

one

UNITED PROPERTIES

2024

R A P O R T A 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

Cifra de afaceri în mil. EUR

2024	289,0
2023	308,1
2022	236,5
2021	227,6
2020	111

Profit net în mil. EUR

2024	74,9
2023	90,9
2022	101,9
2021	103,6
2020	36,6

Vânzări de proprietăți rezidențiale în mil. EUR

2024	229,5
2023	228,5
2022	156
2021	142,9
2020	90,4

Venituri din chirii¹ în mil. EUR

2024	30,4
2023	25,9
2022	16
2021	2,4
2020	0,3

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

Suprafață construită¹ rezidențial (mp)

2024	1.060k
2023	1.060k
2022	1.047k
2021	483k
2020	250k

¹Numărul include atât dezvoltările finalizate, cât și cele în construcție.

Portofoliul de birouri GLA (mp)

2024	117k
2023	117k
2022	136k
2021	101k
2020	47k

Apartamente vândute și pre-vândute²

2024	3.885
2023	3.078
2022	2.125
2021	1.526
2020	827

²Numărul include atât dezvoltările finalizate, cât și cele în construcție.

Portofoliul de retail GLA³ Suprafață închirială brută (mp)

2025F	40,5k
2024	26k
2023	27k
2022	27k
2021	1k

³Până în 2021, ONE a dezvoltat spații comerciale exclusiv pentru vânzare. Vânzările de retail s-au realizat în urma achiziției de birouri și a conversiei acestora în spații comerciale de vânzare, începând în noiembrie cu tranșele de 2021. GLA-ul proiect de retail este de 0.

62

142

128

211

173,8

140,6

171,8

30,5

Fluxul de numerar din vânzările rezidențiale
în mil. EUR

Fluxul de numerar din pre-vânzările rezidențiale semnate
la 31.12.2024 în mil. EUR

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%

șomeri 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.

*Sursa: 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), urmați 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.

Sursa: Comisia Europeană, Banca Mondială, Eurostat, Banca Mondială, Maastricht

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

calculează IMF, World Economic Database 10/2024.

PIAȚA DE REZIDENȚIAL

95% dintre români dețin o locuință în 2022, depășind media UE de 69%

40% rata de aglomerație – a 2-a cea mai mare rată de aglomerație din UE după Latvia în 2023

1,2 camere/persoană, comparativ cu media UE de 1,6 în 2023

Deficit de 200.000 de unități rezidențiale cu doar 441 de unități/1.000 de locuitori în 2020

542.000 de români au credite ipotecare, 7% din populația activă în 2024

Surse: Eurostat, Banca Națională a României, Biblioteca Hergi

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: ET, 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

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 ipotecii 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 ipotecii înregistrate includ și refinanțări de împrumuturi

Sursa: Institutul Național de Statistică din România, Agenția Națională pentru Ocuparea din România, Eurostat, GfK, Numbeo, Indexul Global al Locuțiilor 2023, Geniemme 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

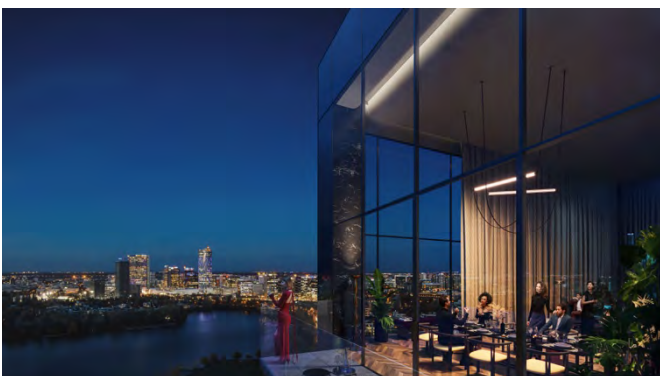
Sursa: CBRE

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.

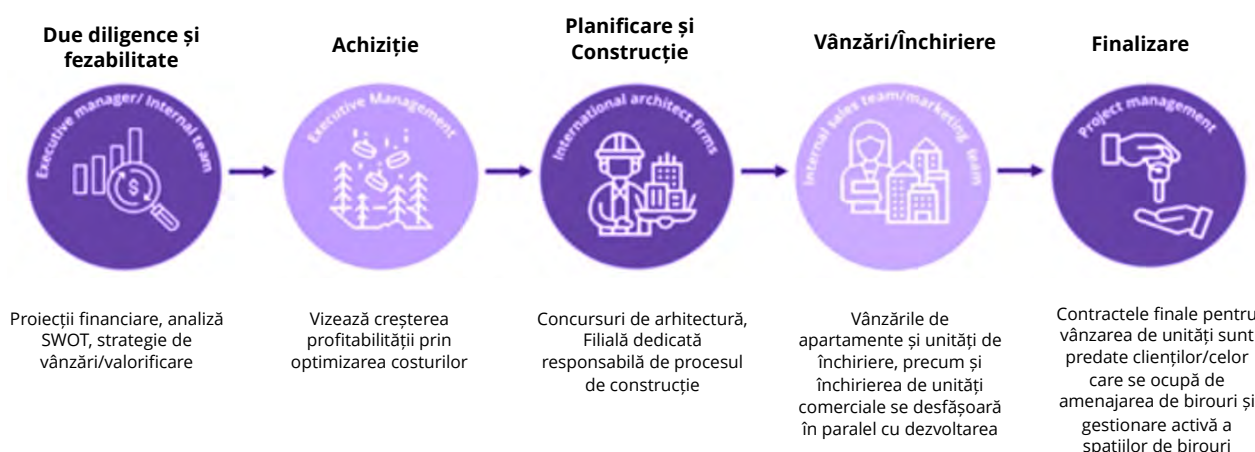
One United Properties este recunoscută pentru calitatea superioară a construcțiilor, finisaje premium, design impecabil și infrastructură bine integrată în locații de top. Aceste atribute fac din companie un brand de referință pentru clienții care caută dezvoltări rezidențiale sigure, de înaltă calitate 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 construcție 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

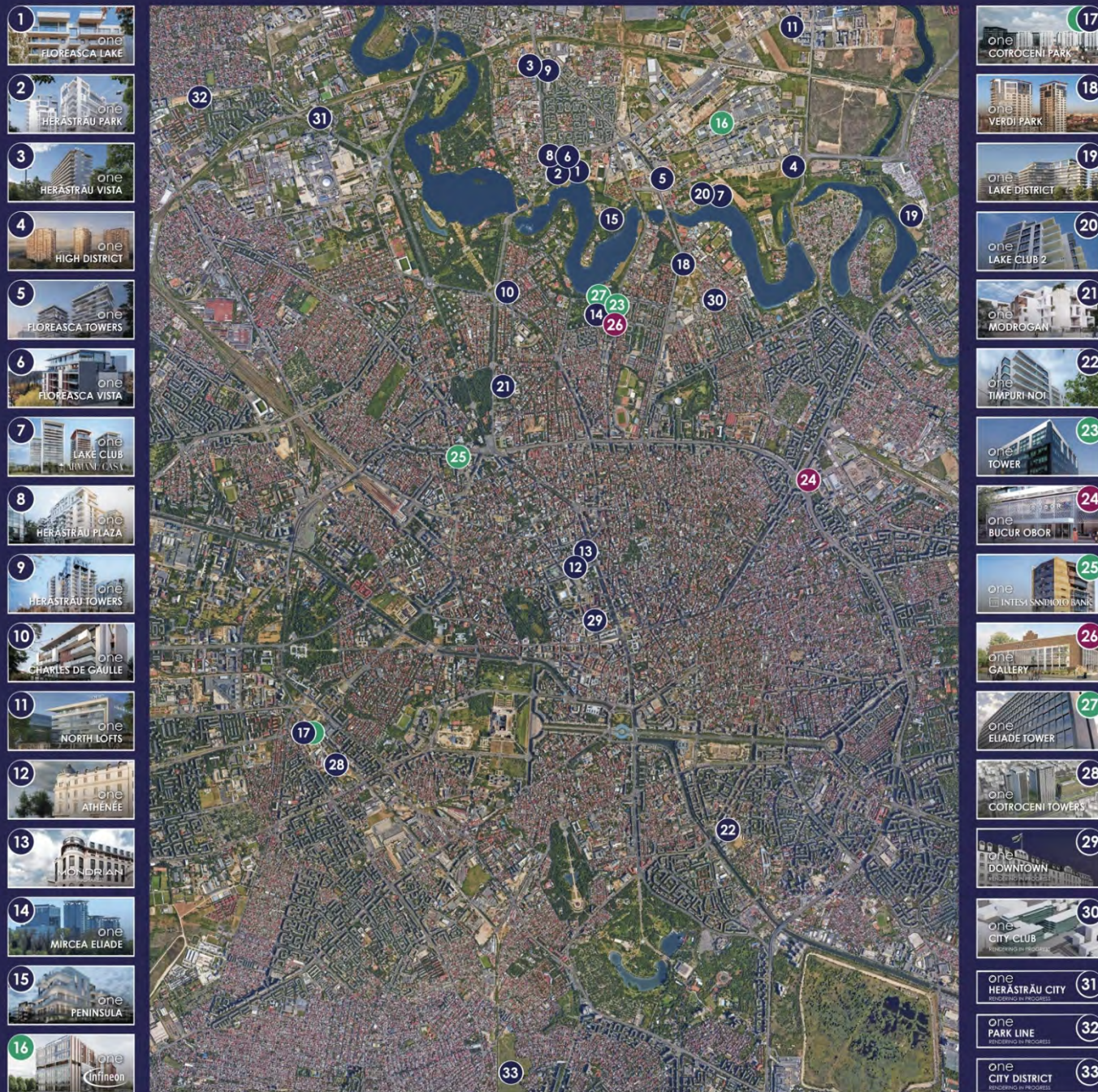
Toate clădirile de birouri dezvoltate de One United Properties sunt certificate sau pre-certificate conform certificării WELL Health and Safety și LEED Platinum de către US Green Building Council, una dintre cele mai exigente certificări privind impactul și performanța asupra mediului. În plus, obiectivul 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 DEZVOLTĂRILOR 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.

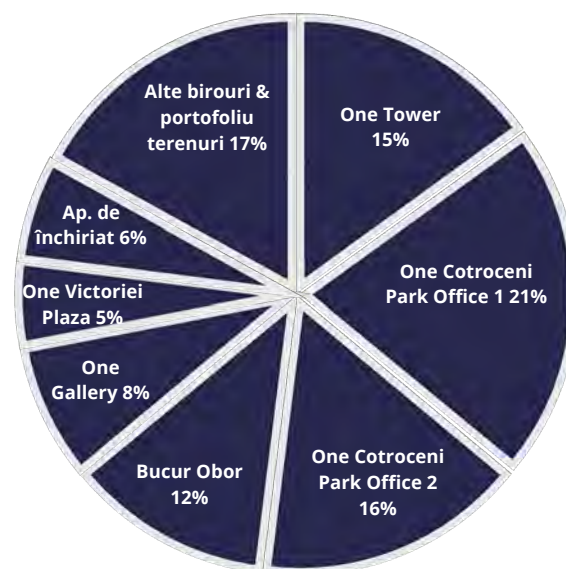
Rezultatul brut a fost de 430,8 milioane de lei în 2024, în scădere cu 19% față de 2023, în timp ce profitul net s-a situat la 372,6 milioane de lei, în scădere cu 17% comparativ cu anul anterior. Impozitul pe profit pentru 2024 a fost de 58,1 milioane de lei, din care 20,7 milioane de lei reprezintă 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

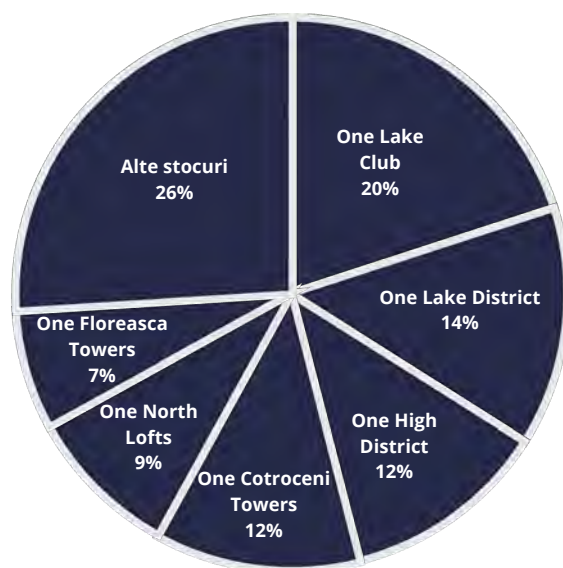
Activele totale au crescut cu 11% în anul 2024, ajungând la 5,5 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut cu 5%, ajungând la 3 miliarde de lei, în principal datorită unei creșteri de 5% a investițiilor imobiliare, care au totalizat 2,8 miliarde de lei la sfârșitul lui 2024, incluzând atât segmentul 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

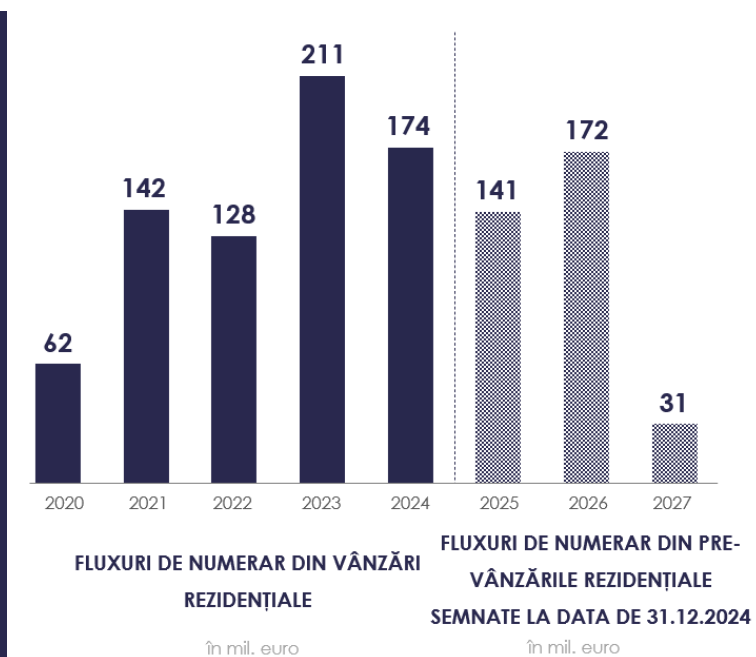
de o parte, de clădirile de birouri și comerciale, care sunt finanțate prin credite pe termen lung. Aceste credite nu au impact asupra fluxului de numerar, deoarece sunt achitate în principal din veniturile din chirii, iar o parte din împrumut este amortizată anual. Pe de altă parte, dezvoltările care 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	= 27%	1.027.669.000
Active imobiliare	3.881.454.775		3.713.334.629
			= 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

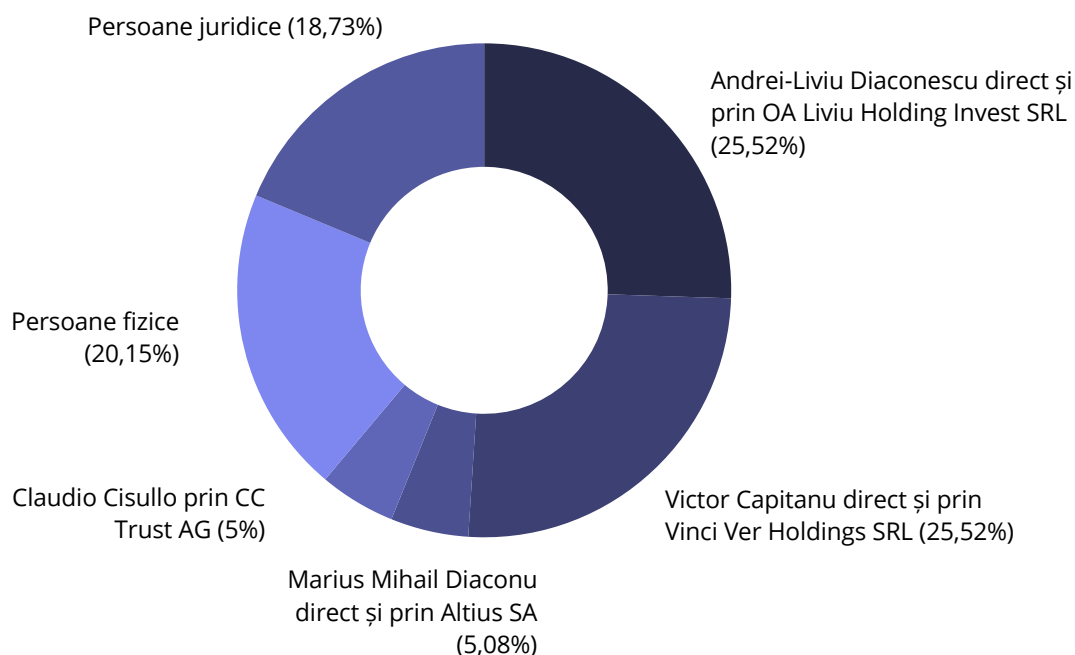
One United Properties SA este o societate pe acțiuni constituită în conformitate cu legile din România. În urma unei Oferte Publice Inițiale de succes, în cadrul căreia compania a atras 260 de milioane de lei, One United Properties s-a listat pe Piața Principală a Bursei de Valori București pe 12 iulie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

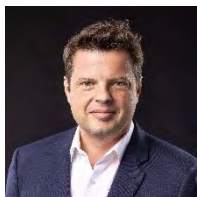
Victor deține atestare CFA, o diplomă în Finanțe și Bănci de la Academia de Studii Economice din București și a urmat un program executiv de Private Equity la Universitatea Harvard și un program executiv la Singularity University din Silicon Valley.

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).

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

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

VENITURILE POT FI INFERIOARE VALORII BRUTE DE DEZVOLTARE - Estimarea valorii viitoare a unei proprietăți este 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 imprevizibilității conduitei autorităților publice și poate fi afectat în mod negativ de întârzierile și limitările impuse de autoritățile publice locale. De asemenea, având în vedere că Grupul își asumă față de viitorii cumpărători, în baza unor promisiuni de vânzare-cumpărare, anumite termene-limită pentru finalizarea proiectelor, conduita autorităților poate avea impact și în raport cu aceste persoane, Grupul putând fi obligat să achite despăgubiri pentru întârzieri sau să prelungească termenele-limită în condiții nefavorabile economic.

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

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

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

De asemenea, este posibil ca pe parcursul execuției unor proiecte, acestea să sufere modificări care necesită modificări ale actelor de autorizare sau autorizări suplimentare. Uneori aceste modificări pot atrage necesitatea suspendării construcției pe durata obținerii autorizărilor modificate sau noi, ceea ce duce la întârzieri în finalizarea construcției și realizarea recepției finale. Acest lucru se întâmplă, de exemplu, la proiectul Neo Timpuri Noi unde lucrările de construcție sunt în parte suspendate pe durata obținerii unui nou certificat de urbanism, în vederea finalizării proiectului într-un regim de înălțime mai favorabil decât cel preconizat inițial. Întârzierile în finalizarea proiectelor pot duce la întârzieri în

încasarea unor sume de bani de la clienți, necesitatea plății unor sume suplimentare de către Grup, creșteri ale costurilor proiectelor și afectarea reputației noastre.

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 extorcere 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 ca 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





ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru anul încheiat la 31 decembrie 2024

întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară

CUPRINS**PAGINA**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	7 – 8
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	9
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	10 – 11
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	12
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	13 – 93

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
One United Properties S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare consolidate

Opinie

- Am auditat situațiile financiare consolidate ale Societății One United Properties S.A. și ale filialelor sale ("Grupul"), cu sediul social în București, sector 1, str. Maxim Gorki nr. 20, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 22767862, care cuprind situația consolidată a poziției financiare la data de 31 decembrie 2024 și situația consolidată a rezultatului global, situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii și situația consolidată a fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, precum și note la situațiile financiare consolidate care includ informații semnificative privind politicile contabile.
- Situațiile financiare consolidate la 31 decembrie 2024 se identifică astfel:
 - Activ net / Total capitaluri proprii: 3.459.106.428 RON
 - Profitul net al exercițiului financiar: 372.625.552 RON
- În opinia noastră, situațiile financiare consolidate anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară consolidată a Grupului la data de 31 decembrie 2024, și performanța sa financiară consolidată și fluxurile sale de trezorerie consolidate aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare.

Baza pentru opinie

- Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (denumit în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative (denumită în continuare „Legea 162/2017”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea „Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare consolidate” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic Internațional pentru Profesioniștii Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (inclusiv Standardele Internaționale de Independență) (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea 162/2017, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspectele cheie de audit

- Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare consolidate din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare consolidate în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte.

