

one

UNITED PROPERTIES

2024

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 2024 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 2024 | One United Properties S.A.

MESAJ DIN PARTEA FONDATORILOR	4
MESAJ DIN PARTEA PREȘEDINTELUI	5
DESPRE COMPANIE	8
SEGMENTUL REZIDENȚIAL	10
SEGMENTUL COMERCIAL	15
ASPECTE CHEIE ALE AFACERII ÎN 2024	18
REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE	21
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE	26
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE	28
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	29
STRUCTURA GRUPULUI	30
ACȚIONARI ȘI CAPITAL SOCIAL	32
POLITICA DE DIVIDENDE	41
ASPECTE ESG	42
FACTORI CHEIE CARE AFECTEAZĂ REZULTATELE GRUPULUI	47
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)	54
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)	55
BILANȚ CONSOLIDAT (RON)	56
BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)	57
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL (RON)	58
BILANȚ INDIVIDUAL (RON)	59
DECLARAȚIA DE CONFORMITATE CU CODUL DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ AL BVB	60
DECLARAȚIA CONDUCERII	68

MESAJ DIN PARTEA FONDATORILOR

Stimați acționari,

2024 a fost un alt an de creștere strategică și reziliență pentru One United Properties. În ciuda unui context macroeconomic mai complex, cifra de afaceri totală a depășit 1,4 miliarde de lei, continuând traiectoria noastră de creștere pe termen lung. **Vânzările rezidențiale au rămas solide, la 1,1 miliarde de lei**, reflectând cererea susținută pentru dezvoltările noastre, cu marje mai mari din vânzările rezidențiale și un venit net din proprietăți rezidențiale în creștere cu 8% față de anul precedent. **Portofoliul nostru comercial**, acum un pilon cheie al afacerii, **a generat venituri din chirii de 151,4 milioane de lei** – o creștere remarcabilă de la numai 1,5 milioane de lei în 2020. Comparativ cu anul anterior, veniturile din chirii au crescut cu 18%, în timp ce venitul net din chirii a crescut cu 25%. Activele totale au crescut cu 11%, încheind anul cu o **poziție solidă de numerar, de 431,8 milioane de lei**.

Acest moment reprezintă o oportunitate de a privi în urmă și a reflecta asupra evoluției One United Properties din ultimii cinci ani. Ne-am extins într-un **ritm fără precedent**, susținut de cererea puternică pentru **dezvoltările noastre rezidențiale premium**, de un portofoliu comercial în creștere accelerată și de o gestionare financiară disciplinată. Din 2020, activele totale s-au triplat, depășind 5,5 miliarde de lei, reflectând investițiile continue în dezvoltări la scară largă. **Capitalurile proprii au crescut de patru ori, ajungând la 3,5 miliarde de lei**, consolidând baza noastră de capital și reziliența financiară. Activele imobiliare au crescut la 3,9 miliarde de lei, susținând concentrarea noastră atât pe proprietăți rezidențiale premium, cât și pe active generatoare de venituri pe termen lung. Pe parcursul acestei expansiuni rapide, am menținut o structură financiară conservatoare, cu un **indicator loan-to-value de doar 27% la sfârșitul anului 2024**, asigurând stabilitatea pe termen lung și un grad de îndatorare sub control.

Această creștere a fost alimentată, în mare parte, de listarea noastră la Bursa de Valori București. De la IPO-ul din 2021, am **atras peste 854 de milioane de lei** prin emisiuni de acțiuni, investind semnificativ în dezvoltarea Bucureștiului și generând un efect de multiplicare puternic în întreaga economie locală. Această strategie de reinvestire ne-a permis să ne dezvoltăm eficient, menținând în același timp o poziție financiară solidă. În ultimii cinci ani, **ne-am extins de patru ori**, păstrând în același timp un bilanț solid, fluxuri de numerar stabile și un grad de îndatorare disciplinat.

În plus față de aspectele financiare, contribuția noastră la economia românească a fost semnificativă. Numai în 2024, am **contractat 17.000 de persoane** pe 13 șantiere active, contribuind la dezvoltarea urbană și la crearea de locuri de muncă în București, Mamaia (Constanța) și Măgura (Buzău). În prezent, avem **în construcție o suprafață brută de 665.000 mp**, depășind suprafața brută de 572.000 mp livrată de la înființarea companiei. În 2025, estimăm să livrăm la fel de multe apartamente cât am livrat în toți anii anteriori cumulați – un reper atins ultima dată în 2023. Acest lucru creează premisele pentru un an extrem de activ, dar plin de satisfacții, pe măsură ce sute dintre clienții noștri își vor primi cheile pentru locuințele lor noi.

La sfârșitul anului 2024, valoarea brută de dezvoltare a dezvoltărilor noastre în desfășurare s-a situat la **1,5 miliarde de euro**, reprezentând aproximativ 0,42% din PIB-ul total al României și **1,7% din PIB-ul Bucureștiului**, înainte de a lua în considerare efectele economice indirecte. În același timp, dezvoltările noastre continuă să aibă o contribuție durabilă asupra comunităților pe care le deservim, **construind locuințe pentru peste 4.000 de familii și livrând 43.000 mp de spații moderne de birouri și comerciale**, care vor găzdui în curând atât corporații internaționale, cât și afaceri antreprenoriale locale, sprijinind astfel creșterea economică. Acest impact concret a fost întotdeauna forța motrice din spatele misiunii noastre și va continua să ne inspire în 2025 și în anii următori.

Am fondat One United Properties cu o viziune clară: **de a transforma viața urbană din România** prin dezvoltarea de comunități premium, sustenabile, care să reziste în timp. Astăzi, pe măsură ce ne extindem atât portofoliul rezidențial, cât și pe cel comercial, ne menținem angajamentul de a **oferi proprietăți de cea mai bună calitate**, de a crește veniturile recurente și a consolida rolul nostru de investitor pe termen lung în sectorul imobiliar din România.

Privind spre viitor, vom continua să ne extindem prezența, inclusiv prin extinderea segmentelor de piață vizate, menținând în același timp disciplina financiară. Printr-o **abordare structurată în alocarea capitalului, fundamente solide și o strategie clară pentru creșterea viitoare**, suntem încrezători în capacitatea noastră de a continua să creăm valoare pe termen lung pentru acționarii noștri.

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

Victor Căpitanu

co-CEO

Andrei Diaconescu

co-CEO



MESAJ DIN PARTEA PREȘEDINTELUI

Stimați Acționari, Clienți și Colegi,

2024 a fost un an care a testat reziliența sectorului imobiliar, însă **One United Properties și-a menținut angajamentul de a livra dezvoltări de înaltă calitate** și de a se concentra pe **crearea de valoare pe termen lung** pentru stakeholderii săi. În ciuda dinamicii fluctuante a pieței, concentrarea noastră pe dezvoltările rezidențiale premium, gestionarea financiară prudentă și disciplina operațională ne-au asigurat menținerea poziției de **lider pe piața imobiliară din București**.

Segmentul imobiliar rezidențial rămâne elementul central al companiei noastre. Cu peste **4.000 de unități în construcție**, ne asigurăm că dezvoltările noastre continuă să răspundă cererii tot mai mari pentru locuințe premium, eficiente energetic. În 2024, echipa noastră de vânzări rezidențiale a înregistrat **vânzări și pre-vânzări totale de 227,8 milioane de euro**, cu o suprafață de 84.000 mp de spații rezidențiale și comerciale. Acestea au inclus 850 de apartamente și unități comerciale, alături de 1.270 de locuri de parcare și alte tipuri de unități, vândute către un portofoliu divers de clienți. Deși ușor mai scăzută față de 2023, cererea continuă la un nivel ridicat confirmă valoarea portofoliului nostru și încrederea clienților. Cele mai bine vândute dezvoltări – **One Lake District, One High District și One Lake Club** – au continuat să demonstreze atractivitatea constantă a brandului **ONE**, care rămâne un simbol al designului superior, sustenabilității și locațiilor strategice.

În același timp, dezvoltările noastre depășesc simpla construcție, contribuind la o **transformare urbană pe termen lung**. Proiectele noastre la scară largă, cu utilizare mixtă, nu oferă doar locuințe – ele creează comunități. Aceste centre urbane dinamice și autosustenabile stabilesc un nou standard pentru calitatea vieții în București și răspund cerințelor chiar și celor mai exigenți clienți. Acest lucru este clar vizibil în nivelul pre-vânzărilor, deoarece, până la sfârșitul anului 2024, **74% din toate unitățile disponibile**, atât în curs de dezvoltare, cât și livrate, erau deja vândute, cu contracte semnate care asigură **fluxuri de numerar viitoare de 343 de milioane de euro până în 2027**. Numai în 2024, am încasat 174 de milioane de euro în numerar de la clienți pentru unități contractate, consolidând și mai mult stabilitatea noastră financiară.

De asemenea, am continuat să ne extindem portofoliul comercial, care acum contribuie semnificativ atât la venituri, cât și la profitabilitate. **Cu un grad de ocupare de 96% în activele comerciale existente**, o cerere puternică pentru închiriere și noi dezvoltări precum **One Technology District, Mondrian Hotel și One Gallery** aflate într-un stadiu avansat, 2024 a fost un an atât de extindere, cât și de consolidare pentru divizia noastră comercială. Până la sfârșitul anului 2026, estimăm că **vom deține peste 181.000 mp de suprafață închirială brută** – un reper semnificativ, având în vedere că în urmă cu doar cinci ani portofoliul nostru de închirieri nu exista.

Strategia noastră financiară rămâne unul dintre punctele noastre forte. Într-un an marcat de incertitudine economică și de un mediu cu rate ridicate ale dobânzilor, am menținut un indicator loan-to-value de doar 27%, asigurând **stabilitatea financiară și flexibilitatea pentru investițiile viitoare**. În ciuda unui context dificil pe piețele de capital, am continuat să ne consolidăm bilanțul, avansând în același timp un portofoliu solid de dezvoltări care sprijină o creștere sustenabilă pe termen lung. Suntem recunoscători acționarilor noștri pentru participarea activă la operațiunea de majorare a capitalului social din 2024, care a atras **340,1 milioane de lei pentru a susține această nouă etapă de expansiune**.

Anul trecut a subliniat **importanța agilității**. În contextul creșterii costurilor de construcție și al unui mediu economic fluctuant, One United Properties a rămas disciplinată în dezvoltarea portofoliului, asigurând marje rezidențiale solide și respectând viziunea noastră pe termen lung. Privind spre 2025, ne pregătim pentru cel mai activ an de până acum, cu un angajament clar de a menține cele mai înalte standarde de calitate și sustenabilitate. Amploarea dezvoltărilor viitoare subliniază capacitatea noastră de a livra la cel mai înalt nivel, **cu 2.300 de unități care urmează să fie finalizate în acest an**. Acest nivel de activitate reafirmă poziția noastră de **lider în domeniul dezvoltărilor rezidențiale din România** și stabilește fundamentul pentru o creștere continuă.

În numele Consiliului de Administrație, doresc să îmi exprim recunoștința față de toți acționarii, clienții și angajații One United Properties. **Încrederea și sprijinul dumneavoastră ne motivează să progresăm**, iar pe măsură ce ne pregătim pentru cel mai activ an de până acum, o facem cu încredere în reziliența companiei noastre, forța viziunii noastre și oportunitățile care ne așteaptă.

Claudio Cisullo

Președinte al Consiliului de Administrație



Evoluția segmentului rezidențial

	Finalizate	În Construcție	În Faza de Planificare
GDV	€ 659,5m	€ 1.232,9m	€ 1,8mld.+
Nr. de unități	2.451	4.017	7.000+

Evoluția segmentului comercial

	31.12.2024	Estimat până la 31.12.2026
Valoare de Piață (Valoare Brută a Activelor)	€ 458,6m	€ 707,3m ¹
GLA	147k	199k

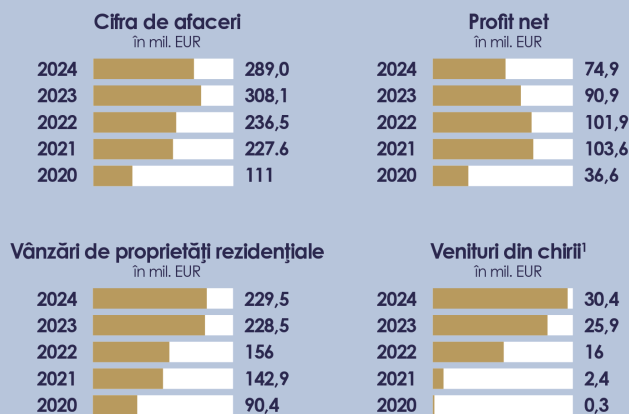
¹Estimare internă a managementului. Calculată pentru portofoliul de dezvoltări finalizate și o rată de ocupare de 100%.

Principalele Rezultate Financiare pentru Anul 2024

850 apartamente și unități comerciale și 1.270 locuri de parcare și alte tipuri de unități vândute și pre-vândute pentru un total de **227,8 milioane EUR**
12.850 mp de spații comerciale închiriate și pre-inchiriate
7.120 mp semnați în multiple extinderi de închiriere
4.017 unități și 43.000 mp de spații comerciale în construcție
Peste 17.000 de persoane lucrează pe cele 13 șantiere active ale ONE

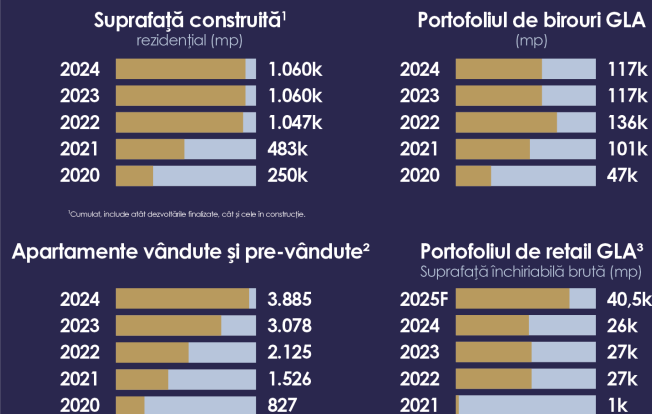
1,1 miliarde EUR în active totale
86,8 milioane EUR poziție de numerar
1,5 miliarde EUR GDV al dezvoltărilor în construcție
27% grad de îndatorare brut la sfârșitul anului 2024, în scădere cu 1% față de anul precedent
123,8 mil. EUR datorie netă, 11% din totalul activelor de 1,1 mld. EUR

CIFRE FINANCIARE CHEIE



¹Veniturile din chirii se referă la veniturile generate din diviziile de birouri și retail și includ atât veniturile din chiri, cât și veniturile din servicii către clienți.

