

one

UNITED PROPERTIES

2023

R A P O R T A N N U A L





One Tower

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



+40 31 22 51 000



investors@one.ro



www.one.ro



ONE UNITED PROPERTIES S.A

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

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

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

CUPRINS

Raport Anual 2023 | One United Properties S.A.

MESAJ DIN PARTEA FONDATORILOR	4
DESPRE COMPANIE	9
DOMENIUL DE ACTIVITATE	11
STRUCTURA GRUPULUI	20
AȚIONARI ȘI CAPITAL SOCIAL	23
ONE LA BURSA DE VALORI BUCUREȘTI	24
STRUCTURA ORGANIZATORICĂ	25
ASPECTE CHEIE ALE AFACERII ÎN 2023	31
REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE	35
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE	40
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	43
POLITICA DE DIVIDENDE	44
ASPECTE ESG	45
PERSPECTIVE 2024	50
FACTORI CHEIE CARE AFECTEAZĂ REZULTATELE GRUPULUI	51
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)	58
BILANȚ CONSOLIDAT (RON)	60
BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)	61
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL (RON)	62
BILANȚ INDIVIDUAL (RON)	63
DECLARAȚIA DE CONFORMITATE CU CODUL DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ AL BVB	64
DECLARAȚIA CONDUCERII	71

MESAJ DIN PARTEA FONDATORILOR

Stimați acționari,

2023 a reprezentat încă un an de succes pentru One United Properties, evidențiat de numărul record de unități livrate, nivelul superior de pre-vânzări și performanța financiară impresionantă.

Într-un context în care mulți dezvoltatori imobiliari au continuat să întâmpine dificultăți, One United Properties a înregistrat în 2023 o creștere de 31% a cifrei de afaceri consolidate, atingând **1,5 miliarde de lei**, un nivel record pentru Grupul nostru. Această creștere a fost stimulată de o piață rezidențială dinamică, cu vânzări care au crescut cu 47% față de anul precedent, ajungând la 1,1 miliarde de lei, și o creștere de 63% a veniturilor din chirii, care s-au ridicat la 128,4 milioane de lei. Profitul nostru brut a atins **531,7 milioane de lei** în 2023, marcând o creștere de 11% la nivel normalizat, comparativ cu anul anterior.

Bilanțul nostru reflectă capacitatea și stabilitatea operațiunilor noastre, activele totale atingând un maxim istoric de **5 miliarde de lei**. Acestea includ active imobiliare evaluate la 3,7 miliarde lei și o poziție solidă de numerar de 420,7 milioane lei.

Abordarea noastră disciplinată și prudentă în gestionarea riscurilor din ultimii 15 ani, ne-a permis nu numai să menținem **indicatorul loan-to-value la 28%**, dar și să finalizăm 1.430 de unități în 2023 și să gestionăm dezvoltări care depășesc o **valoare brută de dezvoltare de 1,5 miliarde de euro**. Angajarea a peste **21.000 de profesioniști** în proiectele noastre doar în anul 2023 subliniază contribuția noastră semnificativă la economia locală.

Capacitatea noastră de a menține un nivel de îndatorare scăzut de-a lungul anilor, în timp ce ne extindem portofoliul de dezvoltări, evidențiază eficiența noastră operațională, bilanțul solid și managementul prudent. Suntem mândri că, de la momentul IPO-ului, piața a apreciat acest diferențiator cheie pentru acționarii noștri.

De la debutul nostru la Bursa de Valori București, în iulie 2021, acțiunile ONE au generat un **randament total în euro de 27%** pentru acționarii noștri. În aceeași perioadă, indicele EPRA, un etalon pentru dezvoltatorii imobiliari listați în Europa, a înregistrat o scădere de 37%, fiind influențat de costul mai ridicat al capitalului. Cu alte cuvinte, **de la momentul IPO-ului**, ONE a depășit cu **peste 60%** performanța altor companii similare din Europa.

Privind spre viitor, anticipăm o creștere puternică pentru sectorul imobiliar, în special în București. Potrivit estimărilor guvernamentale, PIB-ul României va ajunge la 350 de miliarde de euro în 2024. Istoric, **contribuția Bucureștiului la PIB-ul național** a depășit 28%. Prin urmare, în 2024, PIB-ul capitalei va fi de aproximativ **98 de miliarde de euro**.

Suntem convingeți de potențialul de neegalat al orașului nostru, iar acest lucru se reflectă în obiectivele noastre pentru One United Properties. Dorim să **dublăm afacerea până în 2030** și să o creștem **de patru ori până în 2035**, valorificând trendul ascendent al Bucureștiului și angajamentul nostru pentru dezvoltări de înaltă calitate și sustenabile.

Suntem încântați să vorbim despre planurile noastre în cadrul **Capital Markets Day**, care va avea loc în data de **4 aprilie 2024**. Acest eveniment va oferi o perspectivă aprofundată asupra strategiilor noastre și a modului în care ne propunem să continuăm să generăm valoare excepțională pentru acționarii noștri.

În concluzie, în anul 2024 și în perioada următoare, direcția noastră strategică rămâne segmentul rezidențial, alături de veniturile în creștere constantă generate de segmentul comercial. Suntem încrezători că în 2024 vom continua să oferim o **valoare excepțională acționarilor noștri**.

Vă mulțumim pentru încredere și pentru faptul că sunteți parte din povestea de succes a **ONE**.

Victor Capitanu

co-CEO

Andrei Diaconescu

co-CEO



MESAJ DIN PARTEA PREȘEDINTELUI

Stimați Acționari, Clienți și Colegi,

În numele Consiliului de Administrație al One United Properties, sunt mândru de încheierea **unui alt an extraordinar și de succes** pentru compania noastră și să vă prezint principalele idei și realizări în acest raport anual.

2023 a fost un an marcat de provocări continue pentru sectorul imobiliar global. One United Properties nu numai că a rezistat acestor dificultăți, dar a devenit mai puternică, dovadă fiind cifra noastră de afaceri impresionantă de **1,5 miliarde lei**, care a înregistrat o creștere de 31% față de anul precedent, precum și rezultatul net de **449,6 milioane lei**, care a crescut cu 10% la nivel normalizat. Am obținut aceste rezultate importante, menținând **indicatorul loan-to-value la 28%**, subliniind prudența și stabilitatea noastră financiară în comparație cu companii similare din Europa. În plus, poziția noastră de numerar a rămas solidă, situându-se la **420,7 milioane de lei**, asigurându-ne o bază puternică pentru o creștere continuă în 2024 și în anii următori.

În plus, activitatea noastră din 2023 stă mărturie capacității noastre de a îndeplini promisiunile în condițiile fluctuante ale pieței. Anul trecut, am finalizat patru dezvoltări majore - One Cotroceni Park, One Verdi Park, One Floreasca Vista și One Timpuri Noi, adăugând **1.430 de locuințe noi, sustenabile și de calitate superioară** în capitala României. Aceste dezvoltări sunt mai mult decât simple completări ale peisajului urban; ele întruchipează angajamentul nostru pentru calitatea vieții și responsabilitatea față de mediul înconjurător.

Realizarea noastră majoră din 2023 a fost reprezentată de depășirea a **1,1 miliarde lei** din vânzări rezidențiale, ceea ce validează abordarea noastră față de dezvoltările imobiliare. Această etapă servește drept un indicator al încrederii clienților noștri și ne încurajează să ridicăm standardele în mod continuu. În acest context, de-a lungul ultimului an, ne-am crescut semnificativ activitatea de dezvoltare pentru a satisface cererea în creștere a clienților.

Valoarea totală a dezvoltărilor noastre aflate în construcție în 2023 a atins o valoare reper de **1,5 miliarde de euro**, valoare brută de dezvoltare. Aceasta nu reprezintă doar o creștere cantitativă, dar și o dovadă a capacității noastre de a gestiona și executa simultan mai multe dezvoltări de înaltă calitate și ne consolidează și mai mult poziția de lider în ceea ce privește dezvoltările premium, la scară largă și sustenabile.

Echipele noastre merită o recunoaștere specială pentru performanța lor remarcabilă. Echipa noastră de vânzări a vândut și pre-vândut 953 de unități în 2023, **o creștere cu 59% a numărului de unități vândute** – un rezultat impresionant având în vedere scăderea cu 16% a vânzărilor rezidențiale în București în 2023 comparativ cu 2022. Această realizare este esențială pentru susținerea creșterii noastre, deoarece vânzările noastre rezidențiale se traduc în profitabilitate pe termen lung, ghidată de politica noastră de recunoaștere a veniturilor și de angajamentul nostru de a menține o marjă de profit de minimum 35% la nivelul tuturor dezvoltărilor.

Segmentul comercial a înregistrat, de asemenea, o creștere semnificativă în 2023, evidențiind cererea continuă pentru spații de lucru sustenabile și de calitate. Anul trecut a marcat un nou moment important pentru compania noastră, odată cu semnarea unui acord de referință cu **Infineon Technologies** pentru dezvoltarea unei clădiri de birouri sustenabilă de 20.000 mp. În plus, am lansat divizia de ospitalitate în cadrul Grupului nostru și suntem mândri că am semnat deja primul parteneriat pentru acest segment, cu Ennismore, pentru a aduce prestigiosul brand global **Mondrian** în București.

Vă mulțumesc tuturor pentru încrederea continuă acordată strategiei noastre de dezvoltare. Pe măsură ce menținem ritmul accelerat de creștere, rămânem dedicați să identificăm oportunități care rezonează cu angajamentul nostru de sustenabilitate și excelență în design. Suntem dedicați să continuăm **să contribuim pozitiv la economia Bucureștiului** și să implementăm inițiative care îmbunătățesc viața comunităților pe care le deservim.

În numele Consiliului de Administrație, vă mulțumesc pentru susținere.

Claudio Cisullo

Președinte al Consiliului de Administrație





Evoluția segmentului rezidențial

	Finalizate	În Construcție	În Faza de Planificare
GDV	€ 643,5mil.	€ 1.295,6mil.	€ 2mld.+
Nr. de unități	2.451	4.347	6.000+

Evoluția segmentului comercial

	Finalizate	În Construcție	În Faza de Planificare
GDV	142.300 mp	14.300 mp	83.000 mp
NOI	€ 29,7mil.	€ 6,3mil.	€ 17,8mil.

Principalele Rezultate Financiare pentru Anul 2023

59% creștere a vânzărilor de unități rezidențiale față de anul precedent, în comparație cu o scădere de 16% a vânzărilor rezidențiale din București

1.430 de unități rezidențiale finalizate în cadrul a 4 dezvoltări cu o GDV de 340,4 mil. EUR

34.200 mp spații comerciale închiriate și pre-inchiriate, +8% față de anul precedent

1,5 mld. EUR GDV a unităților livrate și în construcție

+21.000 de persoane care au lucrat pe șantierele ONE

0,12 RON profit net pe acțiune

1 mld. EUR valoare totală a activelor la 31 decembrie, cel mai mare nivel din istorie

84,6 mld. EUR poziție de numerar solidă, în scădere cu 26% față de anul precedent, datorită activității de dezvoltare semnificativă

1,2 mld. EUR GDV a dezvoltărilor în construcție

28% indicatorul loan-to-value brut la sfârșitul anului 2023, stabil din 2022, dovedind o situație financiară solidă și un nivel scăzut de îndatorare a Grupului

122 mil. EUR datorie netă, 12% din totalul activelor de 1 mld. EUR

CIFRE FINANCIARE CHEIE

Cifra de afaceri în mil. EUR



Profit net în mil. EUR



Vânzări de proprietăți rezidențiale în mil. EUR



Venituri din chirii¹ în mil. EUR



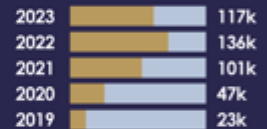
¹Venituri din chirie se referă la veniturile generate din ședele de lucru și venituri incluse atât veniturile din chirie, cât și veniturile din servicii către clienți.

INDICATORI CHEIE

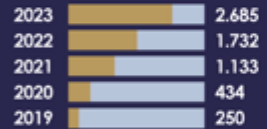
Suprafață construită¹ rezidențial (mp)



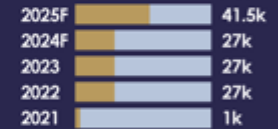
Portofoliul de birouri GLA (mp)



Apartamente vândute și pre-vândute²



Portofoliul de retail GLA³ Suprafață închiriată brută (mp)



²Cumulative până la anul 2023.

³Pe data 31.12.2023, ONE a dezvoltat spații comerciale pentru vânzare. Valoarea este estimată în baza cifrelor de la începutul perioadei de dezvoltare și nu reprezintă o garanție, fiind în vedere estimările de 2023. GLA-ul proiectat de anul 2024 și de 2025.

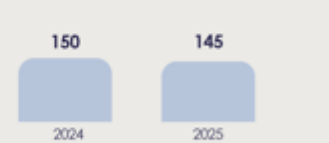
Randamentul acțiunilor One



De la IPO-ul din Iulie 2021, acțiunile ONE au generat un randament total de 27% pentru acționarii săi în EUR. În aceeași perioadă, sub presiunea costurilor de capital mai ridicate, indicele EPRA a scăzut cu 37%. Prin urmare, ONE a depășit performanțele altor companii din domeniul imobiliar european cu aproximativ 60% de la IPO.



Fluxul de numerar din vânzările rezidențiale



Fluxul de numerar din pre-vânzările rezidențiale semnate la 31.12.2023 în mil. EUR

Cele mai bine vândute dezvoltări ale One United Properties în 2023

One Lake District
Faza 1

430 unități vândute în 2023
522 total unități vândute de la începerea dezvoltării
786 total unități dezvoltate

One High District

251 unități vândute în 2023
525 total unități vândute de la începerea dezvoltării
807 total unități dezvoltate

One Lake Club

145 unități vândute în 2023
267 total unități vândute de la începerea dezvoltării
723 total unități dezvoltate

One Floreasca Towers

55 unități vândute în 2023
126 total unități vândute de la începerea dezvoltării
208 total unități dezvoltate

71%

Din apartamentele disponibile, în curs de dezvoltare și livrate, **au fost vândute** la 31.12.2023

La 31.12.2023, echipa de vânzări avea un **portofoliu de 1.415 unități** disponibile pentru vânzare și pre-vânzare

Încă **1.181 de unități** în faze ulterioare ale One Lake District și **aproximativ 1.300** la One Cotroceni Towers pot fi adăugate la portofoliul echipei de vânzări, în funcție de evoluția vânzărilor și a cererii.

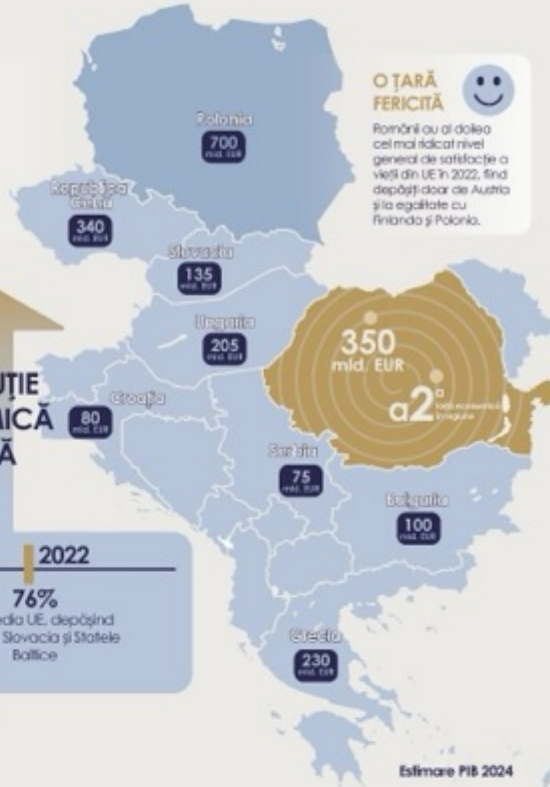
România

Aflată la răscrucea dintre Europa Centrală și de Sud-Est

a8^a țară ca mărime din UE

O ȚARĂ FERICITĂ

Românii au și doilea cel mai ridicat nivel general de satisfacție a vieții din UE în 2022, fiind depășit doar de Austria și la egalitate cu Finlanda și Polonia.



Populație

2023
 → 19,1 mil. locuitori
 → 5,7 mil. diaspora
a2^a cea mai populată țară din CEE
a6^a cea mai populată țară din UE

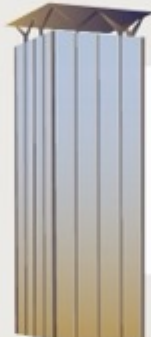
Economie

284,2 mld. EUR a fost PIB-ul în 2022
a12^a economie ca mărime în UE
a2^a economie ca mărime în CEE, după Polonia, depășind Republica Cehă
350 mld. EUR estimare pentru PIB-ul României în 2024



DATE ECONOMICE CHEIE

- a14^a** cea mai mică datorie guvernamentală din UE, situată la 50,5%, sub cea a Italiei, Franței și Spaniei.
- 77%** Paritatea Puterii de Cumpărare și PIB/ cap de locuitor în 2022 - au fost la același nivel cu Ungaria și Portugalia, imediat în spatele Poloniei (79%).
- a36^a** din 43 de țări în ceea ce privește costul vieții în Europa, cu Bosnia și Herțegovina, Belarus, Moldova, Macedonia de Nord, Rusia, Ucraina și Kosovo poziționate mai jos.
- Cel mai ieftin stat membru pentru alimente și băuturi non-alcoolice** (72% din media UE), urmat de Polonia (73%), cu Danemarca și Luxemburg având cel mai ridicat preț din grup (121%).
- Penetrarea internetului** a crescut de la 36,4% în 2010 la 89,2% în 2023, mai mare decât în Italia, Polonia, Portugalia sau Grecia.



PIAȚA DE REZIDENȚIAL

95% dintre români dețin o locuință în 2022, depășind media UE de 69%
41% rata de aglomerare - a 2-a cea mai mare rată de aglomerare din UE după Letonia în 2022
1,1 camere/persoană, comparativ cu media UE de 1,6 în 2022
Deficit de 200.000 de unități rezidențiale cu doar 441 de unități/1.000 de locuitori în 2020
556.000 de români au credite ipotecare, 7,3% din populația activă în 2023

PIAȚA DE CAPITAL

1,8 mld. EUR IPO Hidroelectrică, cel mai mare IPO din Europa, al 5-lea la nivel mondial în 2023

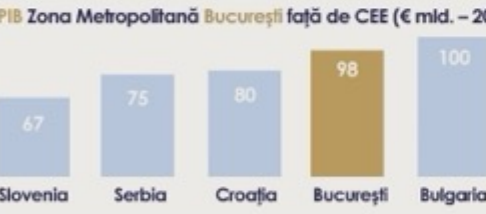
România este recunoscută ca piață emergentă de FSE Russell, cu potențial de promovare de la piața frontieră la piața emergentă de către MSCI în urma IPO-ului Hidroelectrică

Creștere cu 32% a indicelui BET în 2023
Creștere cu 40% a indicelui BET-TR, cea mai bună performanță din regiune

Populație

2,8 mil. locuitori în Zona Metropolitană (București - Ilfov) în 2023
a6^a capitală ca mărime din UE
>700.000 de navetiști zilnic

București



Pe locul 67 în Clasamentul celor mai bune orașe din lume în 2024, depășind Bruxelles, Roma, Viena și Lisabona
Pe locul 31 în topul celor mai sigure orașe din Europa, depășind Lisabona, Oslo, Viena, Luxemburg și Londra
Pe locul 9 în cel mai valoros ecosistem din Top 10 Ecosisteme Emergente în 2022, pe locul 2 în Europa, după Copenhaga

Cea mai performantă regiune din SEE

1,5 milioane de angajați cu un salariu mediu net de 1.200 EUR (2023), față de media națională netă de 960 EUR. Regiunea București - Ilfov a avut un PIB pe cap de locuitor de 177% în 2022 comparativ cu UE-27.