Aspectul cheie de audit	Cum a abordat auditul nostru aspectul
Evaluarea investițiilor imobiliare Conform notei 8 la situațiile financiare consolidate, Grupul deține investiții imobiliare înregistrate la o valoare de 2.840.032.458 RON la 31 decembrie 2024 (31 decembrie 2023: 2.710.669.855 RON). Investițiile imobiliare sunt reprezentate în principal de clădiri de birouri, terenuri și altele. Grupul aplică modelul valorii juste ulterior evaluării inițiale. Valoarea justă a investițiilor imobiliare este determinată pe baza evaluării efectuate de un evaluator independent cu experiență în domeniu. Orice modificări în valoarea justă sunt recunoscute în contul de profit și pierdere. Metoda de evaluare folosită de evaluatorul independent include date obținute din diverse surse, în funcție de tipul de activ, și implică numeroase estimări. Pe piața din România, valorile efective ale tranzacțiilor imobiliare nu sunt publice și nu există un volum mare de tranzacții pe loturi mari de teren și clădiri de birouri. Prin urmare, metoda comparării vânzărilor și metoda bazată pe venituri au limitări inerente, fiind nevoie de un nivel semnificativ de judecată pentru a fi aplicate. Datorită semnificației estimărilor și judecăților pe care le implică o evaluare în acest domeniu și având în vedere valoarea ridicată a investițiilor imobiliare, considerăm că evaluarea investițiilor imobiliare constituie un aspect cheie al auditului.	Procedurile noastre de audit cu privire la evaluarea de către conducere a investițiilor imobiliare au inclus: - Evaluarea competențelor, a capabilităților și obiectivității evaluatorilor externi; - Evaluarea metodologiilor și adecvarea ipotezelor cheie aplicate de evaluatorii externi pe baza cunoștințelor noastre în domeniul imobiliar și apelând la experții interni în evaluare; - Evaluarea caracterului adecvat al clasificării investițiilor imobiliare prin înțelegerea modelelor de afaceri și judecățile conducerii, corelată cu înțelegerea fiecărui activ supus transferului, și - Evaluarea prezentărilor de informații din ipotezele cheie utilizate în evaluare și a abordării acceptate de conducere privind datele cheie, inclusiv a modificărilor care au avut loc de anul anterior până în anul în curs, precum și a efectului asupra contului de profit și pierdere pentru anul în curs, inclusiv a prezentărilor senzitivităților din nota 8.
Recunoașterea veniturilor din vânzarea de imobile rezidențiale După cum este prezentat în nota 20 la situațiile financiare consolidate, Grupul a recunoscut venituri din vânzarea de imobile rezidențiale în valoare de 1.141.909.097 RON la 31 decembrie 2024 (31 decembrie 2023: 1.130.393.968 RON). Veniturile reprezintă un indicator important folosit pentru a evalua performanța unei societăți. Întrucât procesul recunoașterii veniturilor implică un nivel semnificativ de judecată, există riscul ca veniturile să fie prezentate la valori diferite față de cele care au fost efectiv generate de Grup. În general, Grupul a concluzionat că pentru contractele de vânzare de imobile finalizate recunoașterea se face la un moment în timp când are loc transferul de control. Pentru contractele de vânzare de imobile în curs de execuție, Grupul a concluzionat în general că sunt îndeplinite criteriile de recunoaștere în timp, astfel că recunoaște veniturile în timp. Grupul a stabilit că metoda bazată pe intrări este metoda de evaluare a evoluției acestor contracte întrucât există o legătură directă între costurile suportate de Grup și transferul de bunuri și servicii către client.	Procedurile noastre referitoare la recunoașterea de către conducere a veniturilor din vânzarea de imobile rezidențiale au constat în: - Am testat eșantioane de promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare pentru verificarea corectitudinii suprafeței vandabile și a prețului; - Am testat reconcilierile cheie folosite de conducere pentru a verifica dacă veniturile recunoscute sunt corecte; - Am analizat un eșantion de proiecte, am solicitat clarificări conducerii privind inputurile precum costurile bugetate. - Am înțeles politicile contabile adoptate la întocmirea situațiilor financiare consolidate cu privire la recunoașterea veniturilor. - Am efectuat proceduri analitice asupra tuturor tipurilor de vânzări de imobile rezidențiale. - Evaluarea caracterului complet și adecvat al prezentărilor de informații referitoare la venituri, inclusiv al ipotezelor cheie.

Aspectul cheie de audit	Cum a abordat auditul nostru aspectul
Pentru fiecare proiect de dezvoltare există un nivel semnificativ de judecată în estimarea inputurilor incluse într-un buget de șantier pentru a stabili nivelul de profit pe care fiecare proiect de dezvoltare se estimează că îl va genera. Aceste inputuri includ estimarea costurilor totale de finalizare, prețul contractat și suprafața vandabilă. Având în vedere că recunoașterea veniturilor din vânzarea de imobile în curs de execuție depinde în principal de inputurile folosite pentru a evalua evoluția și implică judecăți care afectează semnificativ stabilirea valorii și a plasării în timp a veniturilor, am concluzionat că recunoașterea veniturilor reprezintă un aspect cheie de audit care va fi abordat în auditul nostru.	

Alte informații

6. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul consolidat al administratorilor și Raportul de remunerare, dar nu cuprind situațiile financiare consolidate și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare consolidate nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare consolidate, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

Alte responsabilități de raportare cu privire la alte informații – Raportul consolidat al administratorilor

În ceea ce privește Raportul consolidat al administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare consolidate, în opinia noastră:

- Informațiile prezentate în Raportul consolidat al administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare consolidate sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare consolidate;
- Raportul consolidat al Administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2024, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul consolidat al administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Alte responsabilități de raportare cu privire la alte informații – Raportul de remunerare

Cu privire la Raportul de Remunerare, am citit Raportul de remunerare pentru a determina dacă acesta prezintă, sub toate aspectele semnificative, informațiile cerute de articolul 107, alin. (1) și (2) din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare consolidate

7. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare consolidate în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare consolidate lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
8. În întocmirea situațiilor financiare consolidate, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Grupului de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Grupul sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Grupului.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare consolidate

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare consolidate, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare consolidate.
11. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare consolidate, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Grupului.
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea Grupului de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare consolidate sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Grupul să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare consolidate, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare consolidate reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
 - Planificăm și efectuăm auditul Grupului pentru a obține probe de audit suficiente și adecvate cu privire la informațiile financiare ale entităților sau activităților de afaceri din cadrul Grupului, pentru a exprima o opinie cu privire la situațiile financiare consolidate. Suntem responsabili pentru coordonarea, supravegherea și executarea auditului grupului. Suntem singurii responsabili pentru opinia noastră de audit.

12. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
13. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, acțiunile întreprinse pentru eliminarea riscurilor sau măsurile de protecție aplicate.
14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare consolidate din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, determinăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

15. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor la data de 25 aprilie 2024 să audităm situațiile financiare consolidate ale One United Properties S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru inclusiv renumirile anterioare ca auditor statutar, este de 8 ani, acoperind exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2017 până la 31 decembrie 2024.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Societății, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu au fost furnizate serviciile non audit interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Raport privind alte dispoziții legale și de reglementare – Raport privind informațiile referitoare la impozitul pe profit

16. Pentru exercițiul financiar anterior exercițiului financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare, Grupul nu a avut obligația, conform Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, cu modificările ulterioare, punctele 60² - 60⁶, de a publica un raport privind informațiile referitoare la impozitul pe profit.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Andrei Cozachevici.

Raport privind conformitatea cu Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative („Legea 162/2017”) și Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei privind Standardul Tehnic de Reglementare privind Formatul Unic European de Raportare Electronică („ESEF”)

Am efectuat o misiune de asigurare rezonabilă asupra conformității cu Legea 162/2017 și Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei aplicabil situațiilor financiare consolidate incluse în raportul financiar anual al One United Properties S.A. („Societatea”) astfel cum sunt prezentate în fișierele digitale care includ codul unic de LEI 254900MLAOUEFANMAD8 („Fișierele Digitale”).

(I) Responsabilitatea conducerii și a persoanelor însărcinate cu guvernanta pentru Fișierele Digitale întocmite în conformitate cu ESEF

Conducerea este responsabilă pentru întocmirea Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF. Această responsabilitate presupune:

- proiectarea, implementarea și menținerea controlului intern relevant pentru aplicarea ESEF;
- selectarea și aplicarea etichetelor iXBRL corespunzătoare;
- asigurarea conformității dintre Fișierele Digitale și situațiile financiare consolidate care vor fi depuse în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare.

Persoanele însărcinate cu guvernanta sunt responsabile cu supravegherea întocmirii Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF.

(II) Responsabilitatea auditorului pentru auditul Fișierelor Digitale

Avem responsabilitatea de a exprima o concluzie cu privire la măsura în care situațiile financiare incluse în raportul financiar anual sunt în conformitate cu cerințele ESEF, în toate aspectele semnificative, în baza probelor obținute. Misiunea noastră de asigurare rezonabilă a fost efectuată în conformitate cu Standardul internațional privind Misiunile de Asigurare 3000 (revizuit), Alte misiuni de asigurare decât auditurile sau revizuirile informațiilor financiare istorice (ISAE 3000) emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Audit și Asigurare.

Societatea noastră aplică Standardul Internațional privind Managementul Calității 1 („ISQM 1”) și, în consecință, menține un sistem cuprinzător de control al calității, inclusiv politici și proceduri documentate privind conformitatea cu cerințe etice, standarde profesionale și cerințe legale și de reglementare aplicabile.

O misiune de asigurare rezonabilă în conformitate cu ISAE 3000 presupune efectuarea de proceduri pentru a obține probe cu privire la conformitatea cu ESEF. Natura, plasarea în timp și amplasarea procedurilor selectate depind de raționamentul auditorului, inclusiv de evaluarea riscului de abateri semnificative de la cerințele ESEF, cauzate fie de fraudă, fie de eroare. O misiune de asigurare rezonabilă presupune:

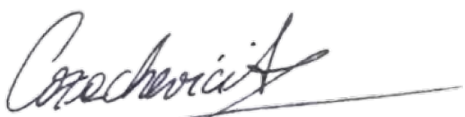
- obținerea unei înțelegeri a procesului Societății de pregătire a Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF, inclusiv a controalelor interne relevante;
- reconcilierea Fișierelor Digitale care includ datele etichetate cu situațiile financiare consolidate auditate ale Societății care vor fi depuse în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare;
- evaluarea dacă toate situațiile financiare incluse în raportul anual consolidat au fost întocmite într-un format XHTML valabil;
- evaluarea dacă etichetările iXBRL, inclusiv etichetările voluntare, respectă cerințele ESEF.

Considerăm că probele obținute sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru concluzia noastră.

În opinia noastră, situațiile financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024 incluse în raportul financiar anual în Fișierele Digitale respectă, în toate aspectele semnificative, cerințele ESEF.

În prezenta secțiune nu exprimăm o opinie de audit, o concluzie de revizuire sau orice altă concluzie de asigurare privind situațiile financiare consolidate. Opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare consolidate ale Societății pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024 este inclusă în secțiunea „Raport cu privire la auditul situațiilor financiare consolidate” de mai sus.

Andrei Cozachevici, Partener de Audit



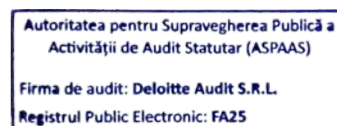
Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor
finanțari și firmelor de audit cu nr. AF 3376



În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor
finanțari și firmelor de audit cu nr. FA 25



Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 9, Sector 1
București, România
27 martie 2025

	Nota	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	7	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	7	17.028.345	16.967.132
Imobilizări corporale	6	52.910.435	52.595.794
Active aferente dreptului de utilizare		1.050.560	1.868.857
Investiții imobiliare	8	2.840.032.458	2.710.669.855
Investiții în entități asociate	17	9.469.740	8.666.072
Alte active imobilizate	11	30.449.504	26.955.436
Total active imobilizate		2.970.197.118	2.836.979.222
Active circulante			
Stocuri	9	1.041.422.317	1.002.664.774
Avansuri acordate furnizorilor	10	179.397.428	129.869.872
Creanțe comerciale	11	755.891.528	489.466.746
Alte creanțe	11	103.659.750	92.833.787
Cheltuieli în avans	16	50.136.707	14.650.932
Numerar și echivalente de numerar	12	431.829.787	420.739.095
Total active circulante		2.562.337.517	2.150.225.206
TOTAL ACTIVE		5.532.534.635	4.987.204.428
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	1.105.831.013	759.530.863
Prime de capital	14	114.833.373	91.530.821
Acțiuni proprii	14	(14.326.329)	(3.468.115)
Alte rezerve de capital	14	13.852.860	21.140.590
Rezerve legale	14	32.999.007	25.713.307
Rezultat reportat		1.714.502.751	1.496.291.804
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		2.967.692.675	2.390.739.270
Interese care nu controlează	14	491.413.753	472.189.276
Total capitaluri proprii		3.459.106.428	2.862.928.546
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	927.124.475	827.819.156
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	4.979.227	82.609.273
Datorii comerciale și de altă natură	18	1.237.930	1.944.934
Datorii din contractele de leasing		-	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	359.215.081	321.771.977
Total datorii pe termen lung		1.292.556.713	1.236.792.287

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2024
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorii curente			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	95.437.126	117.201.920
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	19.950.613	38.651
Datorii de leasing		2.417.642	274.592
Datorii comerciale și alte datorii	18	274.514.613	354.378.291
Venituri în avans		24.404.422	20.734.382
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	10.460.538	5.247.540
Avansuri încasate de la clienți	19	353.686.540	389.608.219
Total datorii curente		780.871.494	887.483.595
Total datorii		2.073.428.207	2.124.275.882
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		5.532.534.635	4.987.204.428

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 24 martie 2025 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A VENITURILOR ȘI A CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL
LA 31 DECEMBRIE 2024
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	20	1.141.909.097	1.130.393.968
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	20	(784.795.232)	(802.740.979)
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale		(13.328.691)	(12.124.094)
Cheltuieli de intermediere vânzări	22	(13.658.244)	(10.909.683)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		330.126.930	304.619.212
Câștiguri din activitatea de dezvoltare de investiții imobiliare	8	57.995.556	20.444.086
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	8	59.642.408	180.211.310
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	8	16.604.838	59.976.400
Câștiguri din investiții imobiliare		134.242.802	260.631.796
Venituri din chirii	21	116.208.216	98.073.783
Venituri din servicii către chiriași		35.239.270	30.280.868
Costuri cu servicii către chiriași		(35.239.270)	(30.280.868)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(8.719.045)	(11.452.425)
Cheltuieli de intermediere vânzări de birouri	22	(4.577.216)	(4.067.347)
Venituri nete din închirieri		102.911.955	82.554.011
Cheltuieli generale de administrație	23	(74.166.329)	(79.296.800)
Alte cheltuieli de exploatare	24	(18.289.356)	(14.665.945)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare		(3.271.207)	5.888.494
Alte venituri din exploatare		10.131.636	4.686.698
Rezultat din activități obișnuite		481.686.431	564.417.466
Venituri financiare	25	17.982.642	26.840.583
Cheltuieli financiare	25	(69.722.869)	(64.832.799)
Cota-parte din profitul asociaților	17	803.268	5.296.195
Rezultat înainte de impozitare		430.749.472	531.721.445
Impozit pe profit	13	(58.123.920)	(82.102.915)
Rezultatul net al perioadei		372.625.552	449.618.530
Total rezultat global aferent perioadei		372.625.552	449.618.530
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		324.326.914	415.960.172
Intereselor care nu controlează		48.298.638	33.658.358
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		324.326.914	415.960.172
Intereselor care nu controlează		48.298.638	33.658.358
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	33	0,0878	0,1201
Rezultat diluat pe acțiune atribuibil acționarilor	33	0,0873	0,1187

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 24 martie 2025 și semnate în numele acestora de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024		759.530.863	91.530.821	25.713.307	21.140.590	(3.468.115)	1.496.291.804	472.189.276	2.862.928.546
Profitul aferent anului		-	-	-	-	-	324.326.914	48.298.638	372.625.552
Dividende distribuite din profitul statutar	14	-	-	-	-	-	(76.118.484)	(8.820.000)	(84.938.484)
Emisiunea de acțiuni ordinare	14	346.300.150	23.302.552	-	-	-	-	-	369.602.702
Achiziția de acțiuni proprii	14	-	-	-	-	(10.858.214)	-	-	(10.858.214)
Costuri externe direct atribuibile emisiunii de acțiuni ordinare		-	-	-	-	-	(465.334)	-	(465.334)
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	14	-	-	-	(7.287.730)	-	(16.232.345)	-	(23.520.075)
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	14	-	-	7.285.700	-	-	(7.285.700)	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	27	-	-	-	-	-	(6.014.104)	(49.465.741)	(55.479.845)
Interese care nu controlează la schimbarea capitalului social al filialei	27	-	-	-	-	-	-	29.211.580	29.211.580
Sold la 31 decembrie 2024		1.105.831.013	114.833.373	32.999.007	13.852.860	(14.326.329)	1.714.502.751	491.413.753	3.459.106.428

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023		740.563.717	27.981.399	17.452.635	51.848.900	1.029	1.184.656.306	508.822.702	2.531.326.688
Profitul aferent anului		-	-	-	-	-	415.960.172	33.658.358	449.618.530
Dividende distribuite din profitul statutar	14	-	-	-	-	-	(73.130.616)	(1.936.085)	(75.066.701)
Emisiunea de acțiuni ordinare	14	18.967.146	63.549.422	-	-	-	-	-	82.516.568
Transfer alte rezerve de capital la/de la rezultat reportat	14	-	-	8.260.672	-	-	(8.260.672)	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	27	-	-	-	-	-	3.750.754	(68.841.699)	(65.090.945)
Achiziția de acțiuni proprii		-	-	-	-	(3.469.144)	-	-	(3.469.144)
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	14	-	-	-	(30.708.310)	-	(26.684.140)	-	(57.392.450)
Interese care nu controlează la achiziția filialei sau schimbarea capitalului social al filialei	27	-	-	-	-	-	-	486.000	486.000
Sold la 31 decembrie 2023		759.530.863	91.530.821	25.713.307	21.140.590	(3.468.115)	1.496.291.804	472.189.276	2.862.928.546

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

	Nota	31 Dec 2024	31 Dec 2023
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare			
Rezultat net al exercițiului financiar		372.625.552	449.618.530
Ajustări pentru:			
Cheltuieli cu amortizarea	23	4.728.001	4.124.133
Alte venituri financiare	25	(100.000)	(4.339.995)
Cota-parte în profitul asociaților	17	(803.268)	(5.296.195)
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe și alte provizioane	24	4.530.526	(1.281.899)
Deprecierea activelor imobilizate	24	1.086.254	-
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	8	(134.242.802)	(260.631.796)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare		3.271.207	(5.888.494)
Plăți pe bază de acțiuni	23	6.023.118	25.124.118
(Câștiguri)/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale		17.274	(22.521)
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb		17.169	5.242.140
Cheltuieli cu dobânzile	25	60.612.500	56.907.656
Venituri din dobânzi	25	(17.882.642)	(22.500.588)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	13	58.123.920	82.102.915
Modificări în capitalul circulant			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură		(357.689.723)	(149.004.196)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor în categoria imobilizărilor corporale		75.655.049	(339.959.363)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii		(38.782.748)	(34.412.620)
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți		(35.921.679)	96.966.770
Impozitul pe profit plătit		(9.713.736)	(8.282.955)
Numerar net din activități de exploatare		(8.446.028)	(111.534.360)
Achiziții de imobilizări corporale		(2.216.537)	(5.210.921)
Achiziții de imobilizări necorporale		(954.819)	(2.145.841)
Achiziții de investiții imobiliare	8	(49.600.424)	(183.402.166)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare		(72.884.625)	(14.389.524)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate		(41.940.330)	(60.851.707)
Câștiguri din vânzarea imobilizărilor corporale		1.849	261.508
Câștiguri din vânzarea investițiilor imobiliare		55.057.315	86.278.938
Plăți pentru tranzacții cu interese care nu controlează	27	(55.493.345)	(14.884.945)
Contraprestația primită pentru tranzacții cu interese care nu controlează	27	81.750	-
Sume încasate în avans pentru tranzacții cu interese care nu controlează	18	2.980.500	44.513.870
Plăți anticipate plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	16	(17.411.324)	-
Achiziția de asociați		(400)	-
Dobânzi încasate		16.295.473	21.212.594
Plăți nete pentru împrumuturi acordate		(1.946.601)	(2.206.147)
Alte venituri financiare	25	100.000	4.339.995
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții		(167.931.518)	(126.484.346)
Încasări din împrumuturi	28	668.137.074	406.344.378
Rambursări de împrumuturi	28	(619.960.497)	(214.253.838)
Dividende plătite		(120.223.154)	(39.378.782)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune	14	340.059.509	-
Achiziția de acțiuni proprii	14	(10.858.214)	(3.469.144)
Dobânzi plătite	28	(68.689.229)	(56.912.939)
Elementele principale ale plăților de leasing	28	(531.917)	(531.917)
Costuri externe plătite pentru emiterea de noi acțiuni		(465.334)	-
Flux de numerar net generat din activități de finanțare		187.468.238	91.797.758
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar		11.090.692	(146.220.948)
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului		420.739.095	566.960.043
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	12	431.829.787	420.739.095

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Situațiile financiare consolidate ale One United Properties S.A. și filialelor (denumite colectiv, Grupul) pentru anul încheiat la 31 decembrie 2024 au fost aprobate de Consiliul de Administrație și au fost autorizate pentru a fi emise la 24 martie 2025.