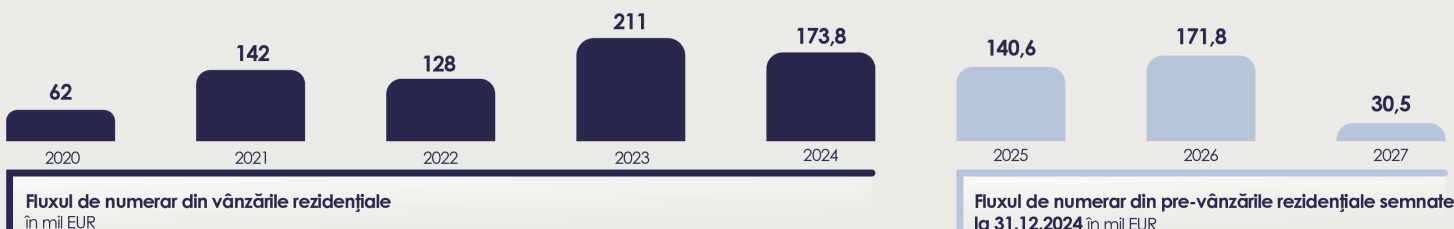
INDICATORI CHEIE



¹Cumulat, include atât dezvoltări finalizate, cât și cele în construcție.

²Cumulat începând cu 2020. Excluziv vânzările către clienți din faza inițială.

³În anul 2021, ONE a dezvoltat spații comerciale excluzive pentru vânzare. Vă rugăm să rețineți intervalul diferit de timp pe care îl comparăm cu cele grafice de pe această pagină, având în vedere că înainte de 2021, GLA-ul propriu de retail era de 0.



Cele mai bine vândute dezvoltări ale One United Properties în 2024

**One Lake District
Faza 2**



430 unități vândute în 2024
339 total unități vândute de la începerea dezvoltării
867 total unități dezvoltate

**One Lake District
Faza 1**



129 unități vândute în 2024
651 total unități vândute de la începerea dezvoltării
790 total unități dezvoltate

One Lake Club



122 unități vândute în 2024
389 total unități vândute de la începerea dezvoltării
738 total unități dezvoltate

One High District



78 unități vândute în 2024
631 total unități vândute de la începerea dezvoltării
840 total unități dezvoltate

74%

din apartamentele disponibile, în curs de dezvoltare și livrate, **au fost vândute** la 31.12.2024

La 31.12.2024, echipa de vânzări avea un **portofoliu de 1.572 unități** disponibile pentru vânzare și pre-vânzare

Încă **300+ unități** în etapele 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

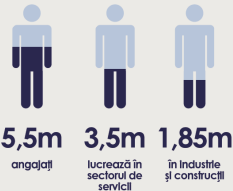
a8^a țară ca mărime din UE

O ȚARĂ FERICITĂ

Românii au al doilea cel mai ridicat nivel general de satisfacție a vieții din UE în 2023, fiind depășiți doar de Finlanda, și la egalitate cu Austria și Belgia.

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



3%
somer în
Decembrie 2024

Economie

a13^a economie ca mărime în UE
a2^a economie ca mărime în CEE, după Polonia, depășind Republica Cehă
376 mld. EUR estimare pentru PIB-ul României în 2025

O EVOLUȚIE
ECONOMICĂ
RAPIDĂ

PIB

PIB-ul României este estimat să crească cu un CAGR de 5,8% în euro între 2024 și 2029.

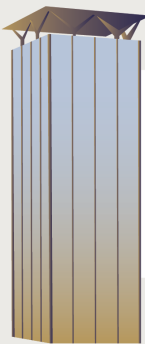
2023 2029
€ 324,6 mld. € 453,7 mld.

*Sursă: IMF World Economic Outlook Database, 10/2024.

DATE ECONOMICE CHEIE

- a14^a cea mai mică datorie guvernamentală în UE (la sfârșitul T3 2024), situată la 53,1%, sub cea a Italiei, Franței și Spaniei.
- 78% Paritatea Puterii de Cumpărare și PIB/cap de locuitor în 2023, înaintea Ungariei și Croației (76%), și după Polonia (80%).
- a34^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 (75% din media UE), urmat de Polonia (82%), cu Danemarca și Luxemburg având cel mai ridicat preț din grup (124%, respectiv 122%).
- Penetrarea internetului a crescut de la 36,4% în 2010 la 94,57% în 2023, fiind mai mare decât în Italia, Franța, Portugalia sau Grecia.

Surse: Comisia Națională Română pentru Strategie și Prognoză, Eurostat, Banca Mondială, Numbeo.



Inclus pe lista celor 10 cele mai bune locuri de vizitat în 2025 de către Vogue și pe lista Unde să călătorești în 2025: Cele mai bune locuri de vizitat realizată de CNN Travel.

ESTIMARE PIB 2025
conform FMI World Economic Database 10/2024.

PIAȚA DE CAPITAL

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

Creștere cu 8,8%
a indicelui BET
în 2023

Creștere cu 16,2% a indicelui
BET-TR, cea mai bună performanță din regiune

Surse: EY, Grupul LSE, Bursa de Valori București.



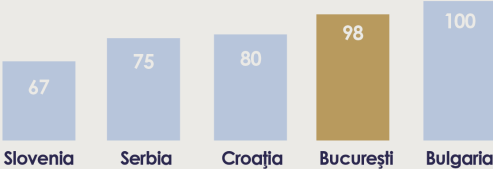
Populație

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

București



PIB Zona Metropolitană București față de CEE (€ mld. - 2024f)



a134^{lea}
CEL MAI SIGUR ORAȘ DIN UE

Depășind Lisabona, Oslo, Viena, Madrid și Londra.

6,7 ani

pentru ca un român să cumpere un apartament cu o cameră, de 50 mp, în București în noiembrie 2024; de 5 ori mai ușor decât în 2008, când dura 32,8 ani

Printre cele mai ieftine orașe din Europa pentru închirierea apartamentelor

București	€ 9,2/sqm
Varșovia	€ 16,7/sqm
Praga	€ 15,9/sqm
Roma	€ 13,7/sqm
Budapesta	€ 11,3/sqm

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

București	40%
Roma	38%
Budapesta	68,7%
Paris	85,8%
Praga	103%

Tranzacții cu capital propriu
~45% din vânzările rezidențiale în 2024 în România au fost plătite cu capital propriu, având în vedere că noile ipoteci înregistrate includ și refinanțări de împrumuturi

Sursă: Institutul Național de Statistică din România, Agenția Națională pentru Ocuparea din România, Eurostat, GfK, Numbeo, Indexul Global al Locuțiilor 2023, Genomix Start-Up

Cea mai performantă regiune din SEE

1,5 milioane de angajați cu un salariu mediu net de 1,290 EUR (2024), față de media națională netă de 1,027 EUR. Regiunea București - Ilfov a avut un PIB pe cap de locuitor de 190% în 2023 comparativ cu UE-27.

București	190%
Budapesta	168%
Varșovia	155%
Viena	134%
Berlin	123%



Cea mai mică valoare a tranzacției pentru locuințele noi din UE în 2023

0,8% Cea mai mică rată de șomaj din țară, 10.259 persoane în (mai) 2024
18.580 EUR puterea de cumpărare pe cap de locuitor - 104% din media națională în 2024



Top 100 Cele mai bune orașe în care să trăiești în lume în 2024, a urcat 5 poziții față de 2023



Birouri

3,4 mil. mp stoc de birouri moderne în București la sfârșitul anului 2024, depășind Bratislava, dar rămânând sub Varșovia, Budapesta și Praga

Sursă: CBRE

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 stakeholderii săi.

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, sustenabilitate 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, în 2024, One United Properties a fost activă în următoarele trei segmente imobiliare:



REZIDENȚIAL

Locațiile premium, calitatea, atenția la design, comunitățile puternice și sustenabilitatea stau la baza dezvoltărilor rezidențiale de referință ale ONE.

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



BIROURI

Dezvoltările de birouri ONE integrează un plan eficient energetic, fiind clădiri sănătoase și sustenabile din punct de vedere al mediului, cu accent pe experiența și bunăstarea angajaților.

ONE a intrat pe piața de birouri în 2017 pentru a construi un portofoliu care poate genera venituri recurente. Pentru segmentul de birouri, ONE dezvoltă clădiri de clasă A. Portofoliul de birouri al ONE include atât clădiri dezvoltate, cât și achiziționate.



RETAIL

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

Inițial, spațiile de retail erau dezvoltate doar pentru vânzare. Începând din 2021, compania dezvoltă și spații comerciale pentru închiriere.

REPERE CHEIE

Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu și-au început activitatea în domeniul investițiilor imobiliare în anul 2000, lansând primul lor proiect rezidențial în 2006. One United Properties a fost înființată oficial pe 16 noiembrie 2007, iar în 2013 compania a început să dezvolte proiecte sub brandul „One”. Între 2012 și 2018, compania s-a concentrat pe dezvoltări *high-end* și *ultra-high-end*, extinzându-se pe piața de birouri în 2017 prin achiziția One North Gate.

Între 2019 și 2022, One United Properties a intrat într-o etapă de transformare, demarând primele dezvoltări înalte la scară largă și consolidându-și prezența în segmentul de birouri. Un moment cheie a fost dezvoltarea One Floreasca City, un proiect integrat care include cele trei turnuri rezidențiale One Mircea Eliade alături de clădirea de birouri One Tower. În această perioadă, compania a anunțat și primele dezvoltări destinate segmentului pentru venituri medii, One Timpuri Noi și One Cotroceni Park, intensificându-și în același timp atenția asupra sustenabilității și inițiativelor de regenerare urbană.

Începând din 2023, One United Properties și-a orientat strategia către dezvoltări la scară largă, precum One Lake District și One High District. Compania și-a consolidat poziția pe piața de birouri odată cu livrarea cu succes a Fazelor 1 și 2 ale One Cotroceni Park Office. De asemenea, și-a extins activitatea în sectorul de retail printr-un model de dezvoltare pentru închiriere, în loc de dezvoltare pentru vânzare, în urma achiziției și consolidării Bucur Obor în 2022.

În 2023, One United Properties a semnat o înțelegere cu Ennismore, un operator global de hoteluri de lifestyle, deținut parțial de Accor, pentru dezvoltarea Mondrian București, marcând astfel intrarea companiei în sectorul ospitalității. Hotelul, situat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, în apropierea Ateneului Român, va introduce brandul Mondrian în București. Pentru a sprijini această extindere, Riad Abi Haidar, un lider internațional cu experiență în domeniul ospitalității, s-a alăturat companiei One United Properties în februarie 2024, în calitate de Partener și CEO al Diviziei Hoteluri.

În cadrul evenimentului Capital Markets Day din 2024 al One United Properties, compania a anunțat intenția de a intra pe piața locuințelor premium accesibile. Pe măsură ce veniturile individuale cresc și cumpărătorii de locuințe caută tot mai mult facilități premium la prețuri accesibile, acest segment va răspunde acestei cereri de pe piață. Prin extinderea pe segmentul superior al pieței de masă, One United Properties își menține angajamentul de a contribui la peisajul urban al Bucureștiului prin dezvoltări imobiliare inovatoare și sustenabile.

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 randamentele 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**.

SEGMENTUL REZIDENȚIAL

PIAȚA REZIDENȚIALĂ ÎN 2024

Potrivit Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în 2024 au fost vândute în România 168.960 de unități rezidențiale, reprezentând o creștere de 7% față de 2023. Dintre acestea, 50.884 de unități au fost vândute doar în București, capitala înregistrând o creștere de 5% a numărului de tranzacții pentru unități noi și vechi.

În același timp, livrările de locuințe noi au scăzut în 2024, accelerând trendul observat în 2023. Potrivit Institutului Național de Statistică, în București-Ilfov au fost finalizate 16.979 de locuințe noi în 2024. Această cifră este cu 19% mai mică decât cea înregistrată în 2023 și cu 20% sub nivelul din 2022.

Conform studiului Piața Rezidențială din București în T4 2024 realizat de SVN, vânzările de unități au crescut de la un trimestru la altul pe parcursul anului 2024, ultimul trimestru al anului înregistrând cel mai mare volum de vânzări de locuințe din regiunea București-Ilfov. Totuși, pentru prima dată în ultimii cinci ani, ultimul trimestru a înregistrat o scădere anuală a numărului de tranzacții rezidențiale în București și județul Ilfov. Cele 17.420 de tranzacții rezidențiale din 2024 în regiunea București-Ilfov au reprezentat o scădere de 8% față de 2023.

În ceea ce privește prețurile, la nivel național, prețurile proprietăților au înregistrat o creștere anuală de 3,9% în T3 2024, conform datelor Eurostat, citate în raportul SVN.

Conform calculelor SVN, în noiembrie 2024, unui român îi erau necesari 6,7 ani (sau puțin peste 80 de salarii medii) pentru a achiziționa un apartament de 50 mp, cu un dormitor, în București, comparativ cu cei 32,8 ani necesari în ianuarie 2008, ceea ce face ca achiziția unei locuințe noi în București să fie de aproape 5 ori mai accesibilă. Acesta este al doilea an consecutiv în care accesibilitatea locuințelor în București se menține sub pragul de 7 ani, 2024 marcând o ușoară îmbunătățire față de cei 6,9 ani înregistrați la sfârșitul anului 2023.

Potrivit Băncii Naționale a României, în august 2024, existau 542.000 de români cu credite ipotecare, reprezentând aproximativ 7% din populația activă. Românii au acces la unele dintre cele mai accesibile credite ipotecare din UE, cu o pondere de 44% a ratei în salariul mediu național, conform calculelor pentru un apartament de 50 mp într-o capitală, în segmentul de piață de masă.

Tranzacțiile în numerar în București au reprezentat peste 45% din vânzările din 2024, având în vedere că noile credite ipotecare înregistrate includ și refinanțările. Aceasta marchează o scădere față de ponderea de 60% a tranzacțiilor în numerar din 2023, ca urmare a reducerii ratelor dobânzilor în 2024.

DEZVOLTĂRILE REZIDENȚIALE ALE ONE UNITED PROPERTIES

Clienții auvuți 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 patru categorii principale: ultra-high-end, high-end, premium (venituri medii) și accesibilă (piața de masă). One United Properties operează în prezent în primele trei categorii.

În cadrul evenimentului Capital Markets Day din aprilie 2024, compania a anunțat intrarea într-un nou sub-segment al pieței de masă – locuințe premium accesibile. Această extindere strategică răspunde cererii tot mai mari pentru proprietăți care îmbină calitatea și accesibilitatea. Dezvoltările din acest segment vor viza clasa de mijloc emergentă din România, în special familiile cu două venituri, care caută locuințe bine proiectate, cu acces la facilități și în zone convenabile.