Regiune	PIB pe cap de locuitor (%)
București	177%
Varșovia	162%
Budapesta	158%
Viena	142%
Berlin	122%

6,9 ani pentru ca un român să cumpere un apartament cu o cameră, de 50 mp, în București în noiembrie 2023, de 5 ori mai ușor decât în 2008, când dura 32,8 ani

Tranzacții cu capital propriu

>60% din vânzările rezidențiale în 2023 în România au fost plătite cu capital propriu, având în vedere că noile ipotecă înregistrate includ și refinanțări de împrumuturi

Printre cele mai ieftine orașe din Europa pentru închirierea apartamentelor

Oraș	Preț (€/mp)
București	€ 8,1/mp
Ljubljana	€ 11,1/mp
Vilnius	€ 13/mp
Praga	€ 14,4/mp
Varșovia	€ 15,2/mp

Printre cele mai accesibile ipotecă din UE, reprezentate de ponderea ratei medii a ipotecă în salariul național

Oraș	Pondere (%)
București	43%
Roma	46%
Budapesta	80%
Paris	82%
Praga	115%



Cea mai mică valoare a tranzacției pentru locuințele noi din UE în 2022

0,9% Cea mai mică rată de șomaj din țară, 13.300 de persoane în 2023
15.314 EUR puterea de cumpărare pe cap de locuitor - 198% din media națională în 2023

Top 100 Cele mai bune orașe în care să trăiești în lume în 2023, a urcat 21 de poziții față de 2022

Birouri

3,4 mil. mp stoc de birouri moderne în București la sfârșitul anului 2023, depășind Bratislava, dar rămânând sub Varșovia

one 2030



Vă așteptăm la
Ziua Investitorului One United Properties
pentru a afla mai multe despre planurile noastre de expansiune
la nivelul segmentelor de **rezidențial, birouri și ospitalitate.**

4 aprilie 2024 18:00 | One Tower | București, România

Pentru înregistrare accesați: www.one.ro/CMD

DESPRE COMPANIE

Înființată în 2007 de Victor Căpitanu și Andrei Diaconescu, One United Properties s-a dezvoltat rapid drept actorul principal în dezvoltările cu utilizare mixtă din România. Scopul companiei este de a crea comunități înfloritoare și durabile prin dezvoltarea clădirilor de ultimă generație, eficiente din punct de vedere energetic și de a stimula creșterea durabilă a valorii pentru părțile sale interesate.

One United Properties este cel mai mare dezvoltator și investitor imobiliar rezidențial și mixt din România, cu sediul în București. Compania operează exclusiv în România și are un istoric de dezvoltare durabilă a proprietăților imobiliare rezidențiale, mixte și de birouri în București și în Constanța (Mamaia). Distinsul brand ONE este sinonim cu calitate, design, comunitate, durabilitate și locații extrem de dorite.

Principalele activități ale One United Properties includ construcția și vânzarea de apartamente, construcția și închirierea de proprietăți de birouri, precum și construcția și închirierea sau vânzarea de spații comerciale. În consecință, One United Properties este activă în următoarele trei segmente imobiliare:



REZIDENȚIAL

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

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



BIROURI

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

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



RETAIL

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

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

REPERE CHEIE

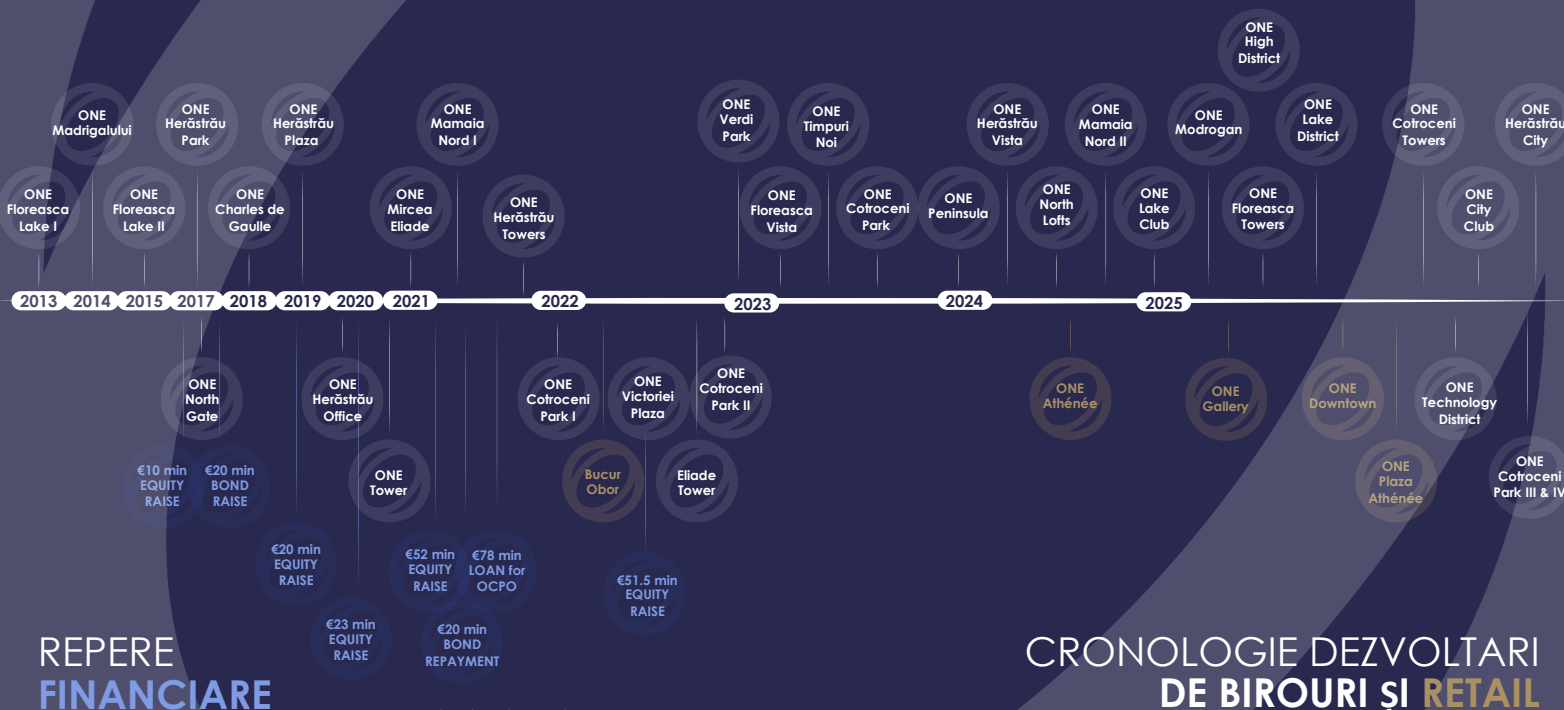
Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu și-au început activitatea de investiții imobiliare în anul 2000 și au dezvoltat primul lor proiect rezidențial în 2006. Înființată la data de 16 noiembrie 2007, Compania a demarat dezvoltările în domeniul imobiliar sub brandul „One” începând cu anul 2013. Între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

Între 2019 și 2022, ce reprezintă perioada de transformare, One United Properties a construit primele dezvoltări înalte la scară largă și a intrat și pe segmentul de clădiri de birouri, dezvoltând emblematicul One Floreasca City, care combină dezvoltarea rezidențială One Mircea Eliade și clădirea de birouri, One Tower. În această perioadă, compania a anunțat și primele dezvoltări pentru segmentul de venituri medii - One Timpuri Noi și One Cotroceni Park. Această perioadă a fost, de asemenea, dedicată creșterii accentului pus susținabilitate și lansării primelor dezvoltări de regenerare urbană.

Începând cu 2023, One United Properties se concentrează pe dezvoltări mari până la foarte mari, cum ar fi One Lake District sau One High District, pentru a menționa două dintre acestea. Grupul și-a consolidat poziția pe piața de birouri după livrarea fazelor 1 și 2 ale One Cotroceni Park Office și a intrat pe piața de retail, a dezvoltărilor bazate pe modelul construite pentru închiriere versus construite pentru vânzare, ca urmare a achiziției și consolidării Bucur Obor.

CRONOLOGIE DEZVOLTARI REZIDENTIALE

Începând cu anul 2024, datele de livrare sunt estimative.



DOMENIUL DE ACTIVITATE

STRATEGIE DE CREȘTERE PROFITABILĂ

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

Principalele direcții de acțiune pentru a realiza acest lucru sunt:

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

PIAȚA REZIDENȚIALĂ ÎN 2023

Potrivit Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în 2023, în România au fost vândute 158.448 de unități rezidențiale, cu 10% mai puține decât în 2022. Din acest număr, 48.597 de unități au fost vândute doar în București, capitala înregistrând o scădere de 16% a numărului de tranzacții atât pentru unități noi, cât și pentru cele vechi.

Potrivit studiului Piața Rezidențială București T4 2023 Snapshot, realizat de SVN, vânzările de unități au crescut trimestrial pe parcursul anului 2023, ultimul trimestru al anului înregistrând cel mai bun volum de vânzări de locuințe înregistrat vreodată într-un trimestru în regiunea București-Ilfov (dar și la nivel național) în istoria modernă a pieței rezidențiale locale, chiar dacă 2023 a adus o scădere anuală de două cifre a vânzărilor de locuințe.

Livrările noi de locuințe au scăzut în 2023. Potrivit Institutului Național de Statistică, citat în raportul SVN, numărul locuințelor finalizate în București-Ilfov în primele nouă luni ale anului 2023 fiind cu 5,8% mai mic decât cel înregistrat în aceeași perioadă a anului 2022. Aproximativ 19.000 de unități rezidențiale noi au fost estimate a fi livrate în București-Ilfov până la sfârșitul anului 2023 conform datelor SVN, în funcție de respectarea graficelor de construcție. Înregistrarea acestui rezultat va marca o scădere cu 11% față de nivelul din 2022, când au fost livrate circa 21.300 de locuințe, în scădere cu 3% față de 2021.

Din punct de vedere al prețurilor, la nivel național, prețurile proprietăților au înregistrat o creștere anuală de 1,9% în 2023 față de anul anterior, conform indicelui imobiliar calculat de SVN în parteneriat cu Ziarul Financiar.

Conform calculelor SVN, este nevoie de 6,9 ani (sau aproximativ 83 de salarii medii) pentru ca un român să achiziționeze un apartament de 50 mp, cu un dormitor, în București, în noiembrie 2023, față de 32,8 ani necesari în ianuarie 2008, ceea ce face de aproape 5 ori mai ușor procesul de achiziție a unei locuințe noi în București, acest indicator scăzând pentru prima dată în istorie sub pragul de 7 ani.

Potrivit Băncii Naționale a României, în martie 2023, existau 556.000 de români cu credite ipotecare, reprezentând aproximativ 7,3% din populația activă. Românii au acces la unele dintre cele mai accesibile credite ipotecare din UE, cu o pondere de 43% a ratei în salariul mediu național, față de 46% în Italia, 80% în Ungaria, 82% în Franța, 83% în Polonia și 115% în Cehia (calculat pentru un apartament de 50 mp într-o capitală, într-o piață de masă).

Tranzacțiile cu active în București au reprezentat în 2023 peste 60% din vânzări, având în vedere că noile credite ipotecare înregistrate includ și credite de refinanțare.

DEZVOLTĂRI REZIDENȚIALE

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

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

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

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

În 2023, One United Properties a finalizat 1.430 de unități rezidențiale în cadrul One Verdi Park, One Floreasca Vista, One Timpuri Noi și One Cotroceni Park, depășind numărul total de unități finalizate din toți anii anteriori într-un singur an. Valoarea Brută de Dezvoltare (GDV) totală a dezvoltărilor finalizate în 2023 a fost de 350,4 milioane EUR. De la înființarea Companiei și până la 31 decembrie 2023, One United Properties a finalizat dezvoltări rezidențiale găzduind 2.451 de unități, cu un GDV total de 643,5 milioane EUR.

În 2023, Compania a gestionat 9 șantiere, dezvoltări viitoare cu 4.346 de unități și peste 15.000 mp de spații comerciale, ducând GDV-ul total livrat și în construcție în 2023 la peste 1,5 miliarde EUR.

Principalele dezvoltări rezidențiale – 4 livrate în 2023, precum și 8 în care construcția a fost în curs de desfășurare în 2023, sunt prezentate în paginile următoare.



One Verdi Park

Data de început	T4'19
Data finalizării	T1'23
Unități	339
Locuri parcare	522
GBA (mp)	62.590
Vandabil (mp)	39.603
GDV (m)	€ 130,40



One Floreasca Vista

Data de început	T2'20
Data finalizării	T4'23
Unități	63
Locuri parcare	73
GBA (mp)	11.677
Vandabil (mp)	9.236
GDV (m)	€ 32,44



One Timpuri Noi

Data de început	T2'19
Data finalizării	T3'23
Unități	151
Locuri parcare	174
GBA (mp)	23.357
Vandabil (mp)	14.092
GDV (m)	€ 27,04



One Cotroceni Park

Data de început	T1'21
Data finalizării	T4'23
Unități	996
Locuri parcare	1.359
GBA (mp)	137.720
Vandabil (mp)	87.862
GDV (m)	€ 168,89



One Herastrau Vista

Data de început	T3'22
Data estimată a finalizării	T4'24
Unități	119
Locuri parcare	179
GBA (mp)	18.741
GDV (m)	€49,36



One Peninsula

Data de început	T4'20
Data estimată a finalizării	T2'25
Unități	169
Locuri parcare	293
GBA (mp)	53.821
GDV (m)	€ 159,32



One Mamaia Nord II

Data de început	T3'22
Data estimată a finalizării	T4'24
Unități	86
Locuri parcare	147
GBA (mp)	18.552
GDV (m)	€ 30,87



One Lake Club

Data de început	T4'22
Data estimată a finalizării	T4'25
Unități	737
Locuri parcare	937
GBA (mp)	111.155
GDV (m)	€ 320,88



One Floreasca Towers

Data de început	T4'22
Data estimată a finalizării	T2'25
Unități	217
Locuri parcare	293
GBA (mp)	32.787
GDV (m)	€ 87,33



One High District

Data de început	T3'22
Data estimată a finalizării	T4'25
Unități	846
Locuri parcare	1.040
GBA (mp)	108.133
GDV (m)	€ 193,14



One North Lofts

Data de început	T2'23
Data estimată a finalizării	T2'24
Unități	140
Locuri parcare	237
GBA (mp)	30.701
GDV (m)	€ 35,70



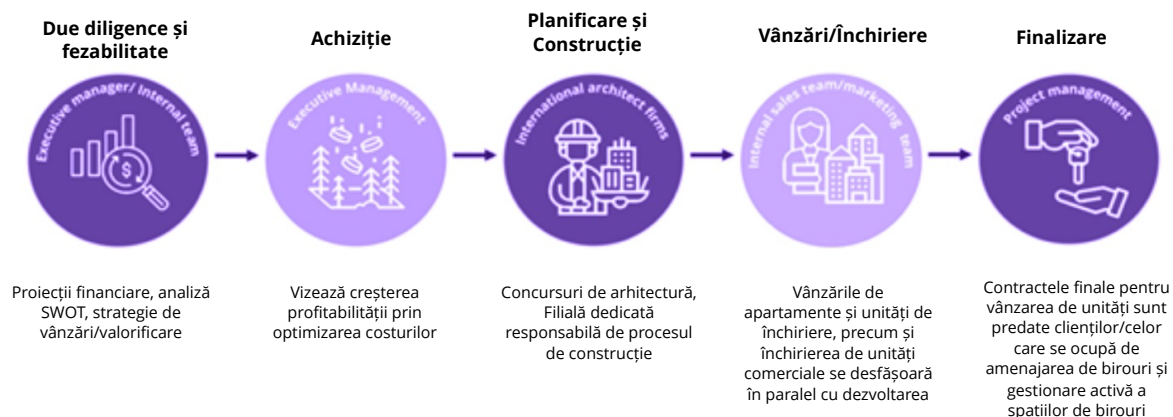
One Lake District

Data de început	T1'23
Data estimată a finalizării	T2'25* / T4'26
Unități	1.975
Locuri parcare	2.476
GBA (mp)	246.400
GDV (m)	€ 318,50

*Data de finalizare a Fazei 1

PROCESUL DE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ

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



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

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

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

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

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

SUSTENABILITATEA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE

Prioritatea One United Properties este îmbunătățirea constantă a parametrilor dezvoltărilor ONE pentru a deservi mai bine mediul și, în consecință, comunitățile.

În fiecare an, Compania investește în reducerea impactului negativ asupra mediului al dezvoltărilor sale și în respectarea mediului înconjurător. One United Properties inovează folosind materiale rafinate, îmbunătățindu-și procesele și străduindu-se mereu să-și educe partenerii și locatarii.

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

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

PIAȚA DE BIROURI ÎN 2023

Potrivit iO Partners, Bucharest City Report aferent T4 2023, în 2023, cererea brută a atins un nivel record de aprox. 409,3 mii mp, +44% față de 2022. Cererea netă a înregistrat o scădere cu 28%, însumând 101,4 mii mp de spațiu de birouri. Volumul brut de ocupare în București în 2023 a totalizat aproape 182.000 mp, +2% față de 2022. Închirierile noi și extinderile au reprezentat cca. 15% din cererea totală în 2023.

Cea mai mare dezvoltare de birouri livrată în 2023 a fost One Cotroceni Park Phase 2, cu 34 mii mp Suprafață Închiriabilă Brută (GLA). Pentru 2024, capitala va atinge un nivel record, cu o singură dezvoltare de birouri de livrat, având GLA de 15,5 mii mp, cu 85% sub nivelul din 2023. Rata de neocupare a crescut ușor în 2023, ajungând însă la 14,3% la sfârșitul anului și se estimează că va scădea în 2024 din cauza portofoliului redus de proiecte viitoare.

Chiriile birourilor din București au continuat să crească în 2023, înregistrând o creștere de 16%, până la 22 € pe mp pe lună, ca modalitate de absorbție a presiunii inflaționiste prin indexare.

Stocul de birouri moderne din București a atins 3,4 milioane de metri pătrați la sfârșitul anului 2023, depășind Bratislava, dar rămânând sub Varșovia, Budapesta și Praga.