Societatea-mamă, **ONE UNITED PROPERTIES S.A. („Societatea”)**, a fost înființată în 2007 în conformitate cu Legea nr. 31/1990 în scopul dezvoltării și vânzării de bunuri imobiliare. Societatea are codul fiscal RO22767862 și este înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21705/2007. Sediul social al Societății se află în Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1, iar sediul secundar în Calea Floreasca nr 159, Clădirea One Tower, București, sector 1.

Capitalul social al Societății este de 1.105.831.012,8 RON împărțit în 5.529.155.064 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. One United Properties SA este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu) care dețin 25,1088% fiecare, iar alți acționari dețin 49,7824%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

Acțiunile Societății s-au listat la Bursa de Valori București (BVB) în 12 iulie 2021, în urma unei oferte publice inițiale care a avut loc în perioada 22 iunie 2021 - 2 iulie 2021, timp în care Societatea a strâns 259.112.477,28 RON pentru dezvoltări și investiții viitoare atât în segmentul rezidențial, cât și în cel de birouri. La 20 septembrie 2021, acțiunile Societății sunt incluse în indicele BET, care urmărește evoluția a 19 celor mai lichide companii listate la Bursa de Valori de București. În 20 decembrie 2021, acțiunile Societății au fost incluse în indicele FTSE Global All Cap. Furnizorul global de indici FTSE Russell a anunțat în urma analizei trimestriale, că acțiunile Societății sunt incluse, începând cu 20.06.2022, în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging.

Obiectul de activitate al Grupului constă în dezvoltarea și vânzarea/închirierea de locuințe, birouri și spații comerciale în București, România.

Societatea deține următoarele filiale la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023:

Denumirea filialei	Activitatea	% participatie la 31 decembrie 2024	% participatie la 31 decembrie 2023	Sediu social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în România	0,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	60,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA)	Dezvoltator imobiliar în România	97,57%	85,22%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SRL	Dezvoltator imobiliar în România	71,46%	71,46%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2024	% participație la 31 decembrie 2023	Sediu social
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în România	67,56%	67,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	Dezvoltator imobiliar în România	67,56%	67,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Carpathian Lodge Măgura SRL (fosta Carpathian Estate SRL, fosta One Carpathian Lodge-Măgura SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	66,72%	66,72%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bucur Obor SA	Închiriere de spații comerciale	54,435%	54,43%	Str. Colentina nr. 2, București, sector 2

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2024	% participație la 31 decembrie 2023	Sediu social
One United Management Services SRL	Servicii de management	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	90,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Eliade Tower SRL	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	57,40%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 20 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 21 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 22 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	70,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Veora Project 1 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Propcare SRL	Servicii de administrate a proprietății	80,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

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

- Veora Project 1 SRL de la 0% la 100%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 200 RON;
- One Proiect 24 SRL de la 90% la 100%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 4.500 RON;
- One Long Term Value SRL de la 98% la 100%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 20 RON;
- One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL de la 67,25% la 67,56%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 5.000 RON;
- One Cotroceni Park Office SRL de la 67,25% la 67,56%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 5.000 RON;
- One Cotroceni Park SRL de la 80% la 100%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 33.140.786 RON;
- One North Lofts SRL de la 85,22% la 97,57%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 22.019.086 RON;
- Procentul de deținere în One Gallery Floreasca SA a scăzut de la 100,00% la 90,00%, în timp ce în One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL) a scăzut de la 100% la 57,4%, ca urmare a unei majorări de capital social a acestor filiale, prin care minoritățile au contribuit cu contraprestația lor;
- Societatea a achiziționat 30% participație în One Gallery Floreasca SA de la minoritari, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 27.000 RON;
- O noua subsidiară a fost înființată, Propcare SRL în care Societatea are drepturi de proprietate de 80%.

Societatea și-a vândut participația de 30% în filiala One Băneasa Airpark SRL pentru 13.500 RON.

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Sfera de aplicare a consolidării este prezentată mai jos:

Sfera de aplicare a consolidării	Consolidare integrală a filialelor	Entități asociate	Total
Sold la 31 decembrie 2023	52	6	58
Achiziții	1	-	1
Filiale nou-înființate	1	1	2
Cedări	(1)	-	(1)
Sold la 31 decembrie 2024	53	7	60

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE

2.a. Bazele întocmirii

Grupul a întocmit situații financiare care cuprind situația poziției financiare, situația profitului sau pierderii și a altor elemente ale rezultatului global, situația fluxurilor de trezorerie și situația modificărilor capitalurilor proprii pentru anul încheiat la 31 decembrie 2024, note care cuprind un rezumat al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

Situațiile financiare consolidate ale Grupului au fost întocmite în conformitate cu prevederile ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară ("OMFP nr. 2844/2016"). Potrivit OMFP nr. 2844/2016, Standardele Internaționale de Raportare Financiară sunt standardele adoptate conform procedurilor Regulamentul Comisiei Europene nr. 1606/2002 al Parlamentului European și al Consiliului din 19 iulie 2002 privind aplicarea standardelor internaționale de contabilitate (IFRS).

Situațiile financiare consolidate alăturate se bazează pe înregistrările contabile statutare ale Grupului, ajustate și reclasificate în vederea unei prezentări juste, în conformitate cu IFRS. Situațiile financiare consolidate oferă informații comparative cu privire la perioada anterioară.

Situațiile financiare ale Grupului au fost întocmite pe baza costului istoric, cu excepția investițiilor imobiliare și a activelor financiare deținute în vederea vânzării (dacă este cazul), care au fost evaluate la valoarea justă. Ipotezele care stau la baza estimărilor conducerii privind valoarea justă sunt descrise în nota 8. Situațiile financiare consolidate sunt prezentate în RON, cu excepția cazurilor în care este indicat altfel.

2.b. Continuitatea activității

Conducerea a luat în considerare oportunitatea adoptării bazei continuității activității în întocmirea situațiilor financiare consolidate. Evaluarea continuității activității a Grupului acoperă perioada până la 31 decembrie 2025 („perioada de continuitate a activității”), fiind de cel puțin 12 luni de la data autorizării situațiilor financiare consolidate.

Grupul a pregătit prognoze, care includ anumite sensibilități, și care țin cont de impactul potențial asupra activității în raport cu peisajul economic mai larg și conflictul armat dintre Rusia și Ucraina. România continuă să demonstreze o rezistență economică puternică și un potențial de creștere, situându-se printre economiile UE cu cele mai bune performanțe în ceea ce privește creșterea prognozată a PIB-ului. Bucureștiul, în special, se remarcă prin unul dintre cele mai ridicate niveluri de PIB pe cap de locuitor din Europa și unele dintre cele mai accesibile prețuri imobiliare în raport cu salariul mediu, făcându-l o destinație atractivă pentru investiții și dezvoltare. În plus, se preconizează că România va atinge o rată de creștere a PIB de 2,5% în 2025, susținută de o finanțare substanțială din fonduri PNRR, care va conduce la transformarea economică pe termen lung. Țara a evitat cu succes recesiunea în perioada 2022 și 2024, dovedindu-și stabilitatea chiar și într-un mediu economic global complex. În calitate de membru NATO, România beneficiază de un cadru de securitate puternic, care sporește încrederea investitorilor și asigură un climat de afaceri favorabil.

În timp ce provocări precum presiunile inflaționiste, ajustările fiscale și incertitudinile economice globale persistă, România rămâne angajată să mențină stabilitatea și să stimuleze creșterea. Deși țara se află într-o procedură de deficit excesiv din 2020 și se confruntă cu anumite riscuri legate de ratele ridicate ale dobânzilor și costurile energetice, fundamentele sale economice solide și investițiile strategice o poziționează bine pentru dezvoltarea durabilă în următorii ani.

Având în vedere aceste previziuni și faptul că Grupul nu are activități care să depindă în mod semnificativ de zona afectată de conflict sau de sancțiuni (în special Rusia, Ucraina, Belarus), nici în ceea ce privește achizițiile, nici în ceea ce privește vânzările sau investițiile, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale Grupului și structura de capital oferă atât facilitățile necesare, cât și marje de manevră pentru indicatori care permit Grupului să își desfășoare activitatea cel puțin în următoarele 12 luni deși există încă incertitudini în ceea ce privește evoluția conflictului și impactul potențial asupra țărilor care se află în apropierea zonei de conflict și asupra economiei globale în general. Astfel, situațiile financiare consolidate au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Grupul își va continua activitatea și în viitorul previzibil, rezultatele financiare curente și estimate de către conducerea societăților și de către asociați fiind considerate solide.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

2.c. Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor

Politicele contabile adoptate sunt în concordanță cu cele ale exercițiului financiar precedent, cu excepția următoarelor IFRS-uri modificate care au fost adoptate de Societate de la 1 ianuarie 2024. Grupului nu a adoptat anticipat alte standarde, interpretări sau amendamente care au fost emise, dar care nu sunt încă în vigoare și anticipează că adoptarea acestor noi standarde și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioada de aplicare inițială.

Standarde noi și modificate și interpretări în vigoare pentru perioada de raportare curentă

Următoarele noi standarde, amendamente la standardele existente și interpretări noi emise de Consiliul pentru standarde internaționale de contabilitate (IASB) și adoptate de UE sunt în vigoare pentru perioada de raportare curentă, iar adoptarea acestora nu a avut un impact semnificativ asupra prezentărilor de informații sau asupra sumelor raportate în prezentele situații financiare:

- **Amendamente la IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung**, emise de IASB în 23 ianuarie 2020, și **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Datorii pe termen lung cu indicatori financiari** emise de IASB în 31 octombrie 2022. Amendamentele emise în ianuarie 2020 oferă o abordare mai generală la clasificarea datoriilor prevăzută de IAS 1 plecând de la acordurile contractuale existente la data raportării. Amendamentele emise în octombrie 2022 clarifică modul în care condițiile pe care o entitate trebuie să le respecte în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afectează clasificarea unei datorii și stabilesc data intrării în vigoare pentru ambele amendamente la perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2024.
- **Amendamente la IAS 7 Situațiile fluxurilor de trezorerie și IFRS 7 Instrumente financiare: Informații de furnizat – Acorduri de finanțare în relația cu furnizorii** emise de IASB în 25 mai 2023. Amendamentele adaugă cerințe privind informațiile care trebuie furnizate, precum și „indicatoare” în cadrul cerințelor existente privind informațiile de furnizat pentru oferirea de informații calitative și cantitative referitoare la acordurile de finanțare în relația cu furnizorii.
- **Amendamente la IFRS 16 Contracte de leasing - Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback**, emise de IASB în 22 septembrie 2022. Amendamentele la IFRS 16 prevăd ca vânzătorul-locatar să evalueze ulterior datoriile de leasing care decurg dintr-o tranzacție de leaseback astfel încât să nu recunoască niciun fel de câștiguri sau pierderi aferente dreptului de utilizare reținut. Noile cerințe nu împiedică vânzătorul-locatar să recunoască în contul de profit și pierdere câștiguri sau pierderi din încetarea parțială sau totală a unui contract de leasing.

Standarde de contabilitate IFRS noi și revizuite emise de IASB și adoptate de UE, dar care nu au intrat încă în vigoare

La data aprobării prezentelor situații financiare, Grupul nu a aplicat următoarele Standarde de Contabilitate IFRS noi și revizuite emise și adoptate de UE, dar care nu au intrat încă în vigoare:

- **Amendamente la IAS 21 Efectele variației cursului de schimb valutar – Lipsa convertibilității** emise de IASB în 15 august 2023. Amendamentele conțin îndrumări ca entitățile să menționeze atunci când o monedă este convertibilă și cum să determine cursul de schimb atunci când aceasta nu este convertibilă.

Aceste amendamente nu afectează situațiile financiare consolidate, și nici nu se așteaptă că vor avea un impact viitor asupra Grupului.

Standarde de contabilitate IFRS noi și revizuite emise de IASB, dar care nu au fost adoptate de UE

- **Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 - Amendamente la clasificarea și evaluarea instrumentelor financiare** emise de IASB în 30 mai 2024. Amendamentele clarifică clasificarea activelor financiare care au caracteristici de mediu, sociale, de guvernare corporativă (ESG) și similare. Amendamentele clarifică și data la care un activ sau o datorie financiară este derecunoscut(ă) și introduce cerințe suplimentare de prezentare cu privire la investițiile în instrumentele de capitaluri proprii desemnate la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global și instrumentele financiare care au caracteristici contingente.
- **Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 – Contracte care fac referire la energia electrică dependentă de condițiile naturale** emise de IASB în 18 decembrie 2024. Cerințele de uz propriu din IFRS 9 sunt modificate astfel încât să includă factorii pe care o entitate trebuie să-i ia în calcul atunci când aplică IFRS 9:2.4 în contractele de achiziție și livrare de energie electrică din surse regenerabile pentru care sursa de producere a energiei electrice depinde de condițiile naturale.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

2.c. Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor (continuare)

Dispozițiile privind contabilitatea de acoperire împotriva riscurilor din IFRS 9 sunt modificate astfel încât să permită unei entități care aplică un contract de energie electrică din surse regenerabile care depind de condițiile naturale, specificat drept element de acoperire împotriva riscurilor să desemneze un volum variabil de tranzacții de energie electrică previzionate ca fiind instrumentul acoperit împotriva riscurilor dacă sunt îndeplinite anumite criterii și să evalueze elementul acoperit împotriva riscurilor folosind același ipoteze legate de volum ca cele folosite pentru elementul de acoperire împotriva riscurilor. Amendamentele la IFRS 7 și IFRS 19 vor introduce cerințe de prezentare de informații cu privire la contractele de energie electrică dependente de condițiile naturale cu anumite caracteristici specificate.

- **Amendamente IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 și IAS 7** - Îmbunătățiri anuale ale Standardelor de Contabilitate IFRS – Volumul 11 emise de IASB în 18 iulie 2024. Aceste amendamente includ clarificări, simplificări, corecții și modificări în următoarele domenii: (a) contabilitatea de acoperire a riscurilor adoptată de o entitate care adoptă standardele pentru prima dată (IFRS 1); (b) câștigul sau pierderea la scoaterea din gestiune (IFRS 7); (c) prezentarea diferenței amânate între valoarea justă și prețul de tranzacționare (IFRS 7); (d) introducerea și prezentările de informații privind riscul de credit (IFRS 7); (e) scoaterea din evidență a datoriilor de leasing de către locatar (IFRS 9); (f) prețul de tranzacționare (IFRS 9); (g) stabilirea unui „reprezentant de facto” (IFRS 10); (h) metoda bazată pe cost (IAS 7).
- **IFRS 18 Prezentare și informații de furnizat în situațiile financiare** emis de IASB în 9 aprilie 2024 va înlocui IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare. Standardul introduce trei seturi de cerințe noi pentru ca societățile să-și îmbunătățească raportarea performanței financiare și pentru a da investitorilor o bază mai bună de analizare și comparare a companiilor. Principalele modificări în noul standard față de IAS 1 se referă la: (a) introducerea de categorii (operațiuni de exploatare, de investiții, de finanțare, referitoare la impozitul pe profit și întrerupte) și de sub-totaluri definite în situația profitului sau a pierderii; (b) introducerea de cerințe pentru îmbunătățirea agregărilor și a dezagregărilor; (c) introducerea de informații privind Măsurile de performanță stabilite de conducere (MPC-uri) în notele la situațiile financiare.
- **IFRS 19 Filiale fără răspundere publică: informații de furnizat** emis de IASB în 9 mai 2024. Standardul permite filialelor să ofere informații restrânse atunci când aplică Standardele de Contabilitate IFRS în situațiile financiare. IFRS 19 este opțional pentru filialele eligibile și stabilește cerințele de furnizare de informații pentru filialele care aleg să îl aplice.
- **IFRS 14 Conturi de amânare aferente activităților reglementate** emis de IASB în 30 ianuarie 2014. Acest standard are scopul de a permite entităților care adoptă pentru prima dată IFRS, și care recunosc în prezent conturile de amânare aferente activităților reglementate conform politicilor contabile general acceptate anterioare, să continue să facă acest lucru la trecerea la IFRS.
- **Amendamente la IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în entități asociate și asocieri în participație - Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia**, emise de IASB în 11 septembrie 2014. Amendamentele soluționează contradicția dintre cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică faptul că într-o tranzacție care implică o entitate asociată sau asociere în participație, câștigurile sau pierderile sunt recunoscute atunci când activele vândute sau aduse drept contribuție reprezintă o întreprindere.

Grupul este în curs de a analiza toate aceste actualizări dar nu anticipează că adoptarea standardelor menționate mai sus nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în viitor.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE

Politicile contabile prezentate mai jos au fost aplicate în mod consecvent pentru toate perioadele prezentate în aceste situații financiare consolidate de către societatea-mamă și filialele sale.

3.1 Bazele consolidării

Situațiile financiare consolidate includ situațiile financiare ale Societății și entităților controlate de Societate (filialele sale) întocmite la 31 decembrie a fiecărui an. Controlul este obținut atunci când Societatea:

- deține controlul asupra entității în care investește;
- este expusă la, sau are drepturi asupra, veniturilor variabile rezultate din implicarea sa în entitatea în care se investește; și
- își poate folosi controlul pentru a influența veniturile sale.

Grupul reevaluează dacă deține sau nu controlul asupra unei entități în care investește dacă faptele și circumstanțele indică faptul că există modificări în unul sau mai multe din cele trei elemente de control.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.1 Bazele consolidării (continuare)

Filiale

Consolidarea unei filiale începe atunci când Grupul obține controlul asupra filialei și încetează atunci când Grupul pierde controlul asupra filialei.

Activele, datoriile, veniturile și cheltuielile unei filiale achiziționate sau cedate în cursul anului sunt incluse în situațiile financiare consolidate de la data la care Grupul obține controlul până la data încetării controlului asupra filialei. Situațiile financiare ale filialelor sunt întocmite pentru aceeași perioadă de raportare ca pentru societatea-mamă, folosind politici contabile consecutive.

Rezultatul global din cadrul unei filiale este atribuit acționarilor societății-mamă și intereselor care nu controlează chiar dacă aceasta conduce la situația în care interesele care nu controlează înregistrează sold negativ.

Modificarea participațiilor în capitalurile proprii ale unei filiale, fără pierderea controlului, este contabilizată drept tranzacție cu capitaluri proprii. Dacă Grupul pierde controlul asupra unei filiale, acesta derecunoaște activele aferente (inclusiv fondul comercial) și datoriile, interesele care nu controlează și alte elemente ale capitalurilor proprii, iar orice câștig sau pierdere care rezultă este recunoscut(ă) în contul de profit și pierdere. Orice investiție păstrată este recunoscută la valoarea justă.

Tranzacții intra-grup

Toate activele și datoriile intra-grup, distribuiri de dividende și tranzacțiile cu entitățile afiliate, precum și orice profit nerealizat rezultat din tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt eliminate integral la consolidare.

Combinări de întreprinderi

Achizițiile de întreprinderi sunt contabilizate folosind metoda achiziției. Contraprestația transferată într-o combinație de întreprinderi este evaluată la valoarea justă, care este calculată ca suma dintre valorile juste la data achiziției ale activelor transferate de Grup, datoriile suportate de Grup față de foștii proprietari ai entității achiziționate și participația emisă de Grup în schimbul controlului asupra entității achiziționate. Costurile legate de achiziție sunt recunoscute în profit sau pierdere pe măsură ce sunt suportate. La data achiziției, activele identificabile achiziționate și datoriile asumate sunt recunoscute la valoarea lor justă la data achiziției.

Fondul comercial este evaluat ca valoarea cea mai mare dintre valoarea contraprestației transferate, valoarea oricăror interese care nu controlează în entitatea achiziționată și valoarea justă a participației deținute anterior de dobânditorului în capitalul propriu în entitatea achiziționată (dacă există) față de valorile nete la data achiziției ale activelor identificabile dobândite și datoriilor asumate. Dacă, după reevaluare, valorile nete la data achiziției ale activelor identificabile dobândite și ale datoriilor asumate depășește suma contraprestației transferate, valoarea oricăror interese care nu controlează în entitatea dobândită și valoarea justă a participației deținute anterior de dobânditor în entitatea achiziționată (dacă există), surplusul este recunoscut imediat în profit sau pierdere ca un câștig dintr-o achiziție în condiții avantajoase.

Atunci când contraprestația transferată de Grup într-o combinație de întreprinderi include un acord de contraprestație contingentă, contraprestația contingentă este evaluată la valoarea sa justă la data achiziției și inclusă ca parte a contraprestației transferate într-o combinație de întreprinderi. Modificările valorii juste ale contraprestației contingente care se califică drept ajustări pentru perioada de evaluare sunt ajustate retroactiv, cu ajustările corespunzătoare față de fondul comercial. Ajustările perioadei de evaluare sunt ajustări care apar din informații suplimentare obținute în timpul „perioadei de evaluare” (care nu poate depăși un an de la data achiziției) despre fapte și circumstanțe care existau la data achiziției.

Contabilizarea ulterioară a modificărilor valorii juste a contraprestației contingente care nu se califică drept ajustări ale perioadei de evaluare depinde de modul în care este clasificată contraprestația contingentă. Contraprestația contingentă care este clasificată drept capitaluri proprii nu este reevaluată la datele de raportare ulterioare, iar decontarea ulterioară a acesteia este contabilizată în capitalurile proprii.

Alte contraprestații contingente sunt reevaluate la valoarea justă la datele de raportare ulterioare, cu modificările valorii juste recunoscute în profit sau pierdere.

