



Către: Bursa de Valori București  
Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

## RAPORT CURENT NR. 21/2024

Conform prevederilor Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață („**Legea 24/2017**”) și Regulamentului Autorității de Supraveghere Financiară nr. 5/2018 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile art. 99 din Codul Bursei de Valori București, Titlul II, Emitenți și Instrumente Financiare.

Data raportului:	11.04.2024
Denumirea entității emitente:	One United Properties S.A.
Sediul social:	București Sectorul 1, Strada Maxim Gorki, Nr. 20
Nr. Reg. Com.:	J40/21705/2007
Cod unic de înregistrare:	22767862
Capital social:	759.530.863 RON
Număr de acțiuni emise:	3.797.654.315 acțiuni ordinare
Simbol	ONE
Piața de tranzacționare:	Bursa de Valori București, Segmentul Principal, Categoria Premium

### **Evenimente importante de raportat: Situația tranzacțiilor semnificative cu părți afiliate, conform art. 108 din Legea nr. 24/2017**

One United Properties S.A. (denumită în continuare „**Societatea**”) informează piața cu privire la situația tranzacțiilor semnificative, respectiv a creanțelor reciproce cu părți afiliate, aferente anului 2022 (perioada de referință fiind 1 ianuarie 2022 – 31 decembrie 2022).

Societatea atrage atenția asupra faptului că toate societățile care au fost contraparte în tranzacțiile care fac obiectul acestei raportări fac parte din perimetrul de consolidare a situațiilor financiare la nivelul grupului din care face parte Societatea. Respectivele tranzacții reprezintă, în mod exclusiv, contracte de împrumut intra-grup, încheiate în vederea finanțării proiectelor de dezvoltare imobiliară desfășurate prin intermediul filialelor Societății.



Detaliile privind tranzacțiile încheiate/creanțele cumulate pot fi consultate pe paginile următoare, anexate acestui raport, după cum urmează:

**Anexa 1** – Tranzacții încheiate cu părți afiliate în perioada de referință;

**Anexa 2** – Raportarea soldurilor reciproce cumulate la 31 decembrie 2022;

**Anexa 3** – Contracte încheiate cu părți afiliate în perioada de referință; și

**Anexa 4** – Raportare garanție corporativă.

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu



## Anexa 1 – Tranzacții încheiate cu părți afiliate în perioada de referință (1 ianuarie 2022 – 31 decembrie 2022)<sup>1</sup>

Nr.	Nume	Natura relației	Data tranzacției	Natura tranzacției	Obiectul tranzacției	Valoarea împrumutului acordat/sumei trase în cursul anului 2022 <sup>2</sup>	Monedă	Garanții constituite	Termene și modalități de plată
1	ONE LAKE CLUB SRL	Filială	22.06.2021	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	37.336.000 RON (echivalentul a 7,57 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
2	ONE LAKE CLUB SRL	Filială	26.10.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	4.879.000 RON (echivalentul a 1 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
3	ONE LAKE CLUB SRL	Filială	17.11.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	51.200.000 RON (echivalentul a 10,40 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
4	ONE COTROCENI PARK OFFICE FAZA 2 SA	Filială	20.05.2021	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	190.000 RON (echivalentul a 38,417 EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
5	ONE COTROCENI PARK OFFICE FAZA 2 SA	Filială	19.08.2021	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	3.090.000 RON (echivalentul a 0,62 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
6	ONE COTROCENI PARK OFFICE FAZA 2 SA	Filială	25.08.2021	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	13.325.300 RON (echivalentul a 2,69 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
7	ONE COTROCENI PARK OFFICE FAZA 2 SA	Filială	07.04.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	4.944.700 (echivalentul a 1 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
8	ONE COTROCENI PARK OFFICE FAZA 2 SA	Filială	12.04.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	49.158.400 RON (echivalentul a 9,98 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
9	ONE COTROCENI PARK OFFICE FAZA 2 SA	Filială	14.04.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	4.496.116 RON (echivalentul a 0,91 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
10	ONE COTROCENI PARK OFFICE FAZA 2 SA	Filială	28.04.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	4.947.400 (echivalentul a 1 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
11	ONE COTROCENI PARK OFFICE SA	Filială	20.05.2021	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	18.463.160 RON (echivalentul a 3,73 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani

<sup>1</sup> Pentru informații privind datoriile reciproce, vă rugăm să vă referiți la Anexa 2 din prezentul. Menționăm că Societatea nu are datorii față de filialele sale.

