
Alte creanțe	93.737.417	129.862.443	-28%
Cheltuieli înregistrate în avans	35.472.832	24.924.944	42%
Numerar și echivalente de numerar	398.153.099	566.960.043	-30%
TOTAL ACTIVE	4.728.559.177	4.236.750.483	12%
CAPITALURI PROPRII	2.743.902.707	2.531.326.688	8%
Capital social	740.563.717	740.563.717	0%
Prime de capital	27.981.399	27.981.399	0%
Rezerve legale	17.452.635	17.452.635	0%
Acțiuni proprii	1.029	1.029	0%
Alte rezerve de capital	60.103.177	51.848.900	16%
Rezultat reportat	1.376.556.035	1.184.656.306	16%
Interes care nu controlează	521.244.715	508.822.702	2%
DATORII	1.984.656.470	1.705.423.795	16%
DATORII PE TERMEN LUNG	1.072.702.655	956.652.728	12%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	732.624.263	654.206.589	12%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	2.586.016	3.528.882	-27%
Datorii comerciale și alte datorii	14.286.825	23.442.273	-39%
Datorii de leasing	2.646.947	2.646.947	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	320.558.604	272.828.037	17%
DATORII CURENTE	911.953.815	748.771.067	22%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	130.892.134	172.421.627	-24%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	50.417	47.528	6%
Datorii de leasing	526.541	778.490	-32%
Datorii comerciale și alte datorii	297.243.893	271.065.556	10%
Venituri în avans	12.612.270	11.099.273	14%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	5.965.021	717.144	732%
Avansuri primite de la clienți	464.663.539	292.641.449	59%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	4.728.559.177	4.236.750.483	12%



BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	30.06.2023	31.12.2022	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	521.984.711	473.721.386	10%
Fond comercial	3.879.614	3.892.161	0%
Active necorporale	3.391.235	3.084.369	10%
Investiții imobiliare	502.213.640	455.185.541	10%
Active aferente dreptului de utilizare	458.961	543.145	-15%
Activele deținute la entitățile asociate	1.670.256	681.141	145%
Proprietăți, instalații și echipamente	10.371.005	10.335.029	0%
ACTIVE CIRCULANTE	430.700.782	382.637.608	13%
Stocuri	184.866.541	134.008.639	38%
Avansuri acordate furnizorilor	24.930.103	23.510.715	6%
Creanțe comerciale	114.653.715	79.234.067	45%
Alte creanțe	18.885.727	26.248.624	-28%
Cheltuieli înregistrate în avans	7.146.882	5.037.988	42%
Numerar și echivalente de numerar	80.217.814	114.597.575	-30%
TOTAL ACTIVE	952.685.493	856.358.994	11%
CAPITALURI PROPRII	552.827.236	511.647.873	8%
Capital social	149.204.923	149.687.455	0%
Prime de capital	5.637.547	5.655.779	0%
Rezerve legale	3.516.266	3.527.638	0%
Acțiuni proprii	207	208	0%
Alte rezerve de capital	12.109.275	10.480.030	16%
Rezultat reportat	277.341.346	239.450.278	16%
Interes care nu controlează	105.017.672	102.846.485	2%
DATORII	399.858.257	344.711.121	16%
DATORII PE TERMEN LUNG	216.122.548	193.364.744	12%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	147.605.324	132.232.403	12%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	521.017	713.280	-27%
Datorii comerciale și alte datorii	2.878.435	4.738.302	-39%
Datorii de leasing	533.293	535.018	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	64.584.479	55.145.741	17%
DATORII CURENTE	183.735.709	151.346.377	21%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	26.371.466	34.850.957	-24%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	10.158	9.607	6%
Datorii de leasing	106.085	157.353	-33%
Datorii comerciale și alte datorii	59.887.153	54.789.497	9%
Venituri în avans	2.541.055	2.243.456	13%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.201.801	144.954	729%
Avansuri primite de la clienți	93.617.991	59.150.553	58%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	952.685.493	856.358.994	11%

Bilanțul consolidat a fost convertit în euro din bilanț consolidat în lei, folosind cursul de schimb mediu publicat de Banca Națională a României, 4,9634 lei/euro la 30.06.2023 și 4,9474 lei/euro la 31.12.2022.



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL (RON)

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	S1 2023	S1 2022	Δ %
Venituri din serviciile furnizate	0	13.653.323	-100%
Venituri din chirii, taxe de servicii și similare	649	121.848	-99%
Alte venituri	359.655	486.512	-26%
Venituri totale din exploatare	360.304	14.261.684	-97%
Amortizarea și deprecierea reluărilor nete	113.492	(4.965.064)	-102%
Cheltuieli administrative	(2.160.714)	(7.855.491)	-72%
Alte cheltuieli de exploatare	(2.371.371)	(5.578.896)	-57%
Total cheltuieli de exploatare	(4.418.593)	(18.399.451)	-76%
Rezultat din exploatare	(4.058.289)	(4.137.767)	-2%
Venituri din dividende	(450.000)	50.918.000	-101%
Venituri din dobânzi	21.435.952	5.657.948	279%
Alte venituri financiare	3.384.170	770.462	339%
Venituri financiare totale	24.370.122	57.346.410	-58%
Cheltuieli cu dobânzile	0	(432.486)	-100%
Cheltuieli financiare totale	0	(432.486)	-100%
Profit brut	20.311.833	52.776.157	-62%
Cheltuieli cu impozitul	(3.412.027)	(6.700.247)	-49%
Profit net	16.899.806	46.075.910	-63%



BILANȚ INDIVIDUAL (RON)

BILANȚ (RON)	30.06.2023	31.12.2022	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	894.939.760	842.462.074	6%
Imobilizări corporale	371.064	2.291.888	-84%
Active necorporale	64.000	59.668	7%
Active financiare - investiții	222.779.464	209.382.429	6%
Active financiare - împrumuturi acordate	623.808.659	571.982.357	9%
Active aferente dreptului de utilizare	0	17.640.137	-100%
Active pentru impozit amânat	1.167.931	1.167.931	0%
Alte active imobilizate	46.748.642	39.937.664	17%
ACTIVE CIRCULANTE	193.042.743	267.885.990	-28%
Numerar și echivalente de numerar	18.309.442	137.504.656	-87%
Active financiare - împrumuturi acordate	98.321.638	29.095.328	238%
Creanțe comerciale	305.302	726.283	-58%
Alte creanțe	75.490.969	100.314.789	-25%
Cheltuieli în avans	615.392	244.934	151%
TOTAL ACTIVE	1.087.982.503	1.110.348.064	-2%
CAPITALURI PROPRII	911.062.763	954.731.514	-5%
Capital social	740.563.717	740.563.717	0%
Acțiuni proprii	1.029	1.029	0%
Prime de capital	27.981.399	27.981.399	0%
Rezerva legală	17.452.635	17.452.635	0%
Rezultat reportat	64.960.806	116.883.834	44%
Alte rezerve de capital	60.103.177	51.848.900	-16%
DATORII	176.919.740	155.616.550	14%
DATORII PE TERMEN LUNG	9.699.545	37.411.529	-74%
Datorii de leasing	0	17.864.412	-100%
Alte datorii pe termen lung	9.699.545	19.547.117	-50%
DATORII PE TERMEN SCURT	167.220.195	118.205.021	41%
Datorii de leasing	0	1.901.977	-100%
Datorii comerciale	663.700	933.976	-29%
Alte datorii	163.783.132	115.104.814	42%
Datoria fiscală curentă	2.773.363	227.623	1118%
Venituri amânate	0	36.631	-100%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.087.982.503	1.110.348.064	-2%



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, la nivel consolidat, la 30 iunie 2023, sunt prezentați mai jos:

**Date financiare
în RON**

30 iunie 2023

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	2.137.740.263	= 2,34
Datorii curente	911.953.815	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat x100	866.152.830	= 31,6%
Capital propriu	2.743.902.707	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți	480.537.435	= 0,28
Cifra de afaceri x2	843.523.621 x 2	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri x2	843.523.621 x 2	= 0,65
Active imobilizate nete	2.590.818.914	

Loan-to-value

	30 iunie 2023	31 decembrie 2022
Datorie financiară	866.152.830	830.204.626
Active imobiliare	3.410.253.771	2.914.979.287
	= 25%	= 28%



PERSPECTIVE ȘI RISCURI PENTRU ANUL 2023

Rezultatele generate în S1 2023 sunt în concordanță cu estimările conducerii pentru această perioadă, și, prin urmare, conducerea menține bugetul aferent anului 2023, astfel cum acesta fost aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor din 25 aprilie 2023. Bugetul pentru anul 2023 este prezentat în tabelul de mai jos și include rezultatele estimate a fi generate de Companie la nivel consolidat.

Valori în lei	2023 Bugetat	2022	Δ%
Cifra de afaceri	1.433.376.083	1.166.115.861	23%
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	1.011.304.781	769.518.382	31%
Venituri din chirii și venituri din servicii către chiriași	164.236.483	78.909.622	108%
Rezultat din activitatea de exploatare	643.849.185	576.124.706	12%
Profit Net	529.999.290	502.477.465	5%
Investiții & CAPEX	1.163.839.418	1.010.441.161	15%

Pentru anul 2023, One United Properties vizează o cifră de afaceri brută consolidată de 1,4 miliarde lei, în creștere cu 23% față de rezultatul din 2022, și un profit brut consolidat de 622,1 milioane lei, cu 9% mai mare decât rezultatul aferent anului 2022. Profitul net este estimat să ajungă 530 milioane lei în 2023, o creștere de 5% față de 2022, cu o marjă netă estimată la 37%. Investițiile totale și costurile CAPEX pentru 2023, inclusiv achizițiile de terenuri și costurile de dezvoltare, sunt estimate la 1,2 miliarde lei.

Veniturile din vânzările de proprietăți rezidențiale sunt vizate să ajungă la 1 miliard de lei în 2023, o creștere de 31% față de rezultatul din 2022, datorită portofoliului consistent de unități disponibile pentru vânzare. Se estimează că următoarele dezvoltări vor genera cele mai multe vânzări în 2023: One Lake District, One High District, One Lake Club, One Floreasca Towers și One North Lofts.

Veniturile din chirii, inclusiv veniturile din chirii și veniturile din serviciile către chiriași, sunt estimate la 164,2 milioane lei în 2023, o creștere cu 108% față de rezultatul din 2022. Veniturile generate de One Cotroceni Park Faza 1, livrat în decembrie 2021 și estimat a fi închiriat integral în acest an, vor crește semnificativ veniturile din chirie în 2023. One Cotroceni Park Faza 2, livrat în T1 2023, va începe să genereze rezultate mai substanțiale în cursul anului 2023. În plus, în 2023, veniturile din chirii vor include rezultatele generate de activele achiziționate în 2022: One Victoriei Plaza și Bucur Obor.

RISCURI ȘI ELEMENTE DE INCERTITUDINE

Principalele riscuri și elemente de incertitudine legate de activitatea Companiei, care rămân valabile pentru a doua jumătate a anului 2023, au fost anterior identificate și detaliate în Prospectul pentru majorarea capitalului social din iunie 2022, disponibil [AICI](#).

În contextul actual, conducerea dorește să atragă o atenție deosebită asupra riscurilor crescute care decurg din modificările neașteptate ale reglementărilor și codurilor fiscale. Schimbările neașteptate și neprevăzute ale legislației fiscale, sau chiar variațiile în modul în care legile sunt aplicate și interpretate, au potențialul de a afecta în mod negativ cheltuielile operaționale ale Grupului și ratele de profitabilitate. Astfel de variații neprevăzute pot duce la o creștere semnificativă a obligațiilor fiscale ale Grupului, punând astfel presiune asupra strategiilor de afaceri atent elaborate. Mai mult, aceste modificări



introduc un nivel crescut de incertitudine în ceea ce privește veniturile și profitabilitatea proiectate, datorită efectului potențial asupra cererii pentru produsele Grupului. În consecință, conducerea îndeamnă părțile interesate să fie conștiente de aceste provocări potențiale, deoarece acestea pot avea implicații substanțiale asupra performanței generale a Grupului, perspectivei strategice și pot duce la o scădere a profiturilor viitoare.

DISCLAIMER: Conducerea sfătuiește investitorii să consulte lista de riscuri mai detaliată a Grupului, astfel cum aceasta este menționată în Prospectul recent, menționat mai sus, precum și lista de riscuri furnizată în Raportul Anual 2022, disponibilă [AICI](#). Cu toate acestea, este esențial de reținut că, și în situația când sunt combinate cu aceste surse suplimentare, lista și descrierile riscurilor nu sunt cuprinzătoare. Ca atare, este posibil ca riscurile detaliate în aceste documente să nu cuprindă toate provocările legate de activitățile emitentului pentru S2 2023. Pot exista factori de risc neprevăzuți și incertitudini pe care Grupul sau companiile afiliate nu le cunosc în prezent. Acestea ar putea afecta ulterior rezultatele reale, sănătatea financiară, performanța și realizările emitentului, ducând potențial la o scădere a prețului acțiunilor Grupului. Investitorii ar trebui să efectueze verificări prelabile pentru a-și pregăti evaluarea oportunităților de investiție.



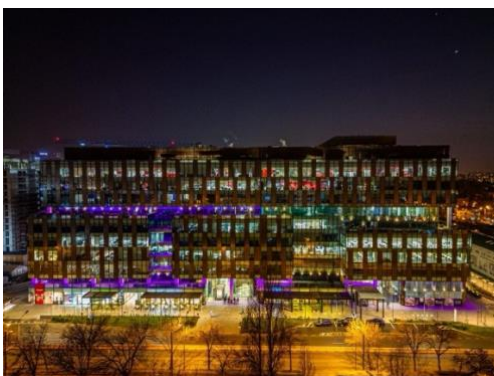
DESPRE COMPANIE

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.



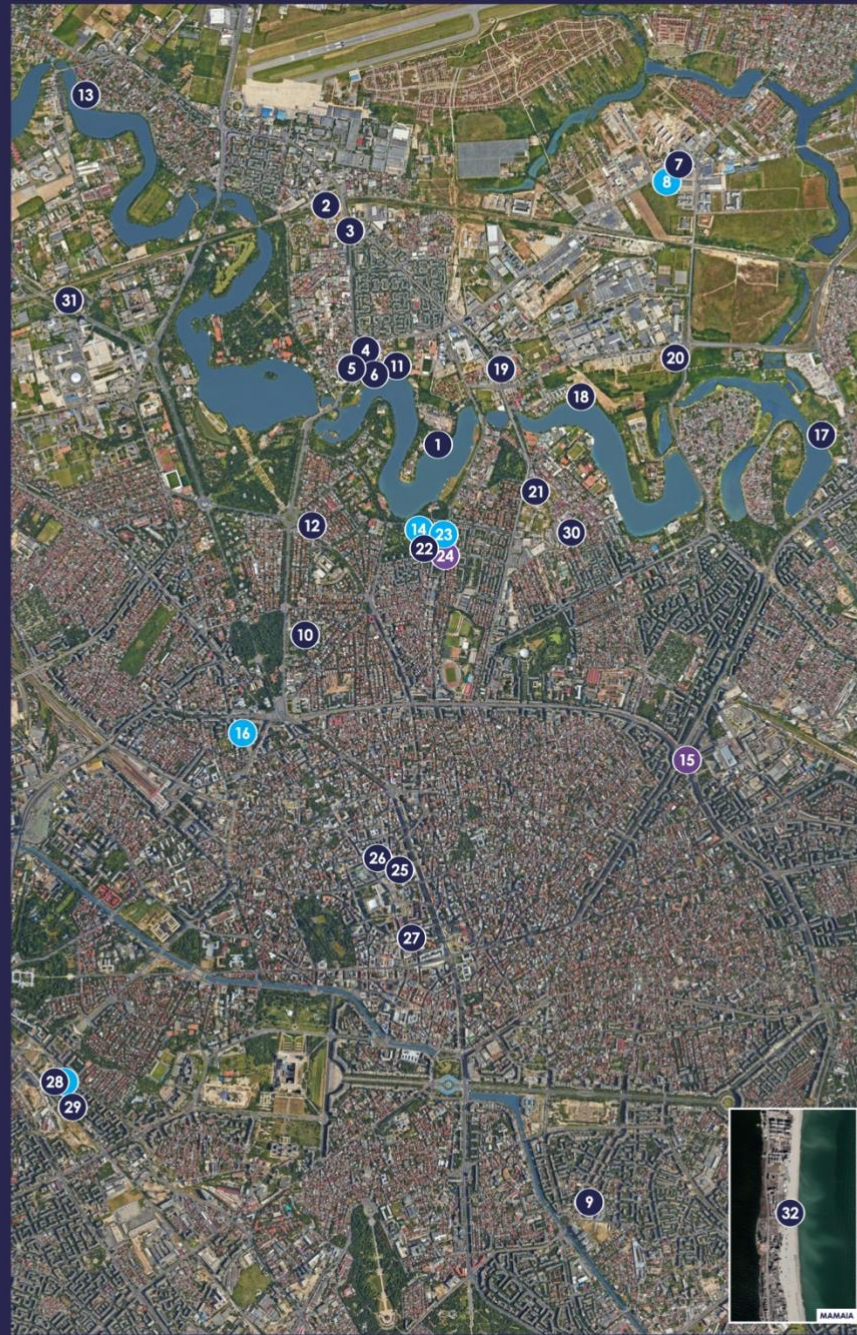
RETAIL

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.

DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES

-  **1** One PENINSULA
-  **2** One HERĂSTRĂU VISTA
-  **3** One HERĂSTRĂU TOWERS
-  **4** One HERĂSTRĂU PLAZA
-  **5** One HERĂSTRĂU PARK
-  **6** One FLOREASCA VISTA
-  **7** One NORTH LOFTS
-  **8** One NORTH GATE
-  **9** One TIMPURI NOI
-  **10** One MODROGAN
-  **11** One FLOREASCA LAKE
-  **12** One CHARLES DE GAULLE
-  **13** One MADRIGALULUI
-  **14** ELIADE TOWER
-  **15** One BUCUR OBOR
-  **16** One VICTORIEI PLAZA



-  **17** One LAKE DISTRICT
-  **18** One LAKE CLUB
-  **19** One FLOREASCA TOWERS
-  **20** One HIGH DISTRICT
-  **21** One VERDI PARK
-  **22** One MIRCEA ELIADE
-  **23** One TOWER
-  **24** One GALLERY
-  **25** One ATHÉNÉE
-  **26** One PLAZA ATHÉNÉE
-  **27** One DOWNTOWN
-  **28** One COTROCENI PARK
-  **29** One COTROCENI TOWERS
-  **30** One CITY CLUB
RENDERING IN PROGRESS
-  **31** One HERĂSTRĂU CITY
RENDERING IN PROGRESS
-  **32** One MAMAIA NORD



DECLARAȚIA CONDUCERII

București, 29 august 2023

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

- a) situațiile financiare interimare consolidate condensate și situațiile financiare individuale condensate pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2023 oferă o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale societății One United Properties S.A., precum și a grupului din care face parte, conform standardelor de contabilitate aplicabile; și
- b) raportul anexat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 67 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 14 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2023, cuprinde informații exacte și reale cu privire la evoluția și performanța societății One United Properties S.A., precum și a grupului din care aceasta face parte.

Președintele Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu



ONE UNITED PROPERTIES S.A. și filialele

**Situații financiare consolidate interimare
simplificate pentru perioada încheiată la
30 iunie 2023**

CUPRINS:**PAGINA:**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT PRIVIND REVIZUIREA SITUATIILOR FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE	1
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5– 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE	8 – 39

RAPORT PRIVIND REVIZUIREA SITUAȚIILOR FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE

Către Acționarii,
One United Properties S.A.

Introducere

Am revizuit situațiile financiare consolidate interimare simplificate anexate ale One United Properties S.A. („Societatea”) și ale filialelor (denumite împreună „Grupul”) pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2023 și 30 iunie 2023. Situațiile financiare consolidate interimare simplificate includ (i) situația consolidată interimară simplificată a poziției financiare la 30 iunie 2023, (ii) situația consolidată simplificată a profitului și pierderii și a altor elemente ale rezultatului global, situația consolidată interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii și situația consolidată interimară simplificată a fluxurilor de trezorerie, fiecare pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2023 și 30 iunie 2023, și informațiile comparative pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2022 și 30 iunie 2022, și (iii) alte note explicative.

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

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

Aria de aplicabilitate a revizuirii

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

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

Concluzia


Bazându-ne pe revizuirea efectuată, nimic nu ne-a atras atenția, în sensul de a ne face să credem că situațiile financiare consolidate interimare simplificate atașate nu oferă o imagine fidelă sub toate aspectele semnificative a poziției financiare a entității la data de 30 iunie 2023 și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru perioada de șase luni încheiată la această dată în conformitate cu Standardul Internațional de Contabilitate 34 – „Raportare Financiară Interimară” adoptat de Uniunea Europeană.