Atunci când o combinație de întreprinderi este realizată în etape, interesele deținute anterior de Grup (inclusiv operațiunile comune) în entitatea achiziționată sunt reevaluate la valoarea justă la data achiziției, iar câștigul sau pierderea rezultată, dacă există, este recunoscută în profit sau pierdere. Sumele care decurg din interesele în entitatea achiziționată înainte de data achiziției care au fost anterior recunoscute în alte elemente ale rezultatului global sunt reclasificate în profit sau pierdere, în cazul în care un astfel de tratament ar fi adecvat dacă respectiva participație ar fi înstrăinată.

Dacă contabilizarea inițială pentru o combinație de întreprinderi este incompletă la sfârșitul perioadei de raportare în care are loc combinarea, Grupul raportează sume provizorii pentru elementele pentru care contabilitatea este incompletă.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.1 Bazele consolidării (continuare)

Aceste sume provizorii sunt ajustate în timpul perioadei de evaluare (a se vedea mai sus), sau sunt recunoscute active sau datorii suplimentare, pentru a reflecta informații noi obținute despre fapte și circumstanțe care existau la data achiziției și care, dacă ar fi cunoscute, ar fi afectat sumele recunoscute la acea dată.

Fondul comercial

Fondul comercial este inițial evaluat la cost (fiind valoarea mai mare dintre totalul contravalorii transferate și suma recunoscută pentru interesele care nu controlează și orice interese anterioare deținute asupra activelor nete identificabile dobândite și datoriilor asumate). Dacă valoarea justă a activelor nete dobândite depășește contravaloarea totală transferată, Grupul revaluează dacă a identificat corect toate activele dobândite și toate datoriile asumate și examinează procedurile utilizate pentru a evalua sumele care trebuie recunoscute la data achiziției. Dacă reevaluarea rezultă în continuare o valoare justă a activelor nete dobândite în urma contravalorii mai mare decât contraprestația totală transferată, câștigul este recunoscut în contul de profit și pierdere.

După recunoașterea inițială, fondul comercial este evaluat la cost mai puțin pierderile acumulate din depreciere. În scopul testării deprecierei, fondul comercial dobândit într-o combinație de întreprinderi este, de la data achiziției, alocat fiecăreia dintre unitățile generatoare de numerar (UGN) ale Grupului care sunt de așteptat să beneficieze în urma combinării, indiferent dacă există alte active sau datorii ale entității achiziționate atribuite acestor unități.

În cazul în care fondul comercial a fost alocat unei UGN și o parte din operațiunea din cadrul acelei unități este cedată, fondul comercial asociat operațiunii cedate este inclus în valoarea contabilă a operațiunii atunci când se determină câștigul sau pierderea din cedare. Fondul comercial cedat în aceste circumstanțe se evaluează pe baza valorilor relative ale operațiunii cedate și a porțiunii din UGN.

Interese care nu controlează și alte interese

Interesele acționarilor minoritari sunt evaluate la proporția intereselor minoritare din valoarea activelor și datoriilor recunoscute. Ulterior, toate elementele rezultatului global sunt atribuite proprietarilor și intereselor care nu controlează, ceea ce poate atrage un sold debitor pentru acționarii minoritari.

Rezultatele filialelor achiziționate sau cedate pe parcursul anului sunt incluse în situația consolidată a rezultatului global de la data intrării în vigoare a achiziției sau până la data efectivă a cedării, după caz.

În cazul în care este cedată o filială care a constituit o linie de activitate majoră, aceasta este prezentată ca o operațiune întreruptă. Dacă este necesar, se fac ajustări la situațiile financiare ale filialelor pentru a alinia politicile contabile utilizate cu cele utilizate de Grup.

Investiții în entități asociate

O entitate asociată este o entitate asupra căreia Grupul are o influență semnificativă și care nu este nicio filială a acestuia, niciun interes într-o asocieră în participație. Influența semnificativă este capacitatea de a participa la luarea deciziilor de politică financiară și de exploatare a entității în care s-a investit, dar fără a avea control sau control comun asupra acestor politici.

Rezultatele și activele și datoriile entităților asociate sunt incluse în aceste situații financiare folosind metoda punerii în echivalență, cu excepția cazului în care investiția este clasificată ca deținută pentru vânzare, caz în care este contabilizată în conformitate cu IFRS 5.

Conform metodei punerii în echivalență, o investiție într-o entitate asociată este recunoscută inițial în situația consolidată a poziției financiare la cost și ajustată ulterior pentru a recunoaște cota-parte a Grupului din profit sau pierdere și din alte elemente ale rezultatului global ale entității asociate. Atunci când cota-parte a Grupului din pierderile unei entități asociate depășește interesul Grupului în acea entitate asociată (care include orice interese pe termen lung care, în esență, fac parte din investiția netă a Grupului în entitatea asociată), Grupul încetează să-și recunoască cota-parte din pierderile ulterioare. Pierderile suplimentare sunt recunoscute numai în măsura în care Grupul a suportat obligații legale sau implicite sau a făcut plăți în numele entității asociate.

O investiție într-o entitate asociată este contabilizată folosind metoda punerii în echivalență de la data la care entitatea în care s-a investit devine o entitate asociată. La achiziționarea investiției într-o entitate asociată, orice surplus al costului investiției față de cota-parte a Grupului din valoarea justă netă a activelor și datoriilor identificabile ale entității în care s-a investit este recunoscut ca fond comercial, care este inclus în valoarea contabilă a investiției.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.1 Bazele consolidării (continuare)

Orice surplus al cotei-părți a Grupului din valoarea justă netă a activelor și datoriilor identificabile față de costul investiției, după reevaluare, este recunoscut imediat în profit sau pierdere în perioada în care investiția este achiziționată.

Dacă există dovezi obiective că investiția netă a Grupului într-o entitate asociată este depreciată, se aplică cerințele IAS 36 pentru a stabili dacă este necesar să se recunoască orice pierdere din depreciere în ceea ce privește investiția Grupului.

Atunci când este necesar, întreaga valoare contabilă a investiției (inclusiv fondul comercial) este testată pentru depreciere în conformitate cu IAS 36 ca un singur activ prin compararea valorii sale recuperabile (valoarea mai mare dintre valoarea de utilizare și valoarea justă minus costurile de cedare) cu valoarea sa contabilă. Orice pierdere din depreciere recunoscută nu este alocată niciunui activ, inclusiv fondului comercial care face parte din valoarea contabilă a investiției. Orice reluare a acelei pierderi din depreciere este recunoscută în conformitate cu IAS 36 în măsura în care valoarea recuperabilă a investiției crește ulterior.

Grupul întrerupe utilizarea metodei punerii în echivalență de la data la care investiția încetează să mai fie o entitate asociată. Atunci când Grupul păstrează un interes în fosta entitate asociată și interesul reținut este un activ financiar, Grupul evaluează interesul reținut la valoarea justă la acea dată, iar valoarea justă este considerată ca fiind valoarea sa justă la recunoașterea inițială în conformitate cu IFRS 9.

Diferența dintre valoarea contabilă a entității asociate la data la care metoda punerii în echivalență a fost întreruptă și valoarea justă a oricărei participații reținute și a oricăror câștiguri din cedarea unei părți a participației în entitatea asociată este inclusă în determinarea câștigului sau pierderii la cedarea entității asociate. În plus, Grupul contabilizează toate sumele recunoscute anterior în alte elemente ale rezultatului global în legătură cu acea entitate asociată, pe aceeași bază care ar fi necesară dacă acea entitate asociată ar fi cedat direct activele sau datoriile aferente.

Prin urmare, dacă un câștig sau o pierdere recunoscut(ă) anterior în alte elemente ale rezultatului global de către acea entitate asociată ar fi reclasificat(ă) în profit sau pierdere din cedarea activelor sau datoriilor aferente, Grupul reclasifică câștigul sau pierderea din capitaluri proprii în profit sau pierdere (ca o ajustare de reclasificare) când entitatea asociată este înstrăinată.

Atunci când Grupul își reduce participația într-o entitate asociată, dar Grupul continuă să utilizeze metoda punerii în echivalență, Grupul reclasifică în profit sau pierdere cota-parte din câștigul sau pierderea care fusese anterior recunoscut(ă) în alte elemente ale rezultatului global legat de acea reducere a interesului, dacă acel câștig sau pierdere ar fi reclasificat(ă) în profit sau pierdere din cedarea activelor sau datoriilor aferente.

Atunci când o entitate din Grup efectuează tranzacții cu o entitate asociată a Grupului, profiturile și pierderile rezultate din tranzacțiile cu entitatea asociată sunt recunoscute în situațiile financiare consolidate ale Grupului numai în măsura în care interesele în entitatea asociată nu sunt legate de Grup.

Grupul aplică IFRS 9, inclusiv cerințele privind deprecierea, intereselor pe termen lung într-o entitate asociată căreia nu i se aplică metoda punerii în echivalență și care fac parte din investiția netă în entitatea în care s-a investit.

3.2 Clasificarea activelor și a datoriilor în active sau datorii pe termen scurt sau pe termen lung

Grupul prezintă activele și datoriile în situația poziției financiare pe termen scurt sau termen lung, cu excepția celor rezidențiale, al căror ciclu de operare este de trei ani. A se vedea nota 3.b.3.

Un activ este circulant dacă:

- se estimează că va fi realizat sau vândut sau consumat în ciclul normal de exploatare
- este deținut în principal pentru a fi vândut
- se estimează că va fi realizat în termen de douăsprezece luni de la data raportării

sau

- numerar și echivalente de numerar cu excepția cazului în care este interzisă înlocuirea sau utilizarea sa pentru achitarea unei datorii pe o perioadă de cel puțin douăsprezece luni de la data raportării

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.2 Clasificarea activelor și a datoriilor în active sau datorii pe termen scurt sau pe termen lung (continuare)

O datorie este pe termen scurt dacă:

- este de așteptat să fie achitată în ciclul normal de funcționare
- este deținut în principal pentru a fi vândută
- trebuie achitată în termen de douăsprezece luni de la data raportării sau
- nu are dreptul la sfârșitul perioadei de raportare să amâne stingerea datoriei cu cel puțin douăsprezece luni după perioada de raportare.

Grupul clasifică toate celelalte datorii ca fiind pe termen lung.

Activele și datoriile cu impozitul amânat sunt clasificate drept active imobilizate și datorii pe termen lung.

3.3 Venituri

Veniturile sunt recunoscute atunci când obligația de executare asociată vânzării este îndeplinită. Prețul tranzacției cuprinde valoarea justă a contraprestației primite sau de primit, net de taxa pe valoarea adăugată, rabaturi și reduceri și după eliminarea vânzărilor în cadrul Grupului.

Principalele surse de venit ale Grupului constau în:

- Venituri din contractele cu clienții:
 - Vânzarea de proprietăți rezidențiale – proprietăți finalizate și proprietăți în curs de dezvoltare
 - Servicii către chiriași, inclusiv cheltuieli administrative și alte cheltuieli recuperabile de la chiriași
- Venituri din chirii

3.3.1 Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale

Grupul încheie contracte cu clienții pentru vânzarea de proprietăți care sunt fie finalizate, fie în curs de dezvoltare.

i) Proprietăți finalizate

Vânzarea bunurilor finalizate constituie o obligație de executare unică și Grupul a stabilit că acest lucru este îndeplinit la momentul transferului controlului. Pentru schimbul necondiționat de contracte, acest lucru are loc în general atunci când dreptul de proprietate legal este transferat către client. Pentru schimburile condiționate, acest lucru apare în general atunci când sunt îndeplinite toate condițiile semnificative.

Plățile se încasează de obicei la data semnării contractelor sau cu câteva zile de întârziere.

ii) Proprietăți în curs de dezvoltare - rezidențiale

Grupul analizează dacă există promisiuni în contract care constituie obligații de executare separate cărora trebuie să li se aloce o parte din prețul tranzacției. Pentru contractele legate de vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul este responsabil pentru gestionarea generală a proiectului și identifică diverse bunuri și servicii care trebuie furnizate, inclusiv lucrări de proiectare, achiziționarea de materiale, pregătirea șantierului și turnarea fundației, montarea schelelor și tencuirea, lucrări mecanice și electrice, instalarea de corpuri (de exemplu, ferestre, uși, dulapuri etc.) și lucrări de finisare.

Grupul contabilizează aceste elemente ca o obligație de executare unică, deoarece oferă un serviciu semnificativ de integrare a bunurilor și serviciilor (intrările) în proprietatea finalizată (rezultatul combinat) pe care clientul a contractat să o cumpere.

Veniturile care sunt obținute din contractele care oferă clientului controlul asupra proprietăților pe măsură ce sunt construite și pentru care Grupul are dreptul executabil la plăți pentru munca prestată la zi, sunt recunoscute în timp. Pentru contractele care îndeplinesc criteriile de recunoaștere în timp a veniturilor, executarea de către Grup este evaluată utilizând o metodă de input, prin raportare la costurile suportate până la satisfacerea unei obligații de executare (de exemplu, resurse consumate, costuri suportate sau ore de muncă cheltuite), raportat la intrările totale așteptate la finalizarea proprietății.

Grupul exclude efectul oricăror costuri suportate care nu contribuie la executarea Grupului în transferul controlului asupra bunurilor sau serviciilor către client (cum ar fi cantități neașteptate de materiale irosite, forță de muncă sau alte resurse) și ajustează metoda de input pentru orice costuri suportate care nu sunt proporționale cu progresul Grupului în îndeplinirea obligației de executare (cum ar fi materialele îndepărtate).

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.3 Venituri (continuare)

3.3.1 Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale (continuare)

Variațiile în serviciile contractate, cererile și plățile de stimulente sunt incluse în măsura în care este probabil ca acestea să genereze venituri și să poată fi evaluate în mod credibil. Atunci când dreptul de proprietate asupra terenului este transferat la începutul unui contract pe termen lung, veniturile sunt recunoscute la acel moment pentru teren.

În cazul în care rezultatul unui contract pe termen lung nu poate fi estimat în mod credibil, veniturile contractuale în care recuperarea este probabilă sunt recunoscute în limita costurilor contractuale suportate. Costurile asociate executării unui contract sunt recunoscute drept cheltuieli în perioada în care sunt suportate. Când este probabil ca costurile totale ale contractului să depășească veniturile totale ale contractului, pierderea preconizată este recunoscută drept cheltuielă imediat.

Veniturile din construcția de proprietăți rezidențiale sunt, prin urmare, recunoscute în timp conform metodei bazate pe cost, adică pe baza ponderii costurilor contractuale suportate pentru lucrările efectuate până în prezent raportat la costurile totale estimate ale contractului, o metodă de intrare care este o măsură adecvată a pașilor pentru îndeplinirea deplină a acestor obligații de executare conform IFRS 15.

Grupul va fi recunoscut anterior un activ contractual pentru orice lucrare efectuată. Orice sumă recunoscută anterior drept activ contractual este reclasificată în creanțe comerciale în momentul în care este facturată clientului. Dacă plata de referință depășește venitul recunoscut până în prezent prin metoda bazată pe cost, atunci grupul recunoaște o datorie contractuală pentru diferență.

iii) Alte considerații referitoare la vânzarea de proprietăți rezidențiale

La stabilirea prețului tranzacției, Grupul ia în considerare efectele contraprestației variabile, existența unor componente de finanțare semnificative, contraprestația fără numerar și contraprestația de plătit clientului (dacă există).

În cazul în care contraprestația dintr-un contract de vânzare de proprietăți aflate în dezvoltare include o sumă variabilă sub formă de penalități de întârziere și, în cazuri limitate, bonusuri pentru finalizarea anticipată, Grupul estimează valoarea contraprestației la care va avea dreptul în schimbul transferului bunurilor către client. Contraprestația variabilă este restricționată până când este foarte probabil să nu se producă o reluare semnificativă a veniturilor din suma veniturilor cumulate recunoscute. La sfârșitul fiecărei perioade de raportare, o entitate actualizează prețul estimat al tranzacției, inclusiv evaluarea sa dacă o estimare a contraprestației variabile este constrânsă să reprezinte fidel circumstanțele prezente la sfârșitul perioadei de raportare și modificările circumstanțelor din perioada de raportare.

În majoritatea contractelor care implică vânzarea de proprietăți, Grupul are dreptul să primească o garanție inițială. Garanțiile inițiale sunt utilizate pentru a proteja Grupul de situațiile în care cealaltă parte nu își îndeplinește în mod adecvat unele sau toate obligațiile care îi revin în temeiul contractului, în cazul în care clienții nu au un istoric de credit stabilit sau au un istoric de plăți întârziate.

În plus, pentru contractele care implică vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul solicită clienților să efectueze plăți progresive ale prețului de vânzare, pe măsură ce lucrările continuă, care dau naștere unei componente de finanțare semnificative. Pentru contractele în care veniturile sunt recunoscute în timp, Grupul folosește avantajul practic pentru componenta de finanțare semnificativă, deoarece se așteaptă, în general, la începutul contractului, că perioada de timp dintre momentul în care clienții plătesc pentru activ și momentul în care Grupul transferă activul clientului va fi scurt.

Schimbul între părți

În anumite cazuri, o proprietate poate fi acceptată ca și compensație pentru o vânzare a unui imobil rezidențial. Valoarea justă a proprietății schimbate este stabilită de către evaluatori independenți sau de către părți, minus costurile de vânzare. Vânzarea inițială este înregistrată în mod normal, valoarea justă a proprietății schimbate înlocuind încasările în numerar.

3.3.2 Venituri din chirii

Grupul obține venituri prin calitatea sa de locator în contractele de leasing operațional, care nu transferă în mod substanțial toate riscurile și beneficiile proprietății asupra unei investiții imobiliare.

Veniturile din chirii provenite din contracte de leasing operațional pentru investiții imobiliare sunt contabilizate liniar pe durata contractului de leasing și sunt incluse în venituri în situația profitului sau pierderii datorită naturii operaționale, cu excepția veniturilor contingente din chirii care sunt recunoscute pe măsură ce apar. Costurile inițiale directe cu negocierea unui contract de leasing operațional sunt recunoscute ca o cheltuielă pe durata contractului de leasing pe aceeași bază ca veniturile din leasing.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.3 Venituri (continuare)

3.3.2 Venituri din chirii (continuare)

Stimulentele de leasing plătite sau de plătit locatarului sunt deduse din plățile de leasing. În consecință, stimulentele la chirii ale chiriașilor sunt recunoscute ca o reducere a veniturilor din chirii pe o bază liniară pe durata contractului de leasing. Perioada de leasing este perioada care nu poate fi anulată, precum și orice altă perioadă pentru care chiriașul are opțiunea de a continua leasingul, dacă, la începutul contractului de leasing, Grupul este în mod rezonabil sigur că locatarul va exercita această opțiune.

Sumele primite de la chiriași pentru rezilierea contractelor de leasing sau pentru a compensa pagubele sunt recunoscute în situația profitului sau pierderii atunci când apare dreptul de a le primi.

3.3.3 Venituri din servicii către chiriași

Pentru investițiile imobiliare deținute în principal pentru a obține venituri din chirii, Grupul încheie ca locator contracte de leasing care se încadrează în sfera de aplicabilitate a IFRS 16.

Aceste contracte includ anumite servicii oferite chiriașilor (adică clienților), inclusiv servicii de întreținere a spațiilor comune (cum ar fi curățenia, paza, amenajarea teritoriului și dezăpezirea spațiilor comune), precum și alte servicii de asistență (de exemplu, servicii de recepție, catering și alte servicii legate de evenimente). Aceste servicii sunt specificate în contractele de leasing și facturate separat.

Grupul a stabilit că aceste servicii constituie componente distincte care nu sunt de leasing (transferate separat de dreptul de a utiliza activul suport) și se încadrează în sfera de cuprindere a IFRS 15.

Grupul alocă contraprestația din contract componentei separate de leasing și componentelor separate de venituri (care nu sunt de leasing) pe baza prețului de vânzare relativ independent.

În ceea ce privește componenta de venituri, aceste servicii reprezintă o serie de servicii zilnice care sunt îndeplinite individual în timp, deoarece chiriașii primesc și consumă simultan beneficiile oferite de Grup. Grupul aplică metoda timpului scurs pentru a evalua progresul.

Grupul se ocupă ca terțe părți să ofere chiriașilor săi anumite servicii. Grupul a concluzionat că acționează drept comitent în legătură cu aceste servicii, deoarece controlează serviciile specificate înainte de a le transfera către client. Prin urmare, Grupul înregistrează venituri pe bază brută.

3.4 Active și datorii contractuale

Un activ contractual este dreptul la contraprestație în schimbul bunurilor sau serviciilor transferate clientului atunci când acest drept este condiționat de altceva decât trecerea timpului, de exemplu, facturile necesită aprobarea clientului.

Activele contractuale sunt recunoscute inițial pentru veniturile obținute din proprietăți în curs de dezvoltare date, dar care încă nu trebuie facturate clienților. La emiterea facturii, sumele recunoscute ca active contractuale sunt reclasificate drept creanțe comerciale. Activele contractuale sunt supuse evaluării deprecierii.

O datorie contractuală este obligația de a transfera bunuri sau servicii către un client pentru care Grupul a primit o contraprestație (sau o contraprestație este datorată) de la client. Datoriile contractuale sunt recunoscute ca venituri atunci când Grupul îndeplinește o obligație de executare în temeiul contractului (adică transferă controlul asupra bunurilor sau serviciilor aferente către client).