DEZVOLTĂRILE DE BIROURI

Pe baza succesului său rezidențial, One United Properties a intrat pe segmentul de birouri în noiembrie 2017 prin achiziția One North Gate. La 31 decembrie 2023, portofoliul de birouri al Companiei a însumat un GLA 117.000 mp și include One Tower (GLA de 24.000 mp, închiriat 100%), One Cotroceni Park 1 (GLA de 46.000 mp, închiriat 88%), One Cotroceni Park 2 (GLA de 35.000 mp, închiriat 75%), și One Victoriei Plaza (GLA de 12.000, închiriat 100%). Împreună cu componenta de retail, portofoliul comercial al One United Properties, care include și Bucur Obor, are un GLA de peste 142.000 mp.

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

- Tendința puternică a corporațiilor care profită de oportunitatea perioadei de pandemie pentru a-și redesena întreaga strategie imobiliară corporativă și pentru a se muta de la clădirile de generație mai veche la cele noi, moderne, pentru a face upgrade;

- Necesitatea de a oferi confort sănătos pentru personal, pentru a-i atrage înapoi la birou, de unde și motivul pentru prioritizarea proprietăților certificate LEED și WELL;
- Necesitatea de a accesa funcții integrate precum rezidențiale și comerciale în cadrul aceleiași dezvoltări, reducând astfel timpul de navetă și oferind facilități în apropierea casei;
- Strategia de a urma o distribuție de birouri hub-and-spoke în întreg orașul, deschiderea mai multor birouri satelit noi pentru a reduce semnificativ timpul de navetă al angajaților, promovând un mediu de birou aproape de acasă.

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

SUSTENABILITATEA CLĂDIRILOR DE BIROURI

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

PORTOFOLIUL DE MONUMENTE ISTORICE

Ca parte a strategiei sale pe termen lung de dezvoltare a Bucureștiului, One United Properties se angajează să restaureze patrimoniul cultural al orașului, inclusiv zona centrală. Această inițiativă se aliniază strategiei mai largi de sustenabilitate a ONE, pe care Compania a început să o implementeze în 2021 după ce s-a alăturat Pactului Global al ONU, cea mai mare inițiativă de sustenabilitate din lume. Mai mult, viziunea Companiei este de a pune capitala României pe harta internațională, prin dezvoltarea unor repere moderne, care să devină puncte de atracție atât pentru rezidenți, cât și pentru turiști..

În conformitate cu acest angajament, One United Properties a achiziționat mai multe monumente istorice importante în centrul Bucureștiului, care în prezent se află în proces de restaurare. Acestea includ One Athénée, One Gallery, Hotel Mondrian, One Downtown.



DEZVOLTĂRI ONE UNITED PROPERTIES ÎN BUCUREȘTI

1 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 ELIADÉ TOWER
15 One BUCUR OSOR
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 ELIADÉ
23 One POWER
24 GALLERY
25 One ATHÉNÉE
26 HOTEL MONDRIAN
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

Legend:
Residential
Offices
Commercial

STRUCTURA GRUPULUI

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

Principalele filiale ale One United Properties SA sunt prezentate mai jos. Aceste companii au fost înființate sau achiziționate cu scopul de a îndeplini anumite sarcini – fie implementarea unor dezvoltări specifice, fie asistarea în procesul de dezvoltare, închiriere și/sau vânzare de apartamente sau proprietăți de birouri. La 31 decembrie 2023, Grupul era format din 52 de filiale consolidate integral.

Numele filialei	Activitate	Deținere la 31.12.2023
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Peninsula SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Herastrau Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar din România	95,00%
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectură pentru proiecte de grup și non-grup	80,00%
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar din România	98,00%
One Herastrau Towers SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Cotroceni Park SRL	Dezvoltator imobiliar din România	80,00%
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare proiecte	51,00%
One Lake District SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar din România	85,22%
One United Tower SA	Dezvoltator imobiliar din România	71,46%
Neo ¹ Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar din România	95,00%
One Mamaia Nord SRL	Dezvoltator imobiliar din România	95,00%
One Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar din România	95,00%
One Herastrau Vista SRL	Dezvoltator imobiliar din România	95,00%
One Floreasca Towers SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Long Term Investments SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar din România	67,25%
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar din România	67,25%
One Cotroceni Park Office Faza 4 SA	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Proiect 19 SRL)	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One High District S.R.L.	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%

¹ Începând cu noiembrie 2021, One United Properties a decis să renunțe la marca NEO din cauza dificultății de a-l poziționa la un nivel concurent cu ONE, în ciuda calității înalte și a designului produsului. În consecință, toate dezvoltările care au folosit numele NEO au fost redenumite, iar fostul Neo Floreasca Lake este denumit, comercial, One Floreasca Vista.

Raport Anual 2023 | One United Properties S.A.

One Plaza Athenee SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Lake Club SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Herastrau City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Carpathian Lodge Magura SRL	Dezvoltator imobiliar din România	66,72%
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One City Club SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Proiect 24 SRL	Dezvoltator imobiliar din România	90,00%
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
Bucur Obor SA	Închiriere spații retail	54,44%
One United Management Services SRL	Servicii de management	100,00%
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Proiect 12 SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Proiect 15 SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Victoriei Plaza SRL	Închiriere spații birouri	100,00%
Eliade Tower SRL	Închiriere spații birouri	100,00%
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL)	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Proiect 2 SRL	Dezvoltator imobiliar din România	0,00%
One Proiect 20 SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Proiect 22 SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Proiect 21 SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Baneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%

În 2023, în cadrul grupului One au fost înființate patru noi filiale: One Proiect 20 SRL, One Proiect 21 SRL, One Proiect 22 SRL și One Baneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL).

Compania și-a majorat participația în capitalul social al filialelor după cum urmează:

- One North Gate SA de la 67,69% la 85,22%, prețul total pentru acțiunile achiziționate fiind de 9.112.073 lei;
- One United Tower SA de la 70,24% la 71,46%, prețul total pentru acțiunile achiziționate fiind de 2.758.672 lei;
- One Herastrau Plaza SRL de la 98,00% la 100,00%, prețul total pentru acțiunile achiziționate fiind de 900 lei;
- One Lake District SRL de la 98,00% la 100,00%, prețul total pentru acțiunile achiziționate fiind de 900 lei;
- One Cotroceni Park Office Faza 4 SA de la 80,00% la 100,00%, prețul total pentru acțiunile achiziționate fiind de 18.000 lei;

- One Cotroceni Park Office SA de la 57,25% la 67,25%, prețul total pentru acțiunile achiziționate fiind de 35.301.200 lei;
- One Cotroceni Park Office Faza 2 SA de la 57,25% la 67,25%, prețul total pentru acțiunile achiziționate fiind de 17.899.200 lei.

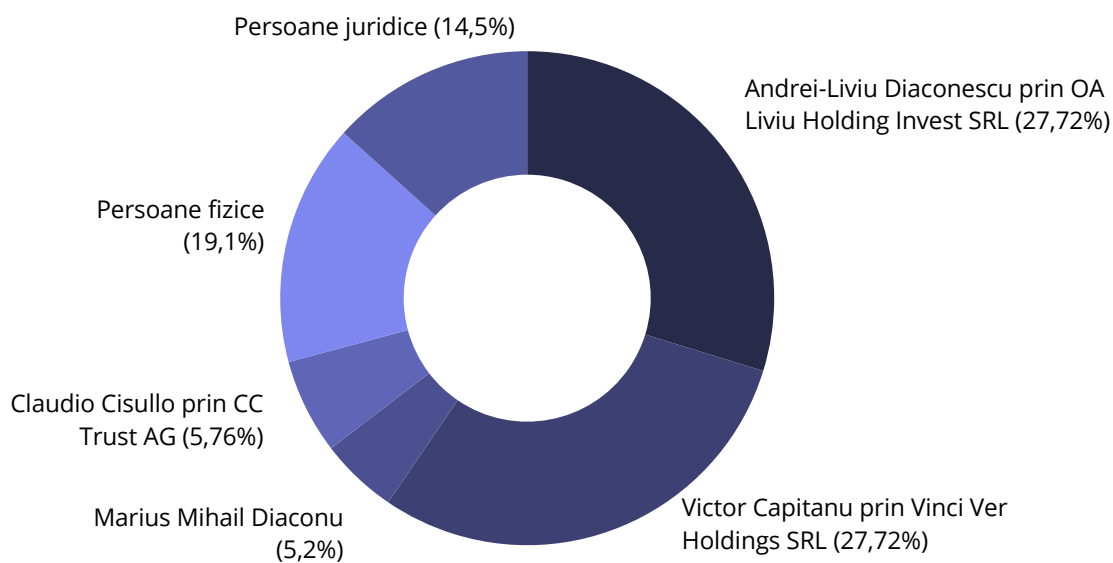
ACȚIONARI ȘI CAPITAL SOCIAL

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

În 2022, capitalul social al One United Properties a fost majorat datorită unei noi creșteri de capital, care a avut loc în perioada 27 iunie - 3 august 2022. Procesul a constat în două etape - prima, în care acționarii existenți au subscris noile acțiuni în baza drepturilor de preferință, și cea de a doua, cu noi investitori care au participat în cadrul plasamentului privat. Prețul final pe acțiune pentru ambele etape a fost stabilit la 1,25 lei, iar compania a ridicat în total 253,7 milioane lei.

La 31 decembrie 2023, capitalul social al One United Properties era de 759.530.863 lei împărțit în 3.797.654.315 acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune. În anul 2023, capitalul social al Companiei a fost majorat cu 94.835.729 acțiuni în urma Hotărârii AGEA nr. 62 din 26 aprilie 2022, în scopul implementării Planului de Alocare Acțiuni (Stock Option Plan; SOP) pentru membrii executivi ai Consiliului de Administrație, în urma îndeplinirii criteriilor de performanță aferente creșterii valorii Companiei în anul 2021. Majorarea capitalului social a fost efectuată prin compensarea creanțelor certe, lichide și exigibile deținute de beneficiarii SOP.

La 31 decembrie 2023, One United Properties avea 9.113 acționari (+145% de la momentul IPO). Structura acționariatului companiei la 31 decembrie 2023 era următoarea:



Andrei-Liviu Diaconescu și Victor Căpitanu, acționarii fondatori ai One United Properties dețin fiecare 27,72% din Companie prin vehiculele lor de investiții, OA Liviu Holding Invest SRL și, respectiv, Vinci Ver Holdings SRL. Excluzând toate acțiunile deținute de co-fondatorii și participațiile deținute de CC Trust și domnul Marius Mihail Diaconu, free-float-ul efectiv al companiei la 31 decembrie 2023 este de 33,6%.

La 31 decembrie 2023, One United Properties S.A. deținea 3.605.144 de acțiuni proprii, reprezentând 0,09% din capitalul social. Creșterea numărului de acțiuni s-a datorat răscumpărării care a avut loc în perioada 19 septembrie 2023 – 27 octombrie 2023 astfel cum aceasta a fost aprobată prin decizia AGEA nr. 62 din 26.04.2022. Pe parcursul răscumpărării de acțiuni, Compania a răscumpărat un total de 3.600.000 de acțiuni. **Mai multe detalii sunt disponibile AICI.**

Niciuna dintre filialele One United Properties nu deținea acțiuni ONE la 31 decembrie 2023.

ONE LA BURSA DE VALORI BUCUREȘTI

În 2023, prețul acțiunilor One United Properties a crescut cu 15,4%, ONE fiind pe locul 13 din topul celor mai tranzacționate acțiuni la BVB în ceea ce privește lichiditatea absolută și pe locul 19 în topul celor mai tranzacționate, în ceea ce privește lichiditatea, raportată la free float..

De la IPO-ul de la mijlocul anului 2021, acțiunile ONE au generat o rentabilitate totală în euro de 27% pentru acționari. În aceeași perioadă, presat de costul mai ridicat al capitalului, indicele EPRA, un etalon pentru companiile imobiliare listate din Europa de vest, a pierdut 37%. Cu alte cuvinte, ONE a depășit cu peste 60% de la momentul IPO-ului, piața imobiliară europeană.

Capitalizarea bursieră la 31 decembrie 2023 era de 3,8 miliarde lei.



Evenimentele cheie din 2023 în piața de capital includ:

INCLUDEREA ÎN INDICELE ROTX

Începând cu 20 martie 2023, acțiunile ONE sunt incluse în indicele ROTX al Wiener Börse (Bursa de Valori din Viena). ROTX este un indice de preț ponderat în funcție de capitalizare și este alcătuit din 15 acțiuni românești de tip blue-chip tranzacționate la Bursa de Valori București. Calculat în EUR, USD și RON și diseminat în timp real de Wiener Börse, ROTX este conceput ca indice tranzacționabil și este folosit ca suport pentru produsele structurate. Includerea în ROTX a făcut parte din strategia Companiei de a îmbunătăți vizibilitatea pieței de capital românești pe scena internațională, precum și de a contribui la aprecierea în continuare a lichidității Companiei. **Mai multe informații AICI.**

INCLUDEREA ÎN INDICIILE MSCI

Începând cu 1 iunie 2023, acțiunile ONE au fost incluse în indicele MSCI Frontier Markets Small Cap și indicele MSCI România Small Cap. Pe 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.**

ACOPERIREA DE CĂTRE ANALIȘTI

One United Properties este una dintre cele mai analizate acțiuni românești, având 10 analiști financiari: Christoph Shultes (Erste Group), Thomas Neuhold (Kepler Cheuvreux), Vlad Podea (BT Capital Partners), Ionut Gravis (BRK Financial Group), Roxana Stejerean (Goldring), Florin-Adrian Ciocoi (Ipopema Securities), Mihai Antolic (Intercapital), Adrian-Cosmin Patruti (Raiffeisen Bank), Alina David (Swiss Capital) și Jakub Caithaml (Wood & Co).

One United Properties nu avea obligațiuni corporative emise la 31 decembrie 2023.

STRUCTURA ORGANIZATORICĂ

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

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



ADUNĂRI GENERALE ALE ACȚIONARILOR

În 2023, One United Properties a ținut două Adunări Generale ale Acționarilor – pe 25 aprilie 2023 și pe 9 octombrie 2023,

În cadrul AGOA și AGEA din 25 aprilie 2023, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe a dividendelor în valoare de 37 milioane lei. Cu prima tranșă plătită în noiembrie 2022, dividendul brut integral pentru 2022 este de 73,1 milioane lei. De asemenea, acționarii au ales Consiliul de Administrație al One United Properties, format din șapte membri: Claudio Cisullo, Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Dragoș Manda, Marius Diaconu, Augusta Dragic și Magdalena Souckova (Soucek), și au aprobat bugetul aferent anului 2023. **Hotărârile AGA sunt disponibile AICI.**

În cadrul AGOA și AGEA din 9 octombrie 2023, acționarii au aprobat, printre altele, situațiile financiare auditate pentru primele șase luni ale anului 2023, distribuirea dividendului semestrial 2023 în valoare de 38 milioane lei, răscumpărarea de acțiuni, precum și contractarea diferitelor facilități de credit pentru dezvoltări în curs de construcție. **Hotărârile AGA sunt disponibile AICI.**

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

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

În Adunarea Generală anuală a Acționarilor din 25 aprilie 2023, acționarii au ales un nou Consiliu de Administrație al One United Properties, format din șapte membri: Claudio Cisullo (ales de Consiliu în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație), Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Marius-Mihail Diaconu, Augusta-Valeria Dragic, Dragos-Horia Manda, și Magdalena Souckova. Mandatul membrilor Consiliului este de 1 an. **Mai multe informații AICI.**

În 2023, funcția de Președinte al Consiliului de Administrație a fost deținută de domnul Claudio Cisullo.

Membrii Consiliului de Administrație la 31 decembrie 2023 sunt prezentați mai jos. Mandatele tuturor membrilor Consiliului de Administrație urmează să expire pe 25 aprilie 2024 și, în consecință, în Adunarea Generală a Acționarilor din 25 aprilie 2024, acționarii vor alege un nou Consiliu de Administrație.

CLAUDIO CISULLO

Președinte al Consiliului de Administrație, independent



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

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

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2023: 218.703.478 acțiuni, deținute prin intermediul CC Trust Group AG.

VICTOR CĂPITANU

Membru executiv al Consiliului de Administrație



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

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

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

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2023: 1.052.553.846 acțiuni deținute prin intermediul Vinci Ver Holding SRL.

ANDREI-LIVIU DIACONESCU

Membru executiv al Consiliului de Administrație



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

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

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2023: 1.052.553.846 acțiuni deținute prin intermediul OA Liviu Holding Invest SRL.

MARIUS-MIHAIL DIACONU

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



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

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

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2023: 187.331.906 acțiuni deținute în mod direct și 10.207.760 prin intermediul Altius SA..

AUGUSTA-VALERIA DRAGIC

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



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

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

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2023: 2.490.666 prin intermediul D Craig Investment SA..

DRAGOS-HORIA MANDA

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



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

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

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2023: 28.487.047.

MAGDALENA SOUCKOVA

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



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

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

Doamna Souckova nu deținea nicio acțiune ONE la data de 31.12.2023.

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

COMITETE CONSULTATIVE

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

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

Membrii Comitetului de Risc și Audit la 31 decembrie 2023 erau:

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

Membrii Comitetului de Nominalizare și Remunerare la 31 decembrie 2023 erau

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

Membrii Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă la 31 decembrie 2023 erau:

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

CONDUCERE EXECUTIVĂ

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

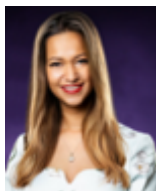


COSMIN SAMOILA

Director Financiar

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

Acțiuni ONE deținute la data de 31.12.2023: 687.279.



BEATRICE DUMITRAȘCU

CEO Divizia Rezidențială

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

Numărul de acțiuni ONE deținute la 31.12.2023: 414.050.



MIHAI PADUROIU

CEO Divizia de Birouri

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

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

Număr de acțiuni ONE deținute la 31.12.2023: 2.827.927 deținute prin intermediul PMA PRIME PROPERTY CONSULTING SRL.

VICTOR SAVI-NIMS

Director Juridic



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

Număr de acțiuni ONE deținute la 31.12.2023: 317.359.

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

ANGAJAȚI

La 31 decembrie 2023, Grupul avea 115 angajați (dintre care 111 cu normă întreagă și 4 angajați cu normă parțială), toți desfășurându-și activitatea la sediul central al One United Properties din București, România. Din toți angajații, la sfârșitul anului 2023, 85% dețineau o diplomă universitară și 7% dețineau diploma de liceu. One United Properties are printre angajați studenți care dețin roluri de juniori în cadrul companiei, care sunt în prezent în curs de obținere a diplomei universitare. Prin urmare, 8% dintre angajați erau înscriși la universitate la sfârșitul anului trecut.

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

PARTENERII DE AFACERI

În activitatea sa de zi cu zi, One United Properties colaborează cu mulți contractori. În 2023, One United Properties a colaborat cu aproximativ 300 de furnizori terți, dintre care aproximativ 4% erau furnizori mari.

În ceea ce privește operațiunile și dezvoltarea, acestea includ companii de construcții, arhitecți și planificatori de construcții, companii de materiale de construcții, mobilier și amenajări, consultanți tehnici, agenți imobiliari, furnizori de utilități, furnizori de facilități și alți furnizori specialiști (securitate, eliminarea deșeurilor etc.). Dintre toți acești parteneri, un grup deosebit de important sunt contractorii care dezvoltă proiecte One United Properties. Pe partea corporativă, One United Properties colaborează în mod regulat cu avocați, auditori, evaluatori, consilieri corporativi și de afaceri și specialiști în anumite domenii. În 2023, nu au existat modificări speciale în lanțul de aprovizionare al One United Properties.

