



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

RAPORT CURENT NR. 05/2024

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:	31.01.2024
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: Raport auditor privind tranzacțiile din S2 2023 raportate conform art. 108 din Legea nr. 24/2017

Conducerea One United Properties S.A. (denumită în continuare „Societatea”) informează piața despre disponibilitatea Raportului independent de asigurare limitată asupra informațiilor incluse în rapoartele curente emise de Grup 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 semestrul 2 al anului 2023 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 29.12.2023) (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 iulie 2023 - 31 decembrie 2023, 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 Regulamentul 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 arile 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 consecință, 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 iulie 2023 - 31 decembrie 2023. Nu am efectuat nicio procedură pentru a verifica daca 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 **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.

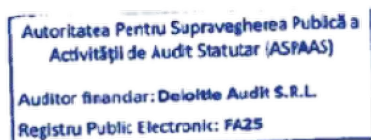
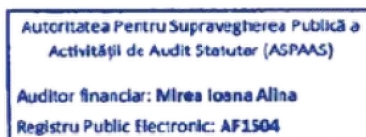
În numele:

Deloitte Audit S.R.L.

Alina Ioana Mirea



București, România
30 ianuarie 2024





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

RAPORT CURENT NR. 79/2023

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:	29.12.2023
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: Situație tranzacții părți afiliate

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 2023 (perioada de referință fiind 1 ianuarie 2023 – 30 noiembrie 2023).

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. Respectivul 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.

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

CONTRACTE ÎNCHEIATE CU PĂRȚI AFILIATE ÎN PERIOADA DE REFERINȚĂ

Nr.	Nume	Natura relației	Data tranzacției	Natura tranzacției	Obiectul tranzacției	Valoarea totală ¹	Monedă	Datoriile reciproce	Garanții constituite	Termene și modalități de plată
1	ONE LAKE CLUB SRL	Filială	12.04.2023	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	5.000.000 EUR	EUR	4.802.562 EUR datorie filială față de Societate (Societatea nu are datorii față de filială)	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	12.10.2023	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	8.000.000 EUR	EUR	2.861.718 EUR datorie filială față de Societate (Societatea nu are datorii față de filială)	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
3	ONE COTROCENI TOWERS SRL (fosta ONE PROIECT 14 SRL)	Filială	14.02.2023	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	20.000.000 EUR	EUR	1.250 EUR datorie filială față de Societate (Societatea nu are datorii față de filială)	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
4	ONE MAMAIA NORD SRL	Filială	27.04.2023	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	10.000.000 EUR	EUR	1.335.239 EUR datorie filială față de Societate (Societatea nu are datorii față de filială)	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
5	ONE PROIECT 12 SRL	Filială	23.03.2023	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	1.000.000 EUR	EUR	705.404 EUR datorie filială față de Societate (Societatea nu are datorii față de filială)	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
6	ONE PROIECT 12 SRL	Filială	24.03.2023	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	10.000.000 EUR	EUR	5.522.282 EUR datorie filială față de Societate (Societatea nu are datorii față de filială)	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 3 SRL	Filială	14.02.2023	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	10.000.000 EUR	EUR	7.924.420 EUR datorie filială față de Societate (Societatea nu are datorii față de filială)	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani

8	ONE COTROCENI PARK SRL	Filială	20.04.2023	Împrumut	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	10.000.000 EUR	EUR	5.131.097 EUR datorie filială față de Societate (Societatea nu are datorii față de filială)	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil în data rambursării - perioada de rambursare - 5 ani
---	------------------------	---------	------------	----------	--	----------------	-----	--	-----	---

¹Reprezintă suma maximă disponibilă pentru tragere

RAPORTAREA SOLDURILOR RECIPROCE CUMULATE LA 30 NOIEMBRIE 2023

Nr.	Nume	Natura relației	Sold cumulat împrumuturi acordate de Societate ^{1,2}	Sold cumulat dobânzi aferente împrumuturilor acordate de Societate ^{1,2}
1	ONE LAKE CLUB SRL	Filială	139.927.582 RON	6.855.180 RON
2	ONE COTROCENI TOWERS SRL (fosta ONE PROIECT 14 SRL)	Filială	6.217 RON	64.233 RON
3	ONE MAMAIA NORD SRL	Filială	30.642.869 RON	1.812.957 RON
4	ONE PROIECT 12 SRL	Filială	42.004.752 RON	1.831.917 RON
5	ONE COTROCENI PARK OFFICE FAZA 3 SRL	Filială	39.404.972 RON	1.855.225 RON
6	ONE COTROCENI PARK SRL	Filială	31.141.686 RON	1.097.589 RON

¹Reprezintă solduri (creanțe) aferente contractelor de împrumut intra-grup încheiate în anul 2023, dar și în anii anteriori

² Societatea nu are datorii față de filială