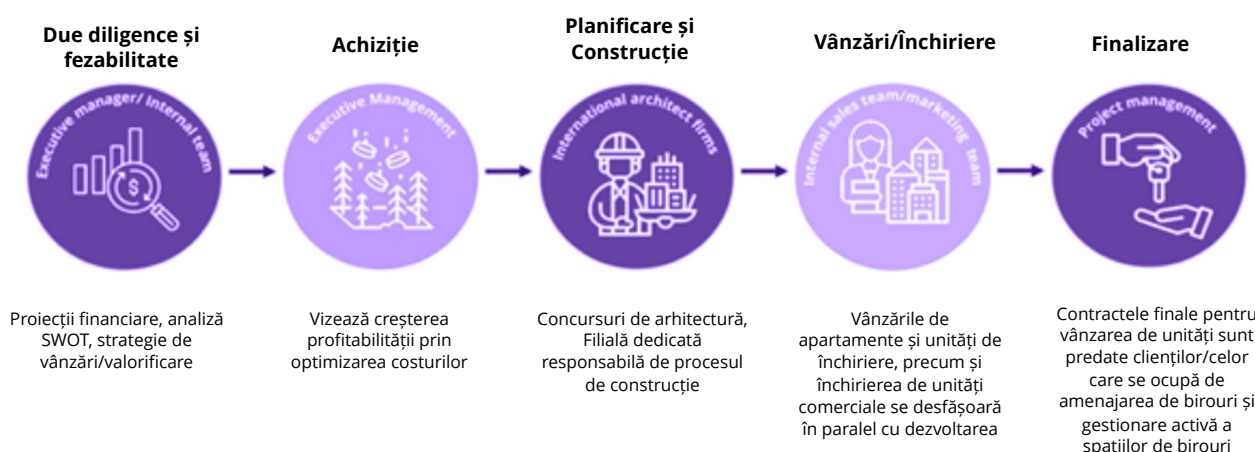
One United Properties este recunoscută pentru calitatea superioară a construcțiilor, finisaje premium, design impecabil și infrastructură bine integrată în locații de top. Aceste attribute fac din companie un brand de referință pentru clienții care caută dezvoltări rezidențiale sigure, de înaltă calitate și sustenabile, unde să își poată stabili un cămin pe termen lung pentru familiile lor.

În 2024, compania a gestionat 13 șantiere, supraveghind dezvoltarea a 4.017 unități și 21.000 mp de spații comerciale, cu o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) totală de 1,5 miliarde de euro. O prezentare detaliată a dezvoltărilor rezidențiale în desfășurare în 2024 este inclusă în paginile următoare.

Privind spre viitor, 2025 se anunță a fi cel mai bun an pentru livrările rezidențiale ale companiei de până acum, cu finalizarea mai multor proiecte de referință, inclusiv One Floreasca Towers, One North Lofts, One Mamaia Nord 2, One Herăstrău Vista, One Lake District Faza 1 și One High District.

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 ale 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.

SUSTENABILITATE

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.

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;
- reducerea efectului de căldură prin acoperișuri și spații terasate de culoare deschisă;
- 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.).



One Floreasca Towers

Data de început	T4'22
Data estimată a finalizării	T3'25
Unități	215
Locuri de parcare	293
GBA (mp)	32.787
GDV (m)	€ 86,79



One North Lofts

Data de început	T2'23
Data estimată a finalizării	T3'25
Unități	160
Locuri de parcare	237
GBA (mp)	34.784
GDV (m)	€ 33,53



One Mamaia Nord II

Data de început	T3'22
Data estimată a finalizării	T3'25
Unități	86
Locuri de parcare	148
GBA (mp)	18.552
GDV (m)	€ 29,92



One Herăstrău Vista

Data de început	T3'22
Data estimată a finalizării	T4'25
Unități	121
Locuri de parcare	179
GBA (mp)	20.267
GDV (m)	€ 46,80



One Lake District

Data de început	T2'23
Data estimată a finalizării	T4'25 / T3'27 *
Unități	1.989
Locuri de parcare	2.420
GBA (mp)	196.436
GDV (m)	€ 381,42

**Dată de finalizare pentru Faza 1 / Faza 2.*



One High District

Data de început	T4'22
Data estimată a finalizării	T4'25
Unități	840
Locuri de parcare	1.167
GBA (mp)	124.259
GDV (m)	€ 192,57



One Peninsula

Data de început	T4'20
Data estimată a finalizării	T4'25
Unități	169
Locuri de parcare	293
GBA (mp)	53.821
GDV (m)	€ 158,67



One Lake Club

Data de început	T3'22
Data estimată a finalizării	T4'26
Unități	738
Locuri de parcare	944
GBA (mp)	111.196
GDV (m)	€ 309,34

SEGMENTUL COMERCIAL

PIAȚA DE BIROURI ÎN 2024

Potrivit iO Partners, CEE Office Market Landscape, în 2024, cererea brută s-a ridicat la aprox. 322.000 mp, în scădere cu 21% față de 2023. Cererea netă a fost, de asemenea, cu 11% mai mică în aceeași perioadă, însumând 162.000 mp de spații de birouri. Volumul net de închirieri în București în 2024 a totalizat 162.300 mp, cu 11% sub nivelul din 2023. Reînnoirile și renegocierile au reprezentat 50% din volumul total al tranzacțiilor în 2024, în scădere față de 56% în 2023.

În 2024, a fost finalizată o singură clădire de birouri, cu o suprafață de 15.500 mp. Pentru 2025, Bucureștiul va înregistra un nou minim istoric al portofoliului, cu o singură dezvoltare de birouri programată pentru livrare, de 8.000 mp, cu 48% sub nivelul din 2024. Rata de neocupare a scăzut în 2024, ajungând la 11,8% la sfârșitul anului, o tendință descendentă care se așteaptă să continue pe tot parcursul anului 2025, ca urmare a portofoliului redus de proiecte viitoare.

În 2024, chiriile birourilor au rămas la un nivel constant față de T4 2023, la 22,0 euro, în timp ce creșterea anuală a chiriilor a ajuns la 10%, fiind determinată în principal de indexările chiriilor, conform raportului Bucharest Office Market Overview Q4 2024 realizat de iO Partners.

Stocul de birouri moderne din București a rămas la 3,4 milioane mp la sfârșitul anului 2024, depășind Bratislava, dar rămânând sub Varșovia, Budapesta și Praga.

DEZVOLTĂRILE DE BIROURI

Bazându-se pe succesul în segmentul rezidențial, One United Properties a intrat pe piața de birouri în noiembrie 2017 prin achiziția One North Gate. La 31 decembrie 2024, portofoliul existent de birouri al companiei cuprindea GLA de 117.000 mp și include One Tower (GLA de 24.000 mp, închiriată 100%), One Cotroceni Park Office 1 (GLA de 47.000 mp, închiriată 94%), One Cotroceni Park Office 2 (GLA de 36.000 mp, închiriată 93%) și One Victoriei Plaza (GLA de 12.000 mp, închiriată 100%). Grupul deține, de asemenea, Eliade Tower, o clădire cu GLA de 8.406 mp, care era închiriată în proporție de 64% la sfârșitul anului 2024. Achiziționată de One United Properties în 2022, dezvoltarea face temporar parte din portofoliul de birouri. Totuși, deoarece nu se aliniază cu strategia companiei privind birourile moderne, scopul său pe termen lung va fi redefinit. Între timp, proprietatea continuă să genereze venituri din chirii.

Împreună cu componenta de retail, portofoliul comercial al One United Properties, care include și Bucur Obor, are un GLA de peste 144.000 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-l 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 pe 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 sa 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



ASPECTE CHEIE ALE AFACERII ÎN 2024

VÂNZĂRI REZIDENȚIALE

În 2024, au fost vândute și pre-vândute spații rezidențiale și comerciale cu o suprafață totală de 83.598 mp, generând vânzări de 227,8 milioane de euro. Aceasta include 850 de apartamente și unități comerciale, alături de 1.270 de locuri de parcare și alte tipuri de unități. Cu un an înainte, în 2023, Compania a vândut și pre-vândut o suprafață de 85.597 mp de spații rezidențiale și comerciale, în valoare totală de 243,4 milioane de euro. Aceasta a inclus 980 de apartamente și unități comerciale, precum și 1.557 de locuri de parcare și alte tipuri de unități.

Prețul mediu de vânzare pe mp în 2024 a rămas stabil comparativ cu 2023, reflectând integrarea unităților din Faza 2 a One Lake District în portofoliul de vânzări. Deoarece pre-vânzările la această dezvoltare au început în mai 2024, o parte semnificativă a vânzărilor a avut loc în faza inițială a construcției, ceea ce a dus la o ușoară moderare a nivelului prețului mediu.

Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale, așa cum este prezentată mai sus, nu include vânzările către clienți incipienți, vânzări cu marjă mică ce contribuie la finanțarea achiziției de teren. Acestea sunt unități pe care Compania le-a pre-vândut clienților incipienți în cadrul unor dezvoltări unde construcția nu a început. Valoarea totală a acestor vânzări în 2024 a fost de 16,9 milioane de euro, față de 31,6 milioane de euro în 2023.

La data de 31 decembrie 2024, 74% din unitățile disponibile pentru vânzare, fie în curs de dezvoltare, fie livrate, erau vândute. Sumele care urmează să fie încasate în baza contractelor încheiate cu clienții până la 31 decembrie 2024 se ridică la 342,9 milioane de euro în numerar suplimentar până în anul 2027 (140,6 milioane de euro în 2025, 171,8 milioane de euro în 2026 și 30,5 milioane de euro în 2027); 173,8 milioane de euro au fost încasate în 2024.

One United Properties a înregistrat cel mai mare volum de vânzări în funcție de suprafața vândută pentru apartamentele cu 2 camere (1 dormitor), totalizând 29.405 mp, cu o cerere ridicată la One Lake District Faza 2, unde s-au înregistrat peste 60% din vânzările acestui tip de unitate. Cererea ridicată a continuat atât pentru apartamentele cu 3 camere (2 dormitoare), cât și pentru apartamentele cu 4 camere (3 dormitoare), determinată de vânzările la One Lake District Faza 1 și One Lake District Faza 2. În special, șase unități mari de valoare ridicată, cu 5+ camere, au fost vândute, având o suprafață totală vandabilă de 1.741 mp, atât în dezvoltări finalizate, cât și în curs de execuție, inclusiv două unități duplex la One Verdi Park. O defalcare detaliată a vânzărilor pe tip de apartament și suprafața totală vandabilă pentru anul 2024 este prezentată mai jos.

Tip unitate	2024	Suprafață vandabilă (mp)
Studio	41	1.777
2 camere (1 dormitor)	448	29.405
3 camere (2 dormitoare)	170	16.742
4 camere (3 dormitoare)	142	22.119
5+ camere și vile (4+ dormitoare)	6	1.741
Spații comerciale	43	12.174
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	850	83.958

Dezvoltarea One United Properties cu cele mai mari vânzări în anul 2024 a fost One Lake District, cu 129 de unități vândute în cadrul Fazei 1 și 339 de unități în cadrul Fazei 2. Este important de menționat că, la sfârșitul lunii decembrie 2024, Faza 1 a atins un nivel de pre-vânzări de 82,4%, reflectând o cerere foarte ridicată din partea clienților pentru această dezvoltare. A doua cea mai bine vândută dezvoltare a fost One Lake Club, cu 122 de unități vândute în aceeași perioadă, ducând numărul total de unități contractate la 389. În urma încheierii unui parteneriat cu Armani/Casa în noiembrie 2023, One Lake Club va avea

eticheta exclusivă „Furnished by Armani/Casa”. A treia cea mai căutată dezvoltare din 2024 este One High District, unde 78 de unități au fost vândute în 2024, atingând un nivel de pre-vânzări de 75% de la începutul lucrărilor de construcție.

Vânzările din 2024 pentru dezvoltările cheie, împreună cu numărul total de unități vândute până la data de 31 decembrie 2024, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Status	Livrare	Unități vândute în 2024	Total unități vândute de la începutul proiectului	Total unități dezvoltate
One Lake District Faza 2	În dezvoltare	T3 2027	339	339	867
One Lake District Faza 1	În dezvoltare	T4 2025	129	651	790
One Lake Club	În dezvoltare	T4 2026	122	389	738
One High District	În dezvoltare	T4 2025	78	631	840
One Cotroceni Park	Finalizat	T4 2023	52	955	993
One Floreasca Towers	În dezvoltare	T3 2025	26	156	215
One North Lofts	În dezvoltare	T3 2025	24	78	160
One Verdi Park	Finalizat	T1 2023	21	316	339
One Mamaia Nord 2	În dezvoltare	T3 2025	20	61	86
One Mircea Eliade	Finalizat	T2 2021	13	243	258
One Herăstrău Vista	În dezvoltare	T4 2025	11	94	121
One Timpuri Noi	Finalizat	T3 2023	10	148	149
Alte dezvoltări	-	-	5	434	511
TOTAL UNITĂȚI			850	4.495	6.067

PORTOFOLIUL COMERCIAL

În 2024, One United Properties a închiriat și pre-inchiriat 12.850 mp de spații de birouri și retail din portofoliul comercial. Compania a semnat, de asemenea, mai multe prelungiri de contracte de închiriere pentru o suprafață totală de 7.120 mp.

Un reper important în 2024 a fost semnarea unui contract semnificativ între filiala One Gallery Floreasca S.A. și Tomcat Comserv SRL. Contractul de închiriere, în valoare de 40,1 milioane de euro, fără TVA, a fost semnat pentru o perioadă de 17 ani, începând din septembrie 2025, și se referă la închirierea unui spațiu de retail cu GLA de 3.600 mp, situat la parterul One Gallery. Conform acordului, Tomcat Comserv va opera un concept modern de food market, care va găzdui peste 40 de operatori diferiți, cu produse premium, în diverse formate integrate sub același acoperiș.

La 31 decembrie 2024, portofoliul existent de birouri al Companiei cuprindea GLA de 117.000 mp și include One Tower (GLA de 24.000 mp, închiriată 100%), One Cotroceni Park Office 1 (GLA de 47.000 mp, închiriată 94%), One Cotroceni Park Office 2 (GLA de 36.000 mp, închiriată 93%) și One Victoriei Plaza (GLA de 12.000 mp, închiriată 100%). Împreună cu componenta de retail, portofoliul comercial al One United Properties, care include și Bucur Obor, are GLA de peste 144.000 mp.

Dezvoltare	Status	Livrare / Achiziție	GLA	% Închiriat / Pre-închiriat	% Chiriași mutați
One Tower	Dezvoltat	2020	24.073	100%	100%
One Cotroceni Park Office 1	Dezvoltat	2022	47.001	94%	90%
Bucur Obor	Achiziționat	2022	25.215	100%	86% ¹
One Victoriei Plaza	Achiziționat	2022	12.000	100%	100%
One Cotroceni Park Office 2	Dezvoltat	2023	35.797	93%	73%
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL DE ÎNCHIRIAT			144.086	96%	88%
One Technology District	În dezvoltare	2026	21.514	100%	0%
One Gallery	În dezvoltare	2025	14.845	76%	0%
Hotel Mondrian	În dezvoltare	2026	6.447	100%	n/a
TOTAL PORTOFOLIUL DE ÎNCHIRIAT DUPĂ FINALIZAREA DEZVOLTĂRIILOR ÎN CURS			186.892	95%	n/a

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

ACTIVITATE DE OBȚINERE A AUTORIZAȚIILOR

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

În data de 5 august 2024, One United Properties a informat piața cu privire la obținerea autorizației de construire pentru One Technology District, un hub de birouri la cheie, la scară largă, sustenabile (amprentă zero-carbon), dezvoltat pentru Infineon Technologies, estimat să fie livrat în 2026. One Technology District va deservi nevoile Infineon pe o perioadă de 15 ani, începând cu anul 2026. Valoarea totală a contractului dintre One United Properties și Infineon Technologies se ridică la 57 de milioane de euro (fără TVA). Această dezvoltare este prima din portofoliul Companiei fără conexiune la rețeaua de gaze și va beneficia de un sistem de tip geoexchange care va acoperi integral nevoile de încălzire și răcire ale chiriașului, reducând impactul asupra mediului și maximizând eficiența. Clădirea va fi echipată, de asemenea, cu panouri solare pe acoperiș și unități de recuperare a căldurii.