În 2023, 21.413 persoane au lucrat pe șantierele One United Properties, contribuind la impactul semnificativ al companiei asupra evoluției dinamice a Bucureștiului.

ASPECTE CHEIE ALE AFACERII ÎN 2023

VÂNZĂRI REZIDENȚIALE

953 de apartamente cu o suprafață totală de 80.757 mp, 1.584 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute în 2023 pentru un total de 274,9 milioane EUR. Cu un an înainte, în 2022, Grupul a vândut și pre-vândut 599 de apartamente cu o suprafață totală de 52.724 mp, 978 de locuri de parcare și alte unități pentru un total de 169,2 milioane EUR. Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale include prevânzările către *early clients* (vânzări în marjă mai scăzută care ajută la finanțarea achiziției de teren). Acestea sunt unități pe care Grupul le-a vândut în avans către *early clients* la dezvoltări la care construcția nu a început. Valoarea totală a acestor vânzări în 2023 a fost de 31,6 milioane EUR (la fel ca la sfârșitul primului semestru 2023), față de 18,1 milioane EUR pentru 2022.

În ciuda scăderii cu 16% a vânzărilor de locuințe în București în 2023 față de 2022 (date conform Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară), One United Properties a sfidat tendințele pieței, marcând o creștere de 59% față de anul 2022 a numărului de unități rezidențiale vândute. Această creștere remarcabilă a fost alimentată de o selecție extinsă și mai variată de oferte rezidențiale, combinate cu tendința către calitate a clienților.

Datorită vânzărilor excelente, la 31 decembrie 2023, 71% din apartamentele disponibile în dezvoltare și livrate erau deja epuizate. Dintre amenajările deja livrate, există 77 de unități de stoc finalizat care sunt disponibile pentru cumpărare în cadrul One Verdi Park, One Herăstrău Towers, One Floreasca Vista, One Timpuri Noi și One Cotroceni Park (4,1% din totalul unităților din cadrul acestor dezvoltări). Sumele care urmează să fie primite în baza contractelor încheiate cu clienții la 31 decembrie 2023 sunt de 295 milioane EUR în numerar suplimentar până în 2025 (150 milioane EUR în 2024 și 145 milioane EUR în 2025).

Mai mult de jumătate dintre apartamentele vândute de One United Properties în 2023 au fost apartamente cu două camere, cu o suprafață totală vandabilă de 33.691 mp, cererea pentru aceste unități crescând cu 50% față de 2022. Cererea pentru apartamentele cu 2 camere a fost cea mai mare în cadrul One Lake District, unde în 2023 au fost vândute 307 astfel de unități, devenind cel mai bine vândut produs al One United Properties. Creșterile au fost observate și pentru apartamentele cu 3 camere, +64% față de anul anterior, și apartamentele cu 4 camere, +83% față de 2022. Vânzările de studio-uri au crescut cel mai mult, cu 137%, la 97 de unități pre-vândute în 2023, reflectând vânzări puternice în cadrul One High District, One Lake District, One Lake Club și One Floreasca Towers. Vânzările pe tip de apartament în 2023, inclusiv suprafața totală vandabilă, sunt prezentate mai jos:

Tip apartament	2023	Suprafață vandabilă (mp)
Studio	97	4.718
2 camere	514	33.691
3 camere	184	17.638
4 camere	150	22.740
5+ camere și vile	8	1.970
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	953	80.757

Cea mai căutată dezvoltare din 2023 a fost prima fază a One Lake District, unde în 2023 au fost vândute 430 de unități din 786 de unități disponibile, nivelul total al unităților epuizate ajungând la 66%. One Lake District va găzdui un total de 1.967 de unități, iar apartamentele din fazele următoare vor fi puse în vânzare în 2024. A doua cea mai bine vândută dezvoltare a fost One High District, unde au fost vândute 251 de unități în 2023, 65% din unități fiind deja pre-vândute în cadrul acestei dezvoltări la 31 decembrie 2023, urmată de One Lake Club, unde 145 de unități au fost pre-vândute în 2023. Dezvoltarea One Lake Club va fi etichetată drept „Mobilată de Armani/Casa” după încheierea unui parteneriat cu Armani/Casa în noiembrie 2023. Situația vânzărilor din 2023 pentru dezvoltări cheie, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la 31 decembrie 2023, este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Status	Livrare	Unități vândute în 2023	Total unități vândute de la începutul proiectului	Total unități dezvoltate
One Lake District 1	În dezvoltare	T2 2025	430	522	786 ¹
One High District	În dezvoltare	T4 2025	251	525	807
One Lake Club	În dezvoltare	T4 2025	145	267	723
One Floreasca Towers	În dezvoltare	T2 2025	55	126	208
One Cotroceni Park	Finalizat	T4 2023	23	873	898
One Mamaia Nord 2	În dezvoltare	T4 2024	12	41	86
One Mircea Eliade	Finalizat	T4 2020	12	244	244
Alte dezvoltări	-		25	939	1,200
TOTAL UNITĂȚI			953	3.537	4.952

NOTA: ¹ În cadrul One Lake District vor fi dezvoltate un total de 1.967 de unități. În prezent, doar 786 de unități din prima fază a dezvoltării sunt disponibile pentru cumpărare. Termenul de livrare prezentat pentru One Lake District este doar pentru prima fază.

SEGMENTUL COMERCIAL

În februarie 2023, One United Properties a livrat chiriașilor săi One Cotroceni Park Office 2. One Cotroceni Park Office 2, cu un GLA de 34,5 mii mp a fost cea mai mare livrare de birouri de pe piața din București în 2023.

În septembrie 2023, One United Properties a informat piața despre semnarea unui contract cu Infineon Technologies, lider german în proiectarea și producția de semiconductori, ce are ca obiect dezvoltarea unei clădiri de birouri durabile, la cheie, pentru a acoperi nevoile Infineon pentru o perioadă de 15 ani, începând cu 2026. Valoarea de pornire a contractului se ridică la 57 milioane EUR (fără TVA), indexată la inflația anuală a UE. Conform contractului, Compania va dezvolta și va închiria ulterior o clădire, denumită, One Technology District, cu un GLA de 20.000 mp (cu terase), inclusiv 2.000 mp de laboratoare și 280 de locuri de parcare. Dezvoltarea va include, de asemenea, un sistem de tip *geoexchange* care va acoperi integral nevoile de încălzire și răcire ale chiriașului. Se estimează că One Technology District va fi livrat în T2 2026. **Mai multe informații AICI.**

În decembrie 2023, One United Properties a anunțat finalizarea achiziției fostei fabrici Ford, un reper istoric care va fi transformat de Companie într-o dezvoltare comercială, One Gallery, tranzacție încheiată cu Auchan România S.A. La finalizare, One Gallery va avea un GLA de aproximativ 14.333 mp și 314 locuri de parcare construite pe 2 etaje subterane. GDV estimat la finalizare este de 90 milioane EUR. Pe 18 decembrie 2023, One United Properties a încheiat un acord de facilitate de credit cu Alpha Bank Group, în valoare totală de până la 30,5 milioane EUR în scopul finanțării/refinanțării parțiale a costurilor de dezvoltare ale One Gallery, precum și a unei facilități de credit TVA de până la 4,6 milioane EUR. **Mai multe informații AICI și AICI.**

În total, inclusiv contractul semnat cu Infineon Technologies, în 2023, One United Properties a închiriat și pre-închiriat 34.200 mp de spații de birouri și retail față de 31.700 mp în 2022.

La 31 decembrie 2023, portofoliul total de birouri al Companiei a însumat 117.000 mp GLA și include One Tower (GLA de 24.000 mp, închiriat 100%), One Cotroceni Park 1 (GLA de 46.000 mp, închiriat 88%), One Cotroceni Park 2 (GLA de 35.000 mp, închiriat 75%), și One Victoriei Plaza (GLA de 12.000 mp, închiriat 100%). Împreună cu componenta de retail, portofoliul comercial al One United Properties, care include și Bucur Obor, are un GLA de peste 142.000 mp..

Dezvoltare	Status	Livrare / Achiziție	GLA	% Închiriat	% Pre-închiriat	% Mutare chiriași
One Tower	Dezvoltat	2020	24.039	100%	-	100%
One Cotroceni Park 1	Dezvoltat	2022	46.252	88%	-	88%
Bucur Obor	Achiziționat	2022	25.582	94%	-	94%
One Victoriei Plaza	Achiziționat	2022	12.000	100%	-	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltat	2023	34.456	75%	-	55%
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL DE ÎNCHIRIAT			142.329	89%	-	84%
One Technology District	În dezvoltare	2026	20.000	-	100%	0%
One Gallery	În dezvoltare	2025	14.333	-	-	0%
TOTAL PORTOFOLIUL DE ÎNCHIRIAT ACTUAL ȘI SUB DEZVOLTARE			176.662	-	-	

EXIT-URI

În 2023, Grupul a început să implementeze o strategie de consolidare a portofoliului de birouri în jurul dezvoltărilor mari, emblematice, cu utilizare mixtă și de regenerare urbană, cum ar fi One Floreasca City și One Cotroceni City. În consecință, Grupul a început procesul de vânzare a activelor selectate, non-core.

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 deține o participație de 30% din One Herăstrău Office Properties S.A., care deține la rândul său un pachet de 66,67% din One Herăstrău Office S.A. Participația în One Herăstrău Office S.A. a fost achiziționată de One Herăstrău Office Properties S.A. în iunie 2020, la o evaluare de 15 milioane EUR pentru întreaga afacere. One Herăstrău Office S.A. a fost vândută în întregime unui investitor privat pentru cca. 21 milioane EUR. Atutul cheie al One Herăstrău Office S.A. a fost dezvoltarea comercială a One Herăstrău Office, cu o suprafață totală de 8.074 mp, distribuită pe 7 etaje și 3 etaje suplimentare de parcare subterană. Venitul din vânzare a fost recunoscut de One United Properties în T1 2023. **Mai multe informații AICI.**

În mai 2023, One United Properties a informat piața despre semnarea unui pre-acord 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 EUR, a reprezentat aproximativ 20% din totalul activelor deținute de One North Gate S.A. Activul vândut către Element Investiții Imobiliare S.R.L. a reprezentat o clădire de birouri cunoscută sub numele de One North Gate, cu un GLA de 4.500 mp, repartizată pe P+4 etaje și 131 de locuri de parcare. **Mai multe informații AICI.**

În total, în 2023, One United Properties a realizat un exit din patru proprietăți cu destinație de închiriere, non-core, în valoare totală de 41,7 milioane EUR, care au generat un multiplu de 5 ori pentru acționarii One United Properties, peste capitalurile proprii investite, așa cum este prezentat în tabelul de mai jos.

Investiție proprietate	Categorie Activ	GLA (mp)	Deținere (%)	NOI	Preț vânzare	Randament (%)	Cost	Profit	Active investite	IRR (%)
One Herăstrău Office	Birouri	8.076	20%	1.500.000	21,000,000	7,14%	18.105.319	2.894.681	1,250,676	60%+
One North Gate	Birouri	4.991	85%	450.000	6,000,000	7,50%	4.060.127	1.939.873	1,000,000	30%+
Lidl - One Verdi Park	Retail	1.974	100%	536.898	8,800,000	6,10%	2.672.735	6.127.265	500,000	50%+
One Mircea Eliade	Rezidențial	1.083	100%	274.301	5,870,500	4,67%	1.764.616	4.105.884	500,000	50%+
Totalul activelor de închiriat vândute în 2023		16,124		2,761,199	41.670.500	6.63%		15.067.703	3.250.676	

Notă: Toate sumele sunt exprimate în euro, cu excepția cazului în care este specificat altfel.

SEGMENTUL OSPITALITATE

În data de 14 noiembrie 2023, One United Properties a anunțat semnarea unei înțelegeri cu Ennismore, unul dintre cei mai importanți operatori de hoteluri lifestyle din lume, deținut parțial de Accor, pentru deschiderea Hotelului Mondrian în București. Mondrian București va fi amplasat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, în apropierea Ateneului Român. Achiziționarea clădirii ce va găzdui Hotelul Mondrian face parte din eforturile Companiei de regenerare a centrului orașului și protejare a patrimoniului cultural al Bucureștiului.

Aducerea Mondrian în București marchează debutul One United Properties pe piața ospitalității. În acest context, în februarie 2024, Dl. Riad Abi Haidar, un lider internațional experimentat în domeniul ospitalității, s-a alăturat One United Properties în calitate de Partener și CEO al diviziei Hoteluri. **Mai multe informații AICI.**

Portofoliul de terenuri

La 31 decembrie 2023, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-SPA pentru peste 265.000 mp de terenuri cu poziționare excelentă pentru dezvoltarea ulterioară în București, cu drepturi de construire supraterane brute (GBA) de peste 865.000 mp, cu Valoarea Brută de Dezvoltare (GDV) totală de peste 2 miliarde de euro. Toate aceste parcele sunt în prezent în faza de planificare. Pe acestea, Grupul estimează construirea a aproximativ 6.000 de apartamente, spații comerciale aferente comunităților și 163.500 mp de clădiri comerciale pentru închiriere. Dintre clădirile comerciale, 117.500 mp vor fi destinați spațiilor de birouri, iar restul de 46.000 mp se află în cadrul clădirilor care vor fi restaurate, printre care și One Gallery, cea mai mare investiție privată într-o clădire protejată din România. Valoarea brută de dezvoltare a portofoliului de clădiri restaurate aflate în prezent în curs de dezvoltare de către One United Properties este estimată la 239 de milioane de euro.

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 trei dezvoltări viitoare, precum și în faze incipiente de discuții sau negocieri pentru alte peste 20 de dezvoltări.

REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE

ASPECTE FINANCIARE CHEIE

- **O creștere de 31% a cifrei de afaceri consolidate** a One United Properties în 2023 față de 2022, întrucât Grupul înregistrând o cifră de afaceri de **1.524,1 milioane lei**, un record pentru Grup.
- **Rezultat brut** a ajuns la **531,7 milioane lei** în 2023, o scădere de 7% față de anul trecut (o creștere de **11%** excluzând câștigul unic din achiziția negociată a Bucur Obor, recunoscut în 2022), în timp ce rezultatul final a atins **449,6 milioane RON** (scădere de 11% față de anul trecut; creștere de **10%** excluzând câștigul unic).
- Veniturile din **segmentul rezidențial** au atins **1.130,4 milioane lei** în 2023, o **creștere de 47% față de anul trecut**, determinată de o ofertă rezidențială diversificată. Valoarea vânzărilor rezidențiale reprezintă un record absolut pentru Grup, depășind pentru prima dată pragul de 1 miliard de lei într-un singur an.
- Marja **netă** a segmentului rezidențial a atins **27,9%** la nivelul anului 2023, o scădere față de 41,4% înregistrată în 2022 datorită recunoașterii veniturilor aplicate de Grup (a se vedea Recunoașterea veniturilor din vânzarea dezvoltărilor rezidențiale pentru detalii), 3 noi dezvoltări de mare amploare în stadiile incipiente de dezvoltare au fost adăugate portofoliului de vânzări între T4'22 și T3'23. Compania își menține ținta de minim 35% marjă per dezvoltare.
- **Veniturile din chirii**, inclusiv veniturile din serviciile oferite chiriașilor, au crescut cu 63%, până la **128,4 milioane lei** în 2023, datorită veniturilor obținute de la chiriașii One Tower, One Cotroceni Park Office 1, One Victoriei Plaza, precum și Bucur Obor. Veniturile din închiriere vor continua să crească pe măsură ce chiriașii continuă să se mute în OCP Office 2.
- **Cheltuielile administrative** au scăzut cu 9%, până la **82 milioane lei** datorită faptului că cea mai semnificativă parte a alocării SOP fără numerar a fost recunoscută în 2022.
- **Indicatorul EPS** anualizat a fost de **0,12 lei**, reprezentând un **randament al câștigurilor de 12%** la prețul acțiunii 0,988 lei.
- **Totalul activelor** a atins valoarea istorică de **5 miliarde lei**.
- **Poziția de numerar** este solidă, de **420,7 milioane lei**, în scădere cu 26% față de anul trecut, datorită activității semnificative de dezvoltare desfășurate în 2023, cu dezvoltări în construcție având un GDV de **peste 1,2 miliarde EUR** la sfârșitul anului.
- **Valoarea indicatorului loan-to-value brut** de **28%** la sfârșitul anului 2023, stabil din 2022, dovedind o situație financiară solidă și un efect de levier scăzut al Grupului în comparație cu companiile similare din Europa. **Datoria netă** este de **606,9 milioane lei**, 12% din totalul activelor de 5 miliarde lei.

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a crescut cu 31% în 2023 față de 2022, ajungând la 1.524,1 milioane de lei. Creșterea cifrei de afaceri a fost susținută de o creștere cu 47% a veniturilor din vânzarea de proprietăți rezidențiale, care au ajuns la 1.130,4 milioane de lei în 2023 comparativ cu 769,5 milioane de lei în 2022. Venitul net din proprietăți rezidențiale a scăzut cu 1% față de anul precedent, ajungând la 315,5 milioane de lei în 2023 comparativ cu 318,9 milioane de lei în 2022, ca urmare a recunoașterii veniturilor noilor dezvoltări a căror construcție a început în 2023. Conform metodologiei de recunoaștere IFRS 15, dezvoltările aflate în stadii inițiale generează marje mai reduse. În plus, prețurile de vânzare cresc pe măsură ce construcția avansează. În consecință, marja netă a scăzut de la 41,4%, înregistrată în 2022, la 27,49% pentru 2023. Este important de menționat că această valoare nu reflectă în mod corect marja totală pe care One United Properties o generează din vânzarea de unități rezidențiale. Ca principiu, compania are drept obiectiv, la fiecare dezvoltare, o marjă netă de minim 35%.

Pentru mai multe informații despre recunoașterea veniturilor din vânzările rezidențiale la One United

Properties, vă invităm să consultați capitolul dedicat din acest raport, disponibil AICI.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de divizia comercială împreună cu veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, au înregistrat o creștere de 63%, ajungând la 128,4 milioane de lei în 2023 față de 78,9 milioane de lei în 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 în proporție de 88% la 31 decembrie 2023), One Victoriei Plaza (închiriat 100%), precum și de impactul rezultatelor generate de Bucur Obor (închiriat în proporție de 94%), consolidate în cadrul diviziei de retail. Veniturile din chirii vor continua să crească în trimestrele următoare datorită impactului One Cotroceni Park 2, închiriat în proporție de 75%, însă cu numai 55% dintre chiriași mutați la 31 decembrie 2023.

Este important de menționat că, în 2022, One United Properties a înregistrat câștigul unic din achiziția negociată, în valoare de 94,1 milioane de lei, reprezentând câștigul din tranzacția de achiziționare a pachetului majoritar de acțiuni în cadrul Bucur Obor la un preț semnificativ redus față de valoarea de piață a companiei achiziționate, conform evaluărilor Colliers. În plus, în 2022, Grupul a înregistrat și un câștig de 54,9 milioane de 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 2023, Grupul a înregistrat un câștig de 20,4 milioane RON din clădirile de birouri și retail în curs de dezvoltare.