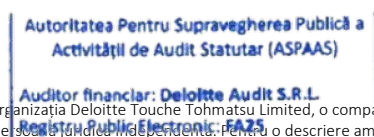
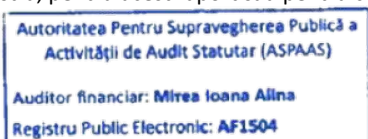
Alte aspecte

Atragem atenția asupra faptului că noi nu am auditat sau revizuit situațiile consolidate interimare simplificate ale profitului sau pierderii și ale rezultatului global pentru perioadele de trei luni încheiate la 30 iunie 2023 și 30 iunie 2022 și, în consecință, nu exprimăm o opinie sau o concluzie asupra acestora.

Acest raport este adresat exclusiv acționarilor Grupului în ansamblu. Revizuirea noastră a fost efectuată pentru a putea raporta acționarilor Grupului acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de revizuire, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de acționarii acesteia, în ansamblu, pentru revizuirea noastră, pentru acest raport sau pentru concluzia formulată.

În numele:
Deloitte Audit S.R.L.
Alina Mirea


București, România
24 august 2023



Numele Deloitte se referă la organizația Deloitte Touche Tohmatsu Limited, o companie cu răspundere limitată din Marea Britanie, la firmele membre ale acesteia, în cadrul căreia fiecare firmă membră este o persoană juridică independentă. Pentru o descriere amănunțită a structurii legale a Deloitte Touche Tohmatsu Limited și a firmelor membre, vă rugăm să accesați www.deloitte.com/ro/despre.

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

	Nota	30 iunie 2023 (revizuit)	31 decembrie 2022 (auditat)
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	7	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	7	16.832.058	15.259.605
Imobilizări corporale	5	51.475.448	51.131.523
Active aferente dreptului de utilizare		2.278.006	2.687.154
Investiții imobiliare	8	2.492.687.179	2.251.984.947
Investiții în entități asociate	9	8.290.147	3.369.877
Total active imobilizate		2.590.818.914	2.343.689.182
Active circulante			
Stocuri	10	917.566.592	662.994.340
Avansuri acordate furnizorilor	11	123.738.075	116.316.909
Creanțe comerciale	12	569.072.248	392.002.622
Alte creanțe	12	93.737.417	129.862.443
Cheltuieli în avans	6	35.472.832	24.924.944
Numerar și echivalente de numerar	13	398.153.099	566.960.043
Total active circulante		2.137.740.263	1.893.061.301
TOTAL ACTIVE		4.728.559.177	4.236.750.483
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	15	740.563.717	740.563.717
Prime de capital	15	27.981.399	27.981.399
Ațiuni proprii		1.029	1.029
Alte rezerve de capital	15	60.103.177	51.848.900
Rezerve legale	15	17.452.635	17.452.635
Rezultat reportat		1.376.556.035	1.184.656.306
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		2.222.657.992	2.022.503.986
Interese care nu controlează		521.244.715	508.822.702
Total capitaluri proprii		2.743.902.707	2.531.326.688
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	16	732.624.263	654.206.589
Împrumuturi de la acționarii minoritari	16	2.586.016	3.528.882
Datorii comerciale și alte datorii	17	14.286.825	23.442.273
Datorii din contractele de leasing		2.646.947	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	14	320.558.604	272.828.037
Total datorii pe termen lung		1.072.702.655	956.652.728

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE (CONTINUARE)

	Nota	30 iunie 2023 (revizuit)	31 decembrie 2022 (auditat)
Datorii curente			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	16	130.892.134	172.421.627
Împrumuturi de la acționarii minoritari	16	50.417	47.528
Datorii din contracte de leasing		526.541	778.490
Datorii comerciale și alte datorii	17	297.243.893	271.065.556
Venituri în avans		12.612.270	11.099.273
Datorii privind impozitul pe profitul curent	14	5.965.021	717.144
Avansuri primite de la clienți	18	464.663.539	292.641.449
Total datorii curente		911.953.815	748.771.067
Total datorii		1.984.656.470	1.705.423.795
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		4.728.559.177	4.236.750.483

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 24 august 2023 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL – pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2023
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL

	Nota	6 luni încheiate la 30 iunie 2023	6 luni încheiate la 30 iunie 2022	3 luni încheiate la 30 iunie 2023 (T2)	3 luni încheiate la 30 iunie 2022 (T2)
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	19	604.119.671	386.763.374	275.083.358	189.585.901
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	19	(422.023.829)	(196.885.219)	(197.607.682)	(83.522.784)
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale		(4.029.596)	(3.530.940)	(863.019)	(1.660.766)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		178.066.246	186.347.215	76.612.657	104.402.351
Câștiguri din investiții imobiliare în curs de execuție	8	-	39.340.938	-	39.340.938
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	8	140.110.450	92.852.941	61.878.699	49.068.766
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare (landbank)	8	34.258.171	29.169.878	34.258.171	29.169.878
Câștiguri din achiziție la preț avantajos	8	-	94.079.969	-	(2.906.520)
Venituri din chirii	20	48.429.342	23.351.395	24.349.297	16.716.613
Venituri din servicii către chiriași	20	14.402.078	5.349.961	7.018.042	3.355.792
Costuri cu servicii către chiriași		(14.402.078)	(5.349.961)	(7.018.042)	(3.355.792)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(5.728.207)	(4.201.030)	(3.432.839)	(1.950.253)
Venituri nete din închirieri		42.701.135	19.150.365	20.916.458	14.766.360
Cheltuieli de intermediere vânzări imobiliare	21	(4.675.519)	(3.923.149)	(2.921.526)	(2.428.711)
Cheltuieli generale de administrație	22	(37.858.800)	(60.470.911)	(19.322.073)	(50.399.928)
Alte cheltuieli de exploatare	23	(7.137.774)	(6.265.461)	(3.683.223)	(2.427.183)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare		5.384.465	768	5.460.474	768
Alte venituri din exploatare		2.203.909	2.379.206	1.432.355	1.408.076
Rezultat din activități curente		353.052.283	392.661.759	174.631.992	179.994.795
Venituri financiare		12.879.690	4.284.084	7.063.811	3.835.628
Cheltuieli financiare		(26.314.089)	(8.191.527)	(15.282.955)	(2.350.377)
Rezultat financiar net	24	(13.434.399)	(3.907.443)	(8.219.144)	1.485.251
Cota-parte din profitul asociaților	9	4.920.270	1.077.727	270.686	379.370
Rezultat înainte de impozitare		344.538.154	389.832.043	166.683.534	181.859.416
Impozit pe profit	14	(57.595.034)	(42.026.209)	(31.417.750)	(435.158)
Rezultatul net al perioadei		286.943.120	347.805.834	135.265.784	181.424.258
Total rezultat global aferent perioadei		286.943.120	347.805.834	135.265.784	181.424.258
Rezultat net atribuibil:					
Proprietarilor Grupului		261.995.072	308.610.711	115.170.123	144.416.496
Intereselor care nu controlează		24.948.048	39.195.123	20.095.661	37.007.762
Rezultat global atribuibil:					
Proprietarilor Grupului		261.995.072	308.610.711	115.170.123	144.416.496
Intereselor care nu controlează		24.948.048	39.195.123	20.095.661	37.007.762
Câștiguri pe acțiuni de bază/diluată atribuibile acționarilor	26	0,10	0,54	0,05	0,28

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 24 august 2023 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII – pentru perioada de șase luni încheiata la 30 iunie 2023

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

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

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023		740.563.717	27.981.399	17.452.635	51.848.900	1.029	1.184.656.306	508.822.702	2.531.326.688
Profitul aferent anului		-	-	-	-	-	261.995.072	24.948.048	286.943.120
Dividende distribuite din profitul statutar	15	-	-	-	-	-	(73.130.616)	(1.926.000)	(75.056.616)
Transfer al altei rezerve de capital în/de la rezultat reportat		-	-	-	(4.307.782)	-	4.307.782	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează		-	-	-	-	-	(1.272.509)	(10.600.035)	(11.872.544)
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	15	-	-	-	12.562.059	-	-	-	12.562.059
Sold la 30 iunie 2023		740.563.717	27.981.399	17.452.635	60.103.177	1.029	1.376.556.035	521.244.715	2.743.902.707

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

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII – pentru perioada de șase luni încheiata la 30 iunie 2023

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

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 IUNIE 2022

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 31 decembrie 2021	514.828.059	4.307.781	11.437.359	1.390.179	-	791.788.303	323.205.535	1.646.957.216
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	308.610.711	39.195.123	347.805.834
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar	15	-	-	-	-	(42.473.315)	(837.900)	(43.311.215)
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer din prime de capital în alte rezerve	-	(4.307.781)	-	4.307.781	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	985.756	(6.803.065)	(5.817.309)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Vânzarea de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Remunerații sub formă de plăți pe bază de acțiuni („SOP”)	15	-	-	42,032,774	-	-	-	42.032.774
Tranzacții la înființarea filialei sau la majorarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	133.511.133	133.511.133
Sold la 30 iunie 2022	514.828.059	-	11.437.359	47,730,734	-	1.058.911.455	488.270.826	2.121.178.433

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

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE – pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2023

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

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE

	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare		
Rezultat net al perioadei	286.943.120	347.805.834
Ajustări pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	1.968.351	1.152.874
Cota-parte în profitul asociaților	(4.920.270)	(1.077.727)
Alte venituri financiare	(367.996)	-
Creșterea/(Descreșterea) în ajustări de valoare a activelor circulante și în alte provizioane	1.033.717	332.661
Câștig/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale	(13.464)	(1.501)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(5.384.465)	(768)
Cheltuieli cu dobânzile	23.969.097	8.191.527
Venituri din dobânzi	(12.511.694)	(1.645.585)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	57.595.034	42.026.209
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul valutar	3.034.822	(247.791)
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(174.368.621)	(161.363.757)
Câștiguri din achiziție la preț avantajos	-	(94.079.969)
Plata pe bază de acțiuni	12.562.059	42.032.774
Modificări în capitalul circulant		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	(198.006.203)	(236.954.529)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor	(213.437.386)	(15.388.193)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	(4.826.550)	(3.035.752)
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți	143.692.655	13.255.546
Impozitul pe profit plătit	(2.613.694)	(4.409.861)
Modificări în capitalul circulant din achiziția de noi subsidiare	-	11.656.689
Numerar net din activități de exploatare	(85.651.488)	(51.751.319)
Achiziții de imobilizări corporale	(2.389.037)	(4.350.869)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	261.508	5.043
Achiziții de imobilizări necorporale	(1.643.185)	(378.828)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(4.866.707)	(49.021.311)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate	(29.915.456)	(47.137.201)
Achiziții de investiții imobiliare	(54.698.548)	(4.482.398)
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare	37.882.570	3.756.376
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	(11.872.544)	(5.817.310)
Alte venituri financiare	367.996	-
Dobânzi încasate	12.511.694	1.645.585
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	(54.361.709)	(105.780.913)
Încasări din împrumuturi	139.297.439	177.076.992
Rambursări de împrumuturi	(105.855.207)	(9.494.445)
Dobânzi plătite	(24.483.934)	(8.182.824)
Dividende plătite	(37.486.085)	(42.443.954)
Elementele principale ale plăților de leasing	(265.960)	(265.959)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	(28.793.747)	116.689.810
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(168.806.944)	(40.842.422)
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	566.960.043	508.347.161
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	398.153.099	467.504.739

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Prezentele situații financiare sunt situațiile financiare consolidate interimare simplificate ale One United Properties S.A. și filialelor (denumite colectiv, Grupul) pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2023 și 30 iunie 2023 în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) aplicabile raportării interimare, aplicate în Uniunea Europeană.

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

Capitalul social al Societății este de 740.563.717.2 RON împărțit în 3.702.818.586 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Căpitanu) care dețin 27,5830% fiecare, iar alți acționari dețin 44,8340%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

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

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

Societatea deține următoarele filiale la 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022. Sediul social, obiectul de activitate și participația în cadrul Grupului sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Denumirea filialei	Activitatea	% participație la 30 iunie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediul social
One Modrogan S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Peninsula S.R.L. (fosta One Herăstrău Park Residence S.A.)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Charles de Gaulle Residence S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău Plaza S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Verdi Park S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
X Architecture & Engineering Consult S.R.L.	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Long Term Value S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău Towers S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park S.R.L. (fosta One Herăstrău Properties S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în România	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Skia Real Estate S.R.L.	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 30 iunie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediu social
One Lake District S.R.L. (fosta One District Properties S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One North Gate S.A.	Dezvoltator imobiliar în România	76,39%	67,69%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One United Tower S.A. (fosta One United Tower S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în România	71,46%	70,24%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Neo Floreasca Lake S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Mamaia Nord S.R.L. (fosta Neo Mamaia S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Neo Timpuri Noi S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău Vista S.R.L. (fosta Neo Herăstrău Park S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar în România	57,25%	57,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar în România	57,25%	57,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA (fosta One Verdi Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în România	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Carpathian Lodge Măgura SRL (fosta Carpathian Estate S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în România	66,72%	66,72%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 martie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediu social
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 10 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One United Italia SRL	Dezvoltator imobiliar în România	90,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Bucur Obor SA	Închiriere de spații comerciale	54,44%	54,44%	Str. Colentina nr. 2. București. sector 2
One United Management Services SRL	Servicii de management	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 12 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 15 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Închiriere de spații de birouri în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Eliade Tower SRL	Închiriere de spații de birouri în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 16 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 17 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 2 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	0,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 20 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 22 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1

În 2023, au fost înființate două noi filiale în cadrul grupului ONE: One Proiect 20 SRL și One Proiect 22 SRL.

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

- One North Gate SA de la 67,69% la 76,395%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 9.112.073 RON.
- One United Tower SA de la 70,24% la 71,46%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 2.758.672 RON.
- One Herăstrău Plaza SRL de la 98,00% la 100,00%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 900 RON.
- One Lake District SRL de la 98,00% la 100,00%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 900 RON.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

2.a Bazele întocmirii

Aria de aplicabilitate a raportării în prezentele situații financiare consolidate interimare simplificate reflectă cerințele Standardului internațional de Contabilitate („IAS”) 34 „Raportarea financiară interimară” adoptat de Uniunea Europeană. Informațiile cu privire la aplicarea IFRS, politicile contabile semnificative și prezentările de informații suplimentare sunt disponibile în situațiile financiare consolidate ale Grupului la 31 decembrie 2022 și constituie baza pentru prezentele situații financiare consolidate interimare.

Cu toate acestea, anumite note sunt incluse pentru a explica evenimente și tranzacții care sunt semnificative pentru înțelegerea schimbărilor în poziția și performanța financiară a Grupului față de ultimele situații financiare consolidate anuale la și pentru anul încheiat la 31 decembrie 2022.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate pentru perioada de 6 luni cuprinsă între 1 ianuarie 2023 și 30 iunie 2023 au fost revizuite de către Deloitte Audit SRL care de asemenea au auditat situațiile financiare consolidate anuale de la 31 Decembrie 2022.

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

Comparativ cu situațiile financiare consolidate interimare simplificate de la 30 iunie 2022, Grupul a prezentat cu un nivel mai mare de granularitate unele informații din perioada curentă pentru a crește gradul de relevanță. După caz, Grupul a reclasificat informațiile comparative pentru uniformitate. Următoarele elemente din situația consolidată interimară simplificată a profitului și pierderii și a altor elemente ale rezultatului global: costurile de amenajare, utilități, administrare proprietate care nu au fost incluse în costul vânzării ci au fost incluse în alte cheltuieli de exploatare în perioada precedentă, în timp ce în perioada curentă au fost reclasificate în linia de „Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale”, costurile executate după data de recepție a proiectelor de dezvoltare rezidențială au fost reclasificate din cheltuieli generale de administrație în Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale și comisioanele cu brokerii pentru activitatea de închiriere au fost reclasificate din cheltuieli generale de administrație în linia de Cheltuieli de intermediere vânzări.

2.b Continuitatea activității

Managementul a luat în considerare principiul continuității activității în pregătirea situațiilor financiare consolidate interimare simplificate. Evaluarea continuității activității a Grupului acoperă perioada până la 30 iunie 2024 („perioada continuității activității”), fiind de cel puțin 12 luni de la data autorizării acestor situații financiare consolidate interimare simplificate.

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

3. STANDARDE, AMENDAMENTE ȘI NOI INTERPRETĂRI ALE STANDARDELOR

Politicile contabile adoptate pentru întocmirea situațiilor financiare consolidate interimare simplificate sunt consecvente cu cele respectate pentru întocmirea situațiilor financiare consolidate anuale ale Grupului pentru anul încheiat la 31 decembrie 2022, excepție făcând adoptarea noilor standarde aplicabile începând cu 1 ianuarie 2023. Grupul nu a adoptat anticipat alte standarde, interpretări sau amendamente care au fost emise, dar care nu sunt încă în vigoare și anticipează că adoptarea acestor standarde noi și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioada aplicării inițiale.

- **IFRS 17 “Contracte de asigurare”** emis de IASB în 18 mai 2017. Noul standard prevede că obligațiile de asigurare trebuie să fie evaluate la o valoare actuală de realizare și oferă o abordare de evaluare și prezentare mai uniformă pentru toate contractele de asigurare.

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

Aceste cerințe au rolul de a obține o contabilizare a contractelor de asigurare consecventă, bazată pe principii. IFRS 17 prevalează asupra IFRS 4 „Contracte de asigurare” și a interpretărilor aferente când este aplicat. Amendamentele la IFRS 17 „Contracte de asigurare” emise de IASB în 25 iunie 2020 amână data aplicării inițiale a IFRS 17 cu doi ani pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023. În plus, amendamentele emise în data de 25 iunie 2020 introduc simplificări și clarificări la anumite cerințe din standard și prevăd facilități suplimentare la aplicarea inițială a IFRS 17.

- **Amendamente la IFRS 16 „Contracte de leasing”** - Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback, emise de IASB în 22 septembrie 2022. Amendamentele la IFRS 16 prevăd ca vânzătorul-locatar să evalueze ulterior datoriile de leasing care decurg dintr-o tranzacție de leaseback astfel încât să nu recunoască niciun fel de câștiguri sau pierderi aferente dreptului de utilizare reținut. Noile cerințe nu împiedică vânzătorul-locatar să recunoască în contul de profit și pierdere câștiguri sau pierderi din încetarea parțială sau totală a unui contract de leasing.
- **Amendamente la IFRS 17 „Contracte de asigurare”** - Aplicarea inițială a IFRS 17 și IFRS 9 – Informații comparative emise de IASB în 9 decembrie 2021. Este un amendament cu sferă de aplicare restrânsă la cerințele de tranziție ale IFRS 17 pentru entitățile care aplică pentru prima dată IFRS 17 și IFRS 9 simultan.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** - Prezentarea politicilor contabile emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele cer entităților să-și prezinte mai degrabă politicile contabile semnificative decât politicile contabile importante și să ofere îndrumări și exemple pentru a ajuta autorii situațiilor financiare să decidă ce politici contabile să prezinte în situațiile financiare.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung, emise de IASB în 23 ianuarie 2020, și Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Datorii pe termen lung cu indicatori financiari emise de IASB în 31 octombrie 2022. Amendamentele emise în ianuarie 2020 oferă o abordare mai generală la clasificarea datoriilor prevăzută de IAS 1 plecând de la acordurile contractuale existente la data raportării. Amendamentele emise în octombrie 2022 clarifică modul în care condițiile pe care o entitate trebuie să le respecte în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afectează clasificarea unei datorii și stabilesc data intrării în vigoare pentru ambele amendamente la perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023.
- **Amendamente la IAS 7 „Situațiile fluxurilor de trezorerie” și IFRS 7 „Instrumente financiare: Informații de furnizat”** – Acorduri de finanțare în relația cu furnizorii emise de IASB în 25 mai 2023. Amendamentele adaugă cerințe privind informațiile care trebuie furnizate, precum și „indicatoarele” în cadrul cerințelor existente privind informațiile de furnizat pentru oferirea de informații calitative și cantitative referitoare la acordurile de finanțare în relația cu furnizorii.
- **Amendamente la IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori”** - Definiția estimărilor contabile emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele se concentrează pe estimările contabile și oferă îndrumări despre distincția dintre politici contabile și estimări contabile.
- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit”** - Impozit amânat aferent creanțelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție emise de IASB în 6 mai 2021. Conform amendamentelor, scutirea de la recunoașterea inițială nu se aplică tranzacțiilor în care apar diferențe temporare atât deductibile, cât și impozabile la recunoașterea inițială, care duc la recunoașterea de creanțe și datorii cu impozitul amânat egale.
- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit”** – Reforma fiscală internațională — Regulile Modelului privind Pilonul 2 emise de IASB în 23 mai 2023. Amendamentele introduc o excepție temporară la înregistrarea în contabilitate a impozitelor amânate care provin din jurisdicțiile care implementează normele de impozitare globală și cerințele de prezentare privind expunerea societății la impozitele pe profit care decurg din reformă, în special înainte de intrarea în vigoare a legislației de implementare a regulilor.
- **IFRS 14 „Conturi de amânare aferente activităților reglementate”** emis de IASB în 30 ianuarie 2014. Acest standard are scopul de a permite entităților care adoptă pentru prima dată IFRS, și care recunosc în prezent conturile de amânare aferente activităților reglementate conform politicilor contabile general acceptate anterioare, să continue să facă acest lucru la trecerea la IFRS.