PORTOFOLIUL DE TERENURI

La data de 31 decembrie 2024, One United Properties deținea sau a încheiat pre-SPA pentru 285.100 mp de teren pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi de construire supraterane brute (GBA) de aproximativ 988.000 mp. Toate aceste parcele de teren sunt în prezent în faza de planificare, cu GDV estimată la 1,8 miliarde de euro. Compania estimează construcția a 7.000 de apartamente, servicii pentru comunități și 146.000 mp de clădiri comerciale de închiriat. Din aceste clădiri comerciale, 121.000 mp vor găzdui birouri, iar restul de 25.000 mp reprezintă clădiri care vor fi restaurate.

REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE

ASPECTE FINANCIARE CHEIE

- One United Properties a înregistrat o **cifră de afaceri** consolidată de **1,4 miliarde de lei** în 2024 (-6% vs. 2023). În 2024, Grupul a depășit așteptările privind pre-vânzările rezidențiale, însă progresul mai lent decât era anticipat al lucrărilor de construcție a afectat recunoașterea veniturilor. **Compania va recupera această întârziere a recunoașterii veniturilor în trimestrele următoare.**
- **Veniturile din vânzările rezidențiale** au depășit pentru a doua oară în istorie **pragul de 1 miliard de lei**, ajungând la 1,1 miliarde de lei (+1% vs. 2023). **Venitul net din proprietăți rezidențiale** a crescut cu 8% față de anul precedent, până la **330,1 milioane de lei**, susținut de marjele în creștere, pe măsură ce dezvoltările progresează și prețurile de vânzare cresc. **Marja netă din vânzările rezidențiale** a crescut de la 26,9% în 2023, la **28,9%** în 2024.
- **Veniturile din chirii**, care includ veniturile generate de divizia comercială împreună cu veniturile din serviciile către chiriași, au crescut cu 18%, ajungând la 151,4 milioane de lei în 2024. **Veniturile nete din chirii** au înregistrat o **creștere de 25% comparativ cu 2023**, ajungând la 102,9 milioane de lei.
- **Rezultatul brut** a fost de **430,7 milioane de lei** în 2024, o scădere de 19% față de anul precedent, în timp ce **profitul net** s-a ridicat la **372,6 milioane de lei**, o scădere de 17% comparativ cu anul anterior.
- **Cheltuielile administrative** au scăzut cu 6% în comparație cu 2023, ajungând la **74,2 milioane de lei** în 2024, în ciuda creșterii dimensiunii operațiunilor.
- **Activele totale** au crescut cu 11% pe parcursul anului 2024, ajungând la **5,5 miliarde de lei**.
- **Poziția de numerar** a crescut cu 3%, ajungând la **431,8 milioane de lei** la sfârșitul lui 2024, pe de o parte alimentată de majorarea capitalului social, iar pe de altă parte atenuată de o activitate solidă de dezvoltare în 2024, desfășurată pe 13 șantiere active din portofoliul rezidențial și comercial.
- Indicatorul **loan-to-value brut** a fost de **27%** la sfârșitul anului 2024, o scădere de 1 punct procentual față de anul anterior, demonstrând o situație financiară solidă și un nivel scăzut al efectului de levier al Grupului în comparație cu media de 39% estimată pentru alte companii similare din Europa¹. **Datoria netă** a fost de **615,7 milioane de lei**, reprezentând **11%** din totalul activelor.

ANALIZA VENITURILOR

În 2024, One United Properties a înregistrat o cifră de afaceri consolidată de 1,4 miliarde de lei (-6% față de anul anterior). Veniturile din vânzările de proprietăți rezidențiale au depășit, pentru a doua oară în istorie, pragul de 1 miliard de lei, atingând 1,1 miliarde de lei în 2024, o creștere de 1% față de anul anterior, reflectând faptul că mai multe șantiere de construcție au ajuns în etapele finale, în care veniturile sunt recunoscute mai repede.

Venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut cu 8% față de anul anterior, ajungând la 330,1 milioane de lei, datorită recunoașterii veniturilor din dezvoltările cu livrare estimată în 2025. Conform metodologiei de recunoaștere a veniturilor IFRS 15 (metoda de recunoaștere a veniturilor de-a lungul timpului), etapele inițiale ale construcției înregistrează o cifră de afaceri mai mare pe măsură ce avansul lucrărilor este mai rapid datorită lucrărilor majore efectuate, însă marjele de venit cresc natural pe măsură ce dezvoltările progresează, iar prețurile de vânzare cresc în etapele finale. Drept urmare, marja netă generată s-a îmbunătățit de la 26,9% în 2023 la 28,9% în 2024. One United Properties urmărește o

¹ European Public Real Estate Association (EPRA) a estimat că nivelul mediu al indicatorului loan-to-value pentru companiile europene listate a fost de 39% în 2023, conform EPRA's 2023 Annual Market Review.

marjă minimă de 35% pentru fiecare dezvoltare, marja netă anuală depinzând de mixul vânzărilor și de combinația diferitelor etape de construcție din întregul portofoliu rezidențial. ***Pentru mai multe informații despre recunoașterea veniturilor vânzărilor rezidențiale la One United Properties, consultați capitolul dedicat al acestui raport, disponibil AICI.***

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de divizia comercială și serviciile către chiriași, au crescut cu 18% față de anul anterior, ajungând la 151,4 milioane de lei în 2024, de la 128,4 milioane de lei în 2023. Această creștere a fost susținută de întregul portofoliu, cu contribuții semnificative din noile dezvoltări în care chiriașii s-au mutat între 2023 și 2024, inclusiv One Cotroceni Park Office Faza 1 (închiriat în proporție de 94% la data de 31 decembrie 2024) și One Cotroceni Park Office Faza 2 (închiriat în proporție de 93%, cu 73% din chiriași mutați la data de 31 decembrie 2024). Având în vedere că se așteaptă să se mute și alți chiriași, se estimează că veniturile din chirii vor continua să crească în trimestrele următoare. Este important de menționat că veniturile nete din chirii au crescut cu 25%, de la 82,6 milioane de lei în 2023 la 102,9 milioane de lei în 2024.

În plus, Grupul a înregistrat în 2024 câștiguri de 58 de milioane de lei din investiții imobiliare aflate în dezvoltare, în special din One Technology District (viitorul campus Infineon Technologies) și One Gallery. Mai mult, Grupul a înregistrat câștiguri de 59,6 milioane de lei din investiții imobiliare finalizate, în principal în legătură cu clădirile One Cotroceni Park Office (Faza 1 și Faza 2) și Bucur Obor, precum și câștiguri de 16,6 milioane de lei din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară.

Cheltuielile administrative au scăzut cu 6%, de la 79,3 milioane de lei în 2023 la 74,2 milioane de lei în 2024, datorită unui control mai strict al costurilor, în ciuda extinderii operațiunilor Companiei. Alte cheltuieli de exploatare au crescut cu 25%, ajungând la 18,3 milioane de lei. Din această sumă, 7,4 milioane de lei reprezintă sponsorizări legate de CSR, cu 5,4 milioane de lei deduse din impozitul pe profit în cursul anului 2024.

Pentru segmentul comercial, alte cheltuieli de exploatare a proprietății au scăzut cu 24% față de anul anterior, de la 11,5 milioane de lei la 8,7 milioane de lei, datorită noilor chiriași care s-au mutat în spațiile de birouri pe parcursul anului 2024 și care au susținut cheltuielile aferente. În schimb, cheltuielile de exploatare a proprietății pentru segmentul rezidențial au crescut cu 10%, de la 12,1 milioane de lei la 13,3 milioane de lei în 2024. Această creștere reflectă faptul că mai multe apartamente au ajuns în stadiul de finalizare, însă nu au fost încă transferate complet către clienții finali.

Rezultatul din activitatea de exploatare s-a ridicat la 481,7 milioane de lei în 2024, reflectând o scădere de 15%, determinată în principal de o reducere de 126,4 milioane de lei a câștigurilor din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare (-48% față de anul anterior), parțial compensată de venitul net mai mare din proprietăți rezidențiale și venitul net din chirii.

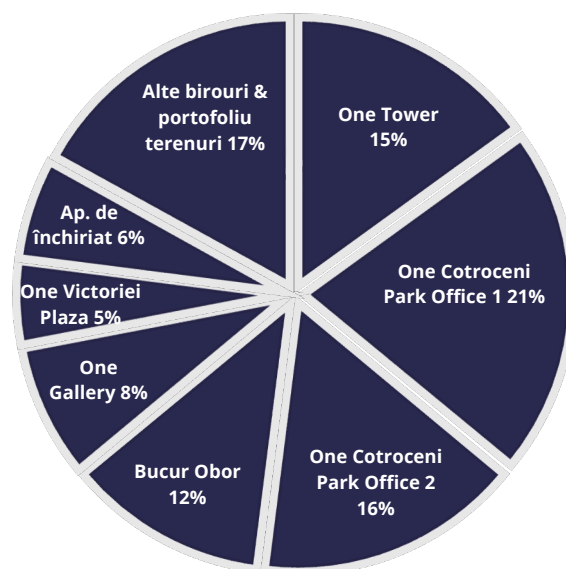
Rezultatul brut a fost de 430,8 milioane de lei în 2024, în scădere cu 19% față de 2023, în timp ce profitul net s-a situat la 372,6 milioane de lei, în scădere cu 17% comparativ cu anul anterior. Impozitul pe profit pentru 2024 a fost de 58,1 milioane de lei, din care 20,7 milioane de lei reprezintă cheltuiala efectivă, iar 37,4 milioane de lei reprezintă impozit amânat pe profit generat de câștigurile din ajustarea valorii juste, care va deveni impozabil doar la vânzarea activelor.

Poziții P&L selectate (RON)	2024	2023	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	1.141.909.097	1.130.393.968	1%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(784.795.232)	(802.740.979)	-2%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	330.126.930	304.619.212	8%
Venituri din chirii, incl. venituri din serviciile către chiriași	151.447.486	128.354.651	18%
Cheltuieli din serviciile către chiriași	(35.239.270)	(30.280.868)	16%
Venitul net din chirii	102.911.955	82.554.011	25%
Câștiguri din investiții imobiliare în dezvoltare	57.995.556	20.444.086	184%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	59.642.408	180.211.310	-67%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	16.604.838	59.976.400	-72%
Cheltuieli administrative	(74.166.329)	(79.296.800)	-6%
Alte cheltuieli de exploatare	(18.289.356)	(14.665.945)	25%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	481.686.431	564.417.466	-15%
EBT	430.749.472	531.721.445	-19%
Profit net	372.625.552	449.618.530	-17%

ACTIVE

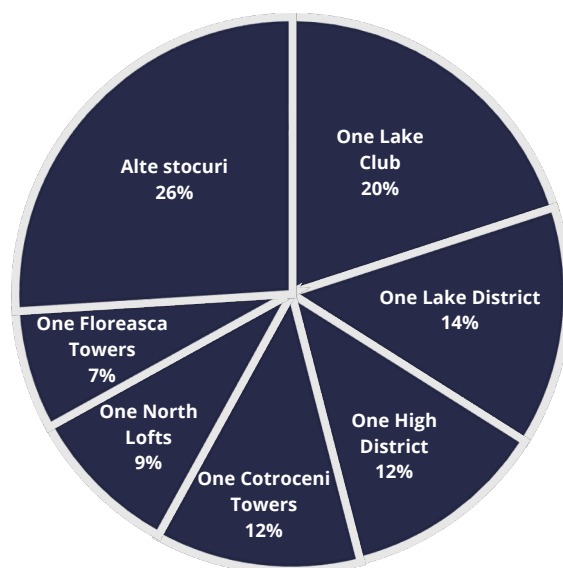
Activele totale au crescut cu 11% în anul 2024, ajungând la 5,5 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut cu 5%, ajungând la 3 miliarde de lei, în principal datorită unei creșteri de 5% a investițiilor imobiliare, care au totalizat 2,8 miliarde de lei la sfârșitul lui 2024, incluzând atât segmentul comercial, cât și portofoliul de terenuri. Această creștere include adăugarea One Technology District în urma achiziției terenului din T1 2024 și a One Mamaia Nord 3. Dintre activele existente, cele mai semnificative creșteri de la începutul anului 2024 au fost înregistrate pentru One Gallery (+79%), One Downtown (+20%), Bucur Obor (+11%) și One Cotroceni Park Office Faza 2 (+8%). În același timp, One North Gate, ca urmare a reconversiei în dezvoltarea rezidențială One North Lofts, a fost eliminat din categoria investițiilor imobiliare și reclasificat ca stoc.

Investiții imobiliare '000 RON	31.12.2024	31.12.2023
One Tower	421.209	418.629
One Cotroceni Park - Office 1	604.225	598.601
One Cotroceni Park - Office 2	444.594	413.144
One Cotroceni Park - Office 3	37.106	36.553
One Cotroceni Park - Office 4	81.671	80.073
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
One Technology District	81.146	-
One North Lofts	-	161.177
Eliade Tower	44.075	44.771
Bucur Obor	346.934	313.559
One Gallery	222.994	124.882
One Downtown	50.807	42.448
Hotel Mondrian	72.580	71.510
One Carpathian	7.883	8.004
One Băneasa Airpark	18.990	21.555
One Mamaia Nord 3	14.843	-
Altele	73.836	67.018
Apartamente de închiriat	178.612	170.218
TOTAL	2.840.032	2.710.670



Activele circulante au crescut cu 19% în 2024, ajungând la 2,6 miliarde de lei. Această creștere a fost determinată de o majorare cu 54% a creanțelor comerciale și de o creștere de 38% a avansurilor acordate furnizorilor, care au ajuns la 179,4 milioane de lei la sfârșitul anului 2024. Stocurile au înregistrat o creștere de 4%, menținându-se la nivelul de 1 miliard de lei la finalul anului 2024. Dezvoltările rezidențiale incluse în stocuri au înregistrat evoluții anuale variate, în concordanță cu dinamica vânzărilor rezidențiale din 2024, conform detaliilor prezentate în secțiunea de evenimente principale legate de business.