Spre deosebire de metoda utilizată pentru recunoașterea veniturilor contractuale legate de vânzarea de bunuri finalizate, sumele facturate către client pentru vânzarea unei proprietăți în curs de dezvoltare se bazează pe realizarea diferitelor etape stabilite în contract. Sumele recunoscute ca venituri pentru o anumită perioadă nu coincid neapărat cu sumele facturate sau aprobate de către client.

În cazul contractelor în care bunurile sau serviciile transferate clientului depășesc suma aferentă facturată, diferența este recunoscută (ca activ contractual) și prezentată în situația poziției financiare la „Creanțe comerciale”, în timp ce în contractele în care bunurile sau serviciile transferate sunt mai mici decât suma facturată clientului, diferența este recunoscută (ca datorie contractuală) și prezentată în situația poziției financiare la „Avansuri încasate de la clienți”. Datoriile contractuale includ garanții nerambursabile primite de la clienți în schimbul condiționat de contracte referitoare la vânzarea de bunuri în curs de dezvoltare.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.5 Valută

Situațiile financiare consolidate ale Grupului sunt exprimate în RON, care este și moneda funcțională a societății-mamă.

Tranzacții și solduri

Tranzacțiile în monedă străină sunt înregistrate inițial de către entitățile Grupului la cursul valutar al monedei funcționale a acestora la data la care tranzacția se califică pentru prima dată pentru recunoaștere.

Activele și pasivele monetare exprimate în monede străine sunt convertite la cursurile de schimb ale monedei funcționale la data raportării.

Diferențele din plata sau conversia elementelor monetare sunt recunoscute în contul de profit și pierdere.

Elementele nemonetare evaluate la cost istoric într-o monedă străină sunt convertite folosind cursurile de schimb la datele tranzacțiilor inițiale. Elementele nemonetare evaluate la valoarea justă într-o monedă străină sunt convertite utilizând cursurile de schimb la data determinării valorii juste.

La determinarea cursului de schimb care trebuie utilizat la recunoașterea inițială a activului, datoriei, cheltuielilor sau veniturilor (sau a unei părți din acesta) pentru derecunoașterea unui activ nemonetar sau a unei datorii nemonetare referitoare la plata în avans, data tranzacției este data la care Grupul recunoaște inițial activul nemonetar sau datoria nemonetară care rezultă din avans. Dacă există mai multe plăți sau încasări în avans, Grupul stabilește data tranzacției pentru fiecare plată sau încasare a avansului.

3.6 Costuri de îndatorare

Costurile de îndatorare direct atribuibile achiziției sau construcției unei investiții imobiliare care necesită în mod necesar o perioadă substanțială de timp pentru a fi pregătită pentru utilizarea sau vânzarea prevăzută sunt capitalizate ca parte a costului activului. Dobânda este capitalizată de la începerea lucrării de dezvoltare până la data finalizării practice, adică atunci când practic toate lucrările de dezvoltare sunt finalizate. Capitalizarea costurilor financiare este suspendată dacă există perioade prelungite când activitatea de dezvoltare este întreruptă.

Toate celelalte costuri de îndatorare sunt trecute pe cheltuieli în perioada în care apar. Costurile de îndatorare constau în dobânzi și alte costuri pe care o entitate le suportă în legătură cu împrumutarea fondurilor. Costurile de îndatorare suportate în legătură cu proprietățile aflate în curs de dezvoltare sunt trecute pe cheltuieli pe măsură ce sunt suportate.

Filialele Grupului oferă garanții pentru împrumuturi legate de finanțarea proiectelor. Finanțarea se încheie în general la nivel de proiect individual, iar fiecare companie sau proprietate este responsabilă pentru serviciul datoriei aferente. Ca garanție pentru împrumut, banca împrumutătoare primește un pachet de garanții care pot fi utilizate pentru a stinge creanța în cazul în care este solicitat un împrumut. Acest pachet poate include următoarele tipuri de garanții:

- ipotecă asupra terenului sau a terenului și imobilului
- gaj pe creanțe
- gaj pe conturile bancare

3.7 Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare cuprind proprietățile finalizate și proprietățile în curs de dezvoltare sau re-dezvoltare deținute sau care urmează să fie deținute pentru a obține chirie sau pentru aprecierea capitalului sau ambele. Proprietățile deținute în baza unui contract de leasing sunt clasificate drept investiții imobiliare atunci când sunt deținute pentru a obține chirie sau pentru aprecierea capitalului sau pentru ambele, mai degrabă decât pentru vânzare în cadrul activității obișnuite sau pentru utilizarea în funcții de producție sau administrative.

Investițiile imobiliare cuprind în principal birouri, imobile comerciale și imobile de comercializare cu amănuntul care nu sunt ocupate în mod substanțial pentru utilizare sau în operațiunile Grupului și nici pentru vânzare în cursul activității obișnuite, dar sunt deținute în principal pentru a obține venituri din închiriere și aprecierea capitalului. Aceste clădiri sunt în mod substanțial închiriate chiriașilor și nu sunt destinate a fi vândute în cursul obișnuit al activității.

Investițiile imobiliare sunt evaluate inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacționare. Costurile de tranzacționare includ taxele de transfer, onorariile profesionale pentru servicii juridice și (numai în cazul investițiilor imobiliare deținute în baza unui contract de închiriere) comisioane inițiale de leasing pentru a aduce proprietatea în starea necesară pentru ca aceasta să poată funcționa.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.7 Investiții imobiliare (continuare)

Ulterior recunoașterii inițiale, investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justă, care reflectă condițiile pieței la data raportării. Câștigurile sau pierderile rezultate din modificările valorilor juste ale investițiilor imobiliare sunt incluse în contul de profit și pierdere în perioada în care apar, inclusiv efectul fiscal corespunzător.

În sensul acestor situații financiare, pentru a evita contabilizarea dublă, valoarea justă raportată în situațiile financiare este redusă cu valoarea contabilă a veniturilor acumulate rezultate din alocarea stimulentei de închiriere și / sau a plăților minime de leasing.

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare au loc numai atunci când există dovezi ale unei modificări a utilizării (cum ar fi începerea dezvoltării sau începerea unui contract de leasing operațional cu o altă parte). Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul estimat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data modificării utilizării.

Dacă o proprietate inventariată sau o proprietate aflată în curs de dezvoltare devine o investiție imobiliară, diferența dintre valoarea justă a proprietății la data transferului și valoarea sa contabilă anterioară este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Grupul consideră ca dovadă primirea autorizației de construcție și începerea dezvoltării în vederea vânzării (pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor) sau începerea unui contract de leasing operațional cu o altă parte sau modificarea sferei de aplicabilitate a autorizației de construcție (pentru un transfer din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare).

Investițiile imobiliare sunt derecunoscute fie când sunt cedate (adică, la data la care destinatarul primește controlul), fie când sunt scoase definitiv din uz și nu se așteaptă beneficii economice viitoare din cedare.

Diferența dintre încasările nete din cedare și valoarea contabilă a activului este recunoscută în contul de profit și pierdere în perioada de recunoaștere. Contraprestația care trebuie inclusă în câștiguri sau pierderi care rezultă din derecunoașterea investițiilor imobiliare este determinată în conformitate cu cerințele pentru determinarea prețului de tranzacționare conform IFRS 15.

3.8 Construcții deținute ca stocuri

Proprietatea achiziționată sau construită spre vânzare în cursul obișnuit al activității, mai degrabă decât pentru a fi deținută pentru închiriere sau aprecierea capitalului, este deținută ca proprietate inventariată și se evaluează la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă (NRV).

În principal, proprietatea rezidențială pe care Grupul o dezvoltă și intenționează să o vândă înainte sau la finalizarea dezvoltării.

Costurile suportate pentru aducerea fiecărei proprietăți în locația și starea actuală includ:

- drepturi de deținere și închiriere pentru terenuri
- sume plătite contractorilor pentru dezvoltare
- costuri de planificare și proiectare, costuri de amenajare a locului, onorarii profesionale pentru servicii juridice, comisioane de transfer a proprietății, cheltuieli indirecte de dezvoltare și alte costuri conexe

NRV este prețul de vânzare estimat în cursul obișnuit al activității, pe baza prețurilor de piață la data raportării, a costurilor estimate de finalizare și a costurilor estimate pentru efectuarea vânzării.

Stocurile pot fi supuse deprecierei dacă valoarea lor realizabilă netă scade sub costul lor. În cazul în care stocul este deteriorat, învechit sau a scăzut din valoare din cauza schimbărilor în condițiile pieței, valoarea contabilă a stocului ar trebui redusă la valoarea sa realizabilă netă. Această depreciere este recunoscută ca o cheltuială în perioada respectivă.

Atunci când o proprietate inventariată este vândută, valoarea contabilă a bunului este recunoscută ca o cheltuială în perioada în care veniturile aferente sunt recunoscute. Valoarea contabilă a proprietății inventariate recunoscute în contul de profit și pierdere este determinată în funcție de costurile direct atribuibile suportate cu proprietatea vândută și alocarea oricărui altor costuri aferente bazate pe dimensiunea relativă a proprietății vândute.

3.9 Deprecierea activelor nefinanciare

Grupul evaluează, la fiecare dată de raportare, dacă există un indiciu că un activ poate fi depreciat. Dacă există vreun indiciu sau când este necesară testarea anuală a deprecierei pentru un activ, Grupul estimează valoarea recuperabilă a activului.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.9 Deprecierea activelor nefinanciare (continuare)

Valoarea recuperabilă a unui activ este valoarea cea mai mare dintre valoarea justă a unui activ sau unitate generatoare de numerar (CGU), minus costurile de cedare și valoarea sa de utilizare. Valoarea recuperabilă este determinată pentru un activ separat, cu excepția cazului în care activul generează intrări de numerar care sunt în mare măsură independente de cele din alte active sau grupuri de active. Atunci când valoarea contabilă a unui activ sau CGU depășește valoarea recuperabilă, activul este considerat depreciat și este redus la valoarea recuperabilă.

La evaluarea valorii de utilizare, fluxurile de trezorerie viitoare estimate sunt actualizate la valoarea lor actuală utilizând o rată de actualizare înainte de impozitare care reflectă evaluările curente ale pieței privind valoarea în timp a banilor și riscurile specifice activului. La determinarea valorii juste minus costurile de cedare, se iau în considerare tranzacțiile recente de pe piață. Dacă nu se pot identifica astfel de tranzacții, se utilizează un model de evaluare adecvat. Aceste calcule sunt coroborate cu multipli de evaluare sau alți indicatori ai valorii juste disponibili.

Grupul își bazează calculul deprecierei pe cele mai recente bugete și calcule prognozate, care sunt întocmite separat pentru fiecare dintre CGU-urile Grupului cărora le sunt alocate activele individuale.

Pierderile din depreciere ale operațiunilor neîntrerupte sunt recunoscute în situația profitului sau pierderii pe categorii de cheltuieli în concordanță cu funcția activului depreciat.

Pentru activele cu excepția fondului comercial, se face o evaluare la fiecare dată de raportare pentru a determina dacă există un indiciu că pierderile din depreciere recunoscute anterior nu mai există sau au scăzut. Dacă există un astfel de indiciu, Grupul estimează valoarea recuperabilă a activului sau CGU. O pierdere din depreciere recunoscută anterior este reluată numai dacă a existat o modificare a ipotezelor utilizate pentru a determina valoarea recuperabilă a activului de la ultima recunoaștere a deprecierei. Reluarea este limitată astfel încât valoarea contabilă a activului să nu depășească valoarea recuperabilă a acestuia și nici să nu depășească valoarea contabilă care ar fi fost determinată, netă de amortizare, dacă nu ar fi fost recunoscută o pierdere din depreciere pentru activ în anii precedenți. O astfel de reluare este recunoscută în situația profitului sau pierderii, cu excepția cazului în care activul este înregistrat la o valoare reevaluată, caz în care reluarea este tratată ca o creștere din reevaluare.

Fondul comercial este testat pentru depreciere anual la 31 decembrie și atunci când circumstanțele indică faptul că valoarea contabilă poate fi depreciată.

Deprecierea este determinată pentru fondul comercial, evaluând valoarea recuperabilă a fiecărui CGU (sau grup de CGU) la care se referă fondul comercial. Atunci când valoarea recuperabilă a CGU-lui este mai mică decât valoarea sa contabilă, se recunoaște o pierdere din depreciere. Pierderile din depreciere legate de fondul comercial nu pot fi reluate în perioadele viitoare.

3.10 Instrumente financiare

Un instrument financiar este orice contract care dă naștere unui activ financiar pentru o entitate și o datorie financiară sau un instrument de capitaluri proprii pentru o alta.

Active financiare

Recunoașterea și evaluarea inițială

Activele financiare sunt clasificate, la recunoașterea inițială, și ulterior evaluate la cost amortizat, valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global sau valoarea justă prin contul de profit și pierdere.

Clasificarea activelor financiare la recunoașterea inițială depinde de caracteristicile contractuale ale fluxului de numerar ale activului financiar și de modelul de activitate al Grupului pentru gestionarea acestora. Cu excepția creanțelor comerciale care nu conțin o componentă de finanțare semnificativă sau pentru care Grupul a aplicat avantajul practic, Grupul evaluează inițial un activ financiar la valoarea justă plus, în cazul unui activ financiar care nu este evaluat la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, costuri de tranzacționare.

Deoarece chiria și alte creanțe comerciale ale Grupului nu conțin o componentă de finanțare semnificativă, acestea sunt evaluate la prețul de tranzacționare determinat în conformitate cu IFRS 15.

Pentru ca un activ financiar să fie clasificat și evaluat la cost amortizat sau la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global, trebuie să genereze fluxuri de numerar care sunt „exclusiv plăți de principal și dobânzi (SPPI)” din suma principală rămasă. Această evaluare este denumită testul SPPI și se efectuează la nivel de instrument.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.10 Instrumente financiare (continuare)

Modelul de afaceri al Grupului pentru gestionarea activelor financiare se referă la modul în care își gestionează activele financiare pentru a genera fluxuri de numerar. Modelul de afaceri stabilește dacă fluxurile de numerar vor rezulta din colectarea fluxurilor de numerar contractuale, vânzarea activelor financiare sau ambele. Activele financiare clasificate și evaluate la cost amortizat sunt deținute în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este deținerea activelor financiare pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale.

Evaluarea ulterioară

Pentru evaluarea ulterioară, Grupul evaluează activele financiare la cost amortizat dacă ambele condiții următoare sunt îndeplinite:

- activul financiar este deținut în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este deținerea activelor financiare pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale
- și
- termenii contractuali ai activului financiar generează la datele specificate fluxuri de numerar care reprezintă exclusiv plăți de principal și dobânzi din principalul rămas

Activele financiare la cost amortizat sunt ulterior evaluate prin metoda dobânzii efective și sunt supuse deprecierii. Câștigurile și pierderile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când activul este derecunoscut, modificat sau depreciat. Deoarece activele financiare ale Grupului (chirii și alte creanțe comerciale, numerar și depozite pe termen scurt, împrumuturi acordate) îndeplinesc aceste condiții, ele sunt ulterior evaluate la cost amortizat.

Derecunoaștere

Un activ financiar (sau, dacă este cazul, o parte a unui activ financiar sau o parte a unui grup de active financiare similare) este scos din gestiune (respectiv, scos din situația consolidată a poziției financiare a Grupului), în principal atunci când:

- drepturile de a primi fluxurile de trezorerie generate de activ au expirat sau
- Grupul si-a transferat drepturile de a primi fluxurile de trezorerie generate de activ sau si-a asumat o obligație de plata a fluxurilor de trezorerie încasate integral, fără întârzieri semnificative, unei terțe părți, în baza unui angajament cu fluxuri identice („pass-through”); si (a) Grupul a transferat în mod semnificativ toate riscurile și recompensele aferente activului sau (b) Grupul nu a transferat și nu a păstrat în mod semnificativ toate riscurile și recompensele aferente activului, dar a transferat controlul asupra activului.

Când Grupul și-a transferat drepturile de a încasa fluxuri de numerar dintr-un activ sau a intrat într-un acord de transfer, evaluează dacă și în ce măsură a păstrat riscurile și beneficiile de proprietate.

Când nu a transferat, și nici nu a păstrat în mod substanțial toate riscurile și beneficiile activului și nici nu a transferat controlul asupra activului, Grupul continuă să recunoască activul transferat în măsura în care este implicat în continuare. În acest caz, Grupul recunoaște și o datorie asociată. Activul transferat și datoria asociată sunt evaluate pe o bază care reflectă drepturile și obligațiile pe care Grupul le-a păstrat.

Implicarea continuă care ia forma unei garanții asupra activului transferat este evaluată la valoarea cea mai mică dintre valoarea contabilă inițială a activului și valoarea maximă a contraprestației pe care Grupul ar putea fi obligat să o ramburseze.

Deprecierea activelor financiare

Grupul recunoaște un provizion pentru pierderile de credit preconizate (ECL) pentru toate creanțele și activele contractuale deținute de Grup. ECL se bazează pe diferența dintre fluxurile de numerar contractuale datorate prin contract și toate fluxurile de numerar pe care Grupul se așteaptă să le primească, actualizate la o aproximare a ratei dobânzii efective inițiale. Fluxurile de numerar preconizate vor include fluxurile de numerar provenite din vânzarea garanțiilor deținute sau din alte ameliorări ale condițiilor de credit care fac parte integrantă din termenii contractuali.

În ceea ce privește creanțele comerciale și alte creanțe și activele contractuale, Grupul aplică o abordare simplificată în calculul ECL. Prin urmare, Grupul nu urmărește modificările în riscul de credit, ci recunoaște în schimb un provizion pentru pierdere bazat pe ECL pe durata de viață la fiecare dată de raportare (adică, un provizion pentru pierdere pentru pierderile de credit preconizate pe durata de viață rămasă a creditului, indiferent de momentul nerambursării). Grupul a stabilit o matrice de provizionare care se bazează pe experiența sa istorică de pierderi din credite, ajustată pentru factori prospectivi specifici debitorilor și mediului economic.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.10 Instrumente financiare (continuare)

Grupul consideră că un activ financiar este în stare de nerambursare atunci când informațiile interne sau externe indică faptul că este puțin probabil ca Grupul să încaseze integral sumele contractuale restante. Indicatorii că nu există o așteptare rezonabilă de recuperare includ, printre altele, probabilitatea insolvenței sau dificultățile financiare semnificative ale debitorului. Activele financiare sunt derecunoscute atunci când nu există nicio așteptare rezonabilă de recuperare.

Indiferent de analiza de mai sus, grupul consideră că starea de nerambursare apare atunci când un activ financiar este restant de mai mult de 90 de zile, cu excepția cazului în care Grupul are informații rezonabile și justificabile care demonstrează că un criteriu de nerambursare mai important este mai adecvat. Pentru toate activele financiare restante de mai mult de 90 de zile, Grupul efectuează proceduri de încasare a numerarului. Grupul păstrează relații strânse cu clienții prin echipa sa internă de vânzări, iar bonitatea clienților este monitorizată cu regularitate de echipa Grupului.

Datorii financiare

Recunoașterea și evaluarea inițială

Datoriile financiare ale Grupului cuprind credite și împrumuturi purtătoare de dobândă, datorii de leasing, și datorii comerciale și de altă natură.

Datoriile financiare sunt clasificate, la recunoașterea inițială, ca datorii financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, credite și împrumuturi sau ca instrumente derivate desemnate ca instrumente de acoperire într-o acoperire efectivă, după caz. A se vedea politica contabilă privind contractele de leasing, pentru detalii privind recunoașterea și evaluarea inițială a datoriilor de leasing financiar, deoarece aceasta nu intră în sfera de aplicare a IFRS 9.

Toate datoriile financiare sunt recunoscute inițial la valoarea justă și, în cazul tuturor datoriilor financiare, cu excepția instrumentelor financiare derivate, net de costurile de tranzacționare direct atribuibile.

Evaluarea ulterioară

În scopul evaluării ulterioare, toate datoriile financiare, cu excepția instrumentelor financiare derivate, sunt ulterior evaluate la cost amortizat folosind metoda ratei dobânzii efective. Câștigurile și pierderile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când datoriile sunt derecunoscute, precum și prin procesul de amortizare EIR.

Costul amortizat se calculează luând în considerare orice reducere sau primă la achiziție și comisioane sau costuri care fac parte integrantă din EIR. Amortizarea EIR este inclusă drept cost de finanțare în contul de profit și pierdere.

Consultați politica contabilă privind contractele de leasing pentru evaluarea ulterioară a datoriilor din contractele de leasing financiar.

Derecunoaștere

O datorie financiară este anulată atunci când obligația aferentă datoriei este achitată sau anulată sau expiră.

Atunci când o datorie financiară existentă este înlocuită cu o alta de la același creditor în termeni substanțial diferiți sau condițiile unei datorii existente sunt modificate în mod substanțial, un astfel de schimb sau modificare este tratat(ă) ca anularea obligației inițiale și recunoașterea unei noi datorii. Diferența valorilor contabile respective este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Plăți în avans de la clienți

Plățile în avans de la clienți, evaluate la cost amortizat, sunt înregistrate ca datorii la încasare și derecunoscute în contul de profit și pierdere ca venituri la finalizarea legală sau în timp dacă Grupul are dreptul la plăți pentru munca prestată.