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

- **Amendamente la IFRS 10 „Situații financiare consolidate” și IAS 28 „Investiții în entități asociate și asocieri în participație”**- Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia, emise de IASB în 11 septembrie 2014. Amendamentele soluționează contradicția dintre cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică faptul că într-o tranzacție care implică o entitate asociată sau asocierie în participație, câștigurile sau pierderile sunt recunoscute atunci când activele vândute sau aduse drept contribuție reprezintă o întreprindere.

Aceste amendamente nu afectează situațiile financiare consolidate și nici nu se așteaptă că vor avea un impact viitor asupra Grupului.

4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE

Întocmirea situațiilor financiare consolidate interimare simplificate ale Grupului presupune din partea conducerii utilizarea unor raționamente profesionale, estimări și ipoteze ce afectează aplicarea politicilor contabile, precum și valoarea recunoscută a activelor, a datoriilor, a veniturilor și a cheltuielilor și a prezentărilor de informații aferente. Rezultatele efective pot fi diferite de valorile estimate. Estimările și ipotezele asociate acestora se bazează pe experiența istorică și pe alți factori, inclusiv pe așteptările privind evenimente viitoare considerate rezonabile în situațiile date. Estimările și ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite periodic. Revizuirea estimărilor contabile este recunoscută începând cu perioada în care estimările sunt revizuite.

Pentru pregătirea situațiilor financiare consolidate interimare simplificate, Grupul realizează estimări și ipoteze în legătură cu evoluții viitoare care pot avea un efect semnificativ asupra recunoașterii valorii activelor și datoriilor raportate, prezentarea datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare consolidate interimare simplificate și a veniturilor și cheltuielilor raportate pentru perioada respectivă.

4.a Raționamente

În cursul aplicării politicilor contabile ale Grupului, conducerea a făcut următoarele raționamente, care au cel mai semnificativ efect asupra sumelor recunoscute în situațiile financiare consolidate interimare simplificate:

4.a.1 Venituri din contractele cu clienții

Grupul a aplicat următoarele raționamente care afectează în mod semnificativ determinarea cuantumului și calendarul veniturilor din contractele cu clienții:

Determinarea obligațiilor de executare

În ceea ce privește vânzarea de proprietăți, Grupul a concluzionat că bunurile și serviciile transferate în fiecare contract constituie o obligație unică de executare. În special, bunurile și serviciile promise în contractele de vânzare de imobile în curs de dezvoltare includ în principal lucrări de proiectare, achiziții de materiale și amenajarea imobilului.

În general, Grupul este responsabil pentru toate aceste bunuri și servicii și gestionarea generală a proiectului. Deși aceste bunuri și servicii sunt capabile să fie distincte, Grupul le înregistrează ca o obligație unică de executare, deoarece nu sunt distincte în contextul contractului. Grupul folosește acele bunuri și servicii ca date de intrare și oferă un serviciu semnificativ de integrare a acestora într-un rezultat combinat respectiv, proprietatea finalizată contractată de client.

În legătură cu serviciile furnizate chiriașilor de investiții imobiliare (cum ar fi curățenie, pază, amenajare, recepție, servicii de catering) ca parte a contractelor de închiriere în care Grupul este locator, Grupul a stabilit că promisiunea o constituie serviciul de administrare a proprietății în general și faptul că serviciul prestat în fiecare zi este distinct și substanțial același. Deși activitățile individuale care constituie obligația de executare variază semnificativ pe parcursul zilei și de la o zi la alta, natura promisiunii generale de a furniza servicii de administrare este aceeași de la o zi la alta. Prin urmare, Grupul a ajuns la concluzia că serviciile pentru chiriași reprezintă o serie de servicii zilnice care sunt executate individual în timp, folosind o măsură de progres în timp, deoarece chiriașii primesc și consumă simultan beneficiile oferite de Grup.

Calitatea de comitent versus prepus – servicii prestate pentru chiriași

Grupul se ocupă ca anumite servicii furnizate chiriașilor investițiilor imobiliare incluse în contractul pe care Grupul îl încheie în calitate de locator să fie furnizate de terți. Grupul a considerat că acesta controlează serviciile înainte de a fi transferate către chiriași, deoarece are capacitatea de a direcționa utilizarea acestor servicii și de a obține beneficii de la aceștia. În luarea acestei hotărâri, Grupul a considerat că este responsabil în primul rând de îndeplinirea promisiunii de a furniza aceste servicii specificate, deoarece tratează direct reclamațiile chiriașilor și este în primul rând responsabil pentru calitatea sau adecvarea serviciilor. În plus, Grupul are libertatea de a stabili prețul pe care îl percepe chiriașilor pentru serviciile specificate.

4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE (continuare)

4.a. Raționamente (continuare)

4.a.1 Venituri din contractele cu clienții (continuare)

Prin urmare, Grupul a ajuns la concluzia că este comitentul acestor contracte. În plus, Grupul a ajuns la concluzia că transferă controlul acestor servicii în timp, întrucât serviciile sunt furnizate de către furnizori terți de servicii, deoarece acest lucru se întâmplă atunci când chiriașii primesc și, în același timp, consumă beneficiile acestor servicii.

Stabilirea momentului recunoașterii veniturilor din vânzarea de proprietăți

Grupul a evaluat momentul recunoașterii veniturilor la vânzarea bunurilor pe baza unei analize a drepturilor și obligațiilor în condițiile contractului.

Grupul a concluzionat că, în general, contractele referitoare la vânzarea de imobile finalizate sunt recunoscute la un moment dat în momentul transferului controlului. Pentru schimburile necondiționate de contracte, controlul este, în general, preconizat să se transfere clientului împreună cu dreptul de proprietate. Pentru schimburile condiționate, acest lucru se așteaptă să se realizeze atunci când sunt îndeplinite toate condițiile semnificative.

Pentru contractele referitoare la vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul a concluzionat, în general, că criteriile de-a lungul timpului sunt îndeplinite și, prin urmare, recunoaște veniturile în timp. Executarea Grupului nu creează un activ cu utilizare alternativă pentru Grup. În plus, Grupul are în general un drept executoriu la plată pentru executarea finalizată până în prezent. A luat în considerare factorii care indică faptul că este restricționat (contractual sau practic) de la direcționarea cu ușurință a proprietății în curs de dezvoltare pentru o altă utilizare în timpul dezvoltării sale.

În luarea acestei hotărâri, Grupul a avut în vedere condițiile contractuale, precum și orice legislație sau precedent legal care ar putea completa sau prevala asupra termenilor contractuali.

Grupul a stabilit că metoda bazată pe date de intrare este cea mai bună metodă pentru evaluarea evoluției acestor contracte, deoarece există o relație directă între costurile suportate de Grup și transferul de bunuri și servicii către client.

4.a.2 Transferuri de active atât din, cât și în categoria investițiilor imobiliare

IAS 40 Investiții imobiliare prevede că transferurile din și în categoria investițiilor imobiliare trebuie evidențiate printr-o schimbare a utilizării. Condițiile care indică o schimbare a utilizării sunt subiective, iar tratamentul poate avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare, deoarece investițiile imobiliare sunt înregistrate la valoarea justă, iar stocurile sunt înregistrate la cost.

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare sunt făcute numai atunci când există dovezi ale unei schimbări de utilizare (cum ar fi începutul dezvoltării în vederea vânzării sau înființarea unui contract de leasing operațional către o altă parte). Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul considerat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data schimbării utilizării.

Dacă o proprietate în stoc devine o investiție imobiliară, diferența dintre valoarea justă a proprietății la data transferului și valoarea contabilă anterioară a acesteia este recunoscută în contul de profit și pierdere. Grupul consideră drept dovadă primirea autorizației de construire (pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor) sau inițierea unui contract de leasing operațional cu o altă parte sau schimbarea sferei de aplicabilitate a autorizației de construire (pentru un transfer din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare).

4.b. Estimări și ipoteze

Mai jos sunt descrise ipotezele cheie referitoare la sursele viitoare și la alte surse cheie de incertitudine a estimărilor la data raportării, care prezintă un risc semnificativ de a determina o ajustare semnificativă a valorilor contabile ale activelor și datoriilor în următorul exercițiu financiar. Grupul și-a bazat ipotezele și estimările pe parametrii disponibili la momentul întocmirii situațiilor financiare consolidate.

Cu toate acestea, circumstanțele și ipotezele existente cu privire la evoluțiile viitoare se pot modifica din cauza schimbărilor din piață sau a circumstanțelor care se află în afara controlului Grupului. Astfel de modificări sunt reflectate în ipoteze atunci când apar.

4.b.1 Evaluarea progresului atunci când veniturile sunt recunoscute în timp

Pentru acele contracte care implică vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare care îndeplinesc criteriile de recunoaștere a veniturilor în timp, executarea Grupului este evaluată folosind o metodă bazată pe datele de intrare, prin referire la intrări, pentru îndeplinirea obligației de executare în raport cu totalul veniturilor preconizate pentru a îndeplini obligația de executare, adică finalizarea proprietății.

4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE (continuare)

4.b. Estimări și ipoteze (continuare)

În general, Grupul utilizează metoda costurilor suportate ca măsură a progresului pentru contractele sale, deoarece prezintă cel mai bine gradul de executare de către Grup.

Conform acestei metode de evaluare a progresului, amploarea progresului spre finalizare este evaluată pe baza raportului dintre costurile suportate până în prezent și costurile totale estimate la îndeplinirea obligației de executare. Grupul ajustează metoda bazată pe datele de intrare pentru orice costuri suportate care nu sunt proporționale cu progresul Grupului în îndeplinirea obligației de executare.

4.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare

Evaluarea și valorile recuperabile ale proprietății dezvoltate pentru vânzare și investiții imobiliare

Compania a obținut un raport de la o societate internațională de evaluare, Colliers Romania, care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Societății. Cea mai recentă evaluare a investițiilor imobiliare a avut loc pe 30 iunie 2023. Colliers Romania este o societate independentă de evaluare, care deține o calificare profesională relevantă recunoscută și are experiență recentă în locațiile și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza celei mai bune utilizări a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

Pentru investițiile imobiliare, activele sunt evaluate în principal folosind abordarea de piață sau abordarea pe bază de venituri, bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat.

Pentru abordarea de piață, ipotezele cheie care stau la baza valorii de piață a activelor funciare ale Grupului sunt: selecția de terenuri comparabile care rezultă pentru a determina „prețul de ofertare”, care este considerat ca bază pentru a forma un preț ilustrativ și cuantumul ajustărilor aplicate la prețul de ofertare pentru a reflecta prețurile tranzacției și diferențele de amplasare și stare.

Pentru abordarea pe bază de venituri bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat, evaluările sunt pregătite luând în considerare suma totală a chiriilor anuale nete de primit pentru proprietăți și, după caz, costurile asociate. Un randament care reflectă riscurile inerente fluxurilor nete de numerar este apoi aplicat chiriilor anuale nete pentru a ajunge la evaluarea proprietății. Perioada prospectivă utilizată în evaluare este de 10 ani.

Ipotezele cheie folosite pentru stabilirea valorii juste a proprietăților și a analizelor de sensibilitate sunt rezumate la nota 8. Evaluarea este extrem de sensibilă la aceste variabile, iar ajustările la aceste date de intrare ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate.

Evaluarea valorii juste pentru toate investițiile imobiliare a fost clasificată ca o valoare justă de Nivel 3.

Conducerea consideră că evaluarea proprietăților sale dezvoltate și a investițiilor imobiliare implică în prezent raționamente semnificative și probabilitatea crescută ca veniturile efective din vânzare să difere de valoarea contabilă.

4.b.3 Ciclul de exploatare

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

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – pentru perioada de șase luni încheiata la 30 iunie 2023

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

5. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, Clădiri, barăci	Echipamente tehnologice	Aparatură și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte immobilizări	Total
Cost						
01 ianuarie 2023	44.025.501	1.285.242	770.395	1.879.387	9.234.420	57.194.945
Intrări	250.391	95.305	118.833	277.049	1.540.067	2.281.645
Leșiri	-	(24.091)	-	(149.966)	(248.265)	(422.322)
Transfer din/(în) stocuri	(50.392)	-	-	-	-	(50.392)
Transfer între categorii	(319.059)	-	-	-	319.059	-
30 iunie 2023	43.906.441	1.356.456	889.228	2.006.470	10.845.281	59.003.876
Amortizări și deprecieri						
01 ianuarie 2023	2.220.550	722.894	719.047	995.978	1.404.953	6.063.422
Amortizarea aferentă anului	717.883	101.012	60.548	147.709	590.095	1.617.247
Leșiri	-	-	-	(22.743)	(129.498)	(152.241)
30 iunie 2023	2.938.433	823.906	779.595	1.120.944	1.865.550	7.528.428
Valoarea contabilă netă						
31 decembrie 2022	41.804.951	562.348	51.348	883.409	7.829.467	51.131.523
30 iunie 2023	40.968.008	532.550	109.633	885.526	8.979.731	51.475.448

În categoria „Terenuri, clădiri, barăci”, Grupul prezintă activele din care principala sumă se referă la spațiul propriu de birouri ocupat. La 31 decembrie 2019, Societatea a reclasificat o parte din terenul și clădirile deținute de filiala One North Gate S.A. din categoria investițiilor imobiliare în categoria immobilizărilor corporale la valoarea de 12.156.938 RON în urma ocupării propriului spațiu de birouri. În 2022, Grupul și-a mutat biroul din imobilul deținut de filiala One North Gate SA în clădirea One Tower, construit de filiala One United Tower SA, astfel că a transferat din categoria immobilizărilor corporale în categoria investițiilor imobiliare spațiul de birouri ocupat în North Gate și în același timp a transferat din categoria investițiilor imobiliare în categoria immobilizărilor corporale noul spațiu de birouri situat în clădirea One Tower cu o valoare justă de 38.860.861 RON.

Grupul efectuează analiza anuală de depreciere în decembrie sau mai des dacă există indicii de depreciere a immobilizărilor corporale. La 31 decembrie 2022 și la 30 iunie 2023, nu există indicii de depreciere pentru immobilizările corporale în sold.

6. CHELTUIELI ÎN AVANS

	30 Iunie 2023	31 Decembrie 2022
Cheltuieli în avans cu privire la comisiunile de finanțare	12.140.686	12.255.102
Taxe	4.014.372	3.879
Asigurări	886.614	801.576
Costuri de dezvoltare	16.928.682	10.738.248
Alte cheltuieli în avans	1.502.478	1.126.139
Total valoare	35.472.832	24.924.944

În categoria „Cheltuieli în avans cu privire la comisioane de finanțare” sunt incluse costurile suportate pentru obținerea finanțării bancare. Aceste costuri sunt recunoscute liniar pe durata contractului de finanțare bancară.

7. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, Brevete, licențe	Alte immobilizări necorporale	Total
Cost				
La 31 decembrie 2022	19.256.076	14.699.660	1.159.376	35.115.112
Intrări	-	1.991	1.641.193	1.643.184
leșiri	-	-	-	-
La 30 iunie 2023	19.256.076	14.701.651	2.800.569	36.758.296
Amortizări și deprecieri				
La 31 decembrie 2022	-	225.397	374.034	599.431
Amortizare	-	13.388	57.343	70.731
Depreciere	-	-	-	-
leșiri	-	-	-	-
La 30 iunie 2023	-	238.785	431.377	670.162
Valoare contabilă netă				
La 31 decembrie 2022	19.256.076	14.474.263	785.342	34.515.681
La 30 iunie 2023	19.256.076	14.462.866	2.369.192	36.088.134

Fondul comercial

Grupul a efectuat analiza anuală de depreciere în decembrie și ori de câte ori există circumstanțe care indică faptul că valoarea contabilă ar putea fi depreciată. Fondul comercial în sold se referă la dezvoltările filialei One Peninsula.

La 31 decembrie 2022, Grupul a evaluat suma recuperabilă a fondului comercial alocat filialei One Peninsula pe baza calculării valorii de utilizare care ține cont de bugetul financiar aprobat de conducere care cuprinde estimări de venituri, costuri de dezvoltare a construcțiilor și cheltuieli indirecte în funcție de condițiile de piață actuale și anticipate și o rată de actualizare de 3.30%. În urma analizei de depreciere efectuate pentru One Peninsula, Grupul a stabilit că valoarea recuperabilă a unității generatoare de numerar identificate la care se referă fondul comercial este mai mare decât valoarea contabilă, astfel că nu a recunoscut pierderi din depreciere. Nu există indicii că ipotezele utilizate în testul de depreciere efectuat la 31 decembrie 2023 au fost modificate la 30 iunie 2023, prin urmare Grupul va efectua pentru 2023 testul de depreciere la sfârșitul anului.

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

La 31 decembrie 2022, Grupul a evaluat valoarea recuperabilă a mărcii Bucur Obor la o rată WACC de 13,77% și o primă de risc de 2%. Nu au fost identificate indicii de depreciere.

8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Grupul întocmește situațiile financiare consolidate în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) și apelează la experți independenți pentru evaluarea cu regularitate a imobilelor sale. Aceste evaluări externe sunt efectuate în fiecare an la 31 decembrie și în timpul anului atunci când există indicii că valoarea justă se modifică semnificativ.

După evaluarea internă, determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare a fost efectuată la 30 iunie 2023 folosind un evaluator independent doar pentru activele semnificative unde au fost identificate modificări ale valorii juste.

8. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Pentru celelalte investiții imobiliare, managementul consideră că nu au avut loc modificări semnificative ale valorii juste în comparație cu evaluarea de la sfârșitul anului precedent. La 31 martie 2023, Grupul a efectuat evaluarea activelor transferate din stocuri în investiții imobiliare, conform prezentării de mai jos.

Metodele de evaluate utilizate la 30 iunie 2023 pentru investiții imobiliare sunt o combinație a evaluărilor determinate folosind metoda fluxului de numerar actualizate (DCF), abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe, metoda comparației pieței, evaluarea bazată pe valoarea reziduală și prețul tranzacției, acolo unde este cazul. Evaluarea internă a fost efectuată doar pentru spațiul comercial deținut de filiala One Verdi Park SRL, determinându-se valoarea justă la prețul tranzacției de 8.8 milioane EUR aferent contractului de vânzare semnat în iulie 2023 și achitat integral de către cumpărător.