Proprietăți rezidențiale în '000 RON	31.12.2024	31.12.2023
One Verdi Park	31.296	57.376
One Cotroceni Park – Rezidențial	53.181	71.563
One Cotroceni Towers	129.404	127.931
One Modrogan	43.266	43.627
One Mircea Eliade	2.711	20.307
One Peninsula	63.056	81.602
One Herăstrău Towers	3.267	1.227
One Floreasca Vista	378	10.161
One Timpuri Noi	1.877	8.594
One Mamaia Nord (F1 și F2)	27.087	23.556
One Herăstrău Vista	26.647	16.444
One High District	123.846	111.535
One Lake Club (F1 & F2)	211.417	186.456
One Lake District	141.510	174.992
One North Lofts	96.420	-
One Floreasca Towers	71.750	60.750
Carpathian Lodge 2	6.748	-
Alte stocuri	7.561	6.544
TOTAL	1.041.422	1.002.665



Poziția de numerar a crescut cu 3% față de anul anterior, la 431,8 milioane de lei, reflectând activitatea solidă de dezvoltare desfășurată pe șantierele Grupului, care cuprinde 4.017 unități rezidențiale și comerciale destinate vânzării, 22.000 mp de spații de birouri și 21.000 mp de spații comerciale pentru închiriere, cu o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) totală de 1,5 miliarde de euro.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 21% în 2024, ajungând la 3,5 miliarde de lei. Această creștere a fost determinată în principal de un avans cu 46% al capitalului social, datorită impactului majorării de capital social realizate cu succes în 2024, în urma căreia compania a atras capital în valoare de 340,1 milioane de lei. De asemenea, s-a înregistrat o creștere semnificativă de 15% a rezultatului reportat, care a ajuns la 1,7 miliarde de lei la sfârșitul anului 2024. Primele de capital au crescut cu 25%, atingând 114,8 milioane de lei.

Acțiunile proprii au avut o valoare negativă de 14,3 milioane de lei, reprezentând acțiunile răscumpărate din piață între T2 și T3 2024, în conformitate cu programul de răscumpărare de acțiuni proprii inițiat în data de 1 aprilie 2024 ([mai multe detalii AICI](#)), precum și cu al doilea program de răscumpărare a acțiunilor, inițiat în data de 12 decembrie 2024, cu scopul anulării acțiunilor ([mai multe detalii AICI](#)).

Datoriile totale au scăzut cu 2% în 2024, ajungând la 2,1 miliarde de lei la data de 31 decembrie 2024. Datoriile pe termen lung au crescut cu 5%, până la 1,3 miliarde de lei, în timp ce datoriile curente au scăzut cu 12%, la 780,9 milioane de lei. Scăderea datoriilor curente s-a datorat în principal unei reduceri de 23% a datoriilor comerciale și a altor plăți, care au ajuns la 274,5 milioane de lei la sfârșitul lunii decembrie 2024, și unei scăderi de 9% a avansurilor de la clienți, care au ajuns la 353,7 milioane de lei la sfârșitul anului 2024.

Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de o majorare de 12% a împrumuturilor și creditelor de la bănci și alte entități, care au ajuns la 927,1 milioane de lei la data de 31 decembrie 2024. Această creștere a fost determinată de noile sume atrase pentru One Tower, One Cotroceni Park Office Faza 2, One Cotroceni Park, One Floreasca Towers, One Gallery și One Mamaia Nord.

Scadența medie rămasă pentru creditele în sold la 31 decembrie 2024 era de 7,1 ani pentru creditele bancare legate de investițiile în active imobiliare (162,8 milioane de euro) și de 3,1 ani pentru creditele bancare legate de dezvoltarea de active imobiliare rezidențiale (39,3 milioane de euro). Marja medie a dobânzii peste nivelul EURIBOR la 3 luni a fost cuprinsă între 1,5% și 3,5%.

Per ansamblu, creșterea creditelor pe termen lung pentru One United Properties este determinată, pe

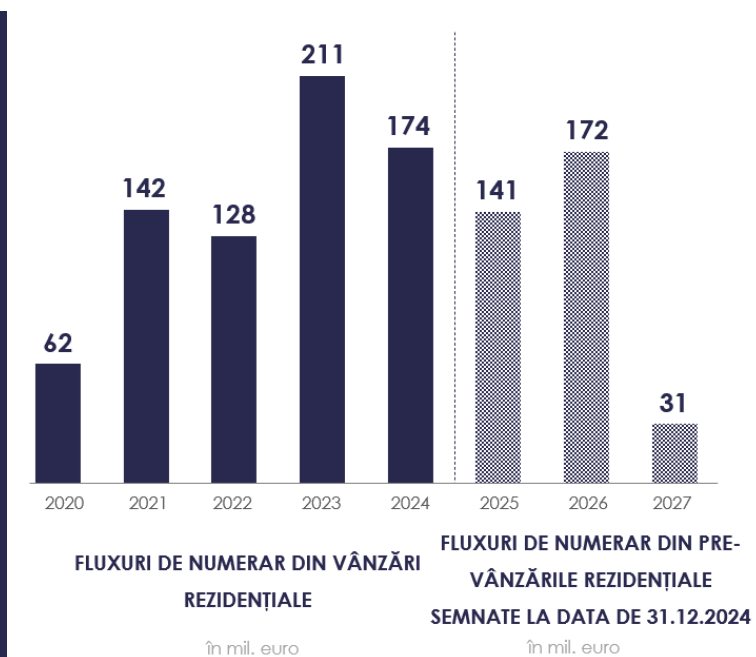
de o parte, de clădirile de birouri și comerciale, care sunt finanțate prin credite pe termen lung. Aceste credite nu au impact asupra fluxului de numerar, deoarece sunt achitate în principal din veniturile din chirii, iar o parte din împrumut este amortizată anual. Pe de altă parte, dezvoltările care vizează clienți cu venituri medii și medii spre mari (unde clienții pot contracta apartamente folosind un avans de 30% și o plată de 70% la livrare) necesită, în termeni relativi, mai multe datorii decât dezvoltările destinate clienților cu venituri mari și foarte mari, unde aceștia achită întreaga sumă pe parcursul perioadei de construcție (100% plată în avans sau 5 rate egale de câte 20%).

În ciuda extinderii portofoliului de birouri și a deciziei strategice de extindere către un nou segment de clienți, One United Properties a redus la sfârșitul anului 2024 indicatorul loan-to-value cu 1 punct procentual, până la 27%. Această scădere a fost realizată chiar și în condițiile unui portofoliu semnificativ de dezvoltare, cu o valoare brută de dezvoltare de 1,5 miliarde de euro. Datoria netă s-a situat la 615,7 milioane de lei, reprezentând doar 11% din totalul activelor, care au ajuns la 5,5 miliarde de lei.

FLUXURI DE NUMERAR

În 2024, One United Properties a înregistrat intrări de numerar din vânzările și pre-vânzările de unități în valoare de 173,8 milioane de euro. Fluxurile de numerar contractuale, reprezentând sumele care urmează să fie încasate în temeiul contractelor de pre-vânzare încheiate cu clienții până la data de 31 decembrie 2024, se ridică la 342,9 milioane de euro în numerar suplimentar până în anul 2027 (140,6 milioane de euro în 2025, 171,8 milioane de euro în 2026 și 30,5 milioane de euro în 2027). Acestea sunt sumele datorate **doar** pentru unitățile care au fost pre-vândute și urmează să fie livrate în viitor, excluzând orice vânzare efectuată începând cu 2025.

La data de 31.12.2024, echipa de vânzări avea un portofoliu de 1.572 de unități rezidențiale disponibile pentru vânzare și pre-vânzare. Alte peste 300 de unități din fazele ulterioare ale One Lake District și aproximativ 1.300 de unități din 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 2020-2024 sunt prezentate în scop comparativ.



Vă rugăm să aveți în vedere că pot exista diferențe nesemnificative de mapare între raportul ESEF și situațiile financiare aferente anului 2024.

RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE

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

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

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

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IFRS 15

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

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

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

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

EXEMPLU DE RECUNOAȘTERE A VENITURILOR ȘI 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 activ contractual la linia de creanță și datoria de 300.000 euro este corectată.
- Din punct de vedere al recunoașterii profitului pentru Anul 1, One United Properties ar recunoaște un profit de 200.000 euro (marjă relativă de 36%).

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

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

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

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

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

RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE

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

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IAS 40

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

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

Tehnicile de măsurare a valorii juste sunt:

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

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

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

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

INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, conform rezultatelor consolidate, la 31 decembrie 2024, sunt prezentați mai jos.

*Date financiare
în RON '000*

31 Decembrie 2024

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	2.562.337.517	= 3,28
Datorii curente	780.871.494	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat	1.047.491.441	= 30%
Capital propriu	3.459.106.428	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți	622.679.137	= 0,43
Cifra de afaceri	1.437.731.021	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri	1.437.731.021	= 0,48
Active imobilizate	2.970.197.118	

Loan to value

	31 Decembrie 2024	31 Decembrie 2023
Datorie financiară	1.047.491.441	1.027.669.000
Active imobiliare	3.881.454.775	3.713.334.629
	= 27%	= 28%

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 2024, Grupul era format din 52 de filiale consolidate integral.

Numele filialei	Activitate	Deținere la 31.12.2024
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Peninsula 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	100,00%
One Herastrau Towers SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Cotroceni Park SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare proiecte	51,00%
One Lake District SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One North Lofts SRL	Dezvoltator imobiliar din România	97,57%
One United Tower SRL	Dezvoltator imobiliar din România	71,46%
Neo ² 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 SRL	Dezvoltator imobiliar din România	67,56%
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL	Dezvoltator imobiliar din România	67,56%
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL	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%
One Plaza Athenae SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%

² 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 2024 | One United Properties S.A.

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	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
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	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Proiect 24 SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
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 M Hotel SRL (former One Proiect 12 SRL)	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Cotroceni Towers SRL (former One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Gallery Floreasca SA (former One Proiect 15 SRL)	Dezvoltator imobiliar din România	90,00%
One Victoriei Plaza SRL	Închiriere spații birouri	100,00%
Eliade Tower SRL	Închiriere spații birouri	100,00%
One Park Line SRL (former of One Proiect 16 SRL)	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
One Technology District SRL (former of One Proiect 17 SRL)	Dezvoltator imobiliar din România	57,40%
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
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 (former of One Proiect 23 SRL)	Dezvoltator imobiliar din România	70,00%
Veora Project 1 SRL	Dezvoltator imobiliar din România	100,00%
Propcare SRL	Servicii de management al proprietății	80,00%

ACȚIONARI ȘI CAPITAL SOCIAL

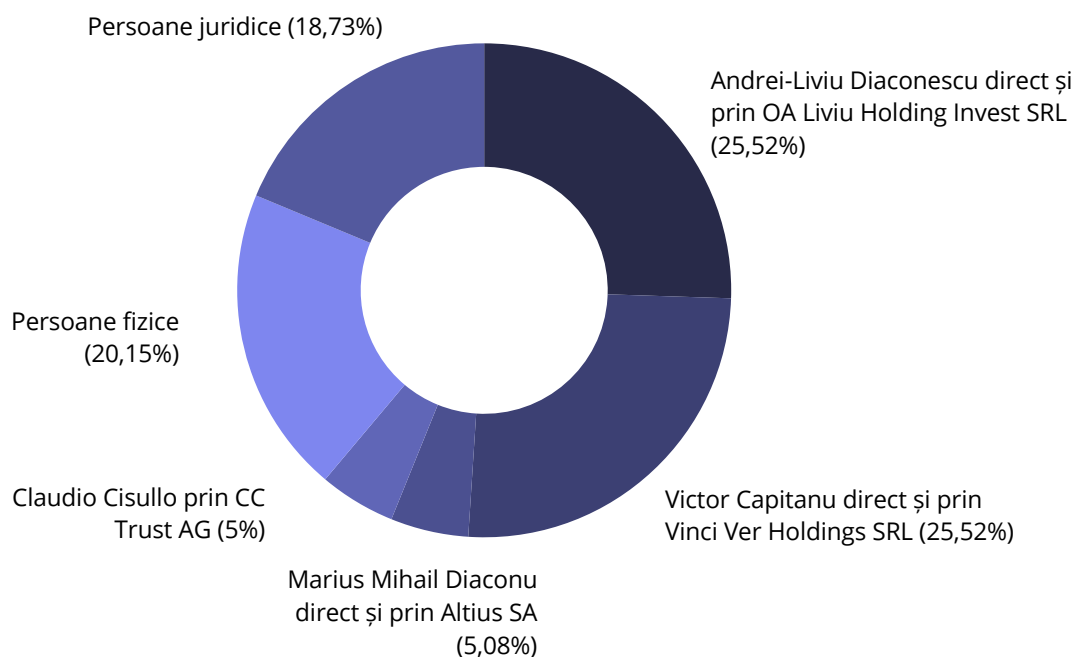
One United Properties SA este o societate pe acțiuni constituită în conformitate cu legile din România. În urma unei Oferte Publice Inițiale de succes, în cadrul căreia compania a atras 260 de milioane de lei, One United Properties s-a listat pe Piața Principală a Bursei de Valori București pe 12 iulie 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 atras în total 253,7 milioane de lei.

În 2024, Compania a efectuat o majorare de capital social prin emiterea a 31.203.202 de noi acțiuni, cu o valoare de 6,2 milioane de lei, în conformitate cu Hotărârea AGEA nr. 68 din data de 9 octombrie 2023, în scopul implementării programului de Stock Option Plan pentru membrii executivi ai Consiliului de Administrație, ca urmare a îndeplinirii criteriilor de performanță stabilite în cadrul programului SOP. Majorarea de capital social a fost realizată prin compensarea unor creanțe certe, lichide și exigibile deținute de beneficiarii SOP.

De asemenea, în 2024, One United Properties a efectuat o nouă majorare de capital social, care a avut loc între 19 august și 24 septembrie 2024. Procesul s-a desfășurat în două etape – prima, în care acționarii existenți au subscris pentru noi acțiuni în baza drepturilor de preferință, și a doua, în care noi investitori au participat printr-un plasament privat. Prin această operațiune, Compania a atras 340,1 milioane de lei prin emiterea unui număr de 1.700.297.547 de noi acțiuni nominative dematerializate.

La data de 31 decembrie 2024, capitalul social al One United Properties era de 1.105.831.012,8 lei, împărțit în 5.529.155.064 de acțiuni, cu o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune. La sfârșitul anului, One United Properties avea 11.121 de acționari (+177% de la IPO). Structura acționariatului Companiei la data de 31 decembrie 2024 era următoarea:



Andrei-Liviu Diaconescu și Victor Căpitanu, acționarii fondatori ai One United Properties, dețin fiecare 25,52% din Companie, direct și prin intermediul vehiculelor lor de investiții, OA Liviu Holding Invest SRL și, respectiv, Vinci Ver Holdings SRL. Excluzând toate acțiunile deținute de co-fondatori și participațiile deținute de CC Trust și domnul Marius Mihail Diaconu, free-float-ul efectiv al Companiei la 31 decembrie 2024 este de 38,88%.

RĂSCUMPĂRĂRI DE ACȚIUNI

La data de 31 decembrie 2024, One United Properties S.A. deținea 18.735.059 de acțiuni proprii, reprezentând 0,33% din capitalul social. Creșterea numărului de acțiuni a fost determinată de programul de răscumpărare desfășurat între 1 aprilie 2024 și 10 septembrie 2024, aprobat prin hotărârea AGEA nr. 68 din data de 09.10.2023. În cadrul programului de răscumpărare, Compania a răscumpărat un total de 10.000.000 de acțiuni.