Cu toate acestea, în 2023, Grupul a înregistrat câștiguri de 180,2 milioane de lei din investiții imobiliare finalizate (față de 88,5 milioane de lei în 2022), reprezentând reclasificarea apartamentelor în scop de închiriere, corespunzătoare apartamentelor închiriate la One Mircea Eliade și One Herăstrău Towers, precum și începerea funcționării spațiului comercial de 2.000 mp situat în cadrul One Verdi Park, închiriat către Lidl pentru 9+9 ani. Spațiul comercial a fost vândut în T3 2023 pentru 8,8 milioane de euro. Câștigurile din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară, așa cum sunt evaluate de către Colliers, au înregistrat o scădere de 20%, până la 60 milioane de lei.

Cheltuielile administrative au scăzut cu 9% în 2023 față de 2022, ajungând la 82 de milioane de lei. Această scădere a fost determinată de recunoașterea, în 2022, a majorității cheltuielilor aferente Stock Option Plan (SOP) 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 2023 este de 25,1 milioane de lei, față de 46 de milioane de lei în 2022. Excluzând impactul SOP, cheltuielile administrative au crescut cu 28%, până la 56,9 milioane de lei în 2023 comparativ cu 2022, reflectând o dimensiune mult mai mare a operațiunilor. În ceea ce privește alte cheltuieli operaționale, acestea au scăzut cu 4%, ajungând la 14,7 milioane de lei. Din această sumă, 9,3 milioane de lei reprezintă sponsorizări legate de activități de CSR, care se așteaptă să fie deduse parțial din impozitul pe profit, în timp ce alte elemente includ cheltuieli cu provizioane și provizioane pentru depreciere.

Alte cheltuieli de exploatare a proprietății pentru segmentul comercial au crescut cu 40%, în 2023, la 11,5 milioane de lei, ca urmare a recepționării în luna februarie a One Cotroceni Park Office 2, unde chiriașii încă nu se mutaseră la sfârșitul anului.

Alte cheltuieli de exploatare a proprietății pentru segmentul rezidențial, care includ cheltuielile cu proprietățile pentru dezvoltările rezidențiale finalizate și nelivrate încă integral clienților, au crescut cu 136%, la 12,1 milioane de lei, ca urmare a finalizării celei mai mari dezvoltări rezidențiale de până în prezent, One Cotroceni Park, și a creșterii rezultate a costurilor de exploatare care nu au fost încă transferate integral clienților finali.

Rezultatul din activitatea de exploatare s-a ridicat la 561,7 de milioane de lei în 2023, înregistrând o scădere de 3% pe fondul recunoașterii câștigurilor unice în 2022, atribuite achiziției negociate a Bucur Obor. Excluzând evenimentul extraordinar al achiziției negociate a Bucur Obor, EBITDA a crescut cu 17% în 2023 față de 2022. Rezultatul brut a ajuns la 531,7 de milioane de lei în 2023, în scădere cu 7% față de 2022 (+11% excluzând impactul Bucur Obor din 2022), în timp ce profitul net a fost de 449,6 milioane de lei, în scădere cu 11% față de anul precedent (creștere de 10% excluzând Bucur Obor). Impozitul pe profit pentru 2023 a fost de 82,1 milioane de lei, din care 33,2 milioane de lei reprezintă cheltuiela efectivă, iar

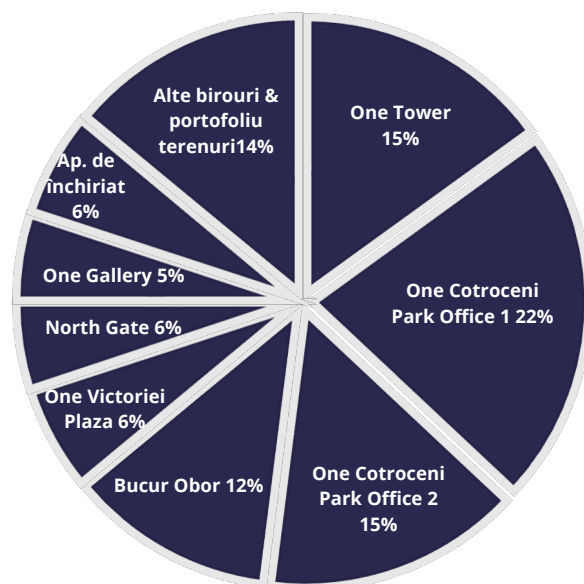
restul de 48,9 milioane de lei reprezintă impozitul amânat pe profitul generat de câștigurile din ajustarea valorii juste, care vor deveni impozabile doar la vânzarea activelor.

Poziții P&L selectate (RON)	2023	2022	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	1.130.393.968	769.518.382	47%
<i>Costul de vânzare a proprietății rezidențiale</i>	(802.740.979)	(445.459.287)	80%
<i>Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale</i>	(12.124.094)	(5.133.247)	136%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	315.528.895	318.925.848	-1%
Venituri din chirii, incl. venituri din serviciile către chiriași	128.354.651	78.909.622	63%
<i>Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale</i>	(11.452.425)	(8.171.409)	40%
Venitul net din chirie	86.621.358	54.206.051	60%
Câștiguri din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	260.631.796	218.466.572	19%
Câștiguri din achizițiile negociate	0	94.079.969	-100%
<i>Cheltuieli administrative, incl. SOP</i>	(82.020.505)	(90.436.029)	-9%
<i>Alte cheltuieli de exploatare</i>	(14.665.945)	(15.308.340)	-4%
Rezultat din activitatea de exploatare	561.693.761	576.124.706	-3%
Profit brut	531.721.445	572.908.912	-7%
Profit net	449.618.530	502.477.465	-11%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 18% în 2023, atingând pragul de 5 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut cu 20%, ajungând la 2,8 miliarde de lei, creștere determinată, în principal, de o majorare cu 20% a investițiilor imobiliare, care au ajuns la 2,7 miliarde de lei la sfârșitul anului 2023, reprezentând segmentul comercial și portofoliul de terenuri. Aprecierea se datorează includerii în portofoliul de terenuri a One Cotroceni Office 4, One Gallery, precum și a One Băneasa Airpark, în urma achizițiilor lor din 2023. Referitor la aprecierea activelor existente, cea mai mare creștere a fost înregistrată pentru One Downtown (+125%), urmat de apartamentele închiriate (+67%) și One Cotroceni Park Office 3 (+26%).

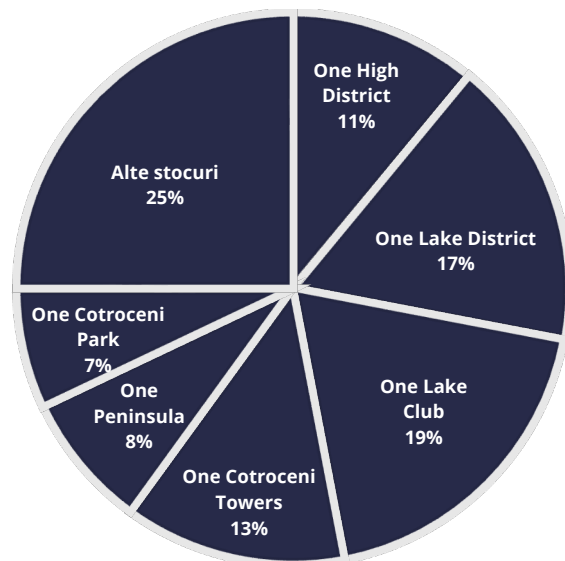
Birouri & portofoliu terenuri în '000 RON	31.12.2023	31.12.2022
One Tower	418.629	387.166
One Cotroceni Park Office 1	598.601	569.891
One Cotroceni Park Office 2	413.144	349.442
One Cotroceni Park Office 3	36.553	28.992
One Cotroceni Park Office 4	80.073	-
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
One North Gate	161.177	131.420
Eliade Tower	44.771	45.021
Bucur Obor	313.559	307.460
One Athénée	-	50.197
One Downtown	42.448	18.846
One Plaza Athénée (Hotel Mondrian)	71.510	68.066
One Carpathian	8.004	7.708
One Gallery	124.882	-
One Baneasa Airpark	21.555	-
Other	67.018	47.551
Apartments for rental	170.217	101.698
TOTAL	2.710.669	2.251.985



Activele circulante au crescut cu 15% în 2023, ajungând la 2,2 miliarde de lei, datorită creșterii cu 51% a stocurilor (proprietăți rezidențiale), care au ajuns la 1 miliard de lei. Creșterea semnificativă la nivel de stocuri reprezintă adăugarea One Cotroceni Towers, în urma achiziției terenului deja autorizat pentru dezvoltare, precum și o creștere substanțială a valorii One High District și One Lake Club. Ca urmare a livrării One Verdi Park către clienți în 2023, stocul pentru această dezvoltare a scăzut cu 20%. Restul dezvoltărilor au înregistrat un grad variabil de creștere sau scădere, aliniat cu evoluția vânzărilor

rezidențiale în 2023, așa cum sunt prezentate în secțiunea de evenimente principale legate de business.

Proprietăți rezidențiale în '000 RON	31.12.2023	31.12.2022
One Verdi Park	57.376	72.017
One Cotroceni Park - Rezidențial	71.563	39.809
One Cotroceni Towers	127.931	-
One Modrogan	43.627	43.432
One Mircea Eliade	20.307	15.862
One Peninsula	81.602	75.136
One Herăstău Towers	1.227	19.660
One Floreasca Vista	10.161	14.603
One Timpuri Noi	8.594	8.964
One Mamaia Nord 2	23.556	11.083
One Herăstrău Vista	16.444	4.587
One High District	111.535	4.353
One Lake Club (P1 & P2)	186.456	117.969
One Lake District	174.992	188.991
One Floreasca Towers	60.750	45.499
Alte stocuri	6.544	1.029
TOTAL	1.002.665	662.994



Creanțele comerciale au înregistrat o creștere de 25%, până la 489,5 milioane de lei, ca urmare a finalizării și începerii livrărilor către clienții finali a unităților din One Cotroceni Park, cea mai mare dezvoltare de până acum a One United Properties. Datorită activității semnificative de dezvoltare din 2023, precum și a plății celei de-a doua tranșe a dividendului aferent anului 2022, în cuantum de 37 milioane de lei, în data de 30 mai 2023, poziția de numerar a scăzut cu 26%, până la 420,7 milioane de lei.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut în 2023 cu 13%, ajungând la 2,9 miliarde de lei. Creșterea a fost determinată de o majorare cu 26% a rezultatului reportat, care a ajuns la 1,5 miliarde de lei la sfârșitul anului 2023. Capitalul social a crescut cu 3%, până la 759,5 milioane de lei, în timp ce primele de emisiune au crescut cu 227%, până la 91,5 milioane de lei, reflectând majorarea de capital social realizată pentru implementarea Stock Option Plan acordat membrilor executivi ai Consiliului de Administrație, în urma îndeplinirii criteriilor de performanță evidențiate în programul SOP aferente anului 2021. Acțiunile proprii au avut un impact negativ de 3,5 milioane de lei, reprezentând acțiunile răscumpărate din piață în a doua jumătate a anului 2023, în conformitate cu programul de răscumpărare de acțiuni inițiat în T3 2023 ([mai multe detalii AICI](#)).

Datoriile totale au crescut cu 25% în 2023, ajungând la 2,1 miliarde de lei la 31 decembrie 2023, în contextul în care datoriile pe termen lung au crescut cu 29%, până la 1,2 miliarde de lei, în timp ce datoriile curente au crescut cu 19%, până la 887,45 milioane de lei. Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de o creștere cu 27% a creditelor și împrumuturilor de la bănci și de alte entități, reprezentând o mare parte a creditului bancar pe termen lung în valoare de 793,5 milioane de lei, creșterea fiind determinată de noul credit pentru One Plaza Athénée (Hotel Mondrian), precum și de retrageri pentru finanțarea One Cotroceni Park Office 2, Eliade Tower și One Cotroceni Park (rezidențial).

Scadența medie rămasă pentru creditele datorate la 31 decembrie 2023 este de 7,3 ani pentru creditele bancare legate de investițiile imobiliare (138 de milioane de euro) și de 2,3 ani pentru creditele bancare legate de dezvoltarea de active imobiliare rezidențiale (45 de milioane de euro). Marja medie a dobânzii este cuprinsă între 1,5% și 3,5% pentru 2023.

În ansamblu, creșterea creditelor pe termen lung ale One United Properties este determinată, pe de o parte, de clădirile de birouri și comerciale, care necesită mai multe datorii decât dezvoltările rezidențiale și sunt finanțate prin credite pe termen lung. Aceste împrumuturi nu au impact asupra fluxului de numerar, deoarece sunt plătite, în principal, din chirii și se amortizează în fiecare an. Pe de altă parte, dezvoltările care vizează clienți cu venituri medii și mijlocii spre mari (unde clienții pot contracta

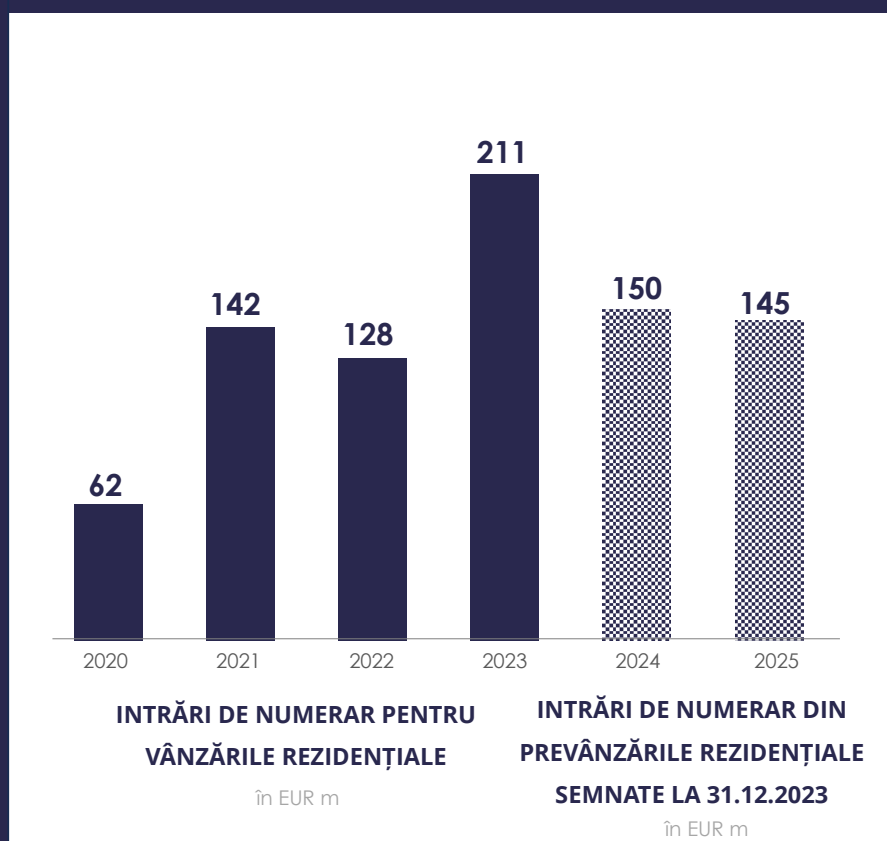
apartamente folosind un avans de 30% și o plată de 70% la livrare) necesită mai multe datorii decât dezvoltările destinate clienților cu venituri mari și foarte mari, unde clienții plătesc întreaga sumă pe perioada construcției (100% plată anticipată sau 5 rate egale de 20%).

Cu toate acestea, chiar și în condițiile creșterii portofoliului de birouri și a deciziei de a se extinde către un nou segment de clienți, One United Properties a menținut indicatorul loan-to-value la 28% la sfârșitul anului 2023, aceeași valoare ca la sfârșitul anului 2022. Datoria netă s-a ridicat la 606,9 milioane de lei, 12% din totalul activelor de 5 miliarde de lei. Creșterea datoriilor curente a fost, pe de altă parte, determinată de o majorare cu 33% a plăților în avans de la clienți, care au ajuns la 389,6 milioane de lei la sfârșitul anului 2023, reprezentând plățile în avans de la clienți pentru apartamentele pre-vândute. Pe de altă parte, datoriile comerciale și alte datorii au crescut cu 31%, ajungând la 354,4 milioane de lei, reprezentând o dimensiune semnificativ mai mare a afacerii față de anul precedent.

FLUXURI DE NUMERAR

În 2023, One United Properties a înregistrat intrări de numerar de 211 milioane EUR, un rezultat record pentru companie. Fluxurile de numerar contractuale, adică sumele care urmează să fie primite în temeiul acordurilor de prevânzare încheiate cu clienții la 31.12.2023, se ridică la 295 milioane EUR în numerar suplimentar până în 2025. Sunt sumele datorate **doar** pentru unitățile care au fost pre-vândute și care urmează să fie livrate în viitor, excluzând orice vânzare efectuată începând cu 2024.

La 31.12.2023, echipa de vânzări avea un portofoliu de 1.415 unități rezidențiale disponibile pentru vânzare și prevânzare. 1.181 de unități suplimentare în fazele ulterioare ale One Lake District și aprox. 1.300 de unități la One Cotroceni Towers pot fi adăugate în funcție de evoluția vânzărilor. Fluxurile de numerar potențiale generate de aceste prevânzări nu sunt incluse în graficul de mai jos. Intrările de numerar realizate din proprietăți rezidențiale pentru anii 2020-2023 fiind prezentate în scopuri comparative.



RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE

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

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

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

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IFRS 15

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

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

Dezavantajul acestei metode este că, spre deosebire de recunoașterea directă la un moment dat, metoda gradului de realizare adaugă straturi de complexitate, făcând ca situațiile financiare să fie mai greu de descifrat pentru unii investitori și analiști, generând uneori presupuneri incorecte legate de faptul că veniturile sau rentabilitatea Companiei sunt în scădere, când de fapt acestea fluctuează datorită numărului de dezvoltări care se află în diferite etape de finalizare.

Recunoașterea veniturilor din vânzările dezvoltărilor rezidențiale pe parcursul perioadei de construcție este în concordanță cu principiile de bază ale cadrului IFRS și oferă diverse beneficii în ceea ce privește raportarea financiară și reprezentarea economică.

EXEMPLU DE RECUNOAȘTERE A VENITURILOR ȘI PROFITULUI

Valoarea Totală a Contractului: 1.000.000 euro

Costul Terenului: 100.000 euro

Costurile de Dezvoltare: 500.000 euro

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

Anul 0 (Începutul Contractului):

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

Anul 1 (Sfârșitul Primului An):

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

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

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

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

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

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

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

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IAS 40

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

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

Tehnicile de măsurare a valorii juste sunt:

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

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

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

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

INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, conform rezultatelor consolidate, la 31 decembrie 2023, sunt prezentați mai jos.