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

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- Teren în suprafață de 12.000 mp și imobil de birouri în suprafață de 34.628 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- 3 apartamente și 4 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.A.;
- Teren în suprafață de 6.096 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închirială de 23.800 mp situată în Calea Floreasca nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower SA;
- Teren și imobil de birouri în suprafață totală de 46.253 mp situate în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, deținute de filiala One Cotroceni Park Office SA;
- Imobil situat în jud. Buzău, deținut de filiala One Carpathian Lodge Magura SRL format dintr-un hotel boutique împreună cu 56ha de pădure și teren. Grupul intenționează să realizeze investiții viitoare pe termen scurt și mediu;
- 28 de apartamente și 25 de locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL. În primele șase luni ale anului 2023, Grupul a început activitățile în vederea închirierii a 9 apartamente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL și prin urmare, modifică prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers România și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 43.6 milioane RON;
- Imobil care se închiriază în scop comercial dobândit prin combinare de întreprinderi cu Bucur Obor SA în 2022. Proprietatea vizată are o suprafață totală închirială de 24.325 mp spații comerciale și 2.452 mp depozite. Investiția imobiliară a fost evaluată la valoarea justă la data achiziției la 307.1 milioane RON. La 19 noiembrie 2021, One United Properties a anunțat intenția de a achiziționa (indirect, prin BO Retail Invest S.R.L.) un pachet majoritar în Bucur Obor SA, societate listată în Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, sub simbolul BUCU. La aceeași dată, prin intermediul împrumutului pus la dispoziție de societatea One United Properties SA, BO Retail Invest S.R.L. a achiziționat 54,4351% din capitalul social al Bucur Obor, contra unei sume de 65 milioane RON. Tranzacția a fost supusă aprobării Consiliului Concurenței, pe care Societatea a primit-o în 4 februarie 2022. În 8 februarie 2022, One United Properties a încheiat tranzacția de achiziție de către Societate a controlului unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., iar indirect control asupra Bucur Obor SA. Bucur Obor S.A. își desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, situat în București, Sos. Colentina nr. 2, în imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 și în imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste proprietăți sunt deținute de Societate. Bucur Obor are ca activitate principală închirierea de spații comerciale în care clienții comercializează marfă cu amănuntul. Complexul comercial oferă o multitudine de magazine într-un mix unic în București, o combinație de afaceri de familie precum mercerie, țesături, foto-video, ferestre & oglinzi, marochinărie, aur, bijuterii și nu numai, alături de branduri internaționale consacrate;
- Clădire de birouri deținută de filiala One Victoriei Plaza SRL, cu o suprafață închirială de 12.000 de metri pătrați și 4 niveluri subterane cu 93 de locuri de parcare, și este închiriată integral chiriei First Bank pentru o perioadă rămasă de aproximativ 12 ani cu opțiune de ieșire din contract după 7 ani;
- Clădire de birouri situată în Bulevardul Mircea Eliade nr. 18, București, România, deținută de filiala Eliade Tower SRL. Clădirea de birouri are o suprafață totală închirială de peste 8.000 de metri pătrați repartizați pe 10 etaje, și dispune de asemenea de parcare;
- 2 apartamente și locurile de parcare aferente deținute de filiala One Mamaia Nord SRL;
- Grupul a început activitățile în vederea închirierii a 5 apartamente deținute de filiala One Herăstrău Towers SRL și prin urmare, modifică prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers România și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 21.2 milioane RON;

8. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

- Spațiu comercial în suprafață de 1.974 mp și 85 locuri de parcare aferente deținute de filiala One Verdi Park SRL a început a fi închiriate către Lidl în 2023, prin urmare Grupul a reclasificat din stocuri în investiții imobiliare și a efectuat evaluarea activului și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 29 milioane RON;
- Teren în suprafață de 8.847 mp situat în str. Sergent Nutu Ion Street și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 SA și construcția aferentă în curs de execuție;

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (IPFO):

- teren în suprafață de 82.734 mp deținut de filiala One Lake District S.R.L., care au fost transferate la stocuri la 31 decembrie 2022 în urma eliberării autorizației de construire;
- teren în suprafață de 5.627 mp deținut de filiala One Floreasca Towers S.R.L. transferat la stocuri la 31 decembrie 2022 în urma eliberării autorizației de construire pentru un proiect rezidențial;
- teren viran în suprafață de 4.688 mp situat în str. Sergent Nutu Ion nr. 44 și Calea 13 Septembrie nr. 164C, sector 5, București, România, deținut de One Cotroceni Park SRL;
- imobil achiziționat de filiala One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL) situat în centrul Bucureștiului, sector 1 format din: teren în suprafață de 521 mp și construcția aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp, a cărei valoare a fost determinată la 50,2 milioane RON. Imobilul este încadrat în categoria monumentelor istorice de către autoritățile locale. Autorizația de construire a fost obținută în T1 2023 și prin urmare Grupul a modificat prezentarea din investiții imobiliare în stocuri;
- teren în suprafață de 801.028 mp proprietate a filialei One Proiect 11 SRL, situat în județul Ilfov. Prețul total de achiziție este de 9.330.000 EUR din care Grupul a plătit până la 30 iunie 2023 suma de 3.732.000 EUR., în timp ce suma rămasă va fi plătită în 3 tranșe egale a câte 1.866.000 EUR, conform graficului stabilit în contractul de achiziție. Ultima tranșă este scadentă în 24 de luni de la data semnării contractului de achiziție, respectiv 24 august 2022; La data de 04 aprilie 2023, prin actul adițional nr. 1 la contract, prețul de achiziție a fost majorat cu 1.5 milioane lei (echivalentul a 300.000 euro).
- un proiect hotelier în curs de dezvoltare situat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, București, România deținut de filiala One Proiect 12 SRL;
- trei imobile situate în București sector 1, pe str. Academiei nr. 19, 21 și 23, lângă Teatrul Odeon și Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu deținute de filiala One Proiect 10. În urma renovării, cele trei imobile vor reprezenta o nouă clădire a Societății - One Downtown. Suprafața totală a terenului este de aproximativ 1.300 mp iar suprafața construibilă desfășurată este de 7.100 mp. Utilizarea finală a clădirilor va fi decisă ulterior, în prezent fiind luate în considerare opțiunile rezidențiale și hoteliere;
- teren în suprafață de 12.318 mp deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 3, achiziționat în T1 2023 la un preț de 9,6 milioane EUR.

Modificările în valorile investițiilor imobiliare au fost astfel:**Investiții imobiliare finalizate**

	30 iunie 2023	31 decembrie 2022
La 1 ianuarie	1.688.891.360	549.398.406
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	29.292.745	54.590.744
Achiziții	311.434	4.816.997
Valoarea justă a investiției imobiliare în magazinul Bucur Obor achiziționat	-	307.120.316
Valoarea justă a investiției imobiliare în clădirea Eliade Tower achiziționată	-	47.104.439
Investiție imobiliară achiziționată (One Victoriei Plaza)	-	138.118.400
Transfer din categoria de stocuri	37.705.329	27.507.442
Transfer la mijloace fixe	-	(38.860.861)
Transfer din categoria de mijloace fixe	-	11.382.107
Transfer din investiții imobiliare în curs de dezvoltare	360.006.680	454.265.348
leșiri	(32.497.105)	(8.165.678)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	140.110.450	88.485.173
Stimulente de leasing	14.232.030	53.128.527
La 31 iunie 2023 / 31 decembrie 2022	2.238.052.923	1.688.891.360

8. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare

	30 iunie 2023	31 decembrie 2022
La 1 ianuarie	349.441.856	650.175.262
Costuri de dezvoltare	10.564.824	95.644.331
Dobânda capitalizată	-	156.298
Transfer la investiții imobiliare finalizate	(360.006.680)	(454.265.348)
Stimulente de leasing	-	2.847.626
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	-	54.883.687
La 30 iunie 2023 / 31 decembrie 2022	-	349.441.856

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)

	30 iunie 2023	31 decembrie 2022
La 1 ianuarie	213.651.731	249.891.522
Costuri de dezvoltare	2.562.887	12.945.058
Achiziții	54.387.114	131.919.218
Transfer din categoria stocuri	-	16.792.471
Transfer în categoria stocuri	(50.225.647)	(272.994.250)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	34.258.171	75.097.712
La 30 iunie 2023 / 31 decembrie 2022	254.634.256	213.651.731
Total general investiții imobiliare la 30 iunie 2023 / 31 decembrie 2022	2.492.687.179	2.251.984.947

Dezvoltator	Tip	Obiect	Metoda de evaluare	30 iunie 2023
One United Tower	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri**	411.371.607
Eliade Tower	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	45.517.670
One Victoriei Plaza	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
Bucur Obor	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	307.459.982
One North Gate	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate și valoare reziduală**	145.506.760
One Carpathian Lodge-Magura	IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață**	8.040.385
One Long Term Value	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	17.517.892
One Mircea Eliade	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	109.094.899
One Mamaia Nord	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	9.065.516
One Cotroceni Park Office	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	583.853.838
One Cotroceni Park Office Faza 2	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	389.878.797
One Cotroceni Park	IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	28.991.764
One Proiect 10	IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe piață**	22.202.530
One Proiect 11	IPFD	Rezidențial	Abordarea bazată pe piață**	53.894.477
One Proiect 12	IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe venituri și valoare reziduală**	70.000.620
One Verdi Park	IPC	Retail	Prețul tranzacției*	43.677.920
One Herăstrău Towers	IPC	Rezidențial	Abordarea bazată pe piață**	28.540.460
One Cotroceni Park Office Faza 3	IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	79.544.862
				2.492.687.179

8. INVESTIȚIILE IMOBILIARE (CONTINUARE)

Dezvoltator	Tip	Obiect	Metoda de evaluare	31 decembrie 2022
One United Tower	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	387.165.700
Eliade Tower	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	45.021.340
One Victoriei Plaza	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
Bucur Obor	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	307.459.982
One North Gate	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate și valoare reziduală**	131.419.899
One Carpathian Lodge-Magura	IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață**	7.708.049
One Long Term Value	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	17.517.892
One Mircea Eliade	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	75.873.326
One Mamaia Nord	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	8.306.685
One Cotroceni Park Office	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	569.891.286
One Cotroceni Park Office Faza 2	IPUC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	349.441.859
One Plaza Athenee (fosta One Proiect 3)	IPFD	Construcție clasificată ca monument istoric și teren aferent	Abordarea bazată pe venituri și pe piață**	50.196.612
One Cotroceni Park	IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	28.991.764
One Proiect 10	IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe piață**	18.845.554
One Proiect 11	IPFD	Rezidențial	Abordarea bazată pe piață**	47.551.470
One Proiect 12	IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe venituri și valoare reziduală**	68.066.329
				2.251.984.947

* Evaluare internă

** Evaluare externă de către Colliers

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2022 și mai multe active de asemenea la 31 martie 2023 și 30 iunie 2023 de către Colliers Romania, evaluator extern, independent, autorizat de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Au fost aplicate modelele de evaluare în conformitate cu recomandările Comitetului pentru Standardele Internaționale de Evaluare, fiind în acord cu principiile IFRS 13.

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

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

8. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Ierarhizarea valorilor juste

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022. Această evaluare este considerată adecvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor, inclusiv nivelul viitor al veniturilor din exploatarea investițiilor imobiliare. Aceste ajustări se bazează pe locație și pe stare și nu sunt direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelurile 1 și 2 la nivelul 3 în cursul anului.

Analiza de sensibilitate la 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022

Prezentăm mai jos analiza de sensibilitate pentru proprietățile la care s-a folosit metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) în raportul de evaluare la 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022:

30 Iunie 2023	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(22.142.983)	n/a	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0.25%	(36.869.053)	n/a	n/a

31 Decembrie 2022	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(44.527.004)	(4.705.210)	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0.25%	(49.465.479)	(15.519.771)	n/a

Principalele ipoteze utilizate în metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) au fost: randament de ieșire: 6,5% - 8,5% (31 decembrie 2023: 6,5% - 8,5%), rata de actualizare 8,25% - 10,5% (31 decembrie 2022: 8,25% - 10,5%), venitul net din exploatare (NOI) EUR 2.043.731-9.703.174 (31 decembrie 2022: EUR 1.629.340-9.642.277).

9. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022, Grupul deține participații într-o serie de entități asociate ne semnificative luate separat, contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	Obiect de activitate	% participație		Valoarea contabilă	
			30-Iun-23	31-Dec-22	30-Iun-23	31-Dec-22
			Reinvent Energy SRL	România	Construcții	20%
CCT & ONE AG	Elveția	Investiții	49,90%	49,90%	675.656	675.656
Glass Rom Invest SRL	România	Construcții	20%	20%	288.956	288.956
One Property Support Services SRL	România	Managementul proprietății	20%	20%	301.200	245.006
One Herăstrău Office Properties SA	România	Holding Arhitectură	30%	30%	4.864.076	-
Asociația ASAR	România		20%	20%	2.500	2.500
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență					8.290.147	3.369.877

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – pentru perioada de șase luni încheiata la 30 iunie 2023*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)***9. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE (CONTINUARE)**

	30-Iun-23	30-Iun-22
Valoarea totală a cotei Grupului în:		
Profitul din operațiuni neîntrerupte	4.920.270	1.077.727
Total rezultat global	4.920.270	1.077.727

10. STOCURI

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

Dezvoltator	Descriere proiect	30 Iunie 2023	31 Decembrie 2022
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SRL)	One Peninsula	122.731.418	75.136.000
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	16.435.584	72.017.173
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	174.203	15.861.977
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	60.877	19.660.230
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	11.004.914	14.603.243
Neo Timpuri Noi SRL	One Timpuri Noi	12.202.726	8.963.730
One Herăstrău Vista SRL (former Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	10.830.271	4.586.823
One Modrogran	One Modrogran	43.032.844	43.432.300
One Mamaia Nord SRL - phase 2	One Mamaia Nord 2	23.200.023	11.082.766
One Cotroceni Park	One Cotroceni Park	59.542.041	39.808.973
One High District (former One Proiect 1)	One High District	83.055.506	4.352.515
One Lake Club (former One Proiect 6)	One Lake Club	157.856.742	117.968.858
One Lake District	One Lake District	195.994.965	188.991.343
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	47.557.018	45.499.262
One Cotroceni Towers	One Cotroceni Towers	132.959.746	-
Other inventories		927.714	1.029.147
Total		917.566.592	662.994.340

În februarie 2023, Grupul prin subsidiarele sale, One Cotroceni Towers and One Cotroceni Park Office Faza 3 a încheiat contractul pentru achiziția unui teren de 44.863 mp pe Șoseaua Progresului nr. 56-80, în sectorul 5 din București. Valoarea tranzacției este de 35 milioane EUR, din care aferent filialei One Cotroceni Towers, teren în suprafață de 32.555 mp evaluat la 25.4 milioane EUR, din care suma de 10.4 milioane EUR este plătită în numerar, iar pentru restul de 15 milioane EUR sunt oferite la schimb viitoare apartamente și spații comerciale. Suma ramasă de 9.6 milioane EUR, aferentă filialei One Cotroceni Park Office Faza 3 este inclusă în investiții imobiliare. Va rog faceți referire la nota 8 pentru informații suplimentare.

11. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	42.727.069	31.083.375
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	81.011.006	85.233.534
Total	123.738.075	116.316.909

12. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022, clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2023	31 decembrie 2022
Creanțe comerciale - clienți	121.702.244	130.752.011
Provizioane pentru clienți	(9.678.672)	(8.692.226)
Clienți – facturi de întocmit	86.734	2.047.439
Active contractuale	456.961.942	267.895.398
Total creanțe comerciale	569.072.248	392.002.622
TVA de recuperat	60.233.254	63.746.367
Debitori diverși	7.520.426	3.842.428
Împrumuturi acordate entităților afiliate	598.482	7.060.180
Împrumuturi acordate altor entități	22.895.837	17.189.519
Dividende interimare plătite în avans	-	36.102.481
Creanțe cu impozitul pe venit	1.214.513	1.214.513
Dobânzi de încasat	345.625	374.070
Alte creanțe	1.388.487	791.367
Provizioane pentru alte creanțe	(459.207)	(458.482)
Total alte creanțe	93.737.417	129.862.443
Total	662.809.665	521.865.065

Soldurile în relație cu entitățile afiliate sunt prezentate la Nota 25.

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

La 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022, pentru TVA de încasat, Grupul a depus cereri de rambursare. Societatea-mamă One United Properties S.A. acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA. Autoritățile fiscale au aprobat cererea de fond, iar după controlul efectuat, Grupul este în proces de colectare a sumelor aprobate pentru rambursare precum și sumele de TVA recuperabile rezultate după perioada verificată.

La data de 28 septembrie 2022, prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor s-a aprobat distribuția de dividende intermediare din profitul Societății aferente primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022 în valoare de 36.102.481 RON (suma brută), din profitul net distribuibil de 46.075.910 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022. Dividendul final propus a fost supus aprobării de către acționari în cadrul adunării generale anuale care a avut loc la data de 25 aprilie 2023.

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

Grupul a înregistrat un provizion pentru creanțele comerciale și activele contractuale la 30 iunie 2023, după cum urmează:

	Clienți	Clienți aferenți Bucur Obor – rezultată din combinare de întreprinderi	Clienți incerți	Active contractuale	Total
Valoare brută	115.825.453	4.293.550	1.583.241	456.961.942	578.664.186
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	(863.778)	(2.185.081)	(1.583.241)	(5.046.572)	(9.678.672)

12. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (CONTINUARE)

Provizionul pentru pierderile de credit preconizate din creanțele comerciale la 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022 a fost stabilit după cum urmează:

RON	30 iunie 2023				Total
	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	
Rata pierderii preconizate	0%	0,25%	0,5%	2,0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	33.596.057	32.743.907	27.257.177	22.228.312	115.825.453
Provizion pentru creanțe incerte	-	83.170	149.914	630.694	863.778

RON	31 decembrie 2022				Total
	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	
Rata pierderii preconizate	0%	0,25%	0,5%	2,0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	39.387.136	27.423.889	49.803.133	9.212.617	125.826.775
Provizion pentru creanțe incerte	-	68.560	249.016	184.252	501.828

Rata pierderii preconizate pentru creanțele comerciale restante de mai mult de 90 de zile și activele contractuale la 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022 a fost stabilită pe baza pierderilor de credit istorice ajustate cu orice factori cunoscuți care ar putea influența valoarea viitoare care va fi încasată în legătură cu respectiva creanță. Grupul a luat de asemenea în calcul procedurile de încasare ulterioare efectuate până la data emiterii prezentelor situații financiare și analiza de bonitate efectuată de echipa de vânzări a Grupului la nivelul fiecărui client.

Folosind modelul simplificat al pierderilor de credit preconizate, Grupul a evaluat creanțele pentru depreciere și a concluzionat că o valoare netă de pierderi de credit preconizate de 9.678.672 RON (31 decembrie 2022: 8.692.226 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

La 31 Decembrie 2022, în linia de Împrumuturi acordate entităților afiliate au fost incluse în principal împrumutul acordat către One Herăstrău Office Properties SA cu o perioadă de rambursare maximă de 5 ani, în funcție de fluxurile de numerar disponibile ale debitorului. În T2 2023, soldul creditului din 31 decembrie 2022 în valoare de 6.13 milioane lei a fost rambursat de către One Herăstrău Office Properties SA.

În împrumuturile acordate altor entități este inclus împrumutul acordat de filiala One Long Term Investments SRL către Agro-Mixt Avero Prod SRL. Perioada de rambursare depinde de fluxurile de numerar disponibile ale debitorului. Soldul creditului la 30 iunie 2023 este de 21.7 mil. RON (31 decembrie 2022: 16.6 mil. RON) și dobânda aferentă de 892.371 RON (31 Decembrie 2022: 303.958 RON).

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2023	31 decembrie 2022
Depozite bancare – EUR	182.113.162	194.593.878
Depozite bancare – RON	119.767.587	287.986.090
Conturi la bănci – EUR	51.201.532	59.569.684
Conturi la bănci – USD	2.384	2.557
Depozite bancare - GBP	-	-
Conturi la bănci - RON	45.043.497	24.603.987
Casă – RON	24.769	203.709
Alte elemente monetare	168	138
Total	398.153.099	566.960.043

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – pentru perioada de șase luni încheiata la 30 iunie 2023

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

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR (CONTINUARE)

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	30 iunie 2023	Scadență	31 decembrie 2022	Scadență
Depozite bancare EUR	182.113.162	2023	194.593.878	2023
Depozite bancare RON	119.767.587	2023	287.986.090	2023
Total	301.880.749		482.579.968	

Societatea a stabilit pierderile de credit preconizate aferente expunerii nete pentru numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului sunt în valoare de 3.5 mil. RON. Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul recent al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

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

14. IMPOZIT PE PROFIT

Începând cu 2022, societatea-mamă One United Properties SA a constituit un grup fiscal pentru societățile plătitoare de impozit pe profit care include următoarele filiale la 30 iunie 2023: One Mamaia Nord SRL, Neo Timpuri Noi SRL, One Cotroceni Park SRL, One Floreasca Towers SRL, One Herastrau Towers SRL, One Lake District SRL, One Long Term Value SRL, One Mircea Eliade Properties SRL, One Modrogan SRL, One Peninsula SRL, One Verdi Park SRL, X Architecture Engineering Consult SRL, One Plaza Athenee SRL și One Lake Club SRL.

Celelalte filiale care nu sunt incluse în grupul fiscal și care nu sunt micro-entități, sunt plătitoare de impozit pe profit la 30 iunie 2023, iar celelalte filiale sunt micro-entități plătitoare de impozit pe venit, conform prevederilor Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal și normele metodologice.

Cotele de impozitare pentru 2023 și 2022 sunt de 16% pentru profitul impozabil și 1% pentru veniturile totale ale micro-entităților.

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2022 și 2023 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile.