<sup>2</sup> Împrumuturile acordate sunt purtătoare de o dobândă de 3,25%.



Nr	Nume	Natura relației	Data tranzacției	Natura tranzacției	Obiectul tranzacției	Valoarea împrumutului acordat/sumei trase în cursul anului 2022 <sup>2</sup>	Monedă	Garanții constituite	Termene și modalități de plată
12	ONE COTROCENI PARK OFFICE SA	Filială	06.08.2021	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	3.100.000 RON (echivalentul a 0,63 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
13	ONE COTROCENI PARK OFFICE SA	Filială	12.08.2021	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	6.700.000 RON (echivalentul a 1,36 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
14	ONE COTROCENI PARK OFFICE SA	Filială	25.08.2021	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	51.750.000 RON (echivalentul a 10,49 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
15	ONE MIRCEA ELIADE PROPERTIES SRL	Filială	05.04.2021	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	850.000 RON (echivalentul a 0,17 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
16	ONE MIRCEA ELIADE PROPERTIES SRL	Filială	21.06.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	11.950.000 RON (echivalentul a 2,42 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
17	ONE MIRCEA ELIADE PROPERTIES SRL	Filială	17.08.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	48.620.620 RON (echivalentul a 9,95 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
18	ONE COTROCENI PARK SRL	Filială	30.09.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	53.447.016 RON (echivalentul a 10,82 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
19	ONE UNITED TOWER SA	Filială	29.01.2021	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	1.120.000 RON (echivalentul a 0,23 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării
20	ONE UNITED TOWER SA	Filială	23.12.2021	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	4.679.722 RON (echivalentul a 0,95 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
21	ONE UNITED TOWER SA	Filială	27.01.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	4.690.000 RON (echivalentul a 0,95 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
22	ONE UNITED TOWER SA	Filială	23.03.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	4.707.650 RON (echivalentul a 0,95 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
23	ONE UNITED TOWER SA	Filială	30.03.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	4.300.000 RON (echivalentul a 0,87 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
24	ONE UNITED TOWER SA	Filială	23.06.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	4.923.000 RON (echivalentul a 1 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani



Nr.	Nume	Natura relației	Data tranzacției	Natura tranzacției	Obiectul tranzacției	Valoarea împrumutului acordat/sumei trase în cursul anului 2022 <sup>2</sup>	Monedă	Garanții constituite	Termene și modalități de plată
25	ONE UNITED TOWER SA	Filială	15.07.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	4.627.620 RON (echivalentul a 0,94 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
26	ONE UNITED TOWER SA	Filială	25.08.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	3.446.100 RON (echivalentul a 0,70 mil EUR)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani



## Anexa 2 – Raportarea soldurilor reciproce cumulate la 31 decembrie 2022<sup>3</sup>

Companie		Parte afiliata		Solduri la 31.12.2022 (RON)	
Nume	Natura relatiei	Nume	Natura relatiei	Sold Cumulat Imprumuturi acordate	Sold Dobanzi
ONE UNITED PROPERTIES SA	Emitent	ONE LAKE CLUB SRL	Filiala	77.587.357	940.675
ONE UNITED PROPERTIES SA	Emitent	ONE COTROCENI PARK OFFICE FAZA 2 SA	Filiala	85.680.595	3.994.038
ONE UNITED PROPERTIES SA	Emitent	ONE COTROCENI PARK OFFICE SA	Filiala	5.033.780	3.612.344
ONE UNITED PROPERTIES SA	Emitent	ONE MIRCEA ELIADE PROPERTIES SRL	Filiala	62.050.509	788.736
ONE UNITED PROPERTIES SA	Emitent	ONE COTROCENI PARK SRL	Filiala	74.416	174.474
ONE UNITED PROPERTIES SA	Emitent	ONE UNITED TOWER SA	Filiala	50.907.192	1.287.511

<sup>3</sup> Respectivele solduri (creanțe) sunt aferente contractelor de împrumut intra-grup încheiate în anul 2022, dar și în perioada precedentă.