*Date financiare
în RON '000*

31 Decembrie 2023

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	2.150.225,206	= 2,42
Datorii curente	887.483.595	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat x100	1.027.669.000	= 36%
Capital propriu	2.862.928.546	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți	440.734.684	= 0,29
Cifra de afaceri	1.524.067.113	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri	1.524.067.113	= 0,54
Active imobilizate	2.836.979.222	

Loan to value

	31 Decembrie 2023	
Datorie financiară	1.027.669.000	= 28%
Active imobiliare	3.713.334.629	

POLITICA DE DIVIDENDE

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

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

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

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

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

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

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

One United Properties a distribuit pentru fiecare dintre anii încheiați la 31 decembrie 2022, 2021 și 2020 dividende brute în valoare de 73.130.615,64 lei, respectiv 74.973.314,85 lei și 49.243.000 lei.

Pentru anul 2023, One United Properties își propune să plătească un dividend brut total de 75.880.983,42 lei. O primă tranșă de dividende în valoare de 37.976.491,71 lei brut a fost aprobată prin Hotărârea AGOA nr. 67 din 9 Octombrie 2023 și distribuită în 31 Ianuarie 2024. Consiliul de Administrație a propus acționarilor în AGOA anuală ce va avea loc în 25 aprilie 2024 aprobarea unei a doua tranșe în valoare de 37.940.491,71 lei brut.

ASPECTE ESG

Strategia One United Properties se concentrează în mod egal pe aspectele de mediu, sociale și de guvernare. În calitate de dezvoltator ecologic de top din România, modul în care construim are un impact direct asupra comunităților din jurul nostru. În calitate de companie cotată la bursă, trebuie să asigurăm o guvernare corporativă de vârf, precum și managementul riscurilor. În consecință, începând cu anul financiar 2020, publicăm anual, în mod voluntar, un raport anual de sustenabilitate.

Strategia de sustenabilitate a One United Properties este ancorată în Obiectivele de Dezvoltare Durabilă ale Organizației Națiunilor Unite (ODD), o colecție de 17 obiective globale interconectate concepute pentru a fi un model pentru realizarea unui viitor mai bun și mai durabil pentru toți. Ca parte a strategiei de sustenabilitate, compania a identificat douăsprezece Obiective de Dezvoltare Durabilă la care poate contribui.

STRATEGIA DE MEDIU

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



Investim în soluții energetice inovatoare, precum pompele geotermale, pentru a construi clădiri independente energetic. În conformitate cu reglementările aplicabile, ne asigurăm că toate dezvoltările noastre rezidențiale au cel puțin 30% din energia necesară provenită din surse regenerabile. Ne străduim ca dezvoltările noastre rezidențiale să emită cu 15-30% mai puține emisii de CO2 decât blocurile standard.



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



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



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



Recunoaștem importanța conservării și refacerii ecosistemelor, a protejării habitatelor faunei sălbatice și a promovării practicilor de utilizare durabilă a terenurilor. Punem accent pe conservarea bio-diversității în toate dezvoltările noastre imobiliare. Prin integrarea spațiilor verzi, utilizarea plantelor native și implicarea în eforturile de reîmpădurire, creăm comunități durabile care coexistă armonios cu natura, protejând și sporind în același timp biodiversitatea. Nu realizăm dezvoltări în arii protejate.

STRATEGIA SOCIALĂ

Comunitatea ONE este cea ce distinge One United Properties de ceilalți dezvoltatori. One United Properties este pionier al conceptului de dezvoltare mixtă în România, fiind cel mai important jucător în acest segment în România. Dezvoltările mixte contracarează tendința de construire a orașelor în expansiune și în schimb, ajută la crearea de comunități incluzive și conectate. În zonele mixte, locuitorii pot găsi locuințe, restaurante, servicii, școli, spații verzi, facilități culturale și de divertisment și multe altele.

Viziunea principală pentru dezvoltările One United Properties a fost întotdeauna axată pe proximitatea față de clienți, construirea comunității, regenerarea urbană, sustenabilitate și protecția mediului înconjurător. În strategia de achiziționare a terenurilor, One United Properties se concentrează întotdeauna pe identificarea loturilor mari de teren unde pot fi dezvoltate proiecte multifuncționale la scară urbană. Ne propunem întotdeauna să livrăm dezvoltări cu infrastructură socială completă, care include zone verzi, magazine și restaurante, drumuri, trotuare, mobilier urban.

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



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



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



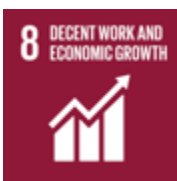
Promovăm incluziunea socială, economică și politică a tuturor, indiferent de vârstă, gen, orientare sexuală, dizabilitate, rasă, etnie, origine, religie, situație economică sau orice alt statut.



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

STRATEGIA DE GUVERNANȚĂ

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



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



Implementăm practici de afaceri transparente și promovăm responsabilitatea în cadrul organizației pentru a construi încrederea cu părțile interesate. Ne asigurăm că nu numai noi, ci și colaboratorii și contractanții noștri aderăm la standardele etice, respectăm drepturile omului și contribuim la promovarea unor societăți corecte și juste. Pledăm pentru dezvoltarea și implementarea legilor și reglementărilor care promovează dezvoltarea durabilă și justiția socială.



Colaborăm cu organisme guvernamentale, organizații non-profit și alte părți interesate pentru a valorifica resurse, cunoștințe și expertiză pentru dezvoltarea durabilă. Împărtășim cele mai bune practici și cunoștințe cu alți dezvoltatori și părți interesate din industrie pentru a promova practicile de dezvoltare durabilă.

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


La 31 decembrie 2023, nu au existat procese majore legate de încălcări ale legilor sau reglementărilor de mediu.

ASPECTE CHEIE ESG 2023

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

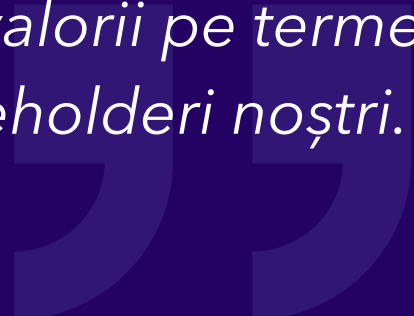
În august 2023, One United Properties a publicat Raportul de sustenabilitate aferent anului 2023. Raportul a fost pregătit folosind standardele Global Reporting Initiative (GRI), iar pregătirea lui a fost supravegheată de Comitetul ESG al Consiliului de Administrație. **Raportul de sustenabilitate 2022 poate fi accesat AICI.**

În noiembrie 2023, One United Properties a anunțat că Morningstar Sustainalytics a evaluat One United Properties cu un rating de risc ESG de 18,4, care se califică drept risc scăzut. Anterior, în evaluarea din septembrie 2022, One United Properties a primit un rating de risc ESG de 20,0. Potrivit Sustainalytics, între 2022 și 2023, managementul riscului ESG de la One United Properties s-a îmbunătățit cu 29,4%, demonstrând o îmbunătățire substanțială a programelor, practicilor și politicilor ESG ale Companiei. Acest rating este **al treilea cel mai scăzut rating** dintre companiile incluse în indicele BET. **Mai multe informații AICI.**



Misiunea noastră este să construim comunități prospere și sustenabile, prin dezvoltarea de clădiri de ultimă generație, eficiente din punct de vedere energetic.

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



PERSPECTIVE 2024

Bugetul One United Properties pentru anul 2024 a fost adoptat de Consiliul de Administrație în data de 22 martie 2024 și este supus aprobării în Adunarea Generală a Acționarilor din 25 aprilie 2024.

Bugetul pentru anul 2024 (în lei) este prezentat în tabelul de mai jos și include rezultatele preconizate a fi generate de Companie la nivel consolidat.

Valorile în lei	Buget 2024	2023 Auditat	Δ%
Cifra de afaceri	1.749.493.444	1.524.067.113	15%
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	1.424.997.629	1.130.393.968	26%
Venituri din chirii și servicii către chiriași	176.424.851	128.354.651	37%
Rezultat din exploatare	687.646.578	561.693.761	22%
Profit brut	617.512.781	531.721.445	16%
Profit net	525.210.736	449.618.530	17%

Pentru 2024, One United Properties vizează o cifră de afaceri brută consolidată de 1,7 miliarde lei, o creștere cu 15% față de rezultatul din 2023. Rezultatul din exploatare este în creștere cu 22% față de anul anterior, ajungând la 687,6 milioane lei, determinat de vânzări mai ridicate ale unităților rezidențiale. Ținta de profit brut consolidat este de 617,5 milioane lei, cu 16% mai mare decât rezultatul pentru 2023, în timp ce profitul net este estimat să ajungă la 525,2 milioane lei în 2024, o creștere cu 17% față de 2023, cu marja netă anticipată situându-se la 30%.

Veniturile din vânzările de proprietăți rezidențiale sunt vizate să ajungă la 1,4 miliarde lei în 2024, o creștere cu 26% față de rezultatul din 2023. Venitul net din proprietăți rezidențiale este estimat să ajungă la 535,6 milioane lei, o creștere de 70%, în timp ce marja netă din vânzările rezidențiale va crește cu aproximativ 10 pp, ajungând la 37,6%. Creșterea va fi determinată de vânzările deja solide generate la dezvoltările aflate în curs de construcție, care urmează să progreseze spre finalizare, influențând astfel pozitiv marja netă, în conformitate cu politica de recunoaștere a veniturilor aplicată de Grup.

Începând cu 1 ianuarie 2024, echipa de vânzări a One United Properties are un portofoliu de 1.415 unități disponibile pentru vânzare și prevânzare. În portofoliul echipei de vânzări pot fi adăugate 1.181 de unități suplimentare în fazele ulterioare ale One Lake District și aproximativ 1.300 de unități în cadrul One Cotroceni Towers, în funcție de progresul vânzărilor și cerere.

Veniturile din închiriere, inclusiv veniturile din chirii și servicii către chiriași, sunt estimate la 176,4 milioane lei în 2024, o creștere cu 37% față de rezultatul din 2023. Venitul net din chirii este anticipat să crească cu 16%, la 100,5 milioane lei. Creșterea activității de închiriere va fi determinată de chiriașii care se vor muta în One Cotroceni Park Faza 2, care a fost livrat la începutul anului 2023 și care se estimează a fi închiriat integral în acest an. De asemenea, Compania plănuiește închirierea integrală a One Cotroceni Park Faza 1 înainte de sfârșitul anului. Este important de menționat că ritmul de creștere a veniturilor din chirii este mai temperat decât în anii precedenți, datorită vânzării/prevânzării a patru active în cursul anului 2023, ca parte a strategiei Companiei de a se concentra pe dezvoltările cu utilizare mixtă la scară largă.

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

Începând cu 1 ianuarie 2024, portofoliul de birouri al One United Properties însumează un GLA de 117.000 mp și include One Tower (închiriat 100%), One Cotroceni Park 1 (închiriat 88%), One Cotroceni Park 2 (închiriat 75%) și One Victoriei Plaza (închiriat 100%). Împreună cu componenta de retail, portofoliul comercial al One United Properties, care include și Bucur Obor (închiriat 94%), are un GLA de peste 142.000 mp.

FACTORI CHEIE CARE AFECTEAZĂ REZULTATELE GRUPULUI

Rezultatele One United Properties pot fi afectate de mai mulți factori cheie, unii dintre aceștia fiind prezentați mai jos. Investitorii ar trebui să aibă în vedere că factorii prezentați mai sus reprezintă cele mai semnificative riscuri de care One United Properties are cunoștință la momentul redactării acestui raport. Cu toate acestea, riscurile prezentate în această secțiune nu includ toate riscurile asociate cu activitatea Companiei, iar Grupul nu poate garanta că include toate riscurile relevante pentru anul 2024. Pot exista și alți factori de risc și incertitudini pe care Grupul sau companiile din Grup nu au cunoștință la momentul întocmirii acestui raport și care pot modifica în viitor rezultatele reale, condițiile financiare, performanța și realizările Companiei ce poate duce la o scădere a prețului acțiunilor Grupului. Investitorii ar trebui să efectueze verificări prealabile pentru a-și pregăti evaluarea oportunităților de investiție. Conducerea recomandă investitorilor să citească lista mai elaborată de riscuri la care este supusă One United Properties, care a fost inclusă în Prospectul de Listare, disponibil [AICI](#), precum și în prospectul emis în legătură cu operațiunea de majorare a capitalului social care a avut loc în anul 2022, disponibil [AICI](#), care totuși nu poate fi tratată ca exhaustivă.

CONTEXTUL ECONOMIC GENERAL - Rezultatele Grupului pot fi influențate direct de condițiile economice, în special de nivelul de ocupare a forței de muncă, inflația, veniturile disponibile, accesul la împrumuturi ipotecare, încrederea consumatorilor, impozitele aplicabile. Într-un mediu economic nefavorabil, cu o scădere a venitului disponibil, interesul de achiziționare a apartamentelor este posibil să scadă. Acest risc continuă să fie semnificativ în 2023 din cauza estimării unei rate de inflație ridicate precum și a creșterii costurilor cu energia, ambele fiind afectate de conflictul geopolitic cauzat de războiul din Ucraina. Deteriorarea economiei României poate duce la o reducere a numărului de clienți, un număr mai mare rău platnici și/sau poate duce la creșterea spațiului neînchiriat sau la scăderea chiriilor pentru clădirile de birouri și la deteriorarea rezultatelor Grupului, având în vedere nemulțumirea sau întârzierea plății.

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

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

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

proprietăților imobiliare deținute și de celelalte riscuri operaționale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISUL SCHIMBĂRIILOR CLIMATICE - Compania este, de asemenea, supusă unei game largi de riscuri tranzitorii și fizice legate de schimbările climatice, care pot avea și implicații financiare. În 2023, în vederea Raportului de sustenabilitate aferent anului 2022, Comitetul ESG al Consiliului de Administrație al One United Properties a efectuat prima evaluare a riscurilor și oportunităților care decurg din schimbările climatice, în urma recomandării Grupului operativ pentru dezvoltările financiare legate de climă (TCFD). În Raportul său anual de sustenabilitate, One United Properties subliniază impactul real și potențial al riscurilor legate de climă asupra afacerilor, strategiei și planificării financiare ale companiei, împreună cu procesele utilizate de companie pentru a identifica, evalua și gestiona riscurile legate de climă. Pentru cea mai recentă listă a riscurilor legate de schimbările climatice, vă rugăm să consultați cel mai recent Raport de Sustenabilitate al Companiei.

LITIGII - Pentru o actualizare privind litigiile, până la data de 31 decembrie 2023, vă rugăm să consultați Anexa dedicată acestui raport.

De asemenea, pot fi și alte riscuri precum:

- Grupul ar putea să întâlnească dificultăți în achiziționarea de proprietăți imobiliare care îndeplinesc standardele sale de calitate.
- Veniturile obținute de Grup din proiectele rezidențiale în curs de dezvoltare sau planificate ar putea fi mai mici decât valorile brute de dezvoltare (GDV) estimate.
- Capacitatea Grupului de a obține fonduri pentru achiziția imobilelor și dezvoltarea proiectelor imobiliare ar putea fi afectată, ceea ce ar putea afecta în mod semnificativ negativ activitatea de afaceri.
- Costurile și durata dezvoltării proiectelor imobiliare pot depăși așteptările inițiale ale Grupului.
- Titlurile de proprietate asupra anumitor proprietăți imobiliare deținute sau care ar putea fi achiziționate în viitor de către entitățile Grupului ar putea fi incerte.
- Este posibil ca Grupul să se confrunte cu lipsa forței de muncă, ceea ce ar putea împiedica buna desfășurare a activității.
- Este posibil ca Grupul să suporte costuri pentru a asigura respectarea legilor cu privire la proiectele sale imobiliare.
- Există riscul ca Grupul să nu poată atrage sau să rețină personalul cheie, administratorii, directorii, angajații și alte persoane fără de care nu ar putea gestiona în mod eficient activitatea sa.
- Dacă Grupul nu își menține reputația în ceea ce privește calitatea produselor și serviciilor, capacitatea Grupului de a atrage noi clienți și de a păstra clienții existenți poate fi afectată.
- Activitatea Grupului se bazează pe materiale și servicii furnizate de terți. Acești furnizori pot alege să întrerupă furnizarea produselor sau serviciilor lor, să încerce să impună Grupului prețuri necompetitive sau să aleagă să nu reînnoiască contractele cu Grupul.
- Activitatea de dezvoltare imobiliară implică riscuri de securitate și sănătate în muncă.
- Actele de autorizare ale proiectelor imobiliare ale Grupului pot face obiectul contestațiilor din partea terților.

- Deciziile nefavorabile ale autorităților fiscale sau modificările legilor sau ale interpretărilor fiscale ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra rezultatelor operațiunilor Grupului și asupra fluxurilor de numerar.
- Grupul ar putea să se confrunte cu probleme în legătură cu protecția mediului, precum și cu restricții impuse de legislația de mediu și cu costuri specifice protecției mediului în ceea ce privește proprietățile imobiliare achiziționate și proiectele imobiliare dezvoltate de grup.
- Nerespectarea legilor anti-corupție sau acuzații cu privire la nerespectarea acestora ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra reputației și activității Grupului.
- Grupului i se pot impune amenzi, obligații de despăgubire sau alte penalități și acesta poate fi supus unei publicități negative ca urmare a unor proceduri legale, pretenții contractuale și dispute.
- Terenurile și imobilele sunt bunuri cu o lichiditate redusă, care pot limita substanțial disponibilitățile de lichiditate financiară ale Emitentului.
- Criza generată de pandemia de coronavirus și alte evenimente de sănătate publică de amploare, precum și catastrofele legate de climă ar putea afecta economia globală, ducând la o creștere economică mai lentă sau negativă, la creșterea șomajului și la reducerea cererii și, prin urmare, ar putea avea un impact negativ asupra activității Companiei.

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	2023 Auditat	2022 Auditat	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	1.130.393.968	769.518.382	47%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(802.740.979)	(445.459.287)	80%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(12.124.094)	(5.133.247)	136%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>315.528.895</i>	<i>318.925.848</i>	<i>-1%</i>
Câștiguri din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	260.631.796	218.466.572	19%
Câștiguri din achizițiile negociate	0	94.079.969	-100%
Venituri din chirii	98.073.783	62.377.460	57%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	30.280.868	16.532.162	83%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(30.280.868)	(16.532.162)	83%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(11.452.425)	(8.171.409)	40%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>86.621.358</i>	<i>54.206.051</i>	<i>60%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(14.977.030)	(9.255.427)	62%
Cheltuieli administrative	(82.020.505)	(90.436.029)	-9%
Alte cheltuieli de exploatare	(14.665.945)	(15.308.340)	-4%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	5.888.494	304.746	1832%
Alte venituri de exploatare	4.686.698	5.141.316	-9%
Rezultat din exploatare	561.693.761	576.124.706	-3%
Venituri financiare	26.840.583	18.348.129	46%
Cheltuieli financiare	(62.109.094)	(21.966.642)	183%
Proporția rezultatului din companii asociate	5.296.195	402.719	1215%
Profit brut	531.721.445	572.908.912	-7%
Impozit pe profit	(82.102.915)	(70.431.447)	17%
Profit net	449.618.530	502.477.465	-11%

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	2023 Auditat	2022 Auditat	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	228.524.000	156.041.442	46%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(162.284.641)	(90.329.370)	80%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(2.451.045)	(1.040.910)	135%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>63.788.314</i>	<i>64.671.162</i>	<i>-1%</i>
Câștiguri din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	52.690.144	44.300.228	19%
Câștiguri din achizițiile negociate	0	19.077.354	-100%
Venituri din chirii	19.826.904	12.648.780	57%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	6.121.676	3.352.360	83%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(6.121.676)	(3.352.360)	83%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(2.315.258)	(1.656.982)	40%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>17.511.646</i>	<i>10.991.798</i>	<i>59%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(3.027.803)	(1.876.798)	61%
Cheltuieli administrative	(16.581.523)	(18.338.442)	-10%
Alte cheltuieli de exploatare	(2.964.914)	(3.104.195)	-4%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	1.190.436	61.796	1826%
Alte venituri de exploatare	947.475	1.042.548	-9%
Rezultat din exploatare	113.553.775	116.825.451	-3%
Venituri financiare	5.426.177	3.720.598	46%
Cheltuieli financiare	(12.556.170)	(4.454.353)	182%
Proporția rezultatului din companii asociate	1.070.695	81.663	1211%
Profit brut	107.494.477	116.173.359	-7%
Impozit pe profit	(16.598.183)	(14.281.951)	16%
Profit net	90.896.294	101.891.408	-11%

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, respectiv 4,9465 lei/euro pentru 2023 și 4,9315 lei/euro pentru anul 2022.

BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	31.12.2023 Auditat	31.12.2022 Auditat	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	2.836.979.222	2.360.606.681	20%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active immobilizate	16.967.132	15.259.605	11%
Investiții imobiliare	2.710.669.855	2.251.984.947	20%
Active aferente dreptului de utilizare	1.868.857	2.687.154	-30%
Activele deținute la entitățile asociate	8.666.072	3.369.877	157%
Proprietăți, instalații și echipamente	52.595.794	51.131.523	3%
Alte active immobilizate	26.955.436	16.917.499	59%
ACTIVE CIRCULANTE	2.150.225.206	1.876.143.802	15%
Stocuri	1.002.664.774	662.994.340	51%
Avansuri acordate furnizorilor	129.869.872	116.316.909	12%
Creanțe comerciale	489.466.746	392.002.622	25%
Alte creanțe	92.833.787	112.944.944	-18%
Cheltuieli înregistrate în avans	14.650.932	24.924.944	-41%
Numerar și echivalente de numerar	420.739.095	566.960.043	-26%
TOTAL ACTIVE	4.987.204.428	4.236.750.483	18%
CAPITALURI PROPRII	2.862.928.546	2.531.326.688	13%
Capital social	759.530.863	740.563.717	3%
Prime de capital	91.530.821	27.981.399	227%
Rezerve legale	25.713.307	17.452.635	47%
Acțiuni proprii	(3.468.115)	1.029	-
Alte rezerve de capital	21.140.590	51.848.900	-59%
Rezultat reportat	1.496.291.804	1.184.656.306	29%
Interes care nu controlează	472.189.276	508.822.702	-7%
DATORII	2.124.275.882	1.705.423.795	25%
DATORII PE TERMEN LUNG	1.236.792.287	956.652.728	29%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	827.819.156	654.206.589	27%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	82.609.273	3.528.882	2241%
Datorii comerciale și alte datorii	1.944.934	23.442.273	-92%
Datorii de leasing	2.646.947	2.646.947	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	321.771.977	272.828.037	18%
DATORII CURENTE	887.483.595	748.771.067	19%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	117.201.920	172.421.627	-32%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	38.651	47.528	-19%
Datorii de leasing	274.592	778.490	-65%
Datorii comerciale și alte datorii	354.378.291	271.065.556	31%
Venituri în avans	20.734.382	11.099.273	87%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	5.247.540	717.144	632%
Avansuri încasate de la clienți	389.608.219	292.641.449	33%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	4.987.204.428	4.236.750.483	18%

BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	31.12.2023 Auditat	31.12.2022 Auditat	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	570.292.933	477.140.859	20%
Fond comercial	3.870.879	3.892.161	-1%
Active immobilizate	3.410.753	3.084.369	11%
Investiții imobiliare	544.902.074	455.185.541	20%
Active aferente dreptului de utilizare	375.680	543.145	-31%
Activele deținute la entitățile asociate	1.742.064	681.141	156%
Proprietăți, instalații și echipamente	10.572.869	10.335.029	2%
Alte active immobilizate	5.418.614	3.419.473	58%
ACTIVE CIRCULANTE	432.240.826	379.218.135	14%
Stocuri	201.556.864	134.008.639	50%
Avansuri acordate furnizorilor	26.106.596	23.510.715	11%
Creanțe comerciale	98.393.187	79.234.067	24%
Alte creanțe	18.661.558	22.829.151	-18%
Cheltuieli înregistrate în avans	2.945.148	5.037.988	-42%
Numerar și echivalente de numerar	84.577.473	114.597.575	-26%
TOTAL ACTIVE	1.002.533.759	856.358.994	17%
CAPITALURI PROPRII	575.509.296	511.647.873	12%
Capital social	152.681.796	149.687.455	2%
Prime de capital	18.399.634	5.655.779	225%
Rezerve legale	5.168.920	3.527.638	47%
Acțiuni proprii	(697.165)	208	-
Alte rezerve de capital	4.249.707	10.480.030	-59%
Rezultat reportat	300.786.355	239.450.278	-26%
Interes care nu controlează	94.920.049	102.846.485	-8%
DATORII	427.024.463	344.711.121	24%
DATORII PE TERMEN LUNG	248.621.454	193.364.744	29%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	166.409.190	132.232.403	26%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	16.606.214	713.280	2228%
Datorii comerciale și alte datorii	390.973	4.738.302	-92%
Datorii de leasing	532.092	535.018	-1%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	64.682.985	55.145.741	17%
DATORII CURENTE	178.403.009	151.346.377	18%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	23.560.069	34.850.957	-32%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	7.770	9.607	-19%
Datorii de leasing	55.199	157.353	-65%
Datorii comerciale și alte datorii	71.237.547	54.789.497	30%
Venituri în avans	4.168.050	2.243.456	86%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.054.867	144.954	628%
Avansuri încasate de la clienți	78.319.507	59.150.553	32%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.002.533.759	856.358.994	17%

Bilanțul Consolidat a fost convertit în EURO din bilanțul consolidat în lei folosind cursul de schimb de la sfârșitul perioadei, publicat de Banca Națională a României, respectiv 4,9746 RON / EUR pentru 31.12.2023 și 4,9474 RON / EUR pentru 31.12.2022.

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL (RON)

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	2023	2022	Δ %
Venituri din serviciile furnizate	0	15.905.553	-100%
Venituri din chirii, taxe de servicii și similare	649	169.485	-100%
Alte venituri	12.477.662	10.235.197	22%
Venituri totale din exploatare	12.478.311	26.310.235	-53%
Amortizarea și deprecierea reluărilor nete	(9.885.950)	(9.750.133)	1%
Cheltuieli administrative	(4.333.918)	(9.423.744)	-54%
Alte cheltuieli de exploatare	(4.986.824)	(11.558.259)	-57%
Total cheltuieli de exploatare	(19.206.692)	(30.732.136)	-38%
Rezultat din exploatare	(6.728.381)	(4.421.901)	52%
Venituri din dividende	111.172.666	100.918.000	10%
Venituri din dobânzi	42.166.892	18.829.563	124%
Alte venituri financiare	4.897.895	4.753.118	3%
Venituri financiare totale	158.237.453	124.500.681	27%
Cheltuieli cu dobânzile	0	(789.429)	-100%
Cheltuieli financiare totale	0	(789.429)	-100%
Profit brut	151.509.072	119.289.351	27%
Cheltuieli cu impozitul	(1.999.117)	(2.473.355)	-19%
Profit net	149.509.955	116.815.996	28%

BILANȚ INDIVIDUAL (RON)

BILANȚ (RON)	31.12.2023	31.12.2022	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	1.036.820.288	842.462.074	23%
Imobilizări corporale	73.436	59.668	23%
Active necorporale	245.783	2.291.888	-89%
Active aferente dreptului de utilizare	0	17.640.137	-100%
Active financiare - investiții	426.552.763	209.382.429	104%
Active financiare - împrumuturi acordate	582.735.536	571.982.357	2%
Active pentru impozit amânat	2.020.616	1.167.931	73%
Alte active imobilizate	25.192.154	39.937.664	-37%
ACTIVE CIRCULANTE	344.389.669	267.885.990	29%
Creanțe comerciale	50.800.423	726.283	6895%
Alte creanțe	130.315.249	100.314.789	30%
Cheltuieli în avans	316.022	244.934	29%
Active financiare - credite acordate	126.216.672	29.095.328	334%
Numerar și echivalente de numerar	36.741.303	137.504.656	-73%
TOTAL ACTIVE	1.381.209.957	1.110.348.064	24%
CAPITALURI PROPRII	1.052.765.827	954.731.514	10%
Capital social	759.530.863	740.563.717	3%
Prime de capital	91.530.821	27.981.399	227%
Acțiuni proprii	(3.468.115)	1.029	-
Alte rezerve de capital	21.140.590	51.848.900	-59%
Rezerva legală	25.028.088	17.452.635	43%
Rezultat reportat	159.003.580	116.883.834	36%
DATORII	328.444.130	155.616.550	111%
DATORII PE TERMEN LUNG	470.194	37.411.529	-99%
Datorii de leasing	0	17.864.412	-100%
Alte datorii pe termen lung	470.194	19.547.117	-98%
DATORII PE TERMEN SCURT	327.973.936	118.205.021	177%
Datorii de leasing	0	1.901.977	-100%
Datorii comerciale	271.276	933.976	-71%
Alte datorii	327.612.848	115.104.814	185%
Datoria fiscală curentă	89.812	227.623	-61%
Venituri amânate	0	36.631	-100%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.381.209.957	1.110.348.064	24%

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE CU CODUL DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ AL BVB

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

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

atunci când survin orice schimbare a statutului său, indicând elementele în baza cărora se consideră că este independent din punct de vedere al caracterului și judecății sale.				similare cu cele prevăzute în Legea Societăților), constând într-o evaluare individuală efectuată de membrul relevant al Consiliului.
A.5. Alte angajamente și obligații profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în Consiliul unor societăți și instituții non-profit, trebuie dezvăluite acționarilor și investitorilor potențiali înainte de nominalizare și în cursul mandatului său.	X			Informații privind angajamentele și obligațiile profesionale permanente ale membrilor Consiliului, inclusiv funcțiile executive și neexecutive din cadrul companiilor și instituțiilor non-profit, pot fi găsite în CV-urile membrilor Consiliului, disponibile la sediul Societății precum și pe site-ul companiei, www.one.ro.
A.6. Orice membru al Consiliului trebuie să prezinte Consiliului informații privind orice raport cu un acționar care deține, direct sau indirect, acțiuni reprezentând peste 5% din toate drepturile de vot.	X			Informațiile sunt incluse în rapoartele anuale emise de Companie.
A.7. Compania trebuie să desemneze un secretar al Consiliului responsabil de sprijinirea activității Consiliului.	X			Compania are un Secretar General care sprijină activitățile Consiliului.
A.8. Declarația privind guvernanta corporativă va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui sau a Comitetului de Nominalizare și, în caz afirmativ, va rezuma măsurile-cheie și schimbările rezultate în urma acesteia. Compania trebuie să aibă o politică/un ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzând scopul, criteriile și frecvența procesului de evaluare.		X		Compania nu avea în 2023 nicio politică și nici un ghid privind evaluarea Consiliului. Nu a existat o autoevaluare oficială a Consiliului pentru 2023. Cu toate acestea, obiectivul urmărit de această dispoziție a Codului de guvernanta corporativă al BVB este asigurat de faptul că mandatele membrilor Consiliului de Administrație sunt acordate pentru perioade limitate de un an, o evaluare indirectă fiind, prin urmare, efectuată anual de către AGOA.
A.9. Declarația de guvernanta corporativă trebuie să conțină informații privind numărul de întâlniri ale Consiliului și comitetelor în cursul ultimului an, participarea administratorilor (în persoană și în absență) și un raport al Consiliului și comitetelor cu privire la activitățile acestora.	X			Consiliul de administrație al One United Properties se va întruni ori de câte ori este necesar, dar cel puțin o dată la trei luni. Pe parcursul anului 2023 au avut loc 16 ședințe ale Consiliului de administrație și o întâlnire în afara sediului (cu toate ședințele cu excepția uneia ținute cu prezență deplină), 9 ședințe pentru Comitetul de Risc și Audit (prezență deplină) și 2 ședințe pentru Comitetul de Nominalizare și Remunerare (prezență deplină) și o ședință pentru Comitetul ESG (prezență deplină).
A.10. Declarația de guvernanta corporativă trebuie să cuprindă informații referitoare la numărul exact de membri independenți din cadrul Consiliului.	X			În 2023, cinci (5) membri ai Consiliului au îndeplinit toate criteriile de independență prevăzute de Codul de guvernanta corporativă al One United Properties.
A.11. Consiliul societăților din Categoria Premium trebuie să înființeze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizărilor de noi membri în Consiliu și va face recomandări Consiliului.		X		One United Properties a înființat în 2021 Comitetul de Nominalizare și Remunerare. Comitetul este format din trei membri, dintre care un membru este membru executiv al Consiliului de Administrație, domnul Victor Căpitanu. Doi dintre membrii Comitetului, inclusiv Președintele sunt independenți. Buna guvernare corporativă

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

B.5. Comitetul de audit trebuie să evalueze conflictele de interese în legătură cu tranzacțiile Companiei și ale filialelor acesteia cu părțile afiliate.	X			Comitetul de Risc și Audit evaluează eficacitatea sistemului de management al riscurilor al Grupului, monitorizează aplicarea standardelor statutare și general acceptate de audit intern și va evalua situațiile de conflict de interese în cadrul tranzacțiilor încheiate de Grup și/sau oricare dintre filialele sale cu partide afiliate.
B6. Comitetul de audit trebuie să evalueze eficiența sistemului de control intern și a sistemului de gestionare a riscului.	X			
B.7 Comitetul de audit trebuie să monitorizeze aplicarea standardelor legale și a standardelor de audit intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie să primească și să evalueze rapoartele echipei de audit intern.	X			
B.8. Ori de câte ori Codul menționează rapoarte sau analize inițiate de către Comitetul de Audit, acestea trebuie urmate de raportări periodice (cel puțin anuale) sau ad-hoc, care trebuie înaintate ulterior Consiliului.	X			Comitetul de Risc și Audit prezintă în mod regulat Consiliului rapoarte cu privire la problemele specifice care i-au fost atribuite.
B.9. Niciunui acționar nu i se poate acorda tratament preferențial față de alți acționari în legătură cu tranzacții și acorduri încheiate de Companie cu acționarii și afiliații acestora.	X			Societatea acordă tratament egal tuturor acționarilor săi. Tranzacțiile cu părți afiliate sunt tratate în mod obiectiv, în conformitate cu standardele obișnuite ale industriei și cu legile și reglementările corporative aplicabile.
B.10. Consiliul trebuie să adopte o politică prin care să se asigure că orice tranzacție a Companiei cu oricare dintre societățile cu care are relații strânse, a cărei valoare este egală cu sau mai mare de 5% din activele nete ale Companiei (conform ultimului raport financiar), este aprobată de Consiliu în urma unei opinii cu caracter obligatoriu a comitetului de audit al Consiliului și este dezvăluită în mod corect acționarilor și potențialilor investitori, în măsura în care aceste tranzacții se încadrează în categoria evenimentelor care fac obiectul cerințelor de raportare.	X			În anumite situații, Membrii Consiliului de Administrație și Directorii One United Properties se pot afla într-o situație de conflict de interese între obligațiile lor față de Companie și interesele lor private și alte obligații. În cazul unui conflict de interese, membrii respectivi ai Consiliului de Administrație și Directorii au obligația să se abțină de la deliberări și vot, respectiv să se abțină în orice alt proces decizional sau în legătură cu orice act sau fapt asupra căruia s-a născut conflictul respectiv, precum și să raporteze/dezvăluie conflictul de interese respectiv. Orice tranzacție încheiată între One United Properties și persoanele menționate mai sus se încheie în condiții echivalente cu cele predominante în tranzacțiile care au loc la nivelul pieței, cu respectarea prevederilor legale și statutare aplicabile. Gestionarea unor astfel de conflicte de interese este inclusă în Codul de guvernare corporativă al One United Properties.
B.11. Auditurile interne trebuie efectuate de către o divizie separată structural (departamentul de audit intern) din cadrul Companiei sau prin angajarea unei entități terțe	X			Compania avea în 2023 funcția de Audit Intern.

independente.				
B.12. În scopul asigurării îndeplinirii funcțiilor principale ale departamentului de audit intern, acesta trebuie să raporteze din punct de vedere funcțional către Consiliu prin intermediul comitetului de audit. În scopuri administrative și în cadrul obligațiilor conducerii de a monitoriza și reduce riscurile, acesta trebuie să raporteze direct Directorului General Executiv.	X			Auditul Intern raportează Comitetului de Risc și Audit.
Secțiunea C – Justa recompensă și motivare				
C.1. Compania trebuie să publice pe pagina sa de internet politica de remunerare și să includă în raportul anual o declarație privind implementarea politicii de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei. Orice schimbare esențială intervenită în politica de remunerare trebuie publicată în timp util pe pagina de internet a Companiei.	X			Politica de remunerare a Companiei este publicată pe site-ul acesteia, iar Raportul de remunerare pentru 2023 face parte din documentația aferentă Adunării Generale anuale a Acționarilor, fiind supusă votului consultativ al acestora.
Secțiunea D – Adăugând valoare prin relațiile cu investitorii				
D.1. Compania trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – indicându-se publicului larg persoana responsabilă/ persoanele responsabile sau unitatea organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, Compania trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv: <ul style="list-style-type: none"> • Principalele reglementări corporative: actul constitutiv, procedurile privind adunările generale ale acționarilor; • CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale Companiei, alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în consilii de administrație din societăți sau din instituții non-profit; • Rapoartele curente și rapoartele periodice (trimestriale, semestriale și anuale); • Informații referitoare la adunările generale ale 	X			Toate informațiile specificate de prevederea D1 sunt furnizate pe site-ul Companiei.

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

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

DECLARAȚIA CONDUCERII

București, 22 martie 2024

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

- a) situațiile financiare consolidate și individuale pentru perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2023 oferă o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte, conform standardelor contabile aplicabile; și
- b) raportul atașat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 63 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 15 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2023, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța societății One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte.

Președintele Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu

ANEXE

LISTĂ A LITIGIILOR RELEVANTE ALE SOCIETĂȚILOR DIN GRUPUL ONE DESFĂȘURATE ÎN ANUL 2023

20 martie 2024

NOTĂ:

CLICK pe numele societății din Tabelul General **trimite către Tabelul cu Litigiile aferente respectivei societăți.**

În Tabelele cu Litigii aferente fiecărei societăți au fost marcate cu fond VERDE dosarele în curs de soluționare în care societățile ONE au calitate procesuală activă (unde sunt reclamante/ care au fost inițiate de ele) și cu fond ROȘU dosarele în curs de soluționare unde societățile ONE au calitate procesuală pasivă (unde sunt pârâte/ care au fost inițiate de terți).