Impozitul pe profit amânat la 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022 este determinat pe baza ratei de impozit de 16% care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

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

Descriere	30 iunie 2023	31 decembrie 2022
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(5.965.021)	(717.144)
Datorii privind impozitul amânat	(320.558.604)	(272.828.037)
Total creanțe /(datorii)	(326.523.625)	(273.545.181)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent perioadelor încheiate la 30 iunie 2023 și 30 iunie 2022 este detaliată după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	9.864.468	8.731.824
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	47.730.566	33.294.385
Cheltuiala cu impozitul pe profit recunoscută în situația rezultatului global	57.595.034	42.026.209

Mișcări în soldul de impozit amânat

La 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

14. IMPOZITUL PE PROFIT (CONTINUARE)

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	30 iunie 2023	31 decembrie 2022	6 luni 2023	6 luni 2022
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(114.205.650)	(93.397.982)	20.807.668	21.255.543
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(183.928.567)	(157.412.416)	26.516.151	25.231.760
Stocuri	(20.389.863)	(22.275.211)	(1.885.348)	(400.051)
Creanțe comerciale și de altă natură	(838.653)	(838.653)	-	-
Pierderi fiscale	20.282.537	21.780.916	1.498.379	(2.721.711)
Sponsorizări	4.774.718	5.049.609	274.891	(3.351.449)
Contracte de leasing	54.006	28.755	(25.251)	(25.251)
Cheltuieli în avans	129.621	129.621	-	51.451
Achiziție Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	(33.385.915)	-	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	7.384.150	7.384.150	-	(6.725.244)
Imobilizări corporale	(434.987)	109.089	544.076	(20.663)
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			47.730.566	33.294.385
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(320.558.603)	(272.828.037)		

15. CAPITALURI PROPRII

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

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

(i) Capitalul social

La 30 iunie 2023 capitalul social al Grupului este de 740.563.717,20 RON (31 decembrie 2022: 740.563.717,20 RON) divizat în 3.702.818.586 de acțiuni (31 decembrie 2022: 3.702.818.586 de acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2022: 0,2 RON) fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

Structura capitalului social

Nume acționar	30 iunie 2023			31 decembrie 2022		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu)	1.021.349.895	204.269.979	27,5830%	1.021.349.895	204.269.979	27,5830%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu)	1.021.349.895	204.269.979	27,5830%	1.021.349.895	204.269.979	27,5830%
Alți acționari	1.660.118.796	332.023.759	44,8340%	1.660.118.796	332.023.759	44,8340%
Total	3.702.818.586	740.563.717	100,00%	3.702.818.586	740.563.717	100,00%

În data de 19 aprilie 2021, adunarea generală extraordinară a acționarilor a aprobat listarea Companiei de holding One United Properties SA pe piața reglementată a Bursei de Valori București.

15. CAPITALURI PROPRII (continuare)

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

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

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

Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 34/1 noiembrie 2022 a aprobat, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 64/28 septembrie 2022, majorarea capitalului social cu suma de 185.140.929,20 RON prin emisiunea unui număr de 925.704.646 acțiuni ordinare noi, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune, prin încorporarea a aproximativ 87% din prima de emisiune rezultată din operațiunea de majorare a capitalului social efectuată în perioada 27 iunie 2022 – 3 august 2022. În urma majorării capitalului social, capitalul social al Societății va fi de 740.563.717,2 RON, integral subscris și vărsat de acționari, împărțit în 3.702.818.586 acțiuni nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune.

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

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

Majorarea capitalul social a fost înregistrat la Registrul Comerțului din București conform Deciziei nr. 70931 din 17 mai 2023, hotărârea Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 fiind publicată în Monitorul Oficial Partea IV nr. 2378 din 26 mai 2023. Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-5334-5 din 03 august 2023. Înregistrarea noilor acțiuni la Depozitarul Central a fost efectuată în data de 04 august 2023. Societatea a înregistrat majorarea capitalului social în august, după finalizarea tuturor procedurilor legale.

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 17.452.635 RON la 30 iunie 2023 (17.452.635 RON la 31 decembrie 2022) este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine impozabilă.

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

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

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

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

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

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se va concretiza în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății. Beneficiarii nu vor plăti nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare. În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de societatea-mamă. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Evaluării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobat ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor.

Grupul și beneficiarii au confirmat că toți termenii și condițiile au fost stabilite pentru planul de beneficii pe bază de acțiuni descris mai sus, data acordării a avut loc și, prin urmare, Grupul a înregistrat o cheltuială de 12.6 mil. RON în H1 2023 și 46 mil. RON în cursul anului 2022 și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

16. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	30 iunie 2023	31 decembrie 2022
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	130.856.820	172.386.427
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	712.497.219	633.776.316
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	22.717	22.652
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	2.586.016	3.528.882
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	27.700	24.876
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	35.314	35.200
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	20.127.044	20.062.162
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	RON	-	368.111
Total		866.152.830	830.204.626
<i>din care:</i>			
Termen lung		735.210.279	657.735.471
Termen scurt		130.942.551	172.469.155

Soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 25.

16. ÎMPRUMUTURI (continuare)

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 2% la 4%.

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

La 19 ianuarie 2021, filiala One United Towers S.A. a semnat contractul de împrumut cu Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre pentru o sumă de maximum 50.000.000 EUR. La 30 iunie 2023, filiala a tras suma de 43.6 mil. EUR. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari precum: raportul dintre datoria financiară minus numerarul restricționat și valoarea creditului, gradul de acoperire prospectivă a serviciului datoriei, gradul de acoperire a serviciului datoriei, raportul dintre valoarea creditului și valoarea activului. Grupul a respectat indicatorii financiari aferent facilității de credit la 30 iunie 2023. Soldul creditului la 30 iunie 2023 este de 198.2 mil. RON (31 decembrie 2022: 204.8 mil. RON) din care 14.5 mil. RON cu scadență pe termen scurt.

În martie 2021, filiala One Verdi Park SRL a obținut reautorizația pentru schimbarea destinației din construcție mixtă cu spații de birouri în construcție rezidențială. Prin urmare, filiala a semnat un act adițional la un contract de credit existent pentru a reflecta schimbarea de destinație a imobilului. Durata facilității de credit s-a redus de la 144 la 28 de luni. Filiala efectuează retrageri din linia de credit pentru finanțarea dezvoltării proiectului rezidențial, soldul împrumutului la 30 iunie 2023 fiind de 36.49 mil. RON (31 decembrie 2022: 98.36 mil. RON) și este scadent integral pe termen scurt.

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

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

La 30 iunie 2023, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office SA este de 189.68 mil. RON (31 decembrie 2022: 211.52 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 11.75 mil. RON.

La 30 iunie 2023, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office SA Faza 2 este de 115.37 mil. RON (31 decembrie 2022: 49.25 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 9.04 mil. RON.

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula SRL a semnat un contract de credit cu First Bank SA în valoare maximă de 15.000.000 EUR. Durata creditului este de 36 de luni începând cu 1 octombrie 2021. La 30 iunie 2023, soldul creditului este de 59.56 mil. RON (31 decembrie 2022: 59.37 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 23.2 mil. RON.

Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. De asemenea, împrumutul are atașată o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul de fluxuri de numerar aferent finalizării proiectului pentru 15% din totalul costurilor de dezvoltare (7.47 mil. RON).

În septembrie 2021, filiala Neo Timpuri Noi SRL a obținut o facilitate de credit nouă pentru suma maximă de 4.049.314 EUR. Soldul creditului la 30 iunie 2023 este de 18.85 mil. RON (31 decembrie 2022: 18.55 mil. RON), scadent pe termen scurt.

Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe de la clienți și polițe de asigurare și conturi bancare.

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 44.5 mil. RON (echivalentul a 9 mil. EUR) și a utilizat integral această sumă. Creditul are o scadență de 10 ani. Soldul creditului la 30 iunie 2023 este de 39.25 mil. RON (31 decembrie 2022: 41.16 mil. RON), din care pe termen scurt 4.15 mil. RON.

La 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoria Plaza SRL (fosta MAM Imob Business Center SRL) a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 18.43 mil. EUR și a utilizat integral această sumă, deci soldul creditului la 30 iunie 2023 este de 86.88 mil. RON (31 decembrie 2022: 89.18 milioane RON), din care scadent pe termen scurt 5 mil. RON. Împrumutul va fi rambursat integral până în iunie 2037. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra clădirii de birouri situată în Sos. Nicolae Titulescu Nr.29-31.

Filialele One United Tower SA și One Cotroceni Park Office Faza2 SA au retras în cursul anului 2022 3.7 mil. RON, respectiv 8.37 mil. RON de la Element Invest Partners, parte afiliată. Împrumutul se acordă pe o perioadă nedeterminată, în funcție de resursele de numerar ale împrumutatului. Soldul împrumutului grupului, inclusiv dobânda la Element Invest Partners este de 20.16 mil. RON (31 decembrie 2022: 20.46 mil. RON), din care pe termen scurt suma de RON 35,314.

16. ÎMPRUMUTURI (continuare)

În T1 2023, Grupul, prin filiala One Proiect 12 SRL a contractat un credit bancar de la First Bank în valoare totală de 6.8 mil. EUR. Creditul are o scadență de 6 ani. Contractul de împrumut bancar conține gajuri pe clădirea și terenul deținute de companie pe strada George Clemenceau, nr 8-10 și de asemenea asupra clădirii deținute de filiala One Proiect 10 SRL pe strada Academiei nr 21, precum și conturi bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul creditului la 30 iunie 2023 este de 33.5 mil. RON, din care pe termen scurt 0.6 mil. RON.

În T1 2023, Grupul, prin filiala Eliade Tower SRL a contractat un credit bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 5 mil. EUR și a fost integral tras în ianuarie 2023. Creditul are o scadență de 5 ani. Contractul de împrumut bancar conține gajuri asupra clădirii de birouri „Eliade Tower”, localizată în Bvd. Mircea Eliade, nr 18, București. Data scadentă pentru rambursarea integrală este 19 ianuarie 2028. Soldul creditului la 30 iunie 2023 este de 23 mil. RON, din care pe termen scurt 4.55 mil. RON.

În 2 martie 2023, filiala One Cotroceni Park SRL a contractat un credit bancar de la Banca Transilvania în valoare totală de 20 mil. EUR pe o perioadă de 42 de luni. Data scadentă pentru rambursarea integrală este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar conține gajuri pe parcela de teren 239866, precum și conturi bancare și creanțe viitoare din antecontracte și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. La 30 iunie 2023, filiala a tras suma de 2 mil. EUR. Soldul creditului la 30 iunie 2023 este de 10.2 mil. RON și este integral pe termen lung.

17. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2023	Pe termen scurt	Pe termen lung	31 decembrie 2022	Pe termen scurt	Pe termen lung
Furnizori	123.013.973	123.013.973	-	163.841.716	163.841.716	-
Furnizori facturi nesosite	46.484.158	46.484.158	-	28.602.207	28.602.207	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	60.672.684	60.672.684	-	48.722.743	48.722.743	-
Dividende	2.085.434	2.085.434	-	2.806.389	2.806.389	-
Alte impozite și taxe	780.367	780.367	-	1.326.580	1.326.580	-
Creditori diverși	47.438.420	38.176.716	9.261.704	43.166.659	24.703.167	18.463.492
Provizioane	1.497.071	-	1.497.071	1.450.526	-	1.450.526
Beneficiile angajaților	1.394.011	1.394.011	-	1.062.754	1.062.754	-
Cheltuieli de capital cu acționarii	24.636.550	24.636.550	-	-	-	-
Alți creditori	3.528.050	-	3.528.050	3.528.255	-	3.528.255
Total datoriile comerciale și alte datorii	311.530.718	297.243.893	14.286.825	294.507.829	271.065.556	23.442.273

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

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

Linia Creditori diverși include suma scadentă de plătit (27.8 mil. RON) pentru achiziția terenului în suprafață de 801.028,380 mp deținut de filiala One Proiect 11 SRL, situat în jud. Ilfov.

18. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI

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

18. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI (continuare)

Dezvoltator	Denumire proiect	Descriere	30-Iun-23	31-Dec-22
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	Rezidențial	37.116.717	15.530.020
One Herăstrău Plaza SRL	One Herăstrău Plaza	Rezidențial	79.393	79.393
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	Rezidențial	138.298.343	-
One North Gate SRL	One North Lofts	Investiții imobiliare	19.303.195	8.165.132
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	Rezidențial	-	30.377.463
One Lake District SRL	One District Properties	Rezidențial	93.701.453	88.640.773
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	One Athenee	Investiții imobiliare	-	39.552.200
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	One Lake Club SRL	Rezidențial	53.037.768	53.182.697
One Lake Club (faza 2)	One Lake Club (faza 2)	Rezidențial	-	5.226.929
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	One City Club	Investiții imobiliare	5.088.154	5.088.154
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	Rezidențial	5.149.654	6.992.261
One Long Term Value SRL	One Long Term Value	Investiții imobiliare	103.705	-
One Herăstrău Vista (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	Rezidențial	22.394.642	26.634.795
One High District SRL	One High District	Rezidențial	68.202.755	10.209.552
Eliade Tower SA	Eliade Tower	Investiții imobiliare	22.186.760	2.961.080
Bucur Obor SA	Bucur Obor	Investiții imobiliare	1.000	1.000
Total			464.663.539	292.641.449

Descriere	30 iunie 2023	31 decembrie 2022
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	417.980.725	276.426.083
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	46.682.814	16.215.366
Total	464.663.539	292.641.449

Societatea, prin filiala sa, One North Gate SA, a semnat un acord de vânzare a unui activ, respectiv o clădire de birouri deținută de filiala pentru o valoare a tranzacției de 6 milioane EUR. Cumpărătorul este Element Investiții Imobiliare S.R.L. În urma acestei tranzacții, One North Gate S.A. va păstra o a doua clădire în cadrul dezvoltării, care va fi transformată într-un proiect rezidențial numit One North Lofts. La 30 iunie 2023, a fost achitat de către cumpărător un avans în valoare de 7 milioane lei în legătură cu acest acord.

19. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

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

În perioada precedentă, construcția aferentă proiectelor One Mircea Eliade Properties, One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia) și One Herăstrău Towers a fost finalizată, astfel că proprietățile rezidențiale în curs de dezvoltare au fost transferate în categoria proprietăților inventariate finalizate. La 30 iunie 2023, construcția One Verdi Park a fost finalizată și, prin urmare, proprietatea rezidențială în curs de dezvoltare a fost transferată în categoria proprietăților inventariate finalizate.

Prin filiala sa, One Plaza Athenee, Grupul a obținut autorizația de construire pentru un imobil situat în centrul Bucureștiului, sector 1 format din: teren în suprafață de 521 mp și construcție aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp. Proprietatea este clasificată ca monument istoric de către autoritățile locale. Grupul a reclasificat activul din investiții imobiliare în stocuri și a început să recunoască venituri conform IFRS15. Va rog faceți referire la nota 8 pentru detalii.

La 8 iulie 2022, Curtea de Apel București a suspendat autorizația de construire a clădirii One Modrogan, emisă de Primarul General al Municipiului București. Litigiul este în derulare.

19. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE (continuare)

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

Descriere	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Vânzări proprietăți inventariate finalizate		
Vânzări – One Mircea Eliade Properties	995.790	19.538.566
Vânzări – One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia)	(238.164)	(22.915.525)
Vânzări – One Herăstrău Towers	29.072.903	-
Vânzări – One Verdi Park	41.481.446	-
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Venituri contractuale – One Herăstrău Towers	-	8.515.920
Venituri contractuale - One Peninsula	43.374.070	46.235.189
Venituri contractuale - One Verdi Park	-	143.229.313
Venituri contractuale - Neo Floreasca Lake	8.949.644	26.393.713
Venituri contractuale - Neo Timpuri Noi	5.696.853	11.601.682
Venituri contractuale - One Herăstrău Vista	17.197.037	16.832
Venituri contractuale - One Modrogan	5.381.541	54.333.428
Venituri contractuale – One Cotroceni Park	161.735.854	99.760.864
Venituri contractuale - One Mamaia Nord - faza 2	4.706.860	53.392
Venituri contractuale - One High District	93.363.956	-
Venituri contractuale - One Floreasca Towers	27.103.607	-
Venituri contractuale - One Lake District	13.461.315	-
Venituri contractuale - One Lake Club	42.247.035	-
Venituri contractuale - One Cotroceni Towers	27.552.208	-
Venituri contractuale - One Plaza Athenee	82.037.716	-
Total venituri din contractele cu clienții	604.119.671	386.763.374

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

Descriere	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
Cost de vânzare – One Mircea Eliade	684.867	12.033.424
Cost de vânzare – One Mamaia Nord	66.721	(17.102.729)
Cost de vânzare - One Herăstrău Towers	9.844.633	-
Cost de vânzare - One Verdi Park	27.529.708	-
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Cost contractual - One Herăstrău Towers	-	2.994.025
Cost contractual - One Peninsula	19.077.603	22.663.384
Cost contractual - One Verdi Park	-	65.306.373
Cost contractual - Neo Floreasca Lake	6.307.500	12.114.081
Cost contractual - Neo Timpuri Noi	3.497.935	7.623.254
Cost contractual - One Herăstrău Vista	10.611.914	158.452
Cost contractual – One Modrogan	1.383.671	20.243.482
Cost contractual – One Cotroceni Park	110.248.239	70.719.180
Cost contractual - One Mamaia Nord - faza 2	6.646.696	132.293
Cost contractual - One High District	86.172.556	-
Cost contractual - One Floreasca Towers	19.381.971	-
Cost contractual - One Lake District	12.760.422	-
Cost contractual - One Lake Club	27.809.218	-
Cost contractual - One Cotroceni Towers	27.560.206	-
Cost contractual - One Plaza Athenee	52.439.969	-
Total costuri cu vânzarea	422.023.829	196.885.219

20. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE

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

Detalii despre chiria netă anuală sunt prezentate mai jos:

30 iunie 2023	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	31.717.181	66%	11.268.784	42.985.965	68,4%
Comercial	15.229.470	31%	3.119.531	18.349.001	29,2%
Altele	1.482.691	3%	13.763	1.496.454	2,4%
Total	48.429.342	100%	14.402.078	62.831.420	100,0%

30 iunie 2022	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	10.803.969	46%	3.014.980	13.818.949	48,1%
Comercial	12.226.435	53%	2.283.743	14.510.178	50,6%
Altele	320.991	1%	51.238	372.229	1,3%
Total	23.351.395	100%	5.349.961	28.701.356	100%

În activitatea de birouri, sunt incluse în principal veniturile generate de One United Tower, One Cotroceni Park Office și One Victoriei Plaza cu o pondere de 94% în veniturile totale din închirierea birourilor la 30 iunie 2023. Activitatea de închiriere a crescut, deoarece clădirile de birouri One Tower și One Cotroceni Park Office au început să genereze venituri odată ce proiectul a fost finalizat.

În activitatea comercială sunt incluse veniturile generate de Bucur Obor.

21. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VÂNZARI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Comisioane de intermediere vânzări	4.675.519	3.923.149
Total	4.675.519	3.923.149

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

22. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație se detaliază astfel:

Descriere	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Comisioane bancare și asimilate	1.106.700	991.736
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	3.701.218	2.403.312
Reparații și mentenanță	46.936	30.384
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	533.525	636.919
Amortizarea mijloacelor fixe	1.727.237	966.132
Marketing, reclamă și publicitate	5.780.525	3.908.669
Taxe și impozite	120.178	117.457
Servicii de contabilitate și audit	1.192.933	840.936
Alte servicii de consultanță	1.983.447	1.237.219
Servicii administrare	1.051.720	328.333
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	635.467	147.732
Salarii și contribuții asimilate	5.440.472	4.742.153
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	12.562.059	42.032.774
Cheltuieli poștale și telecomunicații	88.493	49.868
Transport și deplasări	551.053	1.102.466
Chirii diverse	493.554	335.043
Amortizarea dreptului de utilizare	241.115	241.115
Asigurări	301.980	156.203
Servicii de evaluare	174.838	159.000
Recrutare	125.350	43.460
Total	37.858.800	60.470.911

23. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Donații și sponsorizări	4.745.390	5.114.346
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	1.034.119	(6.094)
Creanțe scoase din gestiune	204.155	28.324
Penalități contractuale	200.387	881.837
Alte cheltuieli de exploatare	953.723	247.048
Total	7.137.774	6.265.461

24. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Venituri din dobânzi	12.511.694	1.907.756
Alte venituri financiare	367.996	-
Rezultat net din diferențe de curs valutar	(2.344.992)	2.376.328
Cheltuieli cu dobânzile	(23.969.097)	(8.191.527)
Total rezultat financiar. net – câștig/(pierdere)	(13.434.399)	(3.907.443)

25. ENTITĂȚILE AFILIATE

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

Remunerații membri cheie din conducere	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Beneficii pe termen scurt angajați	591.687	240.278

Entitățile afiliate ale Grupului la 30 iunie 2023 sunt:

Nume	Țara	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	România	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Căpitanu	România	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	România	Alte entități afiliate
Liviu Investments SRL	România	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design SRL	România	Alte entități afiliate
Lemon Office Design SRL	România	Alte entități afiliate
Blue Capital SA (fosta Smart Capital Investments SA)	România	Alte entități afiliate
Ploiești Logistics SRL	România	Alte entități afiliate
Element Investments SRL	România	Alte entități afiliate
Element Invest Partners SRL	România	Alte entități afiliate
One Energy Division SRL	România	Alte entități afiliate
One Holding Investments SRL	România	Alte entități afiliate
AV Holding SRL (former One Holding Ver SRL)	România	Alte entități afiliate
Park Lane Investments SRL (former One Holding OA SRL)	România	Alte entități afiliate
One Proiect 2 SRL	România	Alte entități afiliate
YR-WNT SRL (fosta Neo Downtown SRL)	România	Alte entități afiliate
ACC Investments SRL	România	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	România	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	România	Entitate asociată
One Herăstrău Office Properties S.A.	România	Entitate asociată
One Herăstrău Office S.A.	România	Entitate asociată, acțiunile deținute au fost vândute
Glass Rom Invest SRL	România	Entitate asociată
CCT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată
CC Trust Group AG	Elveția	Alte entități afiliate
CCT & One Properties SA	Luxemburg	Entitate asociată
Vinci Ver Holding SRL	România	Alte entități afiliate
OA Liviu Holding SRL	România	Alte entități afiliate
Equity Partners SRL	România	Alte entități afiliate
Dragoș-Horia Manda	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Gabriel-Ionut Dumitrescu	România	Membru cheie din conducere, din 2022 a ieșit din Consiliu
Adriana-Anca Anton	România	Membru cheie din conducere, din 2022 a ieșit din Consiliu
Valentin-Cosmin Samoila	România	Membru cheie din conducere
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Augusta Dragic	România	Membru cheie din conducere
Magdalena Souckova	Republica Cehă	Membru cheie din conducere

25. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Tabelul de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2023 și 30 iunie 2022, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (către)/de la)	
		30 iunie 2023	31 decembrie 2022
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	2.482	2.482
	Asociați	3.886.322	4.744.972
	Alte entități afiliate	13.512.122	12.050.587
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	5.628.488	10.869.424
	Alte entități afiliate	23.893.001	21.883.513
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.755	3.305
	Asociați	17.335.044	10.270.577
	Alte entități afiliate	6.378.021	8.850.374
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	1.988.914	4.309.192
	Alte entități afiliate	22.439.070	48.473.059
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	17.958.142	10.999.262
	Entități asociate	78.822.869	102.004.454

Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		perioada de 6 luni 2023	perioada de 6 luni 2022
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	8.735.215	15.762.149
	Alte entități afiliate	6.848.425	4.890.867
Venituri din dividende	Asociați	76.000	-
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	41.645.172	41.332.752
	Alte entități afiliate	10.563.779	9.488.279

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Sume datorate entităților afiliate	
		Cheltuieli cu dobânzile	
Societăți – alte entități afiliate	2023	-	20.162.358
	2022	-	20.465.473
Total împrumuturi de la entitățile afiliate	2023	-	20.162.358
	2022	-	20.465.473
Împrumuturi acordate entităților afiliate		Sume acordate entităților afiliate	
		Venituri din dobânzi	
Împrumuturi acordate entităților asociate	2023	1.553	598.482
	2022	84.432	7.060.180
Total împrumuturi acordate entităților afiliate	2023	1.553	598.482
	2022	84.432	7.060.180

26. CÂȘTIG PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 30 iunie 2023 și 30 iunie 2022 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor în valoare de 286.943.120 RON (30 iunie 2022: 347.805.834 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	286.943.120	347.805.834
Număr mediu ponderat al acțiunilor în circulație	2.812.996.754	647.837.366
Câștig pe acțiune de bază atribuibil acționarilor	0,10	0,54

27. ANGAJAMENTE

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

Societatea, a semnat un ante contract de vânzare a acțiunilor deținute în filiala, One Proiect 12 SRL. Societatea se obligă să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra acțiunilor până în februarie 2024, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra acțiunilor în condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în ante contractul de vânzare de acțiuni.

28. CONTINGENȚE

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

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

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

29. EVENIMENTE ULTERIOARE

Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-5334-5/03.08.2023. Certificatul CIIF atestă înregistrarea majorării de capital social cu 94.835.729 acțiuni noi care au fost emise ca a urmare a Hotărârii Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 conform delegării acestei prerogative aprobată prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 62 din 26 aprilie 2022.

Acțiunile rezultate din majorarea capitalului social au fost atribuite beneficiarilor planurilor pe bază pe acțiuni aprobate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 50 din 18 mai 2020, respectiv prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății din 19 aprilie 2021, fiecare cu modificările și completările ulterioare. După această tranzacție, capitalul social al One United Properties S.A. este de 759.530.863 RON împărțit în 3.797.654.315 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. În 04 august 2023, Societatea a finalizat procesul de înregistrare a noilor acțiuni la Depozitarul Central și alocarea beneficiarilor planului pe bază de acțiuni.

29. EVENIMENTE ULTERIOARE (CONTINUARE)

Societatea, prin filiala sa, One Verdi Park SRL, a semnat un contract de vânzare de active pentru un spațiu comercial de 1.990 mp, împreună cu 85 de locuri de parcare, deținute de filială și închiriate anterior către Lidl Discount SRL pentru o preț de tranzacție de 8.8 milioane EUR.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 24 august 2023 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar



ONE UNITED PROPERTIES SA

**Situații financiare individuale interimare simplificate
pentru perioada de 6 luni încheiata la 30 iunie 2023**

CUPRINS**PAGINA**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1 – 3
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	4
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	5
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	6 – 7
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE INTERIMARE SIMPLIFICATE	9-28

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
One United Properties S.A.

Raport cu privire la situațiile financiare individuale interimare simplificate

Opinie

- Am auditat situațiile financiare individuale interimare simplificate ale Societății One United Properties S.A. („Societatea”), cu sediul social în București, sector 1, str. Maxim Gorki nr. 20, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 22767862, care cuprind (i) situația individuală interimară simplificată a poziției financiare la 30 iunie 2023, (ii) situația individuală interimară simplificată a veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situația individuală interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii și situația individuală interimară simplificată a fluxurilor de trezorerie, fiecare pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2023 și 30 iunie 2023, și (iii) alte note explicative.
- Situațiile financiare individuale interimare simplificate la 30 iunie 2023 se identifică astfel:
 - Activ net / Total capitaluri proprii: 911.062.763 Lei
 - Profitul net al exercițiului financiar: 16.899.806 Lei
- În opinia noastră, situațiile financiare individuale interimare simplificate anexate prezintă fidel, sub toate aspectele poziția financiară a Societății la data de 30 iunie 2023, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente perioadei de șase luni încheiate la data respectivă, în conformitate cu Standardul Internațional de Contabilitate 34 – „Raportare Financiară Interimară” adoptat de Uniunea Europeană.

Baza pentru opinie

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

Aspectele cheie de audit

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

Alte aspecte

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

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

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

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

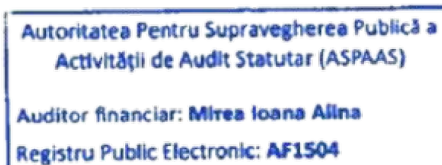
10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare individuale interimare simplificate, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include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

Confirmăm că:

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

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

Alina Mirea, Partener de Audit



Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor
financiar și firmelor de audit cu nr. AF 1504

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.



Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor
financiar și firmelor de audit cu nr. FA 25

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 9, Sector 1
București, România
24 august 2023

ONE UNITED PROPERTIES SA
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE
LA 30 IUNIE 2023

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

Situația individuală interimară simplificată a poziției financiare	Nota	30 iunie 2023	31 decembrie 2022
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări necorporale	5	64.000	59.668
Imobilizări corporale	4	371.064	2.291.888
Active aferente dreptului de utilizare	8	-	17.640.137
Investiții în filiale și entități asociate	6	222.779.464	209.382.429
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	7	623.808.659	571.982.357
Active cu impozitul amânat	12	1.167.931	1.167.931
Alte imobilizări	9	46.748.642	39.937.664
Total active imobilizate		894.939.760	842.462.074
Active circulante			
Creanțe comerciale	10	305.302	726.283
Alte creanțe	10	75.490.969	100.314.789
Cheltuieli în avans		615.392	244.934
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	7	98.321.638	29.095.328
Numerar și echivalente de numerar	11	18.309.442	137.504.656
Total active circulante		193.042.743	267.885.990
TOTAL ACTIVE		1.087.982.503	1.110.348.064
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	13	740.563.717	740.563.717
Prime de capital	13	27.981.399	27.981.399
Acțiuni proprii		1.029	1.029
Alte rezerve de capital	13	60.103.177	51.848.900
Rezerve legale	13	17.452.635	17.452.635
Rezultat reportat		64.960.806	116.883.834
Total capitaluri proprii		911.062.763	954.731.514
Datorii pe termen lung			
Datorii din contractele de leasing	14	-	17.864.412
Alte datorii pe termen lung	15	9.699.545	19.547.117
Total datorii pe termen lung		9.699.545	37.411.529
Datorii pe termen scurt			
Datorii din contractele de leasing	14	-	1.901.977
Datorii comerciale și alte datorii	15	663.700	933.976
Alte datorii	15	163.783.132	115.104.814
Datorii fiscale	12	2.773.363	227.623
Venituri în avans		-	36.631
Total datorii pe termen scurt		167.220.195	118.205.021
Total datorii		176.919.740	155.616.550
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		1.087.982.503	1.110.348.064

Situațiile financiare individuale interimare simplificate au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 24 august 2023 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Căpitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoilă
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A.SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL
PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI INCHEIATA LA 30 Iunie 2023*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

Situația individuală interimară simplificată a veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global	Nota	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Venituri din servicii prestate	16	-	13.653.323
Venituri din chirii, servicii și similare	16	649	121.849
Alte venituri	16	359.655	486.512
Total venituri din exploatare		360.304	14.261.684
Amortizarea și deprecierea și reluarea ajustărilor nete	17	113.492	(4.965.064)
Cheltuieli generale de administrație	17	(2.160.714)	(7.855.491)
Alte cheltuieli de exploatare	17	(2.371.371)	(5.578.896)
Total cheltuieli de exploatare		(4.418.593)	(18.399.451)
Rezultat din activitatea de exploatare		(4.058.289)	(4.137.767)
Venituri din dividende	18	(450.000)	50.918.000
Venituri din dobânzi	18	21.435.952	5.657.948
Alte venituri financiare	18	3.384.170	770.462
Total venituri financiare		24.370.122	57.346.410
Cheltuieli cu dobânzile	19	-	(432.486)
Total cheltuieli financiare		-	(432.486)
Rezultat financiar net		24.370.122	56.913.924
Rezultat înainte de impozitare		20.311.833	52.776.157
Cheltuieli cu impozitul	12	(3.412.027)	(6.700.247)
Rezultat net aferent perioadei		16.899.806	46.075.910
Total rezultat global aferent perioadei		16.899.806	46.075.910
Rezultat de bază și diluat pe acțiune atribuibil acționarilor		0,006	0,071

Situațiile financiare individuale interimare simplificate au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 24 august 2023 și semnate în numele acestora de către:

Victor Căpitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoilă
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A.SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATA LA 30 Iunie 2023*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

Situația individuală interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii	Notă	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezerve legale	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023		740.563.717	27.981.399	51.848.900	1.029	17.452.635	116.883.834	954.731.514
Profitul aferent perioadei		-	-	-	-	-	16.899.806	16.899.806
Dividende distribuite din profitul statutar	13	-	-	-	-	-	(73.130.616)	(73.130.616)
Transferuri din alte rezerve de capital în rezultatul reportat		-	-	(4.307.782)	-	-	4.307.782	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	13	-	-	12.562.059	-	-	-	12.562.059
Sold la 30 iunie 2023		740.563.717	27.981.399	60.103.177	1.029	17.452.635	64.960.806	911.062.763

Situația individuală interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii	Notă	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezerve legale	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2022		514.828.059	4.307.781	1.390.179	-	11.437.359	50.071.138	582.034.516
Profitul aferent perioadei		-	-	-	-	-	46.075.910	46.075.910
Dividende distribuite din profitul statutar	13	-	-	-	-	-	(42.473.315)	(42.473.315)
Transferul primelor de emisiune în alte rezerve		-	(4.307.781)	4.307.781	-	-	-	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	13	-	-	6.725.245	-	-	-	6.725.245
Sold la 30 iunie 2022		514.828.059	-	12.423.205	-	11.437.359	53.673.733	592.362.356

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATA LA 30 Iunie 2023

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

	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare		
Rezultat net al exercițiului financiar	16.899.806	46.075.910
Ajustări pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	121.001	1.941.702
Ajustări de valoare și scoatere din gestiune active	(234.493)	3.023.363
Plăți pe bază de acțiuni	1.986.906	6.725.245
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb	(2.782.927)	250.923
Cheltuieli cu dobânzile	-	432.120
Venituri din dobânzi	(21.435.952)	(5.657.948)
Alte venituri financiare	(85.000)	-
Cheltuiala cu impozitul pe profit	3.412.027	5.746.277
Venituri din dividende	450.000	(50.918.000)
<i>Modificări în capitalul circulant</i>		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	(4.865.396)	408.424
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	46.061.508	29.258.230
(Creșterea)/Descreșterea altor active imobilizate	17.646.328	(793.648)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor pe termen lung	(29.650.592)	(4.550.484)
Impozitul pe profit plătit	-	-
Numerar net din activități de exploatare	27.523.216	31.942.114
Împrumuturi acordate	(368.651.919)	(205.612.663)
Încasări din împrumuturi acordate	269.094.194	150.747.800
Încasări de dobânzi la împrumuturi	62.556	-
Achiziții de imobilizări corporale	(5.529)	(1.736.486)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	-	3.541
Achiziții de imobilizări necorporale	(4.332)	(374.186)
Achiziții/Investiții de/în filiale și entități asociate	(13.397.035)	(6.038.010)
Dobânzi încasate	2.262.547	771.675
Alte venituri financiare	85.000	-
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	(110.554.518)	(62.238.329)
Dividende plătite	(35.713.912)	(42.473.315)
Încasări din dividende primite	(450.000)	50.918.000
Elemente de principal ale plăților de leasing	-	(1.881.987)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	(36.163.912)	6.562.698
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(119.195.214)	(23.733.517)
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului	137.504.656	121.682.382
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	18.309.442	97.948.865

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Situațiile financiare individuale interimare simplificate ale One United Properties S.A. pentru perioada încheiată de la 01 ianuarie 2023 la 30 iunie 2023 au fost aprobate pentru a fi emise la 24 august 2023.

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

Capitalul social al Societății este de 740.563.717,2 RON împărțit în 3.702.818.586 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Capitanu), care dețin 27,5830% fiecare, iar alți acționari dețin 44,8340%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

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

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

Societatea deține următoarele filiale și entități asociate la 30 Iunie 2023 și 31 decembrie 2022:

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 30 iunie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediu social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în România	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în România	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herastrau Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar în România	76,395%	67,69%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	71,46%	70,24%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 30 iunie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediu social
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Vista SRL (fosta Neo Herastrau Park SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herastrau IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herastrau Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar în România	57,25%	57,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar în România	57,25%	57,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA (fosta One Verdi Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în România	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Plaza Athenee (fosta One Proiect 3 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club S.R.L. (fosta One Proiect 6 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Carpathian Lodge Magura S.R.L (fosta Carpathian Estate S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în România	66,72% (filială detinută indirect)	66,72% (filială detinută indirect)	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Reinvent Energy SRL	Instalații electrice și sanitare pentru proiecte imobiliare	20,00%	20,00%	Str. Baba Novac, nr. 8A, București, sector 3
One Herastrau Office Properties SA	Dezvoltator imobiliar în România	30,00%	30,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Office SA	Dezvoltator imobiliar în România	0,00% (asociat indirect)	20,00% (asociat indirect)	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Glass Rom Impex SRL	Construcții	20,00%	20,00%	BUCUREȘTI sect. 4 str. Metalurgiei nr. 452
One Property Support Services SRL	Administrarea proprietății	20,00%	20,00%	București Sectorul 6, Spl. Independentei, nr. 202
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One City Club (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 10 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Italia SRL	Dezvoltator imobiliar în România	90%	90%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Management Services SRL	Servicii de management	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 30 iunie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediu social
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 12 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 15 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 16 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 17 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 2 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	0%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bucur Obor SA	Inchiriere de spații comerciale	54,44% (subsidiara indirecta)	54,44% (subsidiara indirecta)	Str. Colentina nr. 2, București, sector 2
Eliade Tower SA	Inchiriere de birouri	100,00%	100,00%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Inchiriere de birouri	100,00%	100,00%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
One Proiect 20 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100%	0%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 22 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100%	0%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE

2.a Bazele întocmirii

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

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

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

Pentru toate perioadele până la și inclusiv anul încheiat la 31 decembrie 2020, Societatea și-a întocmit situațiile financiare în conformitate cu principiile contabile general acceptate din România. Începând cu 31 Decembrie 2021, Societatea a întocmit situații financiare individuale în conformitate cu IFRS.

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

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

Societatea a întocmit situații financiare interimare simplificate IFRS care cuprind situația interimară simplificată a poziției financiare, situația interimară simplificată a veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situația interimară simplificată a fluxurilor de trezorerie și situația interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii pentru perioada încheiată la 30 iunie 2023, note care cuprind un rezumat al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

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

În contrast cu situațiile financiare individuale interimare simplificate pentru perioada încheiată la 30 iunie 2022, Societatea a prezentat, în perioada curentă, mai detaliat unele informații pentru a crește nivelul de relevanță. Acolo unde este cazul, Grupul a reclasificat informațiile comparative din motive de coerență. Următoarele linii din situația interimară simplificată a veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global a fost schimbată datorită unor astfel de reclasificări: ajustarea de valoare pentru investiții în filiale a fost reclasificată din „Alte cheltuieli de exploatare” în „Amortizarea și deprecierea și reluarea ajustărilor nete”.

2.b Continuitatea activității

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

2.c Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor

Politicile contabile adoptate pentru întocmirea situațiilor financiare individuale interimare simplificate sunt în concordanță cu cele folosite pentru întocmirea situațiilor financiare individuale ale Societății pentru exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022, cu excepția IFRS-urilor noi care au fost adoptate de Societate de la 1 ianuarie 2023. Societatea nu a adoptat anticipat alte standarde, interpretări sau amendamente care au fost emise, dar care nu sunt încă în vigoare și anticipează că adoptarea acestor noi standarde și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății în perioada de aplicare inițială.