### Anexa 3 - Contracte încheiate cu părți afiliate în perioada de referință

Nr.	Nume	Natura relației	Data tranzacției	Natura tranzacției	Obiectul tranzacției	Valoarea totală <sup>4</sup>	Monedă	Garanții constituite	Termene și modalități de plată
1	ONE LAKE CLUB SRL	Filială	26.10.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	1.000.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
2	ONE LAKE CLUB SRL	Filială	17.11.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	15.000.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
3	ONE COTROCENI PARK OFFICE FAZA 2 SA	Filială	07.04.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	1.000.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
4	ONE COTROCENI PARK OFFICE FAZA 2 SA	Filială	12.04.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	10.000.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
5	ONE COTROCENI PARK OFFICE FAZA 2 SA	Filială	14.04.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	1.000.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
6	ONE COTROCENI PARK OFFICE FAZA 2 SA	Filială	28.04.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	1.000.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
7	ONE MIRCEA ELIADE PROPERTIES SRL	Filială	21.06.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	2.500.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
8	ONE MIRCEA ELIADE PROPERTIES SRL	Filială	17.08.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	10.000.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
9	ONE COTROCENI PARK SRL	Filială	30.09.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	15.000.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
10	ONE UNITED TOWER SA	Filială	27.01.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	1.000.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani

<sup>4</sup> Reprezintă suma maxima disponibila pentru tragere.



11	ONE UNITED TOWER SA	Filială	23.03.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	1.000.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare in EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil in data rambursarii - perioada de rambursare - 5 ani
<b>Nr.</b>	<b>Nume</b>	<b>Natura relației</b>	<b>Data tranzacției</b>	<b>Natura tranzacției</b>	<b>Obiectul tranzacției</b>	<b>Valoarea totală<sup>4</sup></b>	<b>Monedă</b>	<b>Garanții constituite</b>	<b>Termene și modalități de plată</b>
12	ONE UNITED TOWER SA	Filială	30.03.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	1.000.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare in EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil in data rambursarii - perioada de rambursare - 5 ani
13	ONE UNITED TOWER SA	Filială	23.06.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	1.000.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare in EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil in data rambursarii - perioada de rambursare - 5 ani
14	ONE UNITED TOWER SA	Filială	15.07.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	1.000.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare in EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil in data rambursarii - perioada de rambursare - 5 ani
15	ONE UNITED TOWER SA	Filială	25.08.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	1.000.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare in EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil in data rambursarii - perioada de rambursare - 5 ani
16	ONE HIGH DISTRICT SRL	Filială	04.02.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	500.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare in EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil in data rambursarii - perioada de rambursare - 5 ani
17	ONE HIGH DISTRICT SRL	Filială	03.03.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	500.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare in EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil in data rambursarii - perioada de rambursare - 5 ani
18	ONE HIGH DISTRICT SRL	Filială	03.06.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	500.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare in EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil in data rambursarii - perioada de rambursare - 5 ani
19	ONE HIGH DISTRICT SRL	Filială	21.07.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	500.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare in EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil in data rambursarii - perioada de rambursare - 5 ani
20	ONE HIGH DISTRICT SRL	Filială	06.10.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	10.000.000 EUR <sup>5</sup>	EUR	N/A	Rambursare in EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil in data rambursarii - perioada de rambursare - 5 ani
21	ONE PENINSULA SRL	Filială	31.05.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	1.000.000 EUR	EUR	N/A	Rambursare in EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil in data rambursarii - perioada de rambursare - 5 ani

<sup>5</sup> Din suma maxima disponibila pentru tragere la 31 decembrie 2022, s-a tras suma de 1.57 milioane EUR.





22	ONE PENINSULA SRL	Filială	03.10.2022	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	5.000.000 EUR <sup>6</sup>	EUR	N/A	Rambursare in EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil in data rambursarii - perioada de rambursare - 5 ani
----	-------------------	---------	------------	----------	--	----------------------------	-----	-----	---

<sup>6</sup> Din suma maxima disponibila pentru tragere la 31 decembrie 2022, s-a tras suma de 3 milioane EUR.



## Anexa 4 – Raportare garanție corporativă

La 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoria Plaza S.R.L. (fosta MAM Imob Business Center SRL) a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 18,43 milioane EUR și a utilizat integral această sumă. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă prin care Societatea-mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 44.5 mil. RON (echivalentul a 9 mil. EUR) și a utilizat integral această sumă. Creditul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă prin care Societatea-mamă este garantor.