CLICK pe termenii indicate în ultima coloană din Tabelele cu Litigii **trimite către link-ul aferent de pe portalul instanțelor.**

CLICK pe numele societății din Tabelele cu Litigii **retrimite la Tabelul General.**

NR.	DENUMIRE ȘI FORMĂ ACTUALĂ	NR. REGISTRUL COMERȚULUI	CIF	ADRESĂ	DENUMIRI/ FORME ANTERIOARE
1.	ONE COTROCENI PARK SRL	J40/16080/2017	RO 38236441	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE HERASTRAU PROPERTIES SRL (15.09.2017)
2.	ONE MIRCEA ELIADE PROPERTIES SRL	J40/7492/2016	RO 36134550	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE PRIMAVERII PROPERTIES SRL (19.05.2016)
	ONE UNITED TOWER SA	J40/20317/2017	RO 38586064	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE UNITED TOWER SRL (28.02.2020)
3.	ONE MODROGAN SRL	J40/3313/2014	RO 32941698	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE DOWNTOWN PROPERTIES SA (14.03.2014)
4.	ONE PENINSULA SRL	J40/5520/2014	RO 33142150	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE HERASTRAU PARK RESIDENCE SA (07.05.2014)
					ONE HERASTRAU PARK RESIDENCE SRL (23.03.2018)
5.	ONE LAKE DISTRICT SRL	J40/16082/2017	RO 38236450	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE DISTRICT PROPERTIES SRL (16.04.2020)
5.	ONE FLOREASCA TOWERS SRL	J40/9705/2019	RO 41434708	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE HERASTRAU IV SRL (29.09.2020)
7.	ONE LAKE CLUB SRL	J40/8913/2021	RO 44312314	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE PROIECT 6 SRL (01.11. 2021)

ONE COTROCENI PARK S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	74586/3/2011*	CALOR S.R.L.	Curtea de Apel București	Obiectul acestui litigiu este reprezentat de o dispută complexă privind validitatea mai multor titluri de proprietate ale Theda Mar asupra unor loturi din zona proiectului imobiliar, inclusiv loturile cumpărate de One Cotroceni Park. Aceste titluri au rezultat din mai multe operațiuni de dezmembrare, a căror legalitate o contestă Calor S.R.L. Societatea Națională de Transport Feroviar de Călători „CFR Călători” S.A. a fost introdusă în acest litigiu, având în vedere și existența unor linii de cale ferată dezafectate (nefuncționale) pe teren.	Acest dosar a trecut deja printr-un ciclu procesual (fond, apel, recurs) fiind retrimis la instanța de fond pentru rejudecare, când a primit nr. 74586/3/2011*. One Cotroceni Park (OCP) a fost introdusă în dosar la termenul din 25.05.2020 . În rejudecare, la 13.12.2021 , Tribunalul București a respins pentru a doua oară, în întregime, cererea reclamantei. Această soluție a fost din nou apelată de reclamanta Calor, înregistrându-se dosarul pe rolul Curții de Apel București. La 15.02.2023 a fost încheiat un contract de tranzacție cu reclamanta (CALOR) care prevede, printre altele, și obligația Calor de a renunța la cererea formulată în acest dosar. La termenul din 02.05.2023, s-a luat act de cererea de renunțare la judecată, iar soluția a rămas definitivă prin nerecurare. Acest dosar este închis.	ÎNCHIS la 02.05.2023
2	7453/3/2016	CALOR S.R.L.	Tribunalul București	Anularea primului contract de vânzare-cumpărare din șirul de contracte prin care au fost transferate loturile adiacente cu zona proiectului imobiliar. Calor S.R.L. contestă valabilitatea acestui prim contract de vânzare-	La termenul din 15.09.2016 , dosarul a fost suspendat până la soluționarea definitivă a dosarului 11328/3/2015. După soluționarea definitivă a acestui dosar prin respingerea definitivă a cererii Calor, aceasta a solicitat repunerea dosarului pe rol și introducerea în cauză a SNCFR și a OCP. La termenul din	ÎNCHIS la 10.05.2023

				cumpărare și a altor acte subsecvente, solicitând și rectificări de carte funciară.	09.06.2021 dosarul a fost suspendat până la soluționarea definitivă a dosarului 74586/3/2011* și a dosarului 6021/302/2018. La 15.02.2023 a fost încheiat un contract de tranzacție cu reclamanta (CALOR) care prevede, printre altele, și obligația Calor de a renunța la cererea formulată în acest dosar. S-a formulat cerere de repunere pe rol, iar la termenul din 10.05.2023, s-a luat act de cererea de renunțare la judecată, iar soluția a rămas definitivă prin nerecurare. Acest dosar este închis.	
3	11906/302/2018	CALOR S.R.L.	Judecătoria Sectorului 5	Acest litigiu are ca obiect constatarea existenței unor construcții pe terenurile aflate în dispută cu Theda Mar, vizate și de litigiile anterioare. Pretinsele construcții vizate de reclamantă constau într-o presupusă alee betonată de acces și un gazoduct, aparent aflate pe terenurile pârâților. Lipsa caracterului cert a construcțiilor efectiv vizate de reclamantă și poziționarea lor concretă este confirmată inclusiv de către instanță care a luat în considerare cercetarea la fața locului pentru clarificarea acestor aspecte, dar care însă a fost prorogată ca urmare a suspendării cauzei.	Acest litigiu se află în al doilea ciclu procesual (în primă fază, acțiunea a fost respinsă, pe fond și în apel, ca inadmisibilă, iar în recurs s-a dispus rejudecarea în fond). One Cotroceni Park a fost introdusă în cauză la data de 27.03.2019 , în faza rejudecării cauzei pe fond. La data de 07.06.2019 judecarea dosarului a fost suspendată până la soluționarea irevocabilă a dosarului 74586/3/2011* și până la soluționarea definitivă a dosarului 11328/3/2015. La 15.02.2023 a fost încheiat un contract de tranzacție cu reclamanta (CALOR) care prevede, printre altele, și obligația Calor de a renunța la cererea formulată în acest dosar. S-a formulat cerere de repunere pe rol, iar la termenul din 25.05.2023, s-a luat act de cererea de renunțare la judecată, iar soluția a rămas	ÎNCHIS la 25.05.2023

					definitivă prin nerecurare. Acest dosar este închis.	
4	25837/3/2020	CALOR S.R.L.	Tribunalul București	<p>Anularea contractului de vânzare dintre Theda Mar și One Cotroceni Park, referitor la o suprafață de teren adiacentă proiectului, achiziționată cu scopul de a realiza accese suplimentare către proiect, dinspre str. Progresului.</p> <p>Reclamanta Calor S.R.L. folosește ca argumente aceleași susțineri ca și în celelalte litigii, privind modalitatea de partajare a proprietăților, precum și dreptul de proprietate publică al Societății Naționale de Transport Feroviar de Călători „CFR Călători” S.A. asupra unor loturi. Societatea Națională de Transport Feroviar de Călători „CFR Călători” S.A. a fost atrasă forțat ca parte în acest litigiu.</p>	<p>La primul termen din 14.05.2021 instanța s-a pronunțat pe excepțiile de neconstituționalitate invocate în cauză de reclamantă și a amânat soluționarea cauzei. La termenul următor din 17.09.2021, pentru a se lua act de înscrierile noi înregistrate și pentru a se preciza acțiunea, s-a amânat judecarea cauzei la 12.11.2021 când s-a admis în principiu cererea de intervenție forțată. La 25.02.2022 instanța a dispus suspendarea cauzei până la soluționarea definitivă a dosarului 74586/3/2011*. La 15.02.2023 a fost încheiat un contract de tranzacție cu reclamanta (CALOR) care prevede, printre altele, și obligația Calor de a renunța la cererea formulată în acest dosar. S-a formulat cerere de repunere pe rol, iar la termenul din 16.06.2023, s-a luat act de cererea de renunțare la judecată, iar soluția a rămas definitivă prin nerecurare. Acest dosar este închis.</p>	ÎNCHIS la 16.06.2023

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

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	25248/3/2018	Asociația Mișcarea Civică Miliția Spirituală și Asociația Salvați Bucureștiul	Curtea de Apel București	În acest dosar reclamantele au solicitat anularea acordului de mediu aferent primei autorizații de construire obținute pentru proiectul ONE FLOREASCA CITY din București, Sectorul 1, Calea Floreasca 159 – 165.	În faza de fond, la data de 25.08.2020 cererea reclamantelor a fost respinsă în întregime, cu obligarea acestora la plata a peste 30.000 euro cheltuieli de judecată către societățile pârâte. Recursurile formulate de reclamante au fost respinse la data de 14.04.2022 . (actualizare 2024: soluția motivată a fost comunicată părților în iunie 2023. Nu a fost atacată cu nicio cale extraordinară de atac. Dosarul este închis.)	ÎNCHIS la 14.04.2022
2	4858/3/2019	Asociația Salvați Bucureștiul și Asociația SOS Orașul	Curtea de Apel București	În acest dosar, reclamantele au solicitat anularea PUZ și anularea primei autorizații de construire obținute pentru proiectul ONE FLOREASCA CITY din București, Sectorul 1, Calea Floreasca 159 – 165.	În faza de fond, la data de 30.12.2019 cererea reclamantelor a fost respinsă în întregime, cu obligarea acestora la plata cheltuielilor de judecată către societățile pârâte. Pe 01.04.2022 apelurile reclamantelor au fost respinse. (actualizare 2024: soluția motivată a fost comunicată părților în octombrie 2023. Împotriva acesteia una dintre reclamante a formulat contestație în anulare – o cale extraordinară de atac. Contestația în anulare se judecă în dosarul 7047/2/2023)	DEFINITIV la 01.04.2022
3	7047/2/2023	Asociația SOS Orașul	Curtea de Apel București	În acest dosar, recurenta reclamantă Asociația SOS Orașul a formulat o contestație în anulare (cale	Contestația în anulare a fost introdusă la data de 23.10.2023 și primul termen de judecată a fost stabilit pentru data de 12.03	18.06.2024

				extraordinară de atac) împotriva soluției definitive pronunțate în recursul dosarului 4858/3/2019.	2024. Prin întâmpinare s-a invocat tardivitatea contestației, inadmisibilitatea acesteia, precum și lipsa caracterului fondat. (actualizare 2024: la termenul din 12.03.2024 s-a amânat judecata cauzei pentru motive procedurale – lipsa citării corespunzătoare a uneia dintre părți, iar următorul termen a fost stabilit pentru 18.06.2024.)	
4	32311/3/2019	Asociația Salvați Bucureștiul și Asociația SOS Orașul	Curtea de Apel București	În acest dosar, reclamantele au solicitat anularea celei de-a doua autorizații de construire obținute pentru proiectul ONE FLOREASCA CITY din București, Sectorul 1, Calea Floreasca 159 – 165.	La termenul din 02.06.2020 , instanța a anulat ca netimbrată cererea de completare a cererii de chemare în judecată. Împotriva acestei decizii a fost formulată cerere de reexaminare în dosarul 32311/3/2019/a1 care a fost respinsă definitiv la 14.07.2020 . La termenul din 12.01.2020 cauza a fost suspendată până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 4858/2/2019. Dosarul a fost repus pe rol după ce a fost pronunțată o decizie definitivă în dosarul nr. 4858/2/2019. În fond, cererea reclamantelor a fost respinsă în totalitate la data de 16.06.2022. Împotriva soluției din fond, reclamantele au formulat recurs la 27.11.2023. (actualizare 2024: Recursul a fost comunicat și s-a formulat întâmpinare, iar primul termen în recurs a fost stabilit pentru data de 31.10.2024)	31.10.2024

ONE MODROGAN S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	28412/3/2022	Municipiul București, Primarul General al Municipiului București și Consiliul General al Municipiului București	Tribunalul București	Dosarul are ca obiect cererea de chemare în garanție formulată de One Modrogan împotriva pârâților pentru suma de 354.660.026 lei disjunsă din dosarul nr. 11527/3/2022. Suma solicitată reprezintă prejudiciile (estimate la data formulării cererii) care ar putea fi generate One Modrogan în situația anulării actelor care au stat la baza proiectului (PUZ și autorizația de construire) ce fac obiectul controlului de legalitate în dosarul nr. 11527/3/2022.	Pe 19.10.2022 , dosarul a fost suspendat până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 11527/3/2022. (actualizare 2024: O decizie definitivă și executorie nu a fost pronunțată până în prezent în dosarul nr. 11527/3/2022. În consecință acest dosar va rămâne pentru moment suspendat.)	SUSPENDAT la 19.10.2022

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	20661/3/2020	Uniunea Salvați România	Curtea de Apel București	În cadrul acestui litigiu, reclamantul Uniunea Salvați România a solicitat anularea și suspendarea PUZ Aleea Modrogan nr. 1A până la soluționarea definitivă a fondului cauzei.	În faza de fond, la termenul din 04.03.2021 , având în vedere calitatea de partid politic a reclamantului, acțiunea a fost respinsă ca fiind formulată de o persoană fără calitate procesuală activă. În prezent, dosarul se află în faza de recurs la Curtea de Apel București. Pe 29.03.2022 dosarul a fost suspendat pentru ca Înalta Curte de	ÎNCHIS la 21.09.2023

					<p>Casație și Justiție să decidă dacă un partid politic are sau nu calitate să formuleze astfel de acțiuni. După respingerea sesizării la Înalta Curtea, dosarul a fost repus pe rol și soluționat definitiv în sensul respingerii recursului la data de 21.09.2023. (actualizare 2024: soluția motivată a fost comunicată în martie 2024. Acest dosar este închis.)</p>	
2	11527/3/2022	Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural	Tribunalul București	<p>În acest litigiu, reclamanta a solicitat anularea PUZ și a autorizației de construire aferente proiectului din Aleea Modrogan nr. 1A și demolarea construcției deja realizate.</p>	<p>Dosarul este în prezent în faza procesuală a fondului. La termenul din 21.11.2023 s-a dispus suspendarea judecării până la soluționarea definitivă a dosarului 34956/3/2021 care are ca obiect verificarea legalității PUZ Zone Construite Protejate. (actualizare 2024: Dosarul 34956/3/2021 este încă în faza de fond, iar următorul termen este stabilit pentru data de 25.03.2024)</p>	<p>SUSPENDAT la 21.11.2023</p>

ONE PENINSULA S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	34643/3/2020	Primarul General al Municipiului București	Curtea de Apel București	Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat anularea autorizației de construire, a certificatelor de urbanism și a avizului de defrișare emise pentru proiectul One Peninsula. Ulterior, prin cererea de completare, s-a solicitat și anularea documentațiilor de urbanism și a actului emis de Agenția pentru Protecția Mediului București, care stau la baza emiterii autorizației de construire pentru proiectul One Peninsula.	Litigiul se află în faza de recurs. În fond, cererea reclamanților a fost respinsă în totalitate la termenul din 30.06.2023 . Ulterior câștigării fondului dosarului s-a încheiat o tranzacție cu reclamanții, prin care aceștia s-au obligat să renunțe la recurs. Cu toate acestea, pârâțul Primarul General a formulat recurs. (actualizare 2024: primul termen în recurs a fost stabilit pentru data de 22.11.2024)	22.11.2024
2	21714/3/2023	Asociația SOS Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural	Tribunalul București	Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat anularea autorizațiilor de construire obținute până acum pentru proiectul One Peninsula.	Litigiul se află în faza de fond. Prin întâmpinare s-au invocat mai multe excepții. (actualizare 2024: La primul termen 14.03.2024 judecata cauzei a fost amânată pentru motive procedurale. Următorul termen a fost stabilit pentru data de 25.04.2024.)	25.04.2024
3	30413/3/2023	Asociația SOS Orașul și Asociația pentru Conservarea	Tribunalul București	Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat anularea PUZ Inel Median în baza căruia s-au emis	Litigiul se află în faza de fond. Prin întâmpinare s-au invocat mai multe excepții. (actualizare 2024: Primul termen a fost stabilit pentru data de 10.04.2024.	10.04.2024

		Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural		autorizațiile de construire pentru proiectul One Peninsula.		
4	21715/3/2023	Asociația SOS Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural	Tribunalul București	Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat suspendarea autorizațiilor de construire obținute până acum pentru proiectul One Peninsula precum și PUZ Inel Median care a stat la baza emiterii autorizațiilor de construire.	Litigiul se află în faza de fond. Prin întâmpinare s-au invocat mai multe excepții. Până în prezent cauza a fost amânată de mai multe ori pentru motive procedurale. La acest dosar a fost conexas și dosarul 34852/3/2023. (actualizare 2024: Următorul termen a fost stabilit pentru data de 27.04.2024.)	27.03.2024

ONE LAKE DISTRICT S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	31086/3/2023	Primarul General al Municipiului București și Municipiul București prin Primar General	Tribunalul București	Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat anularea autorizației de construire în baza căreia se dezvoltă proiectul One Lake District.	Litigiul se află în faza de fond. Prin întâmpinare s-au formulat mai multe excepții. (actualizare 2024: La termenul din 11.03.2024 , instanța a rămas în pronunțare pe excepția lipsei calității procesuale active a reclamanților și a amânat pronunțarea în vederea soluționării cererii de recuzare formulată de reclamanți. Motivul recuzării constă în faptul că acest judecător a mai admis excepția lipsei calității procesuale active în alte dosare, cu alte părți, care vizau alte autorizații de construire. Cererea de recuzare se va soluționa la 27.03.2024 .)	PRONUȚARE la 27.03.2024

ONE FLOREASCA TOWERS S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	18079/3/2023	Primarul General al Municipiului București și Municipiul București prin Primar General	Tribunalul București	Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat anularea autorizației de construire în baza căreia se dezvoltă proiectul One Floreasca Towers.	Litigiul se află în faza de recurs. Prin întâmpinare s-au invocat mai multe excepții. (actualizare 2024: La primul termen din faza de fond, 07.02.2024 , instanța a admis excepția lipsei calității procesuale active a reclamanților și a respins acțiunea în totalitate. Împotriva acestei soluții reclamanții au formulat recurs. Recursul se va judeca la Curtea de Apel București. Deocamdată, recursul nu ne-a fost comunicat, iar dosarul de recurs nu s-a format.)	PRONUNȚARE la 07.02.2024

ONE LAKE CLUB S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	18043/3/2023	Primarul General al Municipiului București și Municipiul București prin Primar General	Tribunalul București	Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat anularea autorizației de construire în baza căreia se dezvoltă proiectul One Lake Club.	Litigiul se află în faza de recurs. Prin întâmpinare s-au invocat mai multe excepții. (actualizare 2024 : La primul termen din faza de fond, 17.01.2024 , instanța a admis excepția lipsei calității procesuale active a reclamanților și a respins acțiunea în totalitate. Împotriva acestei soluții reclamanții au formulat recurs. Recursul se va judeca la Curtea de Apel București. Deocamdată, recursul nu ne-a fost comunicat, iar dosarul de recurs nu s-a format.)	PRONUȚARE la 17.01.2024

one

UNITED PROPERTIES