- **IFRS 17 „Contracte de asigurare”** emis de IASB în 18 mai 2017. Noul standard prevede că obligațiile de asigurare trebuie să fie evaluate la o valoare actuală de realizare și oferă o abordare de evaluare și prezentare mai uniformă pentru toate contractele de asigurare. Aceste cerințe au rolul de a obține o contabilizare a contractelor de asigurare consecventă, bazată pe principii. IFRS 17 prevalează asupra IFRS 4 „Contracte de asigurare” și a interpretărilor aferente când este aplicat. Amendamentele la IFRS 17 „Contracte de asigurare” emise de IASB în 25 iunie 2020 amână data aplicării inițiale a IFRS 17 cu doi ani pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023. În plus, amendamentele emise în data de 25 iunie 2020 introduc simplificări și clarificări la anumite cerințe din standard și prevăd facilități suplimentare la aplicarea inițială a IFRS 17.
- **Amendamente la IFRS 16 „Contracte de leasing”** - Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback, emise de IASB în 22 septembrie 2022. Amendamentele la IFRS 16 prevăd ca vânzătorul-locatar să evalueze ulterior datoriile de leasing care decurg dintr-o tranzacție de leaseback astfel încât să nu recunoască niciun fel de câștiguri sau pierderi aferente dreptului de utilizare reținut. Noile cerințe nu împiedică vânzătorul-locatar să recunoască în contul de profit și pierdere câștiguri sau pierderi din încetarea parțială sau totală a unui contract de leasing.
- **Amendamente la IFRS 17 „Contracte de asigurare”** - Aplicarea inițială a IFRS 17 și IFRS 9 – Informații comparative emise de IASB în 9 decembrie 2021. Este un amendament cu sferă de aplicare restrânsă la cerințele de tranziție ale IFRS 17 pentru entitățile care aplică pentru prima dată IFRS 17 și IFRS 9 simultan.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** - Prezentarea politicilor contabile emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele cer entităților să-și prezinte mai degrabă politicile contabile semnificative decât politicile contabile importante și să ofere îndrumări și exemple pentru a ajuta autorii situațiilor financiare să decidă ce politici contabile să prezinte în situațiile financiare.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung, emise de IASB în 23 ianuarie 2020, și Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Datorii pe termen lung cu indicatori financiari emise de IASB în 31 octombrie 2022. Amendamentele emise în ianuarie 2020 oferă o abordare mai generală la clasificarea datoriilor prevăzută de IAS 1 plecând de la acordurile contractuale existente la data raportării. Amendamentele emise în octombrie 2022 clarifică modul în care condițiile pe care o entitate trebuie să le respecte în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afectează clasificarea unei datorii și stabilesc data intrării în vigoare pentru ambele amendamente la perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023.
- **Amendamente la IAS 7 „Situațiile fluxurilor de trezorerie” și IFRS 7 „Instrumente financiare: Informații de furnizat”** – Acorduri de finanțare în relația cu furnizorii emise de IASB în 25 mai 2023. Amendamentele adaugă cerințe privind informațiile care trebuie furnizate, precum și „indicatoare” în cadrul cerințelor existente privind informațiile de furnizat pentru oferirea de informații calitative și cantitative referitoare la acordurile de finanțare în relația cu furnizorii.
- **Amendamente la IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori”** - Definiția estimărilor contabile emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele se concentrează pe estimările contabile și oferă îndrumări despre distincția dintre politici contabile și estimări contabile.
- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit”** - Impozit amânat aferent creanțelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție emise de IASB în 6 mai 2021. Conform amendamentelor, scutirea de la recunoașterea inițială nu se aplică tranzacțiilor în care apar diferențe temporare atât deductibile, cât și impozabile la recunoașterea inițială, care duc la recunoașterea de creanțe și datorii cu impozitul amânat egale.
- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit”** – Reforma fiscală internațională — Regulile Modelului privind Pilonul 2 emise de IASB în 23 mai 2023. Amendamentele introduc o excepție temporară la înregistrarea în contabilitate a impozitelor amânate care provin din jurisdicțiile care implementează normele de impozitare globală și cerințele de prezentare privind expunerea societății la impozitele pe profit care decurg din reformă, în special înainte de intrarea în vigoare a legislației de implementare a regulilor.
- **IFRS 14 „Conturi de amânare aferente activităților reglementate”** emis de IASB în 30 ianuarie 2014. Acest standard are scopul de a permite entităților care adoptă pentru prima dată IFRS, și care recunosc în prezent conturile de amânare aferente activităților reglementate conform politicilor contabile general acceptate anterioare, să continue să facă acest lucru la trecerea la IFRS.
- **Amendamente la IFRS 10 „Situații financiare consolidate” și IAS 28 „Investiții în entități asociate și asocieri în participație”**- Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia, emise de IASB în 11 septembrie 2014. Amendamentele soluționează contradicția dintre cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică faptul că într-o tranzacție care implică o entitate asociată sau asocierie în participație, câștigurile sau pierderile sunt recunoscute atunci când activele vândute sau aduse drept contribuție reprezintă o întreprindere. Aceste amendamente nu au impact asupra situațiilor financiare individuale și nu se așteaptă să aibă impact asupra Societății în perioada de aplicare viitoare.

NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RĂȘIONAMENTELOR PROFESIONALE

Întocmirea situațiilor financiare individuale interimare simplificate ale Societății presupune din partea conducerii utilizarea unor raționamente profesionale, estimări și ipoteze ce afectează aplicarea politicilor contabile, precum și valoarea recunoscută a activelor, a datoriilor, a veniturilor și a cheltuielilor și a prezentărilor de informații aferente. Rezultatele efective pot fi diferite de valorile estimate. Estimările și ipotezele asociate acestora se bazează pe experiența istorică și pe alți factori, inclusiv pe așteptările privind evenimente viitoare considerate rezonabile în situațiile date. Estimările și ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite periodic. Revizuirea estimărilor contabile este recunoscută începând cu perioada în care estimările sunt revizuite.

Pentru pregătirea situațiilor financiare individuale interimare simplificate IFRS adoptate de UE, Societatea realizează estimări și ipoteze în legătură cu evoluții viitoare care pot avea un efect semnificativ asupra recunoașterii valorii activelor și datoriilor raportate, prezentarea datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare individuale interimare simplificate și a veniturilor și cheltuielilor raportate pentru perioada respectivă.

NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMARILOR SI A RATIONAMENTELOR PROFESIONALE (continuare)**3.a Raționamente**

În cursul aplicării politicilor contabile ale Societății, conducerea a făcut următoarele raționamente, care au cel mai semnificativ efect asupra sumelor recunoscute în situațiile financiare individuale interimare simplificate:

3.a.1 Venituri din contracte – comisioane de management

Societatea a aplicat următoarele raționamente care afectează în mod semnificativ determinarea cuantumului și calendarul veniturilor din contractele cu entitățile afiliate care sunt în principal corelate cu facturarea comisiunilor de management:

Determinarea obligațiilor de executare

Comisiunile de management sunt facturate de Societate altor persoane juridice care sunt entități afiliate. Comisiunile de management sunt legate de mai multe tipuri de servicii furnizate, cum ar fi: utilizarea mărcii, asistență oferită pentru diverse sarcini administrative în legătură cu proiectele în curs de dezvoltare. Comisiunile de management se facturează conform termenilor și condițiilor contractuale și se bazează, în general, pe baza unui procent din valoarea estimată, la data facturării, a proiectelor aflate în derulare.

În conformitate cu termenii și condițiile contractuale, pentru toate societățile, comisioanele de management facturate includ:

- Servicii de asistență în ceea ce privește implementarea proiectelor imobiliare ale filialelor sau entităților asociate. Aceste servicii sunt facturate în baza unui procent din valoarea investiției înregistrate de persoana juridică în registrul acesteia, la momentul emiterii facturii
- Comisioane de succes aferente vânzării sau închirierii unităților construite de filiale sau entitățile asociate. Aceste comisioane de succes se facturează în baza unui procent din profitul contabil generat de persoana juridică la momentul emiterii facturii
- Dreptul de utilizare a mărcii One United Properties de către filiale sau entitățile asociate. Acest comision se facturează în baza unui procent din cifra de afaceri generată de persoana juridică la momentul emiterii facturii

În ceea ce privește aceste comisioane de management, pe baza analizei efectuate, seria de servicii distincte are același model de transfer către client.

Pentru fiecare obligație de executare identificată Societatea a stabilit la începutul contractului ca îndeplinește obligația de executare în timp.

Stabilirea momentului recunoașterii veniturilor

Societatea a evaluat momentul recunoașterii veniturilor la vânzarea bunurilor pe baza unei analize atente a drepturilor și obligațiilor în condițiile contractului.

O entitate transferă controlul asupra unui bun sau serviciu în timp și, prin urmare, îndeplinește o obligație de executare și recunoaște veniturile în timp, deoarece Societatea consideră că clientul primește și consumă simultan beneficiile oferite de performanța Societății pe măsură ce entitatea execută obligația.

Societatea a stabilit că metoda bazată pe date de ieșire este cea mai bună metodă pentru evaluarea evoluției acestor contracte. Metodele bazate pe date de ieșire includ, în general, metode precum sondaje privind executarea obligației până în prezent, evaluările rezultatelor obținute, obiectivele de etapă atinse, timpul scurs și unitățile produse sau unitățile livrate. Așa cum este descris mai sus, Societatea a utilizat mai multe date de ieșire la stabilirea sumei care trebuie facturată, pentru serviciile prestate persoanelor juridice. Acestea se bazează pe obligația executată până în prezent pe baza rezultatelor obținute de persoanele juridice, cum ar fi valoarea investiției curente, profiturile contabile și cifra de afaceri generată. Având în vedere natura serviciilor prestate, Societatea consideră că rezultatele selectate ar descrie în mod fidel performanța entității în vederea îndeplinirii complete a obligației de executare.

Începând cu noiembrie 2022, activitatea de comisioane de management a fost transferată către One United Management Services SRL.

NOTA 4. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Aparatură și instalații de măsură și mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Imobilizări corporale în curs de dezvoltare	Total
Cost					
La 31 decembrie 2022	1.160.796	-	2.009.164	4.203	3.174.163
Intrări	-	-	5.529	-	5.529
leșiri	-	-	2.005.946	-	2.005.946
La 30 iunie 2023	1.160.796	-	8.747	4.203	1.173.746
Amortizări și deprecieri					
La 31 decembrie 2022	681.547	-	200.728	-	882.275
Amortizarea aferentă anului current	119.812	-	1.189	-	121.001
leșiri	-	-	200.594	-	200.594
La 30 iunie 2023	801.359	-	1.323	-	802.682
Valoarea contabilă netă					
La 31 decembrie 2022	479.249	-	1.808.436	4.203	2.291.888
La 30 iunie 2023	359.437	-	7.424	4.203	371.064

NOTA 5. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Costuri de dezvoltare	Concesiuni, brevete, licențe	Alte imobilizări necorporale	Total
Cost				
La 31 decembrie 2022	14.546	-	45.122	59.668
Intrări	4.332	-	-	4.332
leșiri	-	-	-	-
La 30 iunie 2023	18.878	-	45.122	64.000
Amortizări și deprecieri				
La 31 decembrie 2022	-	-	-	-
Amortizare	-	-	-	-
leșiri	-	-	-	-
La 30 iunie 2023	-	-	-	-
Valoarea netă				
La 31 decembrie 2022	14.546	-	45.122	59.668
La 30 iunie 2023	18.878	-	45.122	64.000

NOTA 6. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE

Subsidiary / Associate	Drept de	Drept de	Valoarea	Valoarea
	proprietate	proprietate	investiției	investiției
	31-Dec-22	30-Jun-23	31-Dec-22	30-Jun-23
One Charles de Gaulle Residence SRL	99,99%	99,99%	165.938	165.938
One Modrogan SRL	99,99%	100,00%	89.990	90.000
One Mircea Eliade Properties SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	100,00%	100,00%	44.990	44.990
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	98,00%	100,00%	44.100	45.000
One Herăstrău Plaza SRL	98,00%	100,00%	44.100	45.000
One Herăstrău Towers SRL	100,00%	100,00%	45.900	45.900
One Long Term Value SRL	98,00%	98,00%	980	980
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	70,24%	71,46%	3.176.548	5.935.220
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	100,00%	100,00%	26.740.826	26.740.826
One Verdi Park SRL	95,00%	95,00%	7.729.600	7.729.600
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	80,00%	80,00%	36.010	36.010
X Architecture & Engineering Consult SRL	80,00%	80,00%	160	160
One North Gate SA	67,69%	76,395%	25.831.080	34.943.153
Skia Real Estate SRL	51,00%	51,00%	510	510
Neo Floreasca Lake SRL	95,00%	95,00%	5.262.506	5.262.506
One Cotroceni Park Office SA	57,25%	57,25%	17.657.519	17.657.519
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	57,25%	57,25%	6.394.657	6.394.657
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	99,98%	99,98%	44.990	44.990
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA (fosta One Verdi Park Office SA)	80,00%	80,00%	72.000	72.000
Reinvent Energy SRL	20,00%	20,00%	240.000	240.000
Glass Rom Impex SRL	20,00%	20,00%	300	300
One Herăstrău Office Properties SA	30,00%	30,00%	27.000	27.000
One Property Support Services SRL	20,00%	20,00%	40	40
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	95,00%	95,00%	2.714.754	2.714.754
Neo Timpuri Noi SRL	95,00%	95,00%	1.208.762	1.208.762
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	95,00%	95,00%	1.082.259	1.082.259
One Proiect 4 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Plaza Athenee SRL (former One Proiect 3 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 5 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Lake Club S.R.L. (fosta One Proiect 6 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 8 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One City Club (fosta One Proiect 9 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 10 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One United Italia SRL	90,00%	90,00%	40.500	40.500
One United Management Services SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
Bo Retail invest SRL	100,00%	100,00%	200	200
One Proiect 11 SRL	100,00%	100,00%	45.622.983	47.102.463
One Proiect 12 SRL	100,00%	100,00%	500.000	500.000
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 15 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 16 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 17 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 18 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 2 SRL	100,00%	0%	45.000	0
Eliade Tower SRL	100,00%	100,00%	22.344.994	22.344.994
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	100,00%	100,00%	41.408.233	41.408.233
One Proiect 20 SRL	0%	100,00%	0	45.000
One Proiect 22 SRL	0%	100,00%	0	45.000
			209.382.429	222.779.464

Active financiare – investiții în filiale și entități asociate

NOTA 6. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE (continuare)

În 2023, au fost înființate două noi filiale: One Proiect 20 SRL și One Proiect 22 SRL care sunt deținute 100% de Societate.

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

- One Modrogan SRL de la 99,99% la 100,00%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 10 RON;
- One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL) de la 98% la 100,00%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 900 RON;
- One Herăstrău Plaza SRL de la 98% la 100,00%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 900 RON;
- One United Tower SA (fosta One United Tower SRL) de la 70,24% la 71,46%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 2.758.672 RON;
- One North Gate SA de la 67,69% la 76,395%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 9.112.073 RON;
- În 04 aprilie 2023, în baza actului adițional nr. 1 la contract, prețul total pentru acțiunile achiziționate în One Proiect 11 SRL a crescut cu 1.5 milioane RON (echivalent cu 300.000 EUR).

În 2023, adunarea generală a acționarilor a aprobat vânzarea acțiunilor deținute în capitalul social al unei filiale One Proiect 2 SRL (participația s-a micșorat de la 100,00% la 0%).

Există mai multe filiale în care Societatea deține investiții care au în vigoare contracte de împrumut bancar.

Contractele de împrumut bancar conțin gajuri pe dezvoltările imobiliare rezidențiale și de birouri (terenuri și construcții în curs de execuție), precum și creanțe de la clienți, polițe de asigurare și conturi bancare. În plus:

- în contractul de împrumut bancar cu filiala One Verdi Park, există un gaj pe acțiunile societății-mamă deținute în filiala One North Gate S.A. pentru un număr de 5.104 acțiuni înainte de emisiunea de acțiuni noi în One North Gate SA;
- filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat contractul de împrumut cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG care au, de asemenea, angajamente suplimentare privind împrumutul acționarilor și gaj pe 100% din capitalul social al debitorilor;
- împrumutul bancar aferent subsidiarei United Tower SA are gaj pe împrumuturi ale acționarilor și pe 100% din acțiuni;
- One Mircea Eliade Properties SRL are un credit bancar semnat cu ipoteca imobiliară pentru 21 de apartamente și 34 de locuri de parcare;
- Împrumutul bancar aferent subsidiarei One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL) are gaj pe 100% din acțiuni.

NOTA 7. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE

La 31 decembrie 2022	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	29.352.204	573.917.031	603.269.235
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	-	252.238	252.238
Provizion pentru pierderile din credit preconizate (ECL)	(256.876)	(2.186.912)	(2.443.788)
Total	29.095.328	571.982.357	601.077.685
La 30 iunie 2023	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor asociate	98.833.891	625.849.317	724.683.208
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	-	289.766	289.766
Provizion pentru pierderile din credit preconizate (ECL)	(512.253)	(2.330.424)	(2.842.677)
Total	98.321.638	623.808.659	722.130.297

Am efectuat o analiză a fiecărui proiect în parte pentru a evalua dacă sunt necesare ajustări de depreciere. Pe baza analizei noastre, toate proiectele sunt profitabile. Cu toate acestea, Societatea a înregistrat un provizion pentru pierderile din credit preconizate în sumă de 2.842.677 la 30 iunie 2023 (31 decembrie 2023) și 2.443.788 RON). Societatea încasează sumele de la filiale, în general, ulterior datei de finalizare a dezvoltării proiectului imobiliar pentru care aceste servicii sunt prestate. Împrumuturile sunt acordate cu o dobândă conformă cu piața.

NOTA 7. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE (continuare)

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

Descriere	<u>30 iunie 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
Împrumuturi acordate pentru achiziționarea de noi filiale sau entități asociate	125.934.191	149.081.665
Împrumuturi acordate filialelor pentru construcția de clădiri de birouri	219.947.565	159.721.129
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale	265.615.991	264.426.959
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltări viitoare de proiecte imobiliare	83.561.128	24.291.279
Împrumuturi acordate filialelor care oferă servicii de arhitectură pentru proiecte din grup și din afara grupului	1.201.748	-
Împrumuturi acordate filialelor pentru activitatea operațională	27.824.103	5.101.759
Alte împrumuturi	888.248	898.682
Total	<u>724.972.974</u>	<u>603.521.473</u>

Următoarele filiale care au primit împrumuturi de la Societatea de holding, One United Properties SA au semnat și contracte de împrumut bancar: One Mircea Eliade Properties SRL (39,3 milioane RON), One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA) (59,6 milioane RON), One Verdi Park SRL (36,5 milioane RON), Neo Timpuri Noi SRL (18,8 milioane RON), One United Tower SA (198,2 milioane RON), One North Gate SA (32,4 milioane RON), One Cotroceni Park Office SA (189,7 milioane RON), One Cotroceni Park Office Faza 2 SA (115,4 milioane RON), One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL) (86,9 milioane RON), One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL) (10,2 milioane RON) și One Proiect 12 SRL (33,5 milioane RON).

NOTA 8. ACTIVE AFERENTE DREPTULUI DE UTILIZARE

Societatea a încheiat un contract de leasing operațional pentru închirierea spațiilor de birouri cu One United Tower (locator) cu data de începere 01 decembrie 2022 și s-a încheiat la începutul anului 2023, deoarece contractul de leasing operațional s-a transferat la o altă subsidiară din Grup, One Management Services SRL. Chiria lunară este de 46.000 euro. Tabelul de mai jos prezintă evoluția dreptului de utilizare pentru perioadele 1 ianuarie 2023 – 30 iunie 2023.

Pentru informații suplimentare, consultați nota 14.

Descriere	<u>Drept de utilizare</u>
Cost la 1 ianuarie 2023	<u>19.600.153</u>
Intrări	-
Ieșiri	<u>19.600.153</u>
Cost at 30 iunie 2023	<u>-</u>
Amortizare la 1 ianuarie 2022	<u>1.960.015</u>
Intrări	-
Ieșiri	<u>1.960.015</u>
Amortizare la 30 iunie 2022	<u>-</u>
VALOARE NETĂ	
La 1 ianuarie 2022	<u>17.640.137</u>
La 30 iunie 2022	<u>-</u>

NOTA 9. ALTE ACTIVE IMOBILIZATE

Descriere	30 iunie 2023	31 decembrie 2022
Garantii pentru închirierea spațiilor de birouri	270	1.086.291
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	46.748.372	38.851.373
Total	46.748.642	39.937.664

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se va concretiza în acordarea un pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății, beneficiarii nu vor plăti nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare. În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de societatea-mamă. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Evaluării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobat ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor. Variația prețului pe acțiune al holdingului este direct legată de performanța Grupului, unde schema acoperă rezultatele financiare ale numărului de filiale din cadrul grupului, prin urmare, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni este alocat în funcție de activele nete ale grupului cuprinse în fiecare segment de raportare, astfel suma de 49.4 milioane RON (din care pe termen scurt este 2.7 milioane RON) din totalul cheltuielilor cu SOP de 58.7 milioane lei este alocată filialelor.

Nota 10. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

Creanțele comerciale și de altă natură la 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022 sunt detaliate mai jos:

Descriere	30 iunie 2023	31 decembrie 2022
Creanțe comerciale - clienți	98.689	100.230
Creanțe comerciale – filiale și entități afiliate	195.902	625.712
Facturi de intocmit - filiale și entități afiliate	10.501	-
Facturi de intocmit – alți clienți terți	210	341
Total creanțe comerciale	305.302	726.283
TVA de recuperat	53.056.749	25.563.900
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	22.234.236	35.639.533
Alte creanțe	180.492	203.507
Creanțe reprezentate de dividende distribuite în timpul anului financiar	-	36.102.481
Debitori diverși – alte părți legate	-	2.798.430
Debitori diverși	19.492	6.938
Alte creanțe cu impozitul	-	-
Total alte creanțe	75.490.969	100.314.789
Total	75.796.271	101.041.072
Descriere	30 iunie 2023	31 decembrie 2022
Creanțe comerciale – din comisionul de management facturat filialelor	-	-
Creanțe comerciale – filiale	62.690	492.950
Creanțe comerciale – alte părți legate	133.212	132.762
Creanțe comerciale – alți clienți terți	98.898	100.571
Total	294.800	726.283

Sumele prezentate mai sus ca *Sume de încasat de la entități legate/afiliate* se referă în mare parte la: TVA și impozitul de încasat în sumă de 15.9 milioane RON (31 decembrie 2022: 13.5 milioane RON) generate de grupurile fiscale unice, unde United Properties SA acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic și o creanță de la One United Management Services SRL rezultată din transferul activității de comisioane de management în valoare de 1.1 milioane RON (31 decembrie 2022: 20,6 milioane RON).