De asemenea, un alt program de răscumpărare a fost inițiat în data de 12.12.2024, aprobat prin hotărârea AGEA nr. 74 din 10.10.2024. În cadrul acestui program, Compania a răscumpărat 5.714.836 de acțiuni până la data de 31 decembrie 2024.

Niciuna dintre filialele One United Properties nu deținea acțiuni ONE la data de 31 decembrie 2024.

CONSOLIDAREA PREȚULUI ACȚIUNILOR

În data de 5 februarie 2025, a fost finalizată consolidarea acțiunilor ONE la un raport de 50:1, în urma aprobării de către AGEA din data de 10 octombrie 2024 și a detaliilor suplimentare din decizia Consiliului de Administrație nr. 63 din 7 noiembrie 2024. În urma acestei operațiuni, valoarea nominală a acțiunilor ONE a crescut de la 0,2 lei la 10 lei, iar prețul acțiunilor a fost ajustat corespunzător, în timp ce capitalizarea totală a Companiei a rămas neschimbată.

Prețul de compensare, stabilit în conformitate cu prevederile legale aplicabile, a fost de 46,225 lei per acțiune consolidată și a fost plătit în data de 10 februarie 2025. După consolidare, numărul total de acțiuni ONE este de 110.583.102, iar capitalul social total al Companiei se ridică la 1.105.831.020 lei.

STRUCTURA ORGANIZAȚIONALĂ

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 Proiect, Arhitectură, Urbanism, Design, Financiar, Juridic, Vânzări, Leasing, Marketing, Post-vânzări, Relația cu investitorii, Investiții, Asset Management și Resurse Umane. Departamentele de Audit Intern și Conformitate răspund direct către Consiliul de Administrație. Structura organizațională a One United Properties este prezentată mai jos:



ADUNĂRILE GENERALE ALE ACȚIONARILOR

În anul 2024, One United Properties a organizat trei Adunări Generale ale Acționarilor – pe 25 aprilie 2024, 28 mai 2024 și 10 octombrie 2024.

În cadrul AGOA și AGEA din data de 25 aprilie 2024, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe a dividendelor, în valoare de 37,9 milioane de lei. Având în vedere că prima tranșă a fost plătită în noiembrie 2023, dividendul brut integral pentru 2023 este de 75,9 milioane de lei. Acționarii au ales, de asemenea, Consiliul de Administrație al One United Properties, format din șapte membri: Claudio Cisullo, Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Dragoș Manda, Marius Diaconu, Augusta Dragic și Dirk Pahlke, dar au și aprobat bugetul pentru 2024 și programul de stock option plan pentru membrii neexecutivi ai Consiliului de Administrație și angajații Companiei. Acționarii au aprobat, de asemenea, o potențială emisiune de obligațiuni în valoare de până la 300 de milioane de euro, precum și contractarea unor facilități de credit pentru dezvoltările Grupului aflate în construcție. [Hotărârile AGA sunt disponibile AICI.](#)

În cadrul AGOA și AGEA din data de 28 mai 2024, acționarii au aprobat, printre altele, majorarea capitalului social al Companiei cu suma de până la 350 de milioane de lei prin emiterea unui număr de 1.750.000.000 de noi acțiuni, cu o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune. [Hotărârile AGA sunt disponibile AICI.](#)

În cadrul AGOA și AGEA din data de 10 octombrie 2024, acționarii au aprobat, printre altele, situațiile financiare auditate pentru primele șase luni din 2024, distribuirea dividendului semestrial pentru 2024 în valoare de 38,3 milioane de lei, consolidarea valorii nominale a acțiunilor ONE la un raport de 50:1 și un program de răscumpărare a acțiunilor proprii în valoare de până la 20 de milioane de lei și au ratificat mai multe decizii referitoare la finanțarea bancară a Grupului. [Hotărârile AGA sunt disponibile AICI.](#)

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

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

În cadrul Adunării Generale Anuale a Acționarilor din data de 25 aprilie 2024, acționarii au ales un nou Consiliu de Administrație al One United Properties, format din șapte membri: Claudio Cisullo (ales de Consiliu în funcția de Președinte al Consiliului de Administrație), Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Marius-Mihail Diaconu, Augusta-Valeria Dragic, Dragoș-Horia Manda și Dirk Pahlke. Mandatul membrilor Consiliului este de 1 an.

În 2024, funcția de Președinte al Consiliului de Administrație a fost deținută de domnul Claudio Cisullo.

Membrii Consiliului de Administrație la data de 31 decembrie 2024 sunt prezentați mai jos. Mandatele tuturor membrilor Consiliului de Administrație urmează să expire în data de 25 aprilie 2025 și, în consecință, în cadrul Adunării Generale a Acționarilor din 29 aprilie 2025, acționarii vor alege un nou Consiliu de Administrație.

CLAUDIO CISULLO

Președinte al Consiliului de Administrație, independent



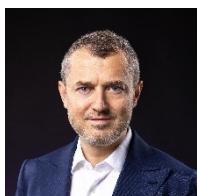
Născut în 1964, dl. Cisullo este fondatorul și președintele CC Trust Group AG, un birou familial activ la nivel internațional, investit în sectoarele de biotehnologie, aviație privată, agrement, farmaceutice, servicii profesionale, imobiliare și tehnologie. Cu peste 30 de ani de experiență în finanțare 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 31.12.2024: 276.593.444 de acțiuni, deținute prin intermediul CC Trust Group AG.

VICTOR CĂPITANU

Membru executiv al Consiliului de Administrație



Născut în 1979, Victor este cofondator 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 31.12.2024: 1.388.305.857 de acțiuni deținute prin intermediul Vinci Ver Holdings SRL și 22.732.396 de acțiuni deținute direct.

ANDREI-LIVIU DIACONESCU

Membru executiv al Consiliului de Administrație



Născut în 1975, Andrei este cofondator 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 31.12.2024: 1.388.305.857 de acțiuni deținute prin intermediul OA Liviu Holding Invest SRL și 22.732.396 de acțiuni deținute direct.

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 31.12.2024: 272.952.965 de acțiuni deținute direct și 7.950.000 de acțiuni deținute prin 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 31.12.2024: 6.545.038 prin D Craig Investment SA.

DRAGOȘ-HORIA MANDA

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



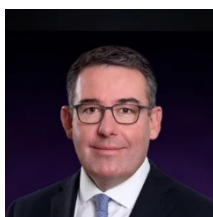
Născut în 1960, domnul Manda este președintele Consiliului de Administrație al Patria Bank și Managing Partner al Axxess Capital. Acesta are peste 17 ani de experiență în private equity în Europa de Sud-Est și o reputație impresionantă ca președinte / membru al consiliului de administrație al diferitelor 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 31.12.2024: 42.691.643.

DIRK PAHLKE

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



Domnul Dirk Pahlke a fost Global Partner la Rothschild & Co până la sfârșitul anului 2023, unde a lucrat timp de aproape 30 de ani în birourile din Frankfurt și, mai devreme în cariera sa, în Londra. Are o experiență de 30 de ani în finanțele corporative europene și globale și în fuziuni și achiziții, cu un istoric solid de tranzacții, în special în sectoarele imobiliar, de transport și logistică, precum și în serviciile pentru afaceri. La Rothschild & Co, printre alte poziții de conducere, a fost șeful departamentului de fuziuni și achiziții în țările vorbitoare de limbă germană. A oferit consultanță pentru peste 150 de tranzacții de succes.

Domnul Pahlke a fost numit membru al Consiliului de Administrație al One United Properties la data de 25.04.2024.

Domnul Pahlke nu deținea nicio acțiune ONE la data de 31.12.2024.

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.

COMITETELE 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.

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 2024 erau:

- Dragoș-Horia Manda, Președinte
- Dirk Pahlke, Membru
- Eduard Pavel, Membru
- Marius-Mihail Diaconu, Membru

Membrii Comitetului de Nominalizare și Remunerare la 31 decembrie 2024 erau:

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

Membrii Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă la 31 decembrie 2024 erau:

- Andrei-Liviu Diaconescu, Președinte
- Victor Căpitanu, 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 SAMOILĂ

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 31.12.2024: 974.808.

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.

Acțiuni ONE deținute la data de 31.12.2024: 603.293.

MIHAI PĂDUROIU

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).

Acțiuni ONE deținute la data de 31.12.2024: 3.694.488 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.

Acțiuni ONE deținute la data de 31.12.2024: 238.359.

Niciunul 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 data de 31 decembrie 2024, Grupul avea 126 de angajați (din care 122 erau angajați cu normă întreagă și 4 erau angajați cu normă parțială), toți desfășurându-și activitatea la sediul central al One United Properties din București, România. Dintre toți angajații, 83% dețineau o diplomă universitară și 11% dețineau o diplomă de liceu la sfârșitul anului 2024. One United Properties are printre angajați studenți care dețin roluri de juniori în cadrul companiei și care sunt în proces de obținere a diplomei universitare, prin urmare, 6% dintre angajați erau înregistrați la universitate la sfârșitul anului precedent.

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 2024, One United Properties a colaborat cu aproximativ 1.400 de furnizori terți, dintre care aproximativ 3% 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 2024, nu au existat modificări speciale în lanțul de aprovizionare al One United Properties.

În 2024, 17.000 de persoane au lucrat pe șantierele One United Properties, contribuind la impactul semnificativ al companiei asupra evoluției dinamice a Bucureștiului.

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 distribuirile 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 2023, 2022, 2021 și 2020 dividende brute în valoare de 75.880.983,42 lei, 73.130.615,64 lei, 74.973.314,85 lei și, respectiv, 49.243.000 lei.

Pentru 2024, One United Properties propune plata unui dividend brut total de 77.750.066,01 lei. O primă tranșă a dividendelor brute în valoare de 38.288.575,17 lei a fost aprobată prin Decizia AGOA nr. 73 din 10 octombrie 2024 și a fost distribuită în data de 11 noiembrie 2024. Consiliul de Administrație a propus acționarilor, pentru aprobarea în cadrul AGOA anuale din 29 aprilie 2025, o a doua tranșă în valoare de 39.597.542,28 lei.

ASPECTE ESG

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

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

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



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



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



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



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

STRATEGIA DE GUVERNANȚĂ

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



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



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 2024, nu au existat procese majore legate de încălcări ale legilor sau reglementărilor de mediu.



UNITED PROPERTIES

Scopul nostru este de a crea comunități prospere și sustenabile prin dezvoltarea de clădiri de ultimă generație, eficiente din punct de vedere energetic.

Îndeplinirea acestei *misii* va duce la creșterea valorii pe termen lung pentru toți stakeholderii noștri.

DECLARAȚIA DE MISIUNE A ONE UNITED PROPERTIES

PERSPECTIVE PENTRU 2025

Bugetul pentru 2025 al One United Properties a fost adoptat de Consiliul de Administrație în data de 24 martie 2025 și este supus aprobării în cadrul Adunării Generale a Acționarilor din 29 aprilie 2025.

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

Valori în lei	Buget 2025	2024 Auditat	Δ%
Cifra de afaceri	1.549.064.903	1.437.731.021	8%
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	1.304.203.117	1.141.909.097	14%
Venituri din chirii și venituri din serviciile către chiriași	180.689.955	151.447.486	19%
Rezultat din activitatea de exploatare	543.529.649	481.686.431	13%
Profit brut	463.847.457	430.749.472	8%
Profit net	393.531.864	372.625.552	6%

Bugetul pentru anul 2025 prevede o creștere a tuturor indicatorilor financiari cheie a One United Properties, atât în sectorul rezidențial, cât și în cel comercial. Cifra de afaceri este estimată să crească cu 8%, ajungând la 1,55 miliarde de lei, susținută de cererea solidă pentru proprietăți rezidențiale și de o bază în creștere a veniturilor din chirii.

Veniturile din vânzarea de proprietăți rezidențiale sunt prognozate să crească cu 14%, ajungând la 1,3 miliarde de lei, susținute de dinamica solidă a vânzărilor, de livrările din dezvoltările aflate în derulare și de o activitate continuă, solidă de pre-vânzare. Un obiectiv cheie pentru anul 2025 este reprezentat de livrarea dezvoltărilor rezidențiale către clienții finali, cu aproximativ 2.300 de unități planificate pentru finalizare, având un impact pozitiv asupra marjei nete rezultată din dezvoltările rezidențiale. Pe de altă parte, se așteaptă ca pre-vânzările să rămână un factor puternic de generare a veniturilor, cu 74% dintre unitățile disponibile deja pre-vândute la data de 31 decembrie 2024. La aceeași dată, One United Properties avea disponibile pentru vânzare și pre-vânzare 1.572 de unități.

Veniturile din chirii și veniturile din serviciile către chiriași sunt așteptate să crească cu 19%, ajungând la 180,7 milioane de lei, reflectând extinderea spațiilor de birouri și retail ale Companiei și un nivel ridicat de ocupare. La data de 31 decembrie 2024, rata de închiriere și pre-închiriere din portofoliul comercial existent a atins 96%. Obiectivul pentru 2025 este de a atinge un grad de ocupare complet în cadrul One Cotroceni Park Office Faza 1 și 2, asigurând astfel un grad de ocupare de 100% la nivelul portofoliului de birouri existent. În plus, One Gallery, programat pentru livrare în 2025, este deja pre-închiriat în proporție de 76%, consolidând astfel baza de venituri din chirii ale companiei pentru viitor.

Condițiile macroeconomice, în special evoluția ratelor dobânzii și disponibilitatea finanțării, vor continua să influențeze performanța financiară a companiei. Pentru a atenua posibilele efecte, One United Properties va pune accent pe o gestionare eficientă a capitalului și pe optimizarea costurilor neesențiale, în special la nivelul sediului central, pentru a îmbunătăți marjele și a susține profitabilitatea.

Profitul din exploatare este estimat să crească cu 13%, depășind ritmul de creștere al cifrei de afaceri, datorită îmbunătățirii eficienței operaționale. Profitul brut este așteptat să crească cu 8%, în timp ce profitul net este prognozat să crească cu 6%, ajungând la 393,5 milioane de lei.

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 2025. 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 2024, 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 2025 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.

INSTABILITATEA POLITICĂ DIN ROMÂNIA - Instabilitatea politică recentă din România, inclusiv incertitudinile juridice legate de anularea alegerilor prezidențiale și implicațiile mai largi ale provocărilor legate de guvernare, poate afecta încrederea investitorilor, stabilitatea economică și operațiunile de business. Incertitudinea politică poate duce la întârzieri în procesul decizional al autorităților, afectând procesele de autorizare imobiliară, politicile fiscale și cadrul de reglementare. În plus, instabilitatea poate contribui la volatilitatea pieței, fluctuațiile valutare și modificările politicilor fiscale, care ar putea influența planificarea financiară și climatul investițional al Grupului. Orice incertitudine prelungită în peisajul politic din România poate avea efecte negative asupra activității, poziției financiare și perspectivelor de creștere viitoare ale Grupului.

INSTABILITATEA POLITICĂ ȘI MILITARĂ 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.

