



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 26/2024

Conform prevederilor Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață 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:	12.04.2024
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: Publicarea Raportului auditorului privind tranzacțiile aferente anului 2022 raportate conform art. 108 din Legea nr. 24/2017

One United Properties S.A. (denumita în continuare „Compania”) informează investitorii despre disponibilitatea Raportului independent de asigurare limitată asupra informațiilor incluse în rapoartele curente emise de Companie în conformitate cu cerințele Legii 24/2017, cu modificările și completările ulterioare, și cu prevederile Regulamentului ASF nr. 5/2018, pregătit de Deloitte Audit SRL.

Raportul auditorului acoperă perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2022 – 31 decembrie 2022 și este anexat acestui raport curent.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație
Victor Căpitanu

RAPORT INDEPENDENT DE ASIGURARE LIMITATĂ ASUPRA INFORMAȚIILOR INCLUSE ÎN RAPORTUL CURENT EMIS DE SOCIETATE ÎN CONFORMITATE CU CERINȚELE LEGII NR. 24/2017, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE, ȘI CU PREVEDERILE REGULAMENTULUI ASF NR. 5/2018

**Către: Consiliul de Administrație
al Societății ONE UNITED PROPERTIES S.A.**

Am fost contractați de către One United Properties S.A. (denumită în continuare „Societatea” sau „One United Properties S.A.”) pentru a raporta în baza cerințelor din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare „Legea 24/2017”) asupra informațiilor incluse în raportul curent anexat (din data de 11.04.2024) (denumit în continuare „Raport curent”), care a fost întocmit de Societate în conformitate cu cerințele articolului 108 din Legea nr. 24/2017 și cu prevederile din Regulamentul ASF nr. 5/2018 al Autorității de Supraveghere Financiară (denumită în continuare „ASF”) pentru a raporta către Autoritatea de Supraveghere Financiară („ASF”) și Bursa de Valori București („BVB”) pentru perioada 1 ianuarie 2022 - 31 decembrie 2022, sub forma unei concluzii de asigurare limitată.

O misiune de asigurare limitată oferă un nivel redus de asigurare și nu este o garanție că o misiune de audit realizată în conformitate cu Standardele Internaționale privind Misiunile de Asigurare (ISAE) va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă atunci când există.

Scopul specific

Raportul nostru are exclusiv scopul stabilit în primul paragraf al acestui raport, și este întocmit pentru informarea Societății, a BVB și a ASF și nu va fi utilizat în niciun alt scop. Raportul nostru nu trebuie să fie considerat ca fiind adecvat pentru a fi folosit de nicio parte care dorește să dobândească drepturi față de noi, altele decât Societatea, pentru orice scop sau în orice context.

Orice parte, alta decât Societatea, care obține acces la raportul nostru sau o copie a acestuia și alege să se bazeze pe raportul nostru (sau o parte a acestuia), va face acest lucru pe propria răspundere. Angajamentul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport independent de asigurare limitată, și nu în alte scopuri. Prezentul raport se referă numai la elementele specificate în cadrul acestui raport și nu se extinde asupra situațiilor financiare sau altor rapoarte emise de Societate, luate în considerare la nivel individual sau în ansamblu.

Responsabilitățile conducerii Societății

Conducerea Societății are responsabilitatea întocmirii Raportului curent și încheierii tranzacțiilor raportate în conformitate cu cerințele Legii nr. 24/2017, cu modificările și completările ulterioare și ale Regulamentului ASF nr. 5/2018. De asemenea, conducerea Societății are responsabilitatea proiectării, implementării și menținerii unor controale interne care permit întocmirea Raportului curent astfel încât să fie lipsit de denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii.

De asemenea, conducerea Societății este responsabilă pentru a se asigura ca documentele justificative care stau la baza întocmirii Raportului curent, precum și probele furnizate auditorului, sunt complete, corecte și justificate.

Responsabilitățile auditorului

Misiunea noastră de asigurare limitată s-a efectuat în conformitate cu Standardele Internaționale privind Angajamentele de Asigurare, și anume **ISAE 3000** (revizuit) „Standardul Internațional privind misiunile de asigurare, altele decât auditul sau revizuirea informațiilor financiare istorice”. Aceste reglementări prevăd ca noi să respectăm standardele etice și să planificăm și desfășurăm misiunea de asigurare astfel încât să obținem o asigurare limitată cu privire la Raportul curent.