Nota 10. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

La data de 28 septembrie 2022, prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor s-a aprobat distribuirea de dividende intermediare din profitul Societății aferente primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022 în valoare de 36.102.481 RON (suma brută), din profitul net distribuibil de 46.075.910 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022. Dividendul final propus a fost supus aprobării de către acționari în cadrul adunării generale anuale care a avut loc pe 25 aprilie 2023.

NOTA 11. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Numerarul și echivalentele de numerar sunt detaliate mai jos:

Descriere	30 iunie 2023	31 decembrie 2022
Numerar și echivalente de numerar exprimate în EUR	16.113.639	46.085.692
Numerar și echivalente de numerar exprimate în RON	2.190.061	91.413.157
Numerar și echivalente de numerar exprimate în USD	346	411
Numerar în casă - RON	5.396	5.396
Alte echivalente de numerar	-	-
Total	18.309.442	137.504.656

Societatea a stabilit că pierderile de credit preconizate aferente numerarului și depozitelor pe termen scurt ale Grupului sunt în sumă de 0.37 milioane RON (31 decembrie 2022: 1 milion RON). Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

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

NOTA 12. IMPOZIT PE PROFIT

Impozitul pe profit curent al Societății pentru perioada încheiată la 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022 este determinat la o rată de 16% pe baza profitului ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile. Impozitul pe profit amânat la 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

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

Descriere	30 iunie 2023	31 decembrie 2022
Creanțe cu impozitul amânat	1.167.931	1.167.931
Total creanțe /(datorii)	1.167.931	1.167.931

Defalcarea cheltuielilor cu impozitul este prezentată mai jos:

Descriere	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Cheltuieli cu impozitul cu venitul curent	(3.412.027)	(6.684.730)
Impactul impozitului amânat	-	(15.517)
Total cheltuieli /(venit)	(3.412.027)	(6.700.247)

NOTA 13. CAPITALURI PROPRII

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

(i) Capitalul social

La 30 iunie 2023 capitalul social al Societății este de 740.563.717,20 RON (31 decembrie 2022: 740.563.717,20 RON) divizat în 3.702.818.586 acțiuni (31 decembrie 2022: 3.702.818.586 acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2022: 0,2). Toate acțiunile emise sunt plătite integral.

Structura capitalului social

Nume acționar	30 iunie 2023			31 decembrie 2022		
	Număr acțiuni	Valoarea nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoarea nominală [RON]	Procent deținut [%]
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de Dl. Victor Capitanu)	1.021.349.895	204.269.979	27,5830%	1.021.349.895	204.269.979	27,5830%
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de Dl. Andrei Diaconescu)	1.021.349.895	204.269.979	27,5830%	1.021.349.895	204.269.979	27,5830%
Alții	1.660.118.796	332.023.759	44,8340%	1.660.118.796	332.023.759	44,8340%
Total	3.702.818.586	740.563.717	100,00%	3.702.818.586	740.563.717	100,00%

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

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

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

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

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

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

NOTA 13. CAPITALURI PROPRII (continuare)**(i) Capital Social (continuare)**

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

Majorarea capitalului social a fost înregistrat la Registrul Comerțului din București conform Deciziei nr. 70931 din 17 mai 2023, hotărârea Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 fiind publicată în Monitorul Oficial Partea IV nr. 2378 din 26 mai 2023. Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-5334-5 din 03 august 2023. Înregistrarea noilor acțiuni la Depozitarul Central a fost efectuată în data de 04 august 2023. Societatea a înregistrat majorarea capitalului social în august, după finalizarea tuturor procedurilor legale.

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală este în valoare de și 17.452.635 RON la 30 iunie 2023 și la 31 decembrie 2022. Rezerva legală este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine imposibilă.

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

(iii) Alte rezerve - plăți pe bază de acțiuni

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

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

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

Societatea și beneficiarii au confirmat că toți termenii și condițiile au fost stabilite pentru planul de beneficii pe bază de acțiuni descris mai sus, data acordării a avut loc și, prin urmare, Societatea a înregistrat o sumă de 60.1 mil RON la 30 iunie 2023 (31 decembrie 2022: 47.5 mil RON) în rezerva de capital.

NOTA 14. DATORII DIN CONTRACTELE DE LEASING

Societatea a închiriat spațiul administrativ de birouri de la filiala One United Tower SA, începând cu ianuarie 2022 până în ianuarie 2023.

Consultați Nota 8 pentru informații suplimentare.

	30 iunie 2023	31 decembrie 2022
La 1 ianuarie	19.766.389	3.764.387
Intrări	-	21.606.099
Dobândă acumulată	-	789.063
Plăți	-	(3.278.473)
Diferențe de curs valutar	-	3.851
Cedări	(19.766.389)	(3.118.538)
La 30 iunie / 31 decembrie	-	19.766.389
Pe termen lung	-	17.864.412
Pe termen scurt	-	1.901.977
	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Cheltuieli cu deprecierea activelor aferente dreptului de utilizare	-	1.544.236
Cheltuieli cu dobânda la datoriile de leasing	-	432.120
Câștig/(pierdere) din cursul valutar	-	(13.751)
Alte cheltuieli - diferențe din indexare	-	-
Total sumă recunoscută în contul de profit și pierdere	-	1.962.605

NOTA 15. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Descriere	30 iunie 2023	Sub 1 an	1 – 5 ani	31		
				decembrie 2022	Sub 1 an	1 – 5 ani
Datorii comerciale – entități afiliate și alte părți legate	494.327	494.327	-	201.904	201.904	-
Alte datorii comerciale	169.373	169.373	-	732.072	732.072	-
Total datorii comerciale	663.700	663.700	-	933.976	933.976	-
Alte impozite și taxe	186.634	186.634	-	978.235	978.235	-
Decontări între entitățile afiliate	117.219.164	117.219.164	-	93.194.708	93.194.708	-
Datorii pentru achiziții de investiții	27.785.113	18.523.409	9.261.704	36.927.394	18.463.697	18.463.697
Cheltuieli de capital cu acționarii	24.636.550	24.636.550	-	-	-	-
Garantii	66.253	-	66.253	67.254	-	67.254
Dividende	1.547.413	1.547.413	-	1.547.160	1.547.160	-
Alți creditor - entități afiliate și alte părți legate	1.538.661	1.538.661	-	592.741	592.741	-
Alți creditor	502.889	131.301	371.588	1.344.439	328.273	1.016.166
Total alte datorii	173.482.677	163.783.132	9.699.545	134.651.931	115.104.814	19.547.117
Total datorii comerciale și alte datorii	174.146.377	164.446.832	9.699.545	135.585.907	116.038.790	19.547.117

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 20.

Sumele prezentate mai sus ca *Decontări între entitățile afiliate* reprezintă TVA și impozit de platit generate de grupurile fiscale unice, unde Societatea este reprezentant (la 30 iunie 2023: 117,2 milioane RON și la 31 decembrie 2022: 92,5 milioane RON).

Sumele prezentate ca *Datorii pentru achiziții de investiții* reprezintă suma ramasă de plată (la 30 iunie 2023: 27,8 milioane RON și la 31 decembrie 2022: 36,9 milioane RON) pentru achiziția acțiunilor în filiala One Proiect 11 SRL care deține un teren în suprafață de 801.028,380 metri pătrați, situat în județul Ifov.

NOTE 16. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descriere	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Venituri din servicii prestate	-	13.653.323
Venituri din chirii, taxe de servicii și altele similare	649	121.849
Alte venituri	359.655	486.512
Total venituri din exploatare	360.304	14.261.684

„Venituri din servicii prestate” și „Venituri din chirii, taxe de servicii și altele similare” sunt în principal legate de comisioanele de management și chirie (pentru suprafețele utilizate) facturate părților afiliate.

Începând cu noiembrie 2022, activitatea de comisioane de management a fost transferată către una din filialele noi ale companiei, One United Management Services SRL, deținută integral.

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu părțile afiliate sunt prezentate în nota 20.

NOTA 17. CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Descriere	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Cheltuieli cu amortizarea	121.001	1.941.702
Provizioane și ajustări de depreciere	(234.493)	-
Deprecierea imobilizărilor financiare	-	3.023.362
Amortizarea și deprecierea și reluarea ajustărilor nete	(113.492)	4.965.064
Cheltuieli cu personalul	173.808	1.130.247
Tranzacții cu plăți pe bază de acțiuni	1.986.906	6.725.244
Cheltuieli generale de administrație	2.160.714	7.855.491
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	584	5.262
Alte cheltuieli cu materialele	2.065	202.615
Alte cheltuieli externe	41.660	125.828
Alte cheltuieli de exploatare	2.197.363	4.431.831
Cheltuieli cu impozitul	33.517	85.735
Alte cheltuieli	96.182	727.625
Total alte cheltuieli de exploatare	2.371.371	5.578.896
Total cheltuieli de exploatare	4.418.593	18.399.451
Descriere	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Mentenanță și reparații	20	2.637
Redevențe și chirii	(291.225)	338.677
Prime de asigurare	180.968	66.401
Cursuri de formare	6.666	-
Cheltuieli cu colaboratorii	440.919	249.740
Comisioane și onorarii	80.149	241.676
Protocol, reclama și publicitate	75,300	1.146.309
Transport	558	100.015
Cheltuieli poștale și telecomunicații	467	22.593
Comisioane bancare și asimilate	16.352	8.402
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	1.687.189	2.255.381
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	584	5.262
Alte cheltuieli cu materialele	2.065	202.615
Alte cheltuieli externe	41.660	125.828
Cheltuieli cu impozitul	33.517	85.735
Alte cheltuieli	96.182	727.625
Total alte cheltuieli de exploatare	2.371.371	5.578.896

NOTA 17. CHELTUIELI DE EXPLOATARE (continuare)

Descriere	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Audit, revizuire limitată și evaluare	486.222	133.691
Alte servicii profesionale, consultanță și contabilitate	1.095.504	1.168.258
Servicii administrare	28.400	108.930
Alte cheltuieli (comisioane privind serviciile, etc.)	46.398	77.311
Alte servicii (IT, pază, mentenanță, recrutare, etc.)	30.665	767.191
Total alte cheltuieli cu serviciile prestate de furnizori terți	1.687.189	2.255.381

NOTA 18. VENITURI FINANCIARE

Descriere	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Venituri din dividende	(450.000)	50.918.000
Venituri din dobânzi	21.435.952	5.657.948
Alte venituri financiare	3.384.170	770.462
Total venituri financiare	24.370.122	57.346.410

Descriere	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Câștig net din diferențele de curs valutar	3.384.170	770.462
Total alte venituri financiare	3.384.170	770.462

NOTA 19. CHELTUIELI FINANCIARE

Descriere	30 iunie 2023	30 iunie 2022
Cheltuieli cu dobânzile	-	432.486
Total cheltuieli financiare	-	432.486

NOTA 20. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE

Entitățile afiliate și alte părți legate ale Societății cu care a încheiat tranzacții la 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022 sunt:

Denumire filială și alte părți legate	Țara	Tip de afiliere
One Modrogan SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Charles de Gaulle Residence SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herăstrău Plaza SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Verdi Park SRL	România	Filială – entitate afiliată
X Architecture & Engineering Consult SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Mircea Eliade Properties SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Long Term Value SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herăstrău Towers SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Skia Real Estate SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One North Gate SA	România	Filială – entitate afiliată
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Neo Floreasca Lake SRL	România	Filială – entitate afiliată

NOTA 20. ENTITĂȚILE AFILIAȚE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE (continuare)

Denumire filială și alte părți legate	Țara	Tip de afiliere
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Neo Timpuri Noi SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office SA	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA (fosta One Verdi Park Office SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Bucur Obor SA	România	Filială deținută indirect
One Proiect 4 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 5 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herastrau City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Lake Club S.R.L. (fosta One Proiect 6 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 8 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One City Club (fosta One Proiect 9 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 10 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One United Italia SRL	România	Filială – entitate afiliată
One United Management Services SRL	România	Filială – entitate afiliată
Bo Retail invest SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 11 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 12 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Towers (fosta One Proiect 14 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 15 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 16 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 17 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 18 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 2 SRL	România	Filială – entitate afiliată, vândută în Q2 2023, ulterior vânzării devine alta parte legată
Eliade Tower SA	România	Filială – entitate afiliată
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 20 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 22 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Carpathian Lodge Magura S.R.L.	România	Filială deținută indirect
Reinvent Energy SRL	România	Entitate asociată
One Herăstrău Office Properties SA	România	Entitate asociată
Glass Rom Impex SRL	România	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	România	Entitate asociată
One Herăstrău Office Properties SA	România	Entitate asociată (vândută la 27 martie 2023)
Andrei Liviu Diaconescu	România	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Capitanu	România	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	România	Alte părți legate
Liviu Investments SRL	România	Alte părți legate
Lemon Interior Design SRL	România	Alte părți legate
Lemon Office Design SRL	România	Alte părți legate
Blue Capital SA (fosta Smart Capital Investments SA)	România	Alte părți legate
Ploiesti Logistics SRL	România	Alte părți legate
Element Investments SRL	România	Alte părți legate
Element Invest Partners SRL	România	Alte părți legate
One Energy Division SRL	România	Alte părți legate

NOTA 20. ENTITĂȚILE AFILIAȚE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE (continuare)

Denumire filială și alte părți legate	Țara	Tip de afiliere
One Holding Investments SRL	România	Alte părți legate
AV Holding SRL (fosta One Holding Ver SRL)	România	Alte părți legate
Park Lane Investments SRL (fosta One Holding OA SRL)	România	Alte părți legate
YR-WNT SRL (fosta Neo Downtown SRL)	România	Alte părți legate
ACC Investments SRL	România	Alte părți legate
CCT & ONE AG	Elveția	Alte părți legate
CC Trust Group AG	Elveția	Alte părți legate
CCT & One Properties SA	Luxemburg	Alte părți legate
Vinci Ver Holding SRL	România	Alte părți legate
OA Liviu Holding SRL	România	Alte părți legate
Equity Partners	România	Alte părți legate
Dragos-Horia Manda	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar
Gabriel-Ionut Dumitrescu	România	Membru cheie din conducere, începând cu 2022 a ieșit din conducere
Adriana-Anca Anton	România	Membru cheie din conducere, începând cu 2022 a ieșit din conducere
Valentin-Cosmin Samoila	România	Membru cheie din conducere
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar
Augusta Dragic	România	Membru cheie din conducere
Magdalena Souckova	Republica Cehă	Membru cheie din conducere

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

Remunerării membri cheie din conducere	2023	2022
Beneficii angajați	440.919	240.278

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate și alte părți legate în 2023 și 2022, precum și soldurile cu entitățile afiliate și alte părți legate la 30 iunie 2023 și 31 decembrie 2022:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		30 iunie 2023	31 decembrie 2022
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	18.085.948	36.119.617
	Alte părți legate și entități asociate	1.676.538	2.944.058
Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		30 iunie 2023	31 decembrie 2022
Venituri în avans	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	166.689	-
	Alte părți legate și entități asociate	9.958	-
Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		30 iunie 2023	31 decembrie 2022
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducere	900	-
	Entități afiliate – filiale	119.228.465	93.948.785
	Alte părți legate și entități asociate	22.787	40.566

NOTA 20. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE (continuare)

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare		
		30 iunie 2023	31 decembrie 2022	
	Membri cheie din conducere	-	-	
Avansuri și cheltuieli în avans	Entități afiliate – filiale	293.729	56.325	
	Alte părți legate și entități asociate	-	-	
Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare		
		30 iunie 2023	31 decembrie 2022	
	Membri cheie din conducere	-	-	
Alte datorii pe termen lung	Entități afiliate – filiale	12.301	-	
	Alte părți legate și entități asociate	-	-	
Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))		
		30 iunie 2023	30 iunie 2022	
Venituri din dobânzi și alte venituri financiare	Membri cheie din conducere	-	-	
	Entități afiliate – filiale	19.164.863	5.418.340	
	Alte părți legate și entități asociate	1.553	66.085	
Venituri din dividende	Membri cheie din conducere	-	-	
	Entități afiliate – filiale	(526.000)	50.918.000	
	Alte părți legate și entități asociate	76.000	-	
Venituri din chirii și redevențe	Membri cheie din conducere	-	-	
	Entități afiliate – filiale	-	192.038	
	Alte părți legate și entități asociate	-	16.909	
Venituri din servicii de management și administrare	Membri cheie din conducere	-	-	
	Entități afiliate – filiale	-	13.900.753	
	Alte părți legate și entități asociate	359.655	-	
Cheltuieli cu chiriile și utilitățile	Membri cheie din conducere	-	-	
	Entități afiliate – filiale	(258.271)	2.006.444	
	Alte părți legate și entități asociate	-	-	
Cheltuieli de management și administrare	Membri cheie din conducere	-	-	
	Entități afiliate – filiale	-	441.420	
	Alte părți legate și entități asociate	30.116	115.351	
Alte Venituri	Membri cheie din conducere	-	-	
	Entități afiliate – filiale	10.575.153	-	
	Alte părți legate și entități asociate	-	-	
Împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate		Sume datorate entităților afiliate și altor părți legate		Total
		Sold dobânzi		
Împrumuturi acordate entităților afiliate - filiale	2023	45.704.796	678.379.930	724.084.726
	2022	26.466.348	569.722.549	596.188.897
Împrumuturi acordate altor părți legate și entități asociate	2023	102.142	496.340	598.482
	2022	438.235	6.642.103	7.080.338
Membri cheie din conducerea Grupului:	2023	-	-	-
	2022	-	-	-
Total împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate	2023	45.806.938	678.876.270	724.683.208
	2022	26.904.583	576.364.652	603.269.235

NOTA 21. CONTINGENȚE

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

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SA) a semnat un contract de credit cu First Bank SA în valoare maximă de 15.000.000 EUR. Durata creditului este de 36 de luni începând cu 1 octombrie 2021. Împrumutul are atașată o garanție corporativă emisă de Societatea-holding care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul de fluxuri de numerar aferent finalizării proiectului pentru 15% din totalul costurilor de dezvoltare (7,47 mil. RON). Garanția acordată acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar.

În 15 februarie 2022, filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 9.000.000 EUR, sumă pe care a tras-o în întregime. Împrumutul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea holding. Garanția acordată acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar.

În data de 8 iulie 2022, Curtea de Apel București a suspendat autorizația de construire aferentă dezvoltării One Modrogan, emisă de Primarul General al Municipiului București. Prima audiere a cauzei principale a fost deja programată pentru 6 septembrie 2022. Dosarul de litigiu este în derulare.

În T1 2023, Grupul, prin intermediul subsidiarei One Proiect 12 SRL, a semnat un contract de credit cu First Bank în valoarea maximă de 6,8 milioane EUR. Durata contractului de credit este de 6 ani. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea holding.

În data de 2 martie 2023, subsidiara One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL) a contractat un credit bancar de la Banca Transilvania în valoare maximă de 20 milioane RON pentru o perioadă de 42 de luni. Data scadenței împrumutului este 30 august 2026. Contractul de credit are gaj pe 100% din acțiuni și o garanție corporativă emisă de Societatea-holding. La 30 iunie 2023, subsidiara a retras suma de 2 milioane EUR.

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

Compania, a semnat un ante contract de vânzare a acțiunilor deținute în filiala, One Proiect 12 SRL. Societatea se obligă să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra acțiunilor până în februarie 2024, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra acțiunilor în condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în ante contractul de vânzare de acțiuni.

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

NOTA 22. EVENIMENTE ULTERIOARE

Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-5334-5/03.08.2023. Certificatul CIIF atestă înregistrarea majorării de capital social cu 94.835.729 acțiuni noi care au fost emise ca a urmare a Hotărârii Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 conform delegării acestei prerogative aprobată prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 62 din 26 aprilie 2022.

Acțiunile rezultate din majorarea capitalului social au fost atribuite beneficiarilor planurilor pe bază pe acțiuni aprobate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 50 din 18 mai 2020, respectiv prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății din 19 aprilie 2021, fiecare cu modificările și completările ulterioare. După această tranzacție, capitalul social al One United Properties S.A. este de 759.530.863 RON împărțit în 3.797.654.315 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. În 04 august 2023, Societatea a finalizat procesul de înregistrare a noilor acțiuni la Depozitarul Central și alocarea beneficiarilor planului pe bază de acțiuni.

Situațiile financiare individuale interimare simplificate au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 24 august 2023 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Căpitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoilă
Director Financiar