DURATA DEZVOLTĂRIILOR 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 inherent 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. Încetarea 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 nefiabile, 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 insolvari, 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.

RISCURI 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 din Municipiul București (principală piață pe care operează Grupul) este imprevizibilă, având în vedere că planurile urbanistice zonale coordonatoare pentru 3 din cele 6 sectoare ale Municipiului București au fost anulate irevocabil prin hotărâre judecătorească, planul urbanistic zonal

coordonator pentru Sector 4 este în prezent în curs de soluționare în instanță, iar autoritățile publice au adoptat poziții care semnalează intenția de a le înlocui în totalitate și de a reconsidera semnificativ activitatea de urbanism la nivelul Municipiului București. În ceea ce privește planul urbanistic zonal coordonator pentru Sector 2, acesta a fost supus la două acțiuni de anulare, dintre care prima acțiune a fost respinsă definitiv și irevocabil de instanțele de judecată, în timp ce a doua acțiune este încă în așteptarea unei hotărâri definitive.

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 impredictibilității 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 autorizațiilor 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.

ÎNTÂRZIERI BIROCRATICE ÎN CADRUL INSTITUȚIILOR PUBLICE – Sectorul dezvoltării imobiliare din România este semnificativ afectat de birocrăția excesivă și de ineficiențele administrative din cadrul instituțiilor publice. Impredictibilitatea și complexitatea procedurilor administrative – inclusiv obținerea avizelor urbanistice, a autorizațiilor de construire sau a altor avize tehnice – pot genera întârzieri în derularea proiectelor și pot crește costurile operaționale. Blocajele instituționale, lipsa digitalizării, suprapunerile de responsabilități între autorități și timpii lungi de răspuns din partea instituțiilor publice constituie un risc semnificativ pentru executarea la timp a proiectelor. Aceste ineficiențe administrative, deosebit de accentuate în piețele-cheie precum București, pot duce la reprogramări neprevăzute ale proiectelor, nerespectarea termenelor contractuale față de cumpărători și afectarea reputației. În cazuri extreme, întârzierile prelungite sau inconsecvențele reglementare pot impune redesenări costisitoare sau acțiuni în instanță, având un impact negativ asupra profitabilității Grupului și a capacității acestuia de a livra conform strategiei asumate.

DECIZIILE DE POLITICĂ MONETARĂ ȘI EVOLUȚIA DOBÂNZII-CHEIE – Performanța financiară a One United Properties este sensibilă la modificările politicii monetare din România, în special în ceea ce privește deciziile privind rata dobânzii-cheie stabilită de Banca Națională a României (BNR). Creșterea ratei dobânzii-cheie se reflectă, de regulă, în costuri de finanțare mai ridicate atât pentru dezvoltatori, cât și pentru cumpărătorii de locuințe, afectând accesibilitatea creditelor ipotecare și reducând cererea generală pentru unități rezidențiale. De asemenea, un mediu caracterizat de dobânzi ridicate poate influența negativ evaluarea activelor imobiliare deținute de Grup și poate limita accesul la surse de finanțare eficiente pentru dezvoltările viitoare. În plus, schimbările rapide sau neașteptate în politica monetară pot introduce volatilitate pe piețele de capital, pot afecta deciziile investiționale și pot perturba calendarul sau structura tranzacțiilor de finanțare. Un mediu prelungit de dobânzi ridicate sau o creștere peste așteptările pieței ar putea avea un impact negativ semnificativ asupra veniturilor, marjelor și perspectivelor de creștere ale Grupului.

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, care operează în sectorul imobiliar, un domeniu foarte vizibil și adesea supus examinării publice, expune compania la riscuri asociate cu defăimarea, dezinformarea și răspândirea deliberată de știri false. Conținutul fals sau înșelător, fie că este fabricat intenționat sau distribuit în mod iresponsabil, poate afecta negativ reputația Grupului, percepția publică și performanța generală a afacerii. Pe lângă dezinformarea răspândită de persoane care acționează sub identități false sau neautentice, există un risc tot mai mare reprezentat de platforme care se prezintă ca instituții de presă legitime. Aceste entități pot publica articole fabricate sau înșelătoare nu în scop jurnalistic, ci ca mijloc de constrângere sau extorcare financiară. Astfel de platforme pot încerca să exercite presiuni asupra companiei pentru a obține acorduri financiare sau alte concesi, prezentându-se în mod fals ca surse credibile de știri, în timp ce recurg la tactici înșelătoare. Proliferarea știrilor false, fie că provine de la persoane rău intenționate sau de la actori de rea-credință care urmăresc câștiguri financiare, poate distorsiona percepția publică, influența sentimentul clienților și submina încrederea în brand. Dacă aceste situații nu sunt gestionate corespunzător, ele ar putea duce la scăderea încrederii clienților, la diminuarea vânzărilor și la potențiale scăderi ale prețului instrumentelor financiare ale companiei. One United Properties rămâne vigilentă împotriva acestor riscuri, monitorizând în mod activ canalele media, colaborând cu surse de știri de încredere și luând măsuri legale și strategice atunci când este necesar pentru a-și proteja reputația și părțile interesate.

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 Intellectuale 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.

RISCU 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 2024, în vederea Raportului de sustenabilitate aferent anului 2023, Comitetul ESG al Consiliului de Administrație al One United Properties a efectuat a doua 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 2024, 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 o pandemie și alte evenimente de sănătate publică de mare amploare, precum și catastrofele legate de climă, ar putea afecta economia, ducând la o creștere economică mai lentă sau negativă, creșterea șomajului și reducerea cererii, având astfel un impact negativ asupra activității Companiei.

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	2024	2023	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	1.141.909.097	1.130.393.968	1%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(784.795.232)	(802.740.979)	-2%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(13.328.691)	(12.124.094)	10%
Comisioane pentru intermediere imobiliară - rezidențial	(13.658.244)	(10.909.683)	25%
<i>Venit net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>330.126.930</i>	<i>304.619.212</i>	<i>8%</i>
Câștiguri din investiții imobiliare în dezvoltare	57.995.556	20.444.086	184%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	59.642.408	180.211.310	-67%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	16.604.838	59.976.400	-72%
Venituri din chirii	116.208.216	98.073.783	18%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	35.239.270	30.280.868	16%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(35.239.270)	(30.280.868)	16%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(8.719.045)	(11.452.425)	-24%
Comisioane pentru intermediere imobiliară - comercial	(4.577.216)	(4.067.347)	13%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>102.911.955</i>	<i>82.554.011</i>	<i>25%</i>
Cheltuieli administrative	(74.166.329)	(79.296.800)	-6%
Alte cheltuieli de exploatare	(18.289.356)	(14.665.945)	25%
Profit/(pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(3.271.207)	5.888.494	-156%
Alte venituri de exploatare	10.131.636	4.686.698	116%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	481.686.431	564.417.466	-15%
Venituri financiare	17.982.642	26.840.583	-33%
Cheltuieli financiare	(69.722.869)	(64.832.799)	8%
Proporția rezultatului din companii asociate	803.268	5.296.195	-85%
Profit brut	430.749.472	531.721.445	-19%
Impozit pe profit	(58.123.920)	(82.102.915)	-29%
Profit net	372.625.552	449.618.530	-17%

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	2024	2023	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	229.547.923	228.524.000	0%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(157.760.470)	(162.284.641)	-3%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(2.679.349)	(2.451.045)	9%
Comisioane pentru intermediere imobiliară - rezidențial	(2.745.596)	(2.205.536)	24%
<i>Venit net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>66.362.508</i>	<i>61.582.778</i>	<i>8%</i>
Câștiguri din investiții imobiliare în dezvoltare	11.658.336	4.133.041	182%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	11.989.388	36.432.085	-67%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	3.337.924	12.125.018	-72%
Venituri din chirii	23.360.314	19.826.904	18%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	7.083.840	6.121.676	16%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(7.083.840)	(6.121.676)	16%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(1.752.713)	(2.315.258)	-24%
Comisioane pentru intermediere imobiliară - comercial	(920.117)	(822.267)	12%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>20.687.484</i>	<i>16.689.379</i>	<i>24%</i>
Cheltuieli administrative	(14.909.004)	(16.030.891)	-7%
Alte cheltuieli de exploatare	(3.676.548)	(2.964.914)	24%
Profit/(pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(657.582)	1.190.436	-155%
Alte venituri de exploatare	2.036.671	947.475	115%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	96.829.177	114.104.407	-15%
Venituri financiare	3.614.892	5.426.177	-33%
Cheltuieli financiare	(14.015.774)	(13.106.802)	7%
Proporția rezultatului din companii asociate	161.474	1.070.695	-85%
Profit brut	86.589.769	107.494.477	-19%
Impozit pe profit	(11.684.138)	(16.598.183)	-30%
Profit net	74.905.631	90.896.294	-18%

Contul de Profit și Pierdere consolidat a fost convertit în euro din situațiile financiare consolidate în lei utilizând cursul mediu de schimb, așa cum a fost publicat de Banca Națională a României, de 4,9746 lei/euro pentru 2024 și 4,9465 lei/euro pentru 2023.

BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	31.12.2024	31.12.2023	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	2.970.197.118	2.836.979.222	5%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active imobilizate	17.028.345	16.967.132	0%
Investiții imobiliare	2.840.032.458	2.710.669.855	5%
Active aferente dreptului de utilizare	1.050.560	1.868.857	-44%
Activele deținute la entitățile asociate	9.469.740	8.666.072	9%
Proprietăți, instalații și echipamente	52.910.435	52.595.794	1%
Alte active imobilizate	30.449.504	26.955.436	13%
ACTIVE CIRCULANTE	2.562.337.517	2.150.225.206	19%
Stocuri	1.041.422.317	1.002.664.774	4%
Avansuri acordate furnizorilor	179.397.428	129.869.872	38%
Creanțe comerciale	755.891.528	489.466.746	54%
Alte creanțe	103.659.750	92.833.787	12%
Cheltuieli înregistrate în avans	50.136.707	14.650.932	242%
Numerar și echivalente de numerar	431.829.787	420.739.095	3%
TOTAL ACTIVE	5.532.534.635	4.987.204.428	11%
CAPITALURI PROPRII	3.459.106.428	2.862.928.546	21%
Capital social	1.105.831.013	759.530.863	46%
Prime de capital	114.833.373	91.530.821	25%
Rezerve legale	32.999.007	25.713.307	28%
Acțiuni proprii	(14.326.329)	(3.468.115)	313%
Alte rezerve de capital	13.852.860	21.140.590	-34%
Rezultat reportat	1.714.502.751	1.496.291.804	15%
Interes care nu controlează	491.413.753	472.189.276	4%
DATORII	2.073.428.207	2.124.275.882	-2%
DATORII PE TERMEN LUNG	1.292.556.713	1.236.792.287	5%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	927.124.475	827.819.156	12%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	4.979.227	82.609.273	-94%
Datorii comerciale și alte datorii	1.237.930	1.944.934	-36%
Datorii de leasing	0	2.646.947	-100%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	359.215.081	321.771.977	12%
DATORII CURENTE	780.871.494	887.483.595	-12%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	95.437.126	117.201.920	-19%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	19.950.613	38.651	51517%
Datorii de leasing	2.417.642	274.592	780%
Datorii comerciale și alte datorii	274.514.613	354.378.291	-23%
Venituri în avans	24.404.422	20.734.382	18%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	10.460.538	5.247.540	99%
Avansuri încasate de la clienți	353.686.540	389.608.219	-9%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	5.532.534.635	4.987.204.428	11%

BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	31.12.2024	31.12.2023	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	597.132.571	570.292.933	5%
Fond comercial	3.871.268	3.870.879	0%
Active imobilizate	3.423.402	3.410.753	0%
Investiții imobiliare	570.964.086	544.902.074	5%
Active aferente dreptului de utilizare	211.206	375.680	-44%
Activele deținute la entitățile asociate	1.903.810	1.742.064	9%
Proprietăți, instalații și echipamente	10.637.188	10.572.869	1%
Alte active imobilizate	6.121.611	5.418.614	13%
ACTIVE CIRCULANTE	515.135.908	432.240.826	19%
Stocuri	209.368.995	201.556.864	4%
Avansuri acordate furnizorilor	36.066.309	26.106.596	38%
Creanțe comerciale	151.965.487	98.393.187	54%
Alte creanțe	20.839.901	18.661.558	12%
Cheltuieli înregistrate în avans	10.079.553	2.945.148	242%
Numerar și echivalente de numerar	86.815.663	84.577.473	3%
TOTAL ACTIVE	1.112.268.479	1.002.533.759	11%
CAPITALURI PROPRII	695.423.579	575.509.296	21%
Capital social	222.317.809	152.681.796	46%
Prime de capital	23.086.261	18.399.634	25%
Rezerve legale	6.634.166	5.168.920	28%
Acțiuni proprii	(2.880.185)	(697.165)	313%
Alte rezerve de capital	2.784.998	4.249.707	-34%
Rezultat reportat	344.686.024	300.786.355	15%
Interes care nu controlează	98.794.506	94.920.049	4%
DATORII	416.844.900	427.024.463	-2%
DATORII PE TERMEN LUNG	259.857.404	248.621.454	5%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	186.390.397	166.409.190	12%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	1.001.031	16.606.214	-94%
Datorii comerciale și alte datorii	248.875	390.973	-36%
Datorii de leasing	0	532.092	-100%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	72.217.101	64.682.985	12%
DATORII CURENTE	156.987.496	178.403.009	-12%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	19.186.813	23.560.069	-19%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	4.010.899	7.770	51520%
Datorii de leasing	486.046	55.199	781%
Datorii comerciale și alte datorii	55.188.799	71.237.547	-23%
Venituri în avans	4.906.299	4.168.050	18%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.103.001	1.054.867	99%
Avansuri încasate de la clienți	71.105.639	78.319.507	-9%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1,112,268,479	1,002,533,759	11%

Bilanțul consolidat a fost convertit în euro din bilanțul consolidat în lei utilizând cursul de schimb de la sfârșitul perioadei, publicat de Banca Națională a României: 4,9741 lei/euro pentru 31.12.2024 și 4,9746 lei/euro pentru 31.12.2023.