Noi aplicăm Standardul internațional de control al managementului 1 („ISQM 1”) și, în consecință, menținem un sistem solid al controlului calității, inclusiv politici și proceduri care documentează conformitatea cu standardele și cerințele etice și profesionale relevante din legislația sau reglementările aplicabile.

Noi respectăm cerințele de independență și celelalte cerințe etice ale Codului Internațional de etică al profesioniștilor contabili (inclusiv Standardele Internaționale privind Independența) emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili („Codul IESBA”), care stabilește principiile fundamentale de integritate, obiectivitate, competență profesională și atenție cuvenită, confidențialitate și comportament profesional.

Procedurile selectate depind de raționamentul auditorului și de înțelegerea noastră a tranzacției raportate incluse în Raportul curent și a altor circumstanțe ale angajamentului, precum și de considerațiile noastre privind ariile în care ar putea să apară denaturări semnificative. În obținerea unei înțelegeri a tranzacțiilor raportate incluse în raportul curent am luat în considerare procesul utilizat de către Societate pentru încheierea tranzacțiilor și pentru întocmirea și prezentarea raportului curent în conformitate cu cerințele Legii 24/2017, cu modificările și completările ulterioare și Regulamentului ASF nr. 5/2018 pentru a stabili procedurile de asigurare relevante în circumstanțele date, dar nu în scopul exprimării unei concluzii asupra eficacității procesului sau a controlului intern al Societății pentru încheierea tranzacției raportate, incluse în Raportul curent și pentru întocmirea și prezentarea Raportului curent anexat.

Procedurile includ, în special, interviuri cu personalul responsabil pentru raportarea financiară și managementul riscurilor, precum și proceduri suplimentare care au scopul de a obține probe referitoare la informațiile incluse în raportul curent.

Procedurile de obținere a probelor în cadrul unui angajament de asigurare limitată diferă ca natură și plasare în timp, și sunt mai restrânse, ca amploare, decât în cadrul unui angajament de asigurare rezonabilă. În consecința, nivelul de asigurare care se obține într-un angajament de asigurare limitată este considerabil mai scăzut decât cel care ar fi fost obținut dacă s-ar fi efectuat un angajament de asigurare rezonabilă.

Referitor la Raportul curent ale Societății, în vederea evaluării caracterului corect și justificat al tranzacțiilor raportate în acest raport, noi am efectuat următoarele proceduri:

- 1) Am obținut din partea Societății Raportul curent anexat aferent perioadei verificate și detaliul tranzacțiilor incluse în acest Raport.
- 2) Am verificat faptul că persoanele care aprobă acest raport sunt reprezentanții autorizați ai Societății și am solicitat lista semnăturilor autorizate.
- 3) Pentru tranzacțiile analizate, prezentate în Raportul curent am determinat dacă detaliile acestora corespund sub toate aspectele semnificative cu informațiile incluse în contractele/documentația contractuală semnate, puse la dispoziția noastră și dacă acestea au fost semnate de către reprezentanții Societății, în conformitate cu lista semnăturilor autorizate furnizată nouă. Acolo unde a fost cazul, am comparat dacă detaliile incluse în Raportul curent corespund cu documentația aferentă contractelor respective: părțile care au semnat documentele justificative; data la care documentația a fost semnată și natura acesteia; descrierea tipului de bunuri /servicii indicate în documentație; valoarea totală realizată sau estimată a contractelor și, acolo unde a fost cazul, garanțiile constituite și penalitățile stipulate, termenele și modalitatea de plată; precum și condițiile contractuale aferente.
- 4) Pentru tranzacțiile analizate, am comparat dacă detaliile prezentate în Raportul curent anexat corespund cu informațiile pe care le-am obținut în urma interviurilor avute cu conducerea Societății, precum și cu alte documente anexate contractelor, după caz.
- 5) Pentru tranzacțiile analizate, în măsura în care exista un preț de piață pentru bunurile sau serviciile prestate între Societate și părțile afiliate, am discutat cu conducerea Societății modul în care au fost stabilite aceste preturi și dacă, de la caz la caz, prețurile convenite corespund celor folosite în relațiile contractuale cu alte părți (terți), pentru servicii sau bunuri similare și respectiv dacă contractele aferente sunt aprobate de consiliul de administrație sau de supraveghere al Societății.