Compensarea instrumentelor financiare

Activele și datoriile financiare sunt compensate, iar valoarea netă este raportată în situația consolidată a poziției financiare dacă există un drept legal executoriu pentru a compensa sumele recunoscute și există intenția de a deconta pe o bază netă, pentru a realiza activele și a achita datoriile simultan.

3.11 Numerar și depozite pe termen scurt

Numerarul și depozitele pe termen scurt din situația poziției financiare cuprind numerar la bănci și în casierie și depozite pe termen scurt foarte lichide cu o scadență inițială de trei luni sau mai puțin, care sunt ușor convertibile într-o sumă cunoscută de numerar și sunt supuse un risc nesemnificativ de schimbări de valoare.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.11 Numerar și depozite pe termen scurt (continuare)

În scopul situației consolidate a fluxurilor de trezorerie, numerarul și echivalentele de numerar constau din numerar și depozite pe termen scurt, astfel cum sunt definite mai sus, net de descoperirile de cont bancare existente, deoarece acestea sunt considerate parte integrantă a gestionării numerarului Grupului.

3.12 Contracte de leasing

Grupul evaluează la începutul contractului dacă un contract este sau conține un contract de leasing. Adică, dacă contractul conferă dreptul de a controla utilizarea unui activ identificat pentru o perioadă de timp în schimbul unei contraprestații.

Grupul ca locatar

Grupul aplică o abordare unică de recunoaștere și evaluare pentru toate contractele de leasing, cu excepția contractelor de leasing pe termen scurt și a contractelor de leasing de active cu valoare redusă. Grupul recunoaște datoriile de leasing pentru efectuarea de plăți de leasing și activele aferente dreptului de utilizare reprezentând dreptul de a utiliza activele suport.

i) Active aferente dreptului de utilizare

Grupul recunoaște activele aferente dreptului de utilizare la data începerii contractului de leasing (adică data la care activul suport este disponibil pentru utilizare). Activele aferente dreptului de utilizare sunt evaluate la cost, minus orice amortizare acumulată și pierderi din depreciere și ajustate pentru orice reevaluare a datoriilor de leasing. Costul activelor aferente dreptului de utilizare include suma datoriilor de leasing recunoscute, costurile inițiale directe suportate și plățile de leasing efectuate la sau înainte de data de începere a contractului, minus orice stimulente de leasing primite. Activele aferente dreptului de utilizare sunt amortizate liniar pe perioada mai scurtă dintre perioada de leasing și durata de viață utilă estimată a activelor.

În cazul în care dreptul de proprietate asupra activului închiriat se transferă către Grup la sfârșitul perioadei de leasing sau costul reflectă exercitarea unei opțiuni de cumpărare, amortizarea se calculează utilizând durata de viață utilă estimată a activului.

Activele aferente dreptului de utilizare sunt, de asemenea, supuse deprecierei. Consultați politicile contabile privind deprecierea activelor nefinanciare din această notă.

ii) Datorii de leasing

La data începerii contractului de leasing, Grupul recunoaște datoriile de leasing evaluate la valoarea actualizată a plăților de leasing care urmează să fie efectuate pe durata contractului de leasing. Plățile de leasing includ plăți fixe (inclusiv plăți fixe substanțiale) minus orice stimulente de leasing de primit, plăți variabile de leasing care depind de un indice sau de o rată și sume care se așteaptă să fie plătite în baza garanțiilor de valoare reziduală.

Plățile de leasing includ, de asemenea, prețul de exercitare a unei opțiuni de cumpărare, în mod rezonabil sigur de exercitat de către Grup și plăți de penalități pentru rezilierea contractului de leasing, dacă perioada de leasing reflectă exercitarea de către Grup a opțiunii de reziliere.

Plățile de leasing variabile care nu depind de un indice sau o rată sunt recunoscute drept cheltuieli (cu excepția cazului în care sunt suportate pentru a produce stocuri) în perioada în care are loc evenimentul sau condiția care declanșează plata.

La calcularea valorii actuale a plăților de leasing, Grupul își folosește rata de împrumut incrementală (IBR) la data de începere a leasingului, deoarece rata dobânzii implicită în leasing nu este ușor de determinat. IBR este rata dobânzii pe care Grupul ar trebui să o plătească pentru a împrumuta pe o perioadă similară și, cu o garanție similară, fondurile necesare pentru a obține un activ cu o valoare similară activului aferent dreptului de utilizare într-un mediu economic similar. Prin urmare, IBR reflectă ceea ce Grupul „ar trebui să plătească”, care necesită estimare atunci când nu sunt disponibile rate observabile (cum ar fi filialele care nu încheie tranzacții de finanțare) sau când trebuie ajustate pentru a reflecta termenii și condițiile de leasing (de exemplu, atunci când contractele de leasing nu sunt în moneda funcțională a filialei). Grupul estimează IBR utilizând date de intrare observabile (cum ar fi ratele dobânzii din piață) atunci când sunt disponibile și este obligat să facă anumite estimări specifice entității (cum ar fi ratingul de credit independent al filialei).

După data începerii contractului, valoarea datoriilor de leasing este crescută pentru a reflecta acumularea de dobânzi și reduce pentru plățile de leasing efectuate. În plus, valoarea contabilă a datoriilor de leasing este reevaluată dacă există o modificare, o modificare a perioadei de leasing, o modificare a plăților de leasing (de exemplu, modificări ale plăților viitoare rezultate dintr-o modificare a unui indice sau a ratei utilizate pentru a determina astfel plăți de leasing) sau o modificare a evaluării unei opțiuni de cumpărare a activului suport. IFRS 16 prevede trecerea pe cheltuieli a anumitor ajustări, în timp ce altele sunt adăugate la costul activului aferent dreptului de utilizare.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.12 Contracte de leasing (continuare)

iii) Contracte de leasing pe termen scurt și contracte de leasing pentru active cu valoare redusă

Grupul aplică scutirea de recunoaștere a contractelor de leasing pe termen scurt la contractele sale de leasing pe termen scurt de echipamente (adică acele contracte de leasing care au o perioadă de leasing de 12 luni sau mai puțin de la data începerii contractului și nu conțin o opțiune de cumpărare). De asemenea, Grupul aplică de asemenea scutirea de recunoaștere a activelor cu valoare redusă pentru contractele de leasing de echipamente care sunt considerate a avea valoare mică. Plățile de leasing în contractele de leasing pe termen scurt și contractele de leasing pentru active cu valoare mică sunt recunoscute pe cheltuială liniar pe durata contractului de leasing.

Grupul ca locator

Consultați politicile contabile privind veniturile din chirii.

3.13 Creanțe din chirii

Creanțele din chirii sunt recunoscute la valoarea facturată inițială, cu excepția cazului în care valoarea în timp a banilor este semnificativă, caz în care creanțele din chirii sunt recunoscute la valoarea justă și ulterior evaluate la cost amortizat. Consultați politicile contabile privind activele financiare din această notă.

3.14 Garanțiile chiriașilor

Garanțiile chiriașilor sunt recunoscute inițial la valoarea justă și ulterior evaluate la cost amortizat. Orice diferență între valoarea justă inițială și valoarea nominală este inclusă ca o componentă a venitului din leasingul operațional și recunoscută liniar pe durata contractului de leasing. Consultați și politicile contabile privind datoriile financiare din această notă.

3.15 Creanțe comerciale

O creanță comercială reprezintă dreptul Grupului la o contraprestație care este necondiționată (adică, este necesară doar trecerea timpului înainte de a plăti contraprestația). Veniturile obținute din activități de dezvoltare imobiliară, dar care încă nu trebuie facturate clienților, sunt recunoscute inițial drept active contractuale și reclasificate în creanțe comerciale atunci când dreptul la contraprestație devine necondiționat. Pentru mai multe informații, consultați și politicile contabile privind activele financiare din această notă.

3.16 Garanții

Vânzarea de proprietăți conține anumite garanții care acoperă o perioadă de până la 3 ani de la finalizarea proprietății, cum ar fi proprietatea să îndeplinească anumite cerințe de performanță operațională (de exemplu, izolație, eficiență energetică etc.). Aceste condiții reprezintă garanții de tip „asigurare” care trebuie furnizate ca garanții de calitate conform prevederilor legale. Reparațiile minore sunt trecute pe cheltuieli imediat și incluse în alte cheltuieli de exploatare a proprietății.

Se recunoaște un provizion pentru garanțiile solicitate preconizate pentru proprietățile vândute în cursul anului, pe baza experienței anterioare cu privire la nivelul de reparații majore și luând în considerare și prevederile din contractele cu furnizorii (care oferă în schimb garanție pentru serviciile furnizate și echipamentele instalate). Provizioanele pentru garanțiile de tip asigurare aferente anului sunt înregistrate drept cost cu vânzările. Estimarea unor astfel de provizioane este revizuită anual.

3.17 Investiții în entități asociate

Un asociat este o entitate asupra căreia Grupul are o influență semnificativă. Influență semnificativă înseamnă autoritatea de a participa la deciziile de politică financiară și operațională ale entității în care s-a investit, dar nu înseamnă controlul asupra acestor politici.

Investiția Grupului în entitățile asociate este contabilizată utilizând metoda punerii în echivalență. Conform metodei punerii în echivalență, investiția într-o entitate asociată este recunoscută inițial la cost. Valoarea contabilă a investiției este ajustată pentru a recunoaște modificările din cota-parte a Grupului în activele nete ale entității asociate de la data achiziției. Fondul comercial aferent entităților asociate este inclus în valoarea contabilă a investiției și nu este testat separat pentru depreciere.

Situația profitului sau pierderii reflectă cota-parte Grupului în rezultatele operațiunilor entității asociatei. Orice modificare a altor elemente ale rezultatului global ale acelor entități în care s-a investit este prezentată ca parte a altor elemente ale rezultatului global al Grupului. În plus, atunci când a existat o modificare recunoscută direct în capitalul propriu al entității asociate, Grupul își recunoaște cota-parte din orice modificare, atunci când este cazul, în situația modificărilor capitalului propriu. Câștigurile și pierderile nerealizate care rezultă din tranzacțiile dintre Grup și entitatea asociată sunt eliminate în limita dobânzii în entitatea asociată.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.17 Investiții în entități asociate (continuare)

Totalul părții Grupului în profitul sau pierderea într-o entitate asociată este prezentat în situația profitului sau pierderii în afara profitului din exploatare și reprezintă profit sau pierdere după impozitare și interese minoritare în filialele entității asociate. Situațiile financiare ale entității asociate sunt pregătite pentru aceeași perioadă de raportare ca și pentru Grup. Atunci când este necesar, se fac ajustări pentru a alinia politicile contabile la cele ale Grupului.

După aplicarea metodei punerii în echivalență, Grupul stabilește dacă este necesar să se recunoască o pierdere din depreciere a investiției sale în entitatea asociată.

La fiecare dată de raportare, Grupul stabilește dacă există dovezi obiective că investiția în entitatea asociată este afectată. Dacă există astfel de dovezi, Grupul calculează valoarea deprecierii ca diferență între valoarea recuperabilă a entității asociate și valoarea sa contabilă și apoi recunoaște pierderea în „Cota-parte în profitul entității asociate” în situația profitului sau pierderii.

La pierderea influenței semnificative asupra entității asociate, Grupul evaluează și recunoaște orice investiție reținută la valoarea justă. Orice diferență între valoarea contabilă a entității asociate la pierderea unei influențe semnificative și valoarea justă a investiției reținute și a veniturilor din cedare este recunoscută în contul de profit și pierdere.

3.18 Imobilizări necorporale

i) Fondul comercial

Fondul comercial este evaluat conform descrierii din nota 4.1. Fondul comercial nu se amortizează, dar este testat anual pentru depreciere sau mai frecvent dacă evenimentele sau modificările circumstanțelor indică faptul că s-ar putea deprecia și este contabilizat la cost minus pierderile acumulate din depreciere. Odată ce se depreciază, valoarea fondului comercial nu mai poate crește.

ii) Licențe

Licențele achiziționate separat sunt prezentate la cost istoric. Licențele achiziționate într-o combinație de întreprinderi sunt recunoscute la valoarea justă la data achiziției. Au o durată de viață determinată și sunt ulterior contabilizate la cost minus amortizarea acumulată și pierderile din depreciere.

iii) Software

Licențele dobândite separat sunt evaluate la cost istoric. După recunoașterea inițială, software-ul este contabilizat la cost minus orice amortizare cumulată și orice pierderi cumulate din depreciere, dacă există.

Costurile cu mentenanța programelor informatice sunt recunoscute pe cheltuieli pe măsură ce sunt realizate.

iv) Marca și relațiile cu clienții (imobilizări necorporale achiziționate într-o combinație de întreprinderi)

În conformitate cu IFRS 3 Combinări de întreprinderi, dacă o imobilizare necorporală este achiziționată într-o combinație de întreprinderi, costul acelei imobilizări necorporale este valoarea sa justă la data achiziției. Valoarea justă a unei imobilizări necorporale va reflecta așteptările participanților de pe piață la data achiziției cu privire la probabilitatea ca beneficiile economice viitoare așteptate încorporate în activ să fie generate pentru entitate.

Cu alte cuvinte, entitatea se așteaptă să existe un flux de beneficii economice, chiar dacă există incertitudine cu privire la momentul sau valoarea intrării. Dacă un activ dobândit într-o combinație de întreprinderi este separabil sau rezultă din drepturi contractuale sau alte drepturi legale, există suficiente informații pentru a evalua în mod credibil valoarea justă a activului.

Ulterior recunoașterii inițiale, imobilizările necorporale achiziționate într-o combinație de întreprinderi sunt raportate la cost minus pierderile din depreciere cumulate.

v) Metoda și perioada de amortizare

Programele informatice sunt amortizate liniar pe o perioadă de maximum 3 ani, licențele se amortizează pe durata valabilității acestora, iar marca se amortizează pe bază liniară pe o perioadă maximă de 20 de ani. Perioada de amortizare și metoda de amortizare pentru o imobilizare necorporală cu o durată de viață utilă determinată sunt revizuite cel puțin la sfârșitul fiecărei perioade de raportare. Modificările în duratele de viață utile preconizate sau în ritmul preconizat de consumare a beneficiilor economice viitoare încorporate în active sunt contabilizate prin modificarea metodei sau perioadei de amortizare, după caz, și sunt tratate ca modificări ale estimărilor contabile.

Câștigurile sau pierderile care rezulta din derecunoașterea unei imobilizări necorporale sunt calculate ca diferență dintre încasările nete din cedare și valoarea contabilă a elementului și sunt recunoscute în contul de profit și pierdere când activul este derecunoscut.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.19 Imobilizări corporale

vi) Derecunoașterea imobilizărilor necorporale

O imobilizare necorporală este derecunoscută la cedare sau atunci când nu sunt așteptate beneficii economice viitoare din utilizare sau cedare. Câștigurile sau pierderile rezultate din derecunoașterea unei imobilizări necorporale, evaluate ca diferență dintre veniturile nete din cedare și valoarea contabilă a activului, sunt recunoscute în profit sau pierdere atunci când activul este derecunoscut.

Imobilizările corporale sunt prezentate la cost, mai puțin amortizarea cumulată și/sau pierderile din depreciere cumulate, dacă este cazul. Costul istoric include cheltuielile care pot fi atribuite direct achiziționării obiectelor.

Costurile ulterioare sunt incluse în valoarea contabilă a activului sau recunoscute ca activ separat, după caz, numai atunci când este probabil ca beneficiile economice viitoare asociate elementului să revină Grupului iar costul elementului poate fi evaluat în mod credibil. Valoarea contabilă a oricărei componente contabilizate ca activ separat este derecunoscută la înlocuire. Toate celelalte costuri cu reparații și întreținerea sunt recunoscute în contul de profit și pierdere când sunt efectuate.

Amortizare

Durata de utilizare economică este perioada de timp în care se așteaptă ca activul să fie folosit de către Grup. Amortizarea este calculată aplicând metoda liniară pe întreaga durată de utilizare a activului.

Tip	Durata de viață utilă
Construcții ușoare (barăci, etc)	3-10 ani
Echipamente tehnologice	8-40 ani
Mijloace de transport	1-5 ani
Alte mijloace fixe	3-5 ani
Alte mijloace fixe și echipamente IT	1-5 ani

Durata de viață și metoda de amortizare sunt revizuite periodic și, dacă este cazul, sunt ajustate prospectiv, astfel încât să existe o concordanță cu așteptările privind beneficiile economice aduse de respectivele active.

Derecunoaștere

Un element de imobilizări corporale este derecunoscut la cedare sau când nu se mai așteaptă niciun beneficiu economic viitor din utilizarea sau cedarea acestuia. Orice câștig sau pierdere care rezultă din derecunoașterea unui activ (calculat(a) ca fiind diferența dintre încasările nete la cedare și valoarea contabilă a elementului) este inclusă în contul de profit și pierdere când activul este derecunoscut.

Depreciere

Valoarea contabilă a unui active este redusă imediat la valoarea sa recuperabilă dacă valoarea contabilă a activului este mai mare decât valoarea recuperabilă estimată. Consultați politicile contabile privind deprecierea activelor nefinanciare din prezenta notă.

3.20 Impozitare

Impozit pe profit curent

Activele și datoriile cu impozitul pe profit curent sunt evaluate la suma preconizată a fi recuperată sau plătită autorităților fiscale. Cotele de impozitare și legile fiscale utilizate pentru calcularea sumei sunt cele care sunt adoptate sau adoptate în mod substanțial la data raportării.

Impozitul pe profit curent aferent elementelor recunoscute direct în alte elemente ale rezultatului global sau în capitalurile proprii este recunoscut în alte elemente ale rezultatului global sau în capitaluri proprii și nu în contul de profit și pierdere. Conducerea evaluează periodic pozițiile luate în declarațiile fiscale cu privire la situațiile în care reglementările fiscale aplicabile sunt supuse interpretării și stabilește provizioane, după caz.

Impozit amânat

Impozitul amânat este obținut folosind metoda pasivului pentru diferențele temporare dintre bazele de impozitare a activelor și datoriilor și valorile contabile ale acestora în scopuri de raportare financiară la data raportării. Datoriile cu impozitul amânat sunt recunoscute pentru toate diferențele temporare impozabile, cu excepția cazurilor în care:

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.20 Impozitare (continuare)

- Datoria cu impozitul amânat provine din recunoașterea inițială a fondului comercial sau a unui activ sau a unei datorii într-o tranzacție care nu este o combinație de întreprinderi și, la momentul tranzacției, nu afectează nici profitul contabil, nici profitul sau pierderea impozabilă.
- În ceea ce privește diferențele temporare impozabile asociate cu investițiile în filiale, sucursale și entități asociate și interesele în asocieri, când momentul reluării diferențelor temporare poate fi controlat și este probabil ca diferențele temporare să nu fie reluate în viitorul previzibil.

Activele cu impozitul amânat sunt recunoscute pentru toate diferențele temporare deductibile, raportarea creditelor fiscale neutilizate și orice pierderi fiscale neutilizate. Activele cu impozitul amânat sunt recunoscute în măsura în care este probabil să fie disponibil profitul impozabil pentru care se pot utiliza diferențele temporare deductibile și raportarea creditelor fiscale neutilizate și a pierderilor fiscale neutilizate, cu excepția cazurilor în care:

- Când activul cu impozitul amânat aferent diferenței temporare deductibile apare din recunoașterea inițială a unui activ sau a unei datorii într-o tranzacție care nu este o combinație de întreprinderi și, la momentul tranzacției, nu afectează nici profitul contabil, și nici profitul sau pierderea impozabilă.
- În ceea ce privește diferențele temporare deductibile asociate investițiilor în filiale, sucursale și entități asociate și interese în asocieri, activele cu impozitul amânat sunt recunoscute numai în măsura în care este probabil ca diferențele temporare să fie reluate în viitorul previzibil și va fi disponibil profitul impozabil pentru care pot fi utilizate diferențele temporare.

Valoarea contabilă a activelor cu impozitul amânat este revizuită la fiecare dată de raportare și redusă în măsura în care nu mai este probabil să existe un profit impozabil suficient pentru a permite utilizarea totală sau parțială a activului cu impozitul amânat. Activele cu impozitul amânat nerecunoscute sunt reevaluate la fiecare dată de raportare și sunt recunoscute în măsura în care a devenit probabil ca profiturile impozabile viitoare să permită recuperarea activului cu impozitul amânat.

Activele și datoriile cu impozitul amânat sunt evaluate la cotele de impozitare care se preconizează să se aplice în anul în care activul este realizat sau când datoria este achitată, pe baza cotelor de impozitare (și a legilor fiscale) care au fost adoptate sau adoptate în mod substanțial la data raportării.

Impozitul amânat aferent elementelor recunoscute în afara profitului sau pierderii este recunoscut în afara profitului sau pierderii. Elementele de impozit amânat sunt recunoscute în corelație cu tranzacția implicită fie în alte elementele ale rezultatului global, fie direct în capitalurile proprii.