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL (RON)

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	12L 2024	12L 2023	Δ %
Venituri din dividende	76.250.730	111.172.666	-31%
Venituri din dobânzi	39.514.552	42.166.892	-6%
Venituri totale din exploatare	115.765.282	153.339.558	-25%
Alte venituri	18.335.737	12.478.311	47%
Venituri totale din activități curente	134.101.019	165.817.869	-19%
Amortizarea, deprecierea și -reluarea ajustărilor nete	873.721	(9.885.950)	-109%
Cheltuieli generale de administrație	(1.310.128)	(4.333.918)	-70%
Alte cheltuieli de exploatare	(7.438.028)	(4.986.824)	49%
Cheltuieli totale din activități -curente	(7.874.430)	(19.206.692)	-59%
Rezultat din activități -curente	126.226.584	146.611.177	-14%
Câștig net din cedarea investițiilor	(165.949)	0	N/A
Alte venituri financiare	81.083	4.897.895	-98%
Profit brut	126.141.718	151.509.072	-17%
Cheltuieli cu impozitul	(5.148.847)	(1.999.117)	158%
Profit net	120.992.871	149.509.955	-19%

BILANȚ INDIVIDUAL (RON)

BILANȚ (RON)	31.12.2024	31.12.2023	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	1.261.446.213	1.036.820.288	22%
Imobilizări corporale	84.358	73.436	15%
Proprietăți, instalații și echipamente	9.833	245.783	-96%
Active financiare – investiții	453.163.204	426.552.763	6%
Active financiare - împrumuturi acordate	744.649.715	582.735.536	28%
Active pentru impozit amânat	88.253	2.020.616	-96%
Alte active imobilizate	63.450.850	25.192.154	152%
ACTIVE CIRCULANTE	402.486.564	344.389.669	17%
Creanțe comerciale	59.855.430	50.800.423	18%
Alte creanțe	139.648.069	130.315.249	7%
Cheltuieli în avans	17.703.252	316.022	5502%
Active financiare - credite acordate	43.495.913	126.216.672	-66%
Numerar și echivalente de numerar	141.783.900	36.741.303	286%
TOTAL ACTIVE	1.663.932.777	1.381.209.957	20%
CAPITALURI PROPRII	1.432.399.293	1.052.765.827	36%
Capital social	1.105.831.013	759.530.863	46%
Prime de capital	114.833.373	91.530.821	25%
Acțiuni proprii	(14.326.329)	(3.468.115)	313%
Alte rezerve de capital	13.852.860	21.140.590	-34%
Rezerva legală	31.335.174	25.028.088	25%
Rezultat reportat	180.873.202	159.003.580	14%
DATORII	231.533.484	328.444.130	-30%
DATORII PE TERMEN LUNG	359.393	470.194	-24%
Alte datorii	359.393	470.194	-24%
DATORII PE TERMEN SCURT	231.174.091	327.973.936	-30%
Datorii comerciale	1.019.069	271.276	276%
Alte datorii	221.243.577	327.612.848	-32%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	8.911.445	89.812	9822%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.663.932.777	1.381.209.957	20%

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE CU CODUL DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ AL BVB

PREVEDERILE CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ AL BURSEI DE VALORI BUCUREȘTI ³	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 Guvernare 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 ne reprezentare, cu excepția cazului în care ne reprezentarea 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 guvernare 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.	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

³ The Statement summarizes the principles of the Corporate Governance Code; the full version of the Code may be read on the website of the Bucharest Stock Exchange: www.bvb.ro.

Fiecare membru independent al Consiliului trebuie să depună o declarație la momentul nominalizării sale în vederea alegerii sau realegerii, precum și 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.				stabilite în Codul de governanță corporativă (care sunt în esență 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 governanța 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 a avut în 2024 nicio politică și nici un ghid privind evaluarea Consiliului. Nu a existat o autoevaluare oficială a Consiliului pentru 2024. Cu toate acestea, obiectivul urmărit de această dispoziție a Codului de governanță 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 governanță 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 2024 au avut loc 16 ședințe ale Consiliului de Administrație (toate ședințele fiind ținute cu prezență deplină), 6 ședințe pentru Comitetul de Risc și Audit (toate cu prezență deplină), 2 ședințe pentru Comitetul de Nominalizare și Remunerare (prezență deplină) și o ședință pentru Comitetul ESG (prezență deplină).
A.10. Declarația de governanță corporativă trebuie să cuprindă informații referitoare la numărul exact de membri independenți din cadrul Consiliului.	X			În 2024, cinci (5) membri ai Consiliului au îndeplinit toate criteriile de independență prevăzute de Codul de governanță corporativă al One United Properties.

A.11. Consiliul societăților din Categoria Premium trebuie să înființeze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizărilor de noi membri în Consiliu și va face recomandări Consiliului. Majoritatea membrilor Comitetului de Nominalizare trebuie să fie independenți.		X		One United Properties a înființat în 2021 Comitetul de Nominalizare și Remunerare. Comitetul este format din trei membri, dintre care un membru este membru executiv al Consiliului de Administrație, domnul Victor Căpitanu. Doi dintre membrii Comitetului, inclusiv Președintele sunt independenți. Buna guvernare corporativă urmărită de Codul de Guvernanță Corporativă BVB se realizează prin faptul că domnul Victor Căpitanu, în calitatea sa de fondator al Emitentului, a dovedit că implicarea sa este esențială în procesul de recrutare a oricăror membri ai Consiliului de Administrație și Directori, dar și cu privire la regimul lor de remunerare pentru funcțiile acestora, în raport cu situația financiară și strategia Emitentului. Beneficiile aduse de prezența sa în Comitetul de Nominalizare și Remunerare sunt, așadar, compatibile cu misiunea Comitetului.
Secțiunea B – Sistemul de gestiune a riscului și de control intern				
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. 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.	X			One United Properties a înființat în 2021 Comitetul de Risc și Audit. Comitetul este format din patru membri, toți fiind neexecutivi și independenți. Toți membrii Comitetului de Risc și Audit, inclusiv Președintele, au dovedit calificări adecvate, conform regulilor interne stabilite de Companie.
B.2. Președintele comitetului de audit trebuie să fie un membru neexecutiv independent.	X			Președintele Comitetului de Risc și Audit este un membru independent, neexecutiv.
B.3. În cadrul responsabilităților sale, comitetul de audit trebuie să efectueze o evaluare anuală a sistemului de control intern.	X			Comitetul de Risc și Audit efectuează o evaluare anuală a sistemului de control intern al Companiei.
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	X			În evaluarea anuală, Comitetul de Risc și Audit evaluează eficacitatea acestui sistem, adecvarea rapoartelor de management al riscurilor și controlului intern prezentate Comitetului de Risc și Audit, precum și promptitudinea și eficacitatea managementului în abordarea

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

				predominante în tranzacțiile care au loc la nivelul pieței, cu respectarea prevederilor legale și statutare aplicabile. Gestionarea unor astfel de conflicte de interese este inclusă în Codul de guvernanță 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 independente.	X			Compania a avut în 2024 funcția de Audit Intern.
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 2024 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: Principalele reglementări corporative: actul	X			Toate informațiile specificate de prevederea D1 sunt furnizate pe site-ul Companiei.

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 acționarilor; - 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.				
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.	X			Politica de dividende a Societății este inclusă în Codul de Guvernare Corporativă, care este publicat pe site-ul Companiei, în secțiunea Relații cu Investitorii.
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	X			Politica de prognoză a Companiei este publică și disponibilă pe site-ul Companiei, în secțiunea Relații cu Investitorii.

rapoartele anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind previziunile va fi publicată pe pagina de internet a Companiei.				
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.	X			Informațiile privind organizarea Adunărilor Generale ale Acționarilor sunt menționate în Actul Constitutiv al Societății, precum și în Codul de Guvernanță Corporativă și sunt în conformitate cu prevederea D.4.
D.5. Auditorii financiari independenți vor fi prezenți la adunarea generală a acționarilor atunci când rapoartele lor sunt prezentate în cadrul acestor adunări.	X			Auditorii financiari independenți participă la Adunările Generale Ordinare ale Acționarilor unde situațiile financiare anuale individuale și consolidate sunt supuse aprobării.
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 adunarea generală.		X		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 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. Jurnalistii 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	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

ședințelor/teleconferințelor.				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

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 2024 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 2024, 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 2024

12 martie 2025

NOTE: **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 font **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 font **ALBASTRU** dosarele în curs de soluționare unde societățile ONE au calitate procesuală pasivă (unde sunt pârâte/ care au fost inițiate de terți).

CLICK pe termenele 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 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)
2.	ONE MODROGAN SRL	J40/3313/2014	RO 32941698	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE DOWNTOWN PROPERTIES SA (14.03.2014)
3.	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)
4.	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)
6.	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 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	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 extraordinară de atac) împotriva soluției definitive pronunțate în recursul dosarului 4858/3/2019.	Contestația în anulare a fost introdusă la data de 23.10.2023 și primul termen de judecată a fost stabilit pentru data de 12.03.2024. Prin întâmpinare s-a invocat tardivitatea contestației, inadmisibilitatea acesteia, precum și lipsa caracterului fondat. 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. Actualizare 2025: la termenul din 18.06.2024, contestația în anulare a fost respinsă ca tardivă. Soluția este definitivă.	RESPINSĂ la 18.06.2024
2	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	15.05.2025

					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. Recursul a fost comunicat și s-a formulat întâmpinare, iar primul termen în recurs a fost stabilit pentru data de 31.10.2024. Actualizare 2025: la termenul din 31.10.2024, judecata s-a amânat pentru motive procedurale. La următorul termen din 23.01.2025, judecata s-a amânat din nou pentru a fi soluționată o cerere a Auchan de scoatere din cauză, ca urmare a faptului că au vândut Hala Ford către One. Cererea a fost respinsă la data de 05.02.2025, iar Auchan va fi menținut în dosar. Următorul termen este stabilit pentru 15.05.2025.	
--	--	--	--	--	--	--

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 2025: O decizie definitivă nu a fost pronunțată până în prezent în dosarul nr. 11527/3/2022. În consecință acest dosar rămâne deocamdată suspendat.	SUSPENDAT la 19.10.2022

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
2	11527/3/2022	Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural	Tribunalul București	În acest litigiu, reclamanta a solicitat anularea PUZ și a autorizației de construire aferente proiectului din Aleea Modrogan nr. 1A și demolarea construcției deja realizate.	Dosarul este în prezent în faza procesuală a fondului. La termenul din 21.11.2023 s-a dispus suspendarea judecății până la soluționarea definitivă a dosarului 34956/3/2021 care are ca obiect anularea PUZ Zone Construite Protejate – Zona 48. Actualizare 2025: cererea de anulare a PUZ ZCP - 48 din dosarul 34956/3/2021 a fost	SUSPENDAT la 21.11.2023

					respinsă în primă instanță la data de <u>21.05.2024</u>. Împotriva acestei soluții au fost formulate recursuri de către mai multe părți, dar primul termen în recurs <u>încă nu a fost stabilit</u>.	
--	--	--	--	--	---	--

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, au formulat recurs Municipiul București și Primarul General. Primul termen în recurs a fost stabilit pentru data de 22.11.2024. Actualizare 2025: la termenul din 22.11.2024 au fost puse în discuția părților toate excepțiile procesuale invocate pentru faza recursului. La 06.12.2024, instanța a prorogat pronunțarea pe excepții până la termenul următor, stabilit pentru 14.03.2025, când se vor pune concluzii și pe recursuri.	14.03.2025
2	21714/3/2023 și 30413/3/2023 (conexat)	Asociația SOS Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural	Curtea de Apel București	În dosarul 21714/3/2023 s-a solicitat anularea autorizațiilor de construire obținute pentru proiectul One Peninsula. În dosarul conexat 30413/3/2023 s-a solicitat anularea PUZ Inel Median, în baza căruia au fost obținute	În faza de fond, la primul termen din 14.03.2024, judecata cauzei a fost amânată pentru motive procedurale în dosarul 21714/3/2023. Următorul termen a fost stabilit pentru data de 25.04.2024. Actualizare 2025: La 12.04.2024, dosarul 30413/3/2023 a fost conexat la dosarul 21714/3/2023. La termenul din 25.04.2024,	Încă nu s-a stabilit.

				autorizațiile de construire pentru proiectul One Peninsula.	cauza s-a amânat pentru motive procedurale. La termenul din 06.06.2024 , instanța a rămas în pronunțare, iar la 11.07.2024 cererea reclamantelor a fost respinsă în totalitate . În prezent, dosarul este în etapa recursului, însă recursurile nu ne-au fost comunicate, iar primul termen în recurs nu s-a stabilit.	
3	21715/3/2023 și 34852/3/2023 (conexat)	Asociația SOS Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural	Curtea de Apel București	În dosarul 21715/3/2023 s-a solicitat suspendarea autorizațiilor de construire obținute pentru proiectul One Peninsula. În dosarul conexat 34852/3/2023 s-a solicitat anularea PUZ Inel Median, în baza căruia au fost obținute autorizațiile de construire pentru proiectul One Peninsula.	În faza de fond, în dosarul 21715/3/2023 cauza a fost amânată de mai multe ori pentru motive procedurale. La 18.12.2023 , dosarul 34852/3/2023 a fost conexat la dosarul 21715/3/2023. Actualizare 2025: la termenul din 27.03.2024 , instanța a rămas în pronunțare pe o serie de excepții, iar la data 11.04.2024 , ca urmare a admiterii unor excepții, instanța a respins în parte acțiunea , acordând termen pentru continuarea judecății. La termenul următor din 08.05.2024 , instanța a rămas în pronunțare pe restul excepțiilor invocate, iar la data de 23.05.2024 a respins și restul acțiunii . Recursul împotriva încheierii din 11.04.2024 a fost respins ca inadmisibil la data de 05.09.2024 în dosarul 21715/3/2023/a1. Soluția este definitivă. Recursul împotriva soluției din fond a fost respins în totalitate ca lipsit de interes la 18.12.2024. Soluția este definitivă.	RESPINS la 18.12.2024

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	Curtea de Apel București	Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat anularea autorizației de construire în baza căreia se dezvoltă proiectul One Lake District.	În faza de fond, 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. Actualizare 2025: Cererea de recuzare a fost respinsă ca nefondată. La <u>08.04.2024</u>, cererea de chemare în judecată a fost respinsă în totalitate pentru lipsa calității procesuale active a ambilor reclamanți. Împotriva acestei soluții, reclamanții au formulat recurs, iar primul termen în recurs este stabilit pentru data de 11.04.2025.	11.04.2025

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	Curtea de Apel București	Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat anularea autorizației de construire în baza căreia se dezvoltă proiectul One Floreasca Towers.	La primul termen din faza de fond, 07.02.2024, instanța a admis excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor și a respins acțiunea în totalitate. Împotriva acestei soluții reclamantii au formulat recurs. Actualizare 2025: La primul termen din recurs 12.11.2024 judecata recursului s-a amânat pentru motive procedurale. La al doilea termen din 04.03.2025, instanța a rămas în pronunțare pe o cerere de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție cu o întrebare preliminară privind dezlegarea unor chestiuni de drept. Următorul termen pentru pronunțare asupra acestei chestiuni este stabilit pentru 18.03.2025.	18.03.2025

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	Curtea de Apel București	Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat anularea autorizației de construire în baza căreia se dezvoltă proiectul One Lake Club.	La primul termen din faza de fond, 17.01.2024, instanța a admis excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor și a respins acțiunea în totalitate. Împotriva acestei soluții reclamantii au formulat recurs. Actualizare 2025: La primul termen din recurs 24.10.2024 judecata recursului s-a amânat pentru motive procedurale. La al doilea termen din 13.02.2025, instanța a rămas în pronunțare pe o cerere de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție cu o întrebare preliminară privind dezlegarea unor chestiuni de drept. Următorul termen pentru pronunțare asupra acestei chestiuni este stabilit pentru 13.03.2025.	13.03.2025

one

UNITED PROPERTIES