În cazul în care nu exista prețuri de piață disponibile, am analizat dacă respectivele tranzacții sunt realizate pe baza procedurilor interne a Societății cu privire la fundamentarea prețului și, respectiv, contractele aferente sunt aprobate de consiliul de administrație sau de supraveghere al Societății în conformitate cu procedurile sale interne.

Procedurile noastre au fost efectuate exclusiv asupra tranzacțiilor incluse în Raportul curent anexat, care se refera la perioada 1 ianuarie 2022 - 31 decembrie 2022. Nu am efectuat nicio procedură pentru a verifica dacă Raportul curent include toate tranzacțiile pe care Societatea trebuie să le raporteze conform articolului 108 din Legea nr. 24/2017 pentru această perioadă.

Procedurile efectuate nu constituie un audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit și nici o analiză a eficacității sistemelor de control intern ale Societății sau o analiză a conformității cu legi, reglementări sau alte aspecte. În consecință, efectuarea procedurilor de către noi nu are ca rezultat exprimarea unei opinii sau a oricărei alte forme de asigurare cu privire la sistemele de control intern ale Societății sau respectarea de către aceasta a legilor, reglementărilor sau alte aspecte.

Prin urmare, asigurarea care va fi oferită de procedurile noastre trebuie considerată în lumina acestor limitări privind natura și amploarea procedurilor efectuate de obținere a dovezilor.

Considerăm că dovezile pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a oferi o bază pentru concluzia noastră de asigurare limitată.

Concluzie

Concluzia noastră a fost formată pe baza și având în vedere aspectele prezentate în acest raport independent de asigurare limitată. Pe baza procedurilor efectuate descrise mai sus și a probelor obținute, **nu am luat cunoștință de niciun aspect** care să ne determine să considerăm că:

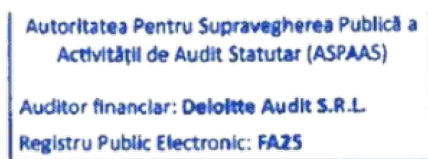
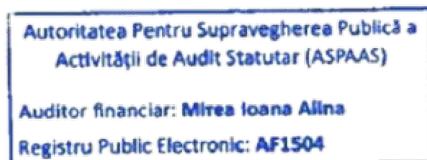
- a) Informațiile incluse în Raportul curent anexat nu sunt **în concordanță** în toate aspectele semnificative **cu documentele justificative** puse la dispoziția noastră de către Societate.
- b) Informațiile incluse în Raportul curent anexat **nu sunt conforme** în toate aspectele semnificative cu **cerințele din Legea 24/2017, cu modificările și completările ulterioare și Regulamentul ASF nr. 5/2018**, cu privire la părțile care au semnat documentele justificative; data la care documentația a fost semnată și natura acesteia; descrierea tipului de bunuri /servicii indicate în documentație; valoarea totală realizată sau estimată a contractelor și, acolo unde a fost cazul, garanțiile constituite și penalitățile stipulate, termenele și modalitatea de plată; precum și condițiile contractuale aferente.
- c) Contractele aferente tranzacțiilor raportate și analizate **nu au fost autorizate în mod corespunzător** de către reprezentanții Societății și nu au fost aprobate de consiliul de administrație sau de supraveghere al Societății.
- d) Prețurile convenite între părți **nu au fost acceptate de comun acord** pe baza tipului de produse/servicii și a altor termeni și condiții stipulate, după caz, în acordurile dintre părți și, respectiv, nu au fost determinate în conformitate cu criteriile menționate la punctul 5) din lista de proceduri de mai sus.

În numele:
Deloitte Audit S.R.L.

Ioana Alina Mirea



București, România
12 aprilie 2024



Anexă

1. *Raportul curent care face subiectul acestui raport de asigurare limitată*



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)¹

Nr.	Nume	Natura relației	Data tranzacției	Natura tranzacției	Obiectul tranzacției	Valoarea imprumutului acordat/sumei trase în cursul anului 2022 ²	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

¹ 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.

² 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 ²	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 ²	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 2022³

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

³ 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 ⁴	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

⁴ 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
Nr.	Nume	Natura relației	Data tranzacției	Natura tranzacției	Obiectul tranzacției	Valoarea totală⁴	Monedă	Garanții constituite	Termene și modalități de plată
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 ⁵	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

⁵ 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 ⁶	EUR	N/A	Rambursare in EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil in data rambursarii - perioada de rambursare - 5 ani
----	-------------------	---------	------------	----------	--	----------------------------	-----	-----	---

⁶ 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.