Beneficiile fiscale dobândite ca parte a unei combinații de întreprinderi, dar care nu îndeplinesc criteriile de recunoaștere separată la acea dată, sunt recunoscute ulterior dacă există informații noi despre modificările faptelor și circumstanțelor. Ajustarea este fie tratată ca o reducere a fondului comercial (atâta timp cât nu depășește fondul comercial) dacă a fost efectuată în perioada de evaluare, fie este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Grupul compensează activele și datoriile cu impozitul amânat dacă și numai dacă are un drept executoriu legal de a compensa activele și datoriile cu impozitul curent, iar activele și datoriile cu impozitul amânat se referă la impozitul pe venit perceput de aceeași autoritate fiscală fie asupra aceleiași entități impozabile, fie asupra unor entități impozabile distincte care intenționează fie să deconteze datoriile și activele cu impozitul curent pe o bază netă, fie să realizeze activele și să deconteze datoriile simultan, în fiecare perioadă viitoare în care sume semnificative de datorii sau active cu impozitul amânat se preconizează să fie decontate sau recuperate.

3.21 Plăți pe bază de acțiuni

Angajații (directorii) Grupului primesc remunerații sub formă de plăți pe bază de acțiuni, prin care angajații prestează servicii drept contraprestație pentru instrumente de capitaluri proprii (tranzacții cu decontare în acțiuni).

Tranzacții cu decontare în acțiuni

Costul tranzacțiilor cu decontare în acțiuni este determinat de valoarea justă la data la care se acordă subvenția utilizând un model de evaluare adecvat.

Acest cost este recunoscut în cheltuielile administrative, împreună cu o creștere corespunzătoare a altor rezerve în capitalurile proprii, pe perioada în care sunt îndeplinite condițiile de servicii și, după caz, condițiile de executare (perioada pentru satisfacerea condițiilor de intrare în drepturi).

Cheltuiala cumulată recunoscută pentru tranzacțiile cu decontare în acțiuni la fiecare dată de raportare până la data dobândirii reflectă măsura în care a expirat perioada pentru satisfacerea condițiilor de intrare în drepturi și cea mai bună estimare a Grupului cu privire la numărul de instrumente de capitaluri proprii care vor fi acordate în cele din urmă. Cheltuiala sau creditul din situația profitului sau pierderii pentru o perioadă reprezintă mișcarea cheltuielilor cumulate recunoscute la începutul și sfârșitul perioadei respective și este recunoscută în cheltuielile administrative.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.21 Plăți pe bază de acțiuni (continuare)

Condițiile de executare a serviciului și non-piață nu sunt luate în considerare la stabilirea valorii juste la data plăților, dar probabilitatea îndeplinirii condițiilor este evaluată ca parte a celei mai bune estimări a Grupului a numărului de instrumente de capitaluri proprii care vor acorda drepturi în cele din urmă. Condițiile de executare ale pieței se reflectă în valoarea justă la data acordării.

Orice alte condiții atașate unei sume, dar fără o cerință de serviciu asociată, sunt considerate a fi condiții care nu presupun intrarea în drepturi. Condițiile care nu presupun intrarea în drepturi se reflectă în valoarea justă a unei sume acordate și conduc la trecerea imediată pe cheltuieli a unei plăți, cu excepția cazului în care există și condiții de serviciu și / sau de executare.

Nu se recunoaște nicio cheltuială pentru plăți care nu dau drepturi în ultimă instanță, deoarece condițiile de executare non-piață și / sau condițiile de serviciu nu au fost îndeplinite. În cazul în care plățile includ o condiție de piață sau o condiție care nu presupune intrarea în drepturi, tranzacțiile sunt tratate ca presupunând intrarea în drepturi, indiferent dacă este îndeplinită condiția de piață sau de neintrare în drepturi, cu condiția ca toate celelalte condiții de executare și / sau servicii să fie îndeplinite.

Atunci când se modifică condițiile unei plăți cu decontare în acțiuni, cheltuiala minimă recunoscută este valoarea justă la data de acordare a plății nemodificate, cu condiția ca termenii inițiali de intrare în drepturi să fie îndepliniți. O cheltuială suplimentară, evaluată la data modificării, este recunoscută pentru orice modificare care mărește valoarea justă totală a tranzacției de plată pe bază de acțiuni sau care este benefică în alt mod pentru angajat. În cazul în care o plată este anulată de entitate sau de contraparte, orice element rămas din valoarea justă a plății este trecut pe cheltuieli imediat prin contul de profit și pierdere.

3.22 Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Grupul are o obligație prezentă (legală sau implicită) ca urmare a unui eveniment trecut, când este probabil ca Grupul să fie obligat să stingă acea obligație și se poate face o estimare credibilă a valorii obligației.

Suma recunoscută ca provizion este cea mai bună estimare a contraprestației necesare stingerii obligației prezente la data de raportare, luând în considerare riscurile și incertitudinile legate de obligație. În cazul în care un provizion este evaluat utilizând fluxurile de trezorerie estimate pentru a stinge obligația actuală, valoarea sa contabilă este valoarea actualizată a acestor fluxuri de trezorerie (când efectul valorii în timp a banilor este semnificativ).

În cazul în care preconizează că o terță parte îi va rambursa, integral sau parțial, cheltuielile necesare pentru decontarea unui provizion, Grupul trebuie să recunoască o creanță ca un activ dacă și numai dacă este aproape sigur că va primi rambursarea iar valoarea creanței poate fi evaluată sigur.

3.23 Evaluarea la valoarea justă

Grupul evaluează investiții imobiliare la valoarea justă la fiecare dată a bilanțului.

Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție normală între participanți de pe piață, la data evaluării. Evaluarea la valoarea justă se bazează pe prezumția că tranzacția de a vinde activul sau de a transfera datoria are loc fie:

- pe piața principală pentru activ sau datorie sau
- în absența unei piețe principale, pe piața cea mai avantajoasă pentru activ sau datorie

Piața principală sau piața cea mai avantajoasă trebuie să fie accesibilă pentru Grup la data evaluării.

Valoarea justă a unui activ sau a unei datorii este evaluată folosind ipotezele pe care participanții pe piață le-ar folosi la stabilirea prețurilor activului sau datoriei, presupunând că participanții la piață acționează în interesul lor economic.

O evaluare la valoarea justă a unui activ nefinanciar are în vedere capacitatea unui participant de pe piață de a genera beneficii economice prin utilizarea activului la cel mai înalt nivel sau prin vânzarea acestuia unui alt participant de pe piață care ar utiliza activul la cel mai înalt nivel.

Grupul utilizează tehnici de evaluare adecvate în circumstanțe și pentru care sunt disponibile suficiente date pentru a evalua valoarea justă, utilizând la maximum datele de intrare observabile relevante și utilizând la minim datele de intrare neobservabile.

Toate activele și datoriile, pentru care valoarea justă este evaluată sau prezentată în situațiile financiare, sunt clasificate în ierarhia valorilor juste, descrisă după cum urmează, pe baza celui mai scăzut nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste în ansamblul său:

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.23 Evaluarea la valoarea justă (continuare)

- Nivelul 1 - Prețurile de piață cotate (neajustate) pe piețele active pentru active sau datorii identice
- Nivelul 2 - Tehnici de evaluare pentru care cel mai mic nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste este observabil direct sau indirect
- Nivelul 3 - Tehnici de evaluare pentru care cel mai mic nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste este neobservabil

Pentru activele și datoriile care sunt recunoscute în situațiile financiare la valoarea justă în mod recurent, Grupul stabilește dacă s-au produs transferuri între nivelurile din ierarhie prin reevaluarea clasificării (bazată pe cel mai mic nivel al datelor de intrare care este semnificativ pentru evaluarea la valoarea justă în ansamblu) la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

În scopul prezentării valorii juste, Grupul a stabilit clase de active și datorii în funcție de natura, caracteristicile și riscurile activului sau datoriei și de nivelul ierarhiei valorii juste, după cum se explică mai sus.

3.24 Contingente

Datoriile contingente reprezintă obligații posibile sau existente care decurg din evenimente trecute, în cazurile în care nu este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru stingerea obligației. Datoriile contingente care nu sunt recunoscute în bilanțul Grupului sunt evaluate în funcție de probabilitatea apariției lor. Dacă o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice nu este suficient de probabilă pentru a necesita recunoașterea unui provizion și nici improbabilă, obligațiile sunt recunoscute ca datorii contingente. A se vedea nota 30.

3.25 Dividende și majorare de capital social

Dividendele se distribuie din profitul net anual distribuibil pe baza situațiilor financiare anuale individuale auditate, după aprobarea acestora de către Adunarea Generală Ordinară a Societății („AGOA”) și după aprobarea propunerii de dividende de către AGOA. Profitul distribuibil reprezintă partea din profitul net al exercițiului financiar care poate fi distribuită sub formă de dividende după ce au fost efectuate distribuiri legale și statutare, cum ar fi distribuirea pentru rezerva legală și, după caz, utilizarea profitului net pentru alte scopuri prevăzute de lege (de exemplu, acoperirea pierderilor contabile din anul precedent, dacă este cazul).

Acționarii primesc dividende proporțional cu cota lor din capitalul social vărsat al Societății, nefiind aplicabil niciun drept de prioritate sau preferință asupra distribuirii dividendelor în favoarea oricărui acționar.

Propunerea privind repartizarea dividendelor făcută de Consiliul de Administrație va fi supusă votului AGOA, de regulă, în aceeași ședință în care se aprobă situațiile financiare auditate ale Societății, respectiv cel târziu în termen de patru (4) luni de la sfârșitul exercițiului financiar, respectiv în timpul celui de-al treilea trimestru al anului în ceea ce privește orice distribuiri de dividende intermediare (recunoscute ca alte creanțe până la aprobarea dividendelor finale) sau distribuiri din rezultatul reportat. Societatea va putea plăti dividendele și sub formă de acțiuni din aceeași clasă cu cele care dau dreptul la aceste dividende.

Societatea efectuează operațiuni de majorare a capitalului social pentru a diversifica baza de acționari, a crește lichiditatea și a strânge capital pentru extinderea în continuare a activității. Hotărârile Consiliului de Administrație, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, aprobă majorarea capitalului social. Participanții la majorarea capitalului social sunt acționari existenți, investitori instituționali locali și internaționali, investitori autorizați, investitori persoane fizice.

3.26 Diverse

Cheltuieli

În mod obișnuit, cheltuielile sunt recunoscute și înregistrate în aceeași perioadă ca și veniturile asociate cu acele cheltuieli (în cadrul contabilității de angajamente). Grupul clasifică cheltuielile după natura cheltuielilor.

Comisioane pentru intermedierea vânzărilor

Comisiunile pentru intermedierea vânzărilor sunt înregistrate și plătite pentru semnarea de promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare de apartamente. Comisiunile pentru intermedierea vânzărilor sunt înregistrate ca plăți în avans acolo unde sunt semnate ante-contracte de vânzare și înregistrate pe cheltuieli în perioada în care este încheiat contractul final de vânzare.

Raportarea pe segmente

Raportarea pe segmente evidențiază informațiile și măsurile pe care conducerea le consideră importante și le folosește pentru a lua decizii cheie. Segmentele de raportare sunt segmentul rezidențial, birouri și investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare, Grupul gestionând operațiunile în funcție de această clasificare. Rezultatele, activele și datoriile segmentelor includ elemente direct atribuibile unui segment, precum și cele care pot fi alocate pe bază rezonabilă.

NOTA 4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE SEMNIFICATIVE

Aplicarea politicilor contabile ale Grupului, care sunt descrise la nota 3, presupune din partea conducerii utilizarea unor raționamente profesionale (altele decât cele care implică estimări), care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute, și folosirea de estimări și ipoteze asupra valorilor contabile ale activelor și datoriilor care nu sunt evidente din alte surse. Estimările și ipotezele asociate acestora se bazează pe experiența istorică și pe alți factori, considerați relevanți. Rezultatele efective pot diferi de aceste estimări. Estimările și ipotezele subiacente sunt revizuite în mod continuu. Revizuirile estimărilor contabile sunt recunoscute în perioada în care estimarea este revizuită dacă revizuirea afectează numai acea perioadă, sau în perioada revizuirii și perioadele viitoare dacă revizuirea afectează atât perioadele curente, cât și perioadele viitoare.

Pentru pregătirea situațiilor financiare consolidate, Grupul realizează estimări și ipoteze în legătură cu evoluții viitoare care pot avea un efect semnificativ asupra recunoașterii valorii activelor și datoriilor raportate, prezentarea datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare consolidate și a veniturilor și cheltuielilor raportate pentru perioada respectivă.

4.a Raționamente

În cursul aplicării politicilor contabile ale Grupului, conducerea a făcut următoarele raționamente, care au cel mai semnificativ efect asupra sumelor recunoscute în situațiile financiare consolidate:

4.a.1 Venituri din contractele cu clienții

Grupul a aplicat următoarele raționamente care afectează în mod semnificativ determinarea cuantumului și calendarul veniturilor din contractele cu clienții:

Determinarea obligațiilor de executare

În ceea ce privește vânzarea de proprietăți, Grupul a concluzionat că bunurile și serviciile transferate în fiecare contract constituie o obligație unică de executare. În special, bunurile și serviciile promise în contractele de vânzare de imobile în curs de dezvoltare includ în principal lucrări de proiectare, achiziții de materiale și amenajarea imobilului.

În general, Grupul este responsabil pentru toate aceste bunuri și servicii și gestionarea generală a proiectului.

Deși aceste bunuri și servicii sunt capabile să fie distincte, Grupul le înregistrează ca o obligație unică de executare, deoarece nu sunt distincte în contextul contractului. Grupul folosește acele bunuri și servicii ca date de intrare și oferă un serviciu semnificativ de integrare a acestora într-un rezultat combinat respectiv, proprietatea finalizată contractată de client.

În legătură cu serviciile furnizate chiriașilor de investiții imobiliare (cum ar fi curățenie, pază, amenajare, recepție, servicii de catering) ca parte a contractelor de închiriere în care Grupul este locator, Grupul a stabilit că promisiunea o constituie serviciul de administrare a proprietății în general și faptul că serviciul prestat în fiecare zi este distinct și substanțial același.

Deși activitățile individuale care constituie obligația de executare variază semnificativ pe parcursul zilei și de la o zi la alta, natura promisiunii generale de a furniza servicii de administrare este aceeași de la o zi la alta. Prin urmare, Grupul a ajuns la concluzia că serviciile pentru chiriași reprezintă o serie de servicii zilnice care sunt executate individual în timp, folosind o măsură de progres în timp, deoarece chiriașii primesc și consumă simultan beneficiile oferite de Grup.

Calitatea de comitent versus prepus – servicii prestate pentru chiriași

Grupul se ocupă ca anumite servicii furnizate chiriașilor investițiilor imobiliare incluse în contractul pe care Grupul îl încheie în calitate de locator să fie furnizate de terți. Grupul a considerat că acesta controlează serviciile înainte de a fi transferate către chiriași, deoarece are capacitatea de a direcționa utilizarea acestor servicii și de a obține beneficii de la aceștia. În luarea acestei hotărâri, Grupul a considerat că este responsabil în primul rând de îndeplinirea promisiunii de a furniza aceste servicii specificate, deoarece tratează direct reclamațiile chiriașilor și este în primul rând responsabil pentru calitatea sau adecvarea serviciilor. În plus, Grupul are libertatea de a stabili prețul pe care îl percepe chiriașilor pentru serviciile specificate.

Prin urmare, Grupul a ajuns la concluzia că este comitentul acestor contracte. În plus, Grupul a ajuns la concluzia că transferă controlul acestor servicii în timp, întrucât serviciile sunt furnizate de către furnizori terți de servicii, deoarece acest lucru se întâmplă atunci când chiriașii primesc și, în același timp, consumă beneficiile acestor servicii.

Stabilirea momentului recunoașterii veniturilor din vânzarea de proprietăți

Grupul a evaluat momentul recunoașterii veniturilor la vânzarea bunurilor pe baza unei analize a drepturilor și obligațiilor în condițiile contractului.

NOTA 4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.a. Raționamente (continuare)

4.a.1 Venituri din contractele cu clienții (continuare)

Grupul a concluzionat că, în general, contractele referitoare la vânzarea de imobile finalizate sunt recunoscute la un moment dat în momentul transferului controlului. Pentru schimburile necondiționate de contracte, controlul este, în general, preconizat să se transfere clientului împreună cu dreptul de proprietate. Pentru schimburile condiționate, acest lucru se așteaptă să se realizeze atunci când sunt îndeplinite toate condițiile semnificative.

Pentru contractele referitoare la vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul a concluzionat, în general, că criteriile de-a lungul timpului sunt îndeplinite și, prin urmare, recunoaște veniturile în timp. Executarea Grupului nu creează un activ cu utilizare alternativă pentru Grup. În plus, Grupul are în general un drept executoriu la plată pentru executarea finalizată până în prezent. A luat în considerare factorii care indică faptul că este restricționat (contractual sau practic) de la direcționarea cu ușurință a proprietății în curs de dezvoltare pentru o altă utilizare în timpul dezvoltării sale.

În luarea acestei hotărâri, Grupul a avut în vedere condițiile contractuale, precum și orice legislație sau precedent legal care ar putea completa sau prevala asupra termenilor contractuali.

Grupul a stabilit că metoda bazată pe date de intrare este cea mai bună metodă pentru evaluarea evoluției acestor contracte, deoarece există o relație directă între costurile suportate de Grup și transferul de bunuri și servicii către client.

4.a.2 Transferuri de active atât din, cât și în categoria investițiilor imobiliare

IAS 40 Investiții imobiliare prevede că transferurile din și în categoria investițiilor imobiliare trebuie evidențiate printr-o schimbare a utilizării. Condițiile care indică o schimbare a utilizării implică un raționament profesional, iar tratamentul poate avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare, deoarece investițiile imobiliare sunt înregistrate la valoarea justă, iar stocurile sunt înregistrate la cost.

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare sunt făcute numai atunci când există dovezi ale unei schimbări de utilizare.

O investiție imobiliară este transferată în stocuri la data obținerii autorizației de construire pentru o dezvoltare rezidențială în vederea vânzării, în timp ce un activ inclus în categoria stocurilor este transferat în investiții imobiliare la încheierea unui contract de leasing operațional către o altă parte sau a altor acțiuni observabile în această direcție.

Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul considerat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data schimbării utilizării.

Dacă o proprietate în stoc devine o investiție imobiliară, diferența dintre valoarea justă a proprietății la data transferului și valoarea contabilă anterioară a acesteia este recunoscută în contul de profit și pierdere. Grupul consideră drept dovadă primirea autorizației de construire (pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor) sau inițierea unui contract de leasing operațional cu o altă parte sau schimbarea sferei de aplicabilitate a autorizației de construire (pentru un transfer din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare).

4.b. Estimări și ipoteze

Mai jos sunt descrise ipotezele cheie referitoare la sursele viitoare și la alte surse cheie de incertitudine a estimărilor la data raportării, care prezintă un risc semnificativ de a determina o ajustare semnificativă a valorilor contabile ale activelor și datoriilor în următorul exercițiu financiar. Grupul și-a bazat ipotezele și estimările pe parametrii disponibili la momentul întocmirii situațiilor financiare consolidate.

Cu toate acestea, circumstanțele și ipotezele existente cu privire la evoluțiile viitoare se pot modifica din cauza schimbărilor din piață sau a circumstanțelor care se află în afara controlului Grupului. Astfel de modificări sunt reflectate în ipoteze atunci când apar.

4.b.1 Evaluarea progresului atunci când veniturile sunt recunoscute în timp

Pentru acele contracte care implică vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare care îndeplinesc criteriile de recunoaștere a veniturilor în timp, executarea Grupului este evaluată folosind o metodă bazată pe datele de intrare, prin referire la intrări, pentru îndeplinirea obligației de executare în raport cu totalul veniturilor preconizate pentru a îndeplini obligația de executare, adică finalizarea proprietății.

În general, Grupul utilizează metoda costurilor suportate ca măsură a progresului pentru contractele sale, deoarece prezintă cel mai bine gradul de executare de către Grup.

NOTA 4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.b Estimări și ipoteze (continuare)

4.b.1 Evaluarea progresului atunci când veniturile sunt recunoscute în timp (continuare)

Conform acestei metode de evaluare a progresului, amploarea progresului spre finalizare este evaluată pe baza raportului dintre costurile suportate până în prezent și costurile totale estimate la îndeplinirea obligației de executare. Grupul ajustează metoda bazată pe datele de intrare pentru orice costuri suportate care nu sunt proporționale cu progresul Grupului în îndeplinirea obligației de executare.

4.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare

Evaluarea și valorile recuperabile ale proprietății dezvoltate pentru vânzare și investiții imobiliare

Compania a obținut un raport de la o societate internațională de evaluare, Colliers Romania, care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Societății. Cea mai recentă evaluare a investițiilor imobiliare a avut loc pe 31 decembrie 2024. Colliers Romania este o societate independentă de evaluare, care deține o calificare profesională relevantă recunoscută și are experiență recentă în locațiile și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza celei mai bune utilizări a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

Pentru investițiile imobiliare, activele sunt evaluate în principal folosind abordarea de piață, abordarea pe bază de venituri, bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat sau capitalizare directă și metoda reziduală.

Pentru abordarea de piață, ipotezele cheie care stau la baza valorii de piață a activelor funciare ale Grupului sunt: selecția de terenuri comparabile care rezultă pentru a determina „prețul de ofertare”, care este considerat ca bază pentru a forma un preț ilustrativ și cuantumul ajustărilor aplicate la prețul de ofertare pentru a reflecta prețurile tranzacției și diferențele de amplasare și stare.

Pentru abordarea pe bază de venituri bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat, evaluările sunt pregătite luând în considerare suma totală a chiriilor anuale nete de primit pentru proprietăți și, după caz, costurile asociate. Un randament care reflectă riscurile inerente fluxurilor nete de numerar este apoi aplicat chiriilor anuale nete pentru a ajunge la evaluarea proprietății. Perioada prospectivă utilizată în evaluare este de 10 ani.

Pentru abordarea pe bază de venituri bazată pe metodologia de capitalizare directă în vederea estimării valorii juste, vor fi analizate următoarele elemente: venit potențial brut, venit efectiv brut, venit net din exploatare, costuri operaționale, cheltuieli de capital, rata de capitalizare.

Valoarea de piață estimată a proiectului prin metoda reziduală este diferența dintre valoarea actualizată a veniturilor preconizate, inclusiv valoarea de piață la finalizarea proiectului, și valoarea actuală a costurilor necesare derulării proiectului, inclusiv profitul dezvoltatorului și costurile de finanțare.

Ipotezele cheie folosite pentru stabilirea valorii juste a proprietăților și a analizelor de sensibilitate sunt rezumate la nota 8. Evaluarea este extrem de sensibilă la aceste variabile, iar ajustările la aceste date de intrare ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate. Evaluarea valorii juste pentru toate investițiile imobiliare a fost clasificată ca o valoare justă de Nivel 3.

Directorul financiar raportează consiliului de administrație al societății-mamă constatările procesului de evaluare în fiecare trimestru pentru a explica cauza fluctuațiilor valorii juste a activelor și datoriilor.

Schimbările climatice și reglementările aferente pot afecta valorile proprietăților în principal în două feluri. În primul rând, condițiile meteorologice nefavorabile pot provoca daune, pierderi de venit și/sau durate de viață utilă reduse ale proprietăților afectate. Factorii de risc în acest sens includ amplasarea proprietății și dacă proprietatea a fost proiectată pentru a combate impactul condițiilor climatice nefavorabile. În al doilea rând, există o tendință în creștere în rândul investitorilor de a plăti prime, iar autoritățile de reglementare să solicite măsuri suplimentare, pentru clădirile care reduc la minimum impactul asupra mediului, atât în timpul construcției, cât și pe toată durata de viață a acestora. Proprietățile care își minimizează impactul vor atrage de obicei chirii mai mari, care justifică evaluări mai mari.

Conducerea consideră că evaluarea proprietăților sale dezvoltate și a investițiilor imobiliare implică în prezent raționamente semnificative și probabilitatea crescută ca veniturile efective din vânzare să difere de valoarea contabilă.

4.b.3 Ciclul de exploatare

Ciclul normal de exploatare al Grupului este de trei ani pentru stocuri (proiectele rezidențiale). Ca urmare, activele circulante și datoriile pe termen scurt includ elemente a căror realizare este destinată și/sau anticipată să aibă loc pe parcursul ciclului normal de exploatare al Grupului.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR

5.1. Obiective generale, politici și procese

Activitățile desfășurate de Grup pot da naștere unor riscuri variate. Managementul este conștient și monitorizează efectele acestor riscuri și evenimente care pot avea efecte adverse asupra operațiunilor Grupului. Principalele riscuri la care este expus Grupul pot fi clasificate astfel:

Riscuri financiare:

- Riscul de credit
- Riscul de lichiditate;
- Riscul de piață, care include: riscul ratei de dobândă, riscul valutar și riscul de preț al instrumentelor.

Alte riscuri:

- Riscul operațional
- Riscul strategic

5.2. Riscuri financiare

Această notă prezintă informații cu privire la expunerea Grupului față de riscurile menționate mai sus, la obiectivele, politicile și procesele Grupului pentru a gestiona riscurile și la metodele folosite pentru măsurarea acestora. Mai multe informații cantitative cu privire la aceste riscuri sunt prezentate pe parcursul acestor situații financiare consolidate. Nu au existat modificări substanțiale ale expunerii Grupului la riscurile unui instrument financiar, obiectivele, politicile și procesele sale de gestionare a acestor riscuri sau metodele utilizate pentru măsurarea acestora din perioadele anterioare, cu excepția cazului în care este specificat altfel în această notă.

Grupul este expus în principal la riscuri care decurg din utilizarea instrumentelor financiare. Un sumar al instrumentelor financiare deținute de Grup, în funcție de categoria de clasificare sunt prezentate mai jos:

Descriere	Creanțe comerciale, depozite pe termen scurt și numerar și echivalente de numerar	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe comerciale	191.977.903	156.311.637
Alte creanțe	58.598.322	48.738.722
Numerar și echivalente de numerar	431.829.787	420.739.095
Total	682.406.012	625.789.454

Descriere	Datorii financiare la cost amortizat	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorii comerciale și de altă natură	271.208.427	349.707.903
Împrumuturi pe termen scurt și termen lung	1.047.491.441	1.027.669.000
Datorii de leasing	2.417.642	2.921.539
Total	1.321.117.510	1.380.298.442

Conducerea are responsabilitatea generală pentru determinarea obiectivelor, politicilor și proceselor de gestionare a riscurilor păstrând în același timp responsabilitatea finală pentru acestea.

Obiectivul general al conducerii este de a stabili politici care urmăresc reducerea riscurilor cât mai mult posibil fără a afecta nejustificat competitivitatea și flexibilitatea Grupului. Mai multe detalii în legătură cu aceste politici sunt prezentate mai jos:

5.2.1. Riscul de credit

Valorile contabile ale activelor financiare reprezintă expunerea maximă a grupului la riscul de credit pentru creanțele existente.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

Riscul de credit reprezintă riscul ca Grupul să înregistreze o pierdere financiară ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client sau o contrapartidă la un instrument financiar, iar acest risc rezulta în principal din creanțele comerciale ale Grupului, numerarul și echivalentele de numerar, dar și depozite pe termen scurt.

Riscul de credit din soldurile cu băncile și instituțiile financiare este gestionat de departamentul de trezorerie al Grupului în conformitate cu politicile sale.

Expunerea maximă a Grupului la riscul de credit pentru elementele situației poziției financiare la 31 decembrie 2024 și, respectiv, la 31 decembrie 2023, este valoarea contabilă a fiecărei clase de instrumente financiare.

Pe parcursul activității sale, Grupul este subiectul riscului de credit, în special din cauza creanțelor comerciale și a disponibilităților deținute la bănci. Managementul grupului monitorizează constant și îndeaproape expunerea la riscul de credit.

Riscul de credit este scăzut datorită faptului că avansul solicitat clienților acoperă o porțiune semnificativă din valoarea contractelor, iar transferul dreptului de proprietate asupra proprietăților se face doar după încasarea integrală a creanței. Soldurile clienților au fost analizate separat pentru bonitate, și în urma acestora, managementul apreciază calitatea de creditare a diverselor creanțe fiind bună în ceea ce privește sumele scadente, astfel că riscul de credit este considerat scăzut. Nu există o concentrare semnificativă a riscului.

În conformitate cu IFRS 9, Grupul a utilizat abordarea simplificată pentru calcularea ECL pentru creanțele comerciale și activele contractuale care nu conțineau o componentă de finanțare semnificativă. Grupul a efectuat o analiză a ajustărilor pentru deprecierea creanțelor comerciale care a luat în considerare experiența pierderilor istorice din creditare bazată pe evoluția restanțelor debitorilor, ajustată astfel încât să reflecte condițiile și estimările actuale ale condițiilor economice viitoare. Au fost de asemenea analizate soldurile existente ale clienților la 31 decembrie pentru încasare în perioada ulterioară până la emiterea prezentelor situații financiare, fiind identificat un risc minim de neîncasare.

Cadrul actual de clasificare a riscului de credit al grupului cuprinde următoarele categorii:

Categoria	Descriere	Baza pentru recunoașterea pierderilor de credit preconizate
Performant	Contrapartea are un risc scăzut de neplată și nu are sume restante	12-luni ECL
Îndoielnic	Suma este restantă > 30 de zile sau a existat o creștere semnificativă a riscului de credit de la recunoașterea inițială	ECL pe toată durata de viață – fara risc de credit-depreciere
Restant	Suma este restantă > 90 de zile sau există dovezi care indică faptul că activul este depreciat	ECL pe toată durata de viață – cu risc de credit-depreciere
Scoas din evidență	Există dovezi care indică faptul că debitorul se află în dificultate financiară severă și că grupul nu are perspective realiste de recuperare	Suma este scoasă din evidență

ECL-urile referitoare la numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului sunt stabilite în funcție de expunerea netă a soldului de numerar deținut de Grup în fiecare bancă. Politica Grupului este de a depune surplusul de numerar la principalele bănci cu care colaborează Grupul și la alte bănci. Angajamentele existente duc la un mix mai favorabil de flexibilitate și câștiguri din dobânzi. Numerarul și echivalentele de numerar ale Grupului sunt deținute la opt instituții financiare stabile în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

5.2.2. Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul prin care Grupul nu va fi în măsură să își îndeplinească obligațiile financiare în măsura în care acestea devin scadente. Abordarea grupului în gestionarea lichidității este de a asigura, în măsura în care este posibil, ca va avea lichidități suficiente pentru a-și îndeplini obligațiile scadente, atât în condiții normale cât și de criză, fără a suporta pierderi majore sau de a risca deteriorarea reputației Grupului.

Grupul întocmește bugete, analize și estimări ale fluxurilor de numerar, care permit Administratorilor să evalueze nivelul de finanțare necesar în perioadele următoare. Se folosesc bugete și proiecții pentru a evalua orice eventuale investiții, care sunt comparate cu fondurile existente în depozite pentru a evalua natura și mărimea eventualelor cerințe de finanțare.

În prezent, lichiditatea Grupului îi permite să respecte plățile angajate și scadente.

În 2024, activitatea Grupului s-a axat pe operațiuni, alocarea de lichidități și capital. Grupul are acces la suficiente surse de finanțare care îi permit să-și respecte obligațiile financiare la scadență.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)

Următoarele tabele detaliază scadența contractuală rămasă a grupului pentru datoriile sale financiare conform perioadelor de rambursare convenite. Tabelele au fost întocmite pe baza fluxurilor de numerar neactualizate ale datoriilor financiare pe baza celei mai apropiate date la care grupul poate fi obligat să plătească. Tabelele includ atât dobânda, cât și fluxurile de numerar principale.

La 31 decembrie 2024	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 3 ani	Intre 3 si 5 ani	Peste 5 ani	Total
Datorii comerciale și alte datorii	271.208.427	-	-	-	271.208.427
Împrumuturi pe termen scurt și lung	115.387.739	222.029.434	411.956.325	298.117.943	1.047.491.441
Datorii de leasing	2.417.642	-	-	-	2.417.642
Total	389.013.808	222.029.434	411.956.325	298.117.943	1.321.117.510
La 31 decembrie 2023	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 3 ani	Intre 3 si 5 ani	Peste 5 ani	Total
Datorii comerciale și alte datorii	349.707.903	-	-	-	349.707.903
Împrumuturi pe termen scurt și lung	117.240.571	331.895.237	354.256.495	224.276.697	1.027.669.000
Datorii de leasing	274.592	2.646.947	-	-	2.921.539
Total	467.223.066	334.542.184	354.256.495	224.276.697	1.380.298.442

Sumele nediscountate ale dobânzilor aferente împrumuturilor pe termen scurt și lung în sold la 31 decembrie 2024 și scadente pe toată perioada împrumutului sunt prezentate mai jos:

La 31 December 2024	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 3 ani	Intre 3 si 5 ani	Peste 5 ani	Total
Dobândă	49.045.894	85.521.747	56.410.131	45.804.790	236.782.562
Total	49.045.894	85.521.747	56.410.131	45.804.790	236.782.562

Următorul tabel detaliază scadența pentru activele financiare și activele contractuale ale Grupului. Tabelul de mai jos a fost întocmit pe baza scadențelor ramase ale activelor financiare și ale activelor contractuale, inclusiv a dobânzilor care vor fi obținute din aceste active cu excepția celor în care Grupul anticipează ca fluxul de numerar va avea loc într-o perioadă diferită.

Grupul utilizează o combinație a intrărilor de numerar generate de activele financiare și facilitățile bancare disponibile pentru a gestiona lichiditatea.

La 31 decembrie 2024	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 3 ani	Intre 3 si 5 ani	Peste 5 ani	Total
Numerar și echivalente de numerar	431.829.787	-	-	-	431.829.787
Creanțe comerciale și alte creanțe	250.576.225	-	-	-	250.576.225
Active contractuale	170.271.866	393.641.759	-	-	563.913.625
Total	852.677.878	393.641.759	-	-	1.246.319.637
La 31 decembrie 2023	Mai mic de 1 an	Intre 1 si 3 ani	Intre 3 si 5 ani	Peste 5 ani	Total
Numerar și echivalente de numerar	420.739.095	-	-	-	420.739.095
Creanțe comerciale și alte creanțe	205.050.359	-	-	-	205.050.359
Active contractuale	127.823.437	205.331.672	-	-	333.155.109
Total	753.612.891	205.331.672	-	-	958.944.563

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)

Grupul are acces la facilități de finanțare, din care 97 milioane EUR erau neutilizate la data raportării. Grupul se așteaptă să își îndeplinească celelalte obligații din fluxurile de numerar operaționale și veniturile din activele financiare aflate la scadență.

5.2.3. Riscul de piață

Riscul de piață reprezintă posibilitatea înregistrării de pierderi sau a nerealizării profiturilor estimate care rezulta, direct ori indirect, din fluctuațiile prețului de piață, ratei dobânzii sau cursului de schimb valutar aferente activelor și obligațiilor Grupului. În consecință, principalele subcategorii ale riscului de piață sunt următoarele:

- (i) **Riscul ratei dobânzii:** riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile ratelor de dobândă;
- (ii) **Riscul valutar:** riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile cursurilor de schimb;

Instrumentele financiare deținute de Grup care sunt afectate de riscul de piață sunt în principal împrumuturile.

(i) Riscul ratei dobânzii

Riscul generat de rata dobânzii este riscul ca fluxurile de numerar viitoare să varieze datorită fluctuațiilor de pe piață a ratelor dobânzilor. Expunerea Grupul la riscul fluctuațiilor de pe piață ale ratelor dobânzii se referă în primul rând la obligațiile pe termen lung cu rate variabile ale dobânzii.

Ratele de dobândă aferente împrumuturilor de la entitățile afiliate și acționarii minoritari sunt fixe. În ceea ce privește împrumuturile bancare, dobânda variabilă este determinată considerând indicatorul Euribor la 6 luni sau 3 luni, la care se adaugă marja de 2,2% - 3% pe an.

31 decembrie 2024 Descriere	Împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi bancare	-	1.005.481.050
Total	-	1.005.481.050
31 decembrie 2023 Descriere	Împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi bancare	-	910.657.996
Total	-	910.657.996
31 decembrie 2024 Descriere	Împrumuturi acordate	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi acordate entităților afiliate	497.410	-
Împrumuturi acordate altor persoane	27.492.190	-
Total	27.989.600	-
31 decembrie 2023 Descriere	Împrumuturi acordate	
	Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi acordate entităților afiliate	497.460	-
Împrumuturi acordate altor persoane	25.354.540	-
Total	25.852.000	-

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

Depozitele bancare deținute de Grup sunt pe termen scurt, fiind astfel afectate de modificări ale ratelor de dobânda pe piață.

Analiza de sensibilitate a profitului Grupului la riscul de rata a dobânzii a fost calculată mai jos.

Dacă ratele dobânzilor ar fi cu +/- 5% mai mari/mici iar toate celelalte variabile ar fi constante, profitul și pierderea Grupului ar fi.

Perioada	Variație rata dobânzii	Modificare în rezultatul Grupului
31 decembrie 2024	+/-5%	-/+ 2.136.493
31 decembrie 2023	+/-5%	-/+ 1.720.353

(ii) Riscul valutar

Riscul valutar reprezintă riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile cursurilor de schimb.

Grupul este expus riscului de schimb valutar la împrumuturile care sunt exprimate într-o altă monedă decât moneda funcțională a Grupului. Moneda utilizată pe piață internă este leul românesc. Moneda care expune Grupul la acest risc este, în principal, EUR.

Expunerea Grupului la riscul fluctuațiilor cursului valutar se referă și la activitățile sale de exploatare (când veniturile sau cheltuielile sunt exprimate în monedă străină).

Grupul are un contract cu Garanti Bank SA pentru efectuarea de operațiuni de tip forward. Scadența maximă admisă pentru fiecare tranzacție pe termen este de 12 luni de la data inițierii.

Valorile contabile ale activelor și datoriilor monetare exprimate în altă valută la data raportării sunt după cum urmează:

31 decembrie 2024	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	29.665.260	1.810	147.566.614
Alte creanțe	190.551	-	947.820
Active imobilizate	6.121.611	-	30.449.504
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(210.579.256)	-	(1.047.442.276)
Datorii comerciale și alte datorii	-	-	-
Excedent/(Expunere) neta	(174.601.834)	1.810	(868.478.338)
 31 decembrie 2023	 EUR	 USD	 TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	44.291.483	1.611	220.339.653
Alte creanțe	182.202	-	906.383
Active imobilizate	5.418.614	-	26.955.436
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(206.575.473)	-	(1.027.630.348)
Datorii comerciale și alte datorii	-	-	-
Excedent/(Expunere) neta	(156.683.174)	1.611	(779.428.876)

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

Analiza de sensibilitate pentru riscul valutar

O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR la 31 decembrie 2024 ar fi crescut profitul Grupului cu 43.424.349 RON (2023: 38.971.806 RON), în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR tot la 31 decembrie 2024 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.

Analiza de sensibilitate include numai elementele monetare exprimate în valută și ajustează conversia lor la sfârșitul perioadei pentru o schimbare de 5% a ratelor de schimb valutar. Aceasta analiză presupune că toate celelalte variabile, în mod special ratele de dobândă, rămân constante.

5.3. Alte riscuri

Conducerea nu poate anticipa toate evoluțiile care ar putea avea un impact asupra lichidității pe piața financiară, amortizării activelor financiare și volatilității sporite pe piețele valutare și nici efectul, dacă există, pe care l-ar avea asupra situațiilor financiare consolidate.

Conducerea Grupului consideră ca a luat toate măsurile necesare pentru a sprijini sustenabilitatea și creșterea activității Societății în circumstanțele actuale prin:

- pregătirea unei strategii de criză de lichiditate și de stabilire a unor măsuri specifice, împreună cu suportul acționarilor, pentru a aborda potențiale crize de lichiditate;
- monitorizarea constantă a poziției sale de lichiditate;
- prognozarea pe termen scurt a poziției sale de lichiditate.

(i) Riscul operațional

Procesul de evaluare a riscului pe parcursul ultimilor câțiva ani pe piețele financiare internaționale a afectat performanța acestor piețe, inclusiv piața financiară și bancară românească, și ridică o incertitudine crescută cu privire la dezvoltarea economică viitoare.

Determinarea respectării acordului de datorie și altor obligații contractuale, precum și evaluarea incertitudinilor semnificative, inclusiv incertitudinile asociate cu capacitatea Grupului de a-și continua activitatea pentru o perioadă rezonabilă de timp, aduc propriile lor provocări.

Debitorii Grupului ar putea fi, de asemenea, afectați de situația lichidităților scăzute, care ar putea avea impact la rândul său în capacitatea lor de a-și plăti împrumuturile restante.

(ii) Riscul strategic

Riscul strategic reprezintă riscul ca una sau mai multe ipoteze pe care se bazează strategia de afaceri a Grupului să nu mai fie valabile datorită unor schimbări interne și/sau externe. Riscul strategic este dificil de cuantificat deoarece se referă la:

- deciziile strategice ale managementului Grupului;
- incertitudinile aferente mediului extern;
- la nivelul și viteza de răspuns a managementului la schimbările survenite în mediul intern și/sau extern;
- calitatea sistemelor informaționale etc.

(iii) Riscul de titlu de proprietate

În România, dreptul de proprietate asupra proprietății private este garantat de Constituție. Cu toate acestea, în conformitate cu Codul Civil Român, în cazul în care titlul de proprietate asupra unui imobil este anulat, toate actele ulterioare ale transferurilor de proprietate s-ar putea, în anumite condiții, să fie, de asemenea, anulate.

Prin urmare, în teorie, aproape orice titlu imobiliar din România ar putea fi expus riscului de o terță parte printr-un litigiu sau pretenții de restituire a proprietății (fie înainte sau după transferul titlului de proprietate). Pentru conducerea Grupului, riscul de titlu este minim în cazul Grupului în lumina antecedentelor.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

(iv) Riscul legislativ

Mediul economic al Grupului este influențat și de mediul legislativ.

De asemenea, obținerea autorizațiilor de construcție precum și a celorlalte documente necesare demarării proiectelor rezidențiale poate fi afectată de instabilitatea politică precum și de eventualele modificări în structura organizatorică administrativă la nivelul administrațiilor locale în care Grupul intenționează să dezvolte proiectele sale.

(v) Riscul de impozitare

Sistemul fiscal din România este supus multor interpretări și modificări constante. În România termenul prescripție pentru controalele fiscale este de 5 ani. Totuși, din cauza stării de urgență din 2020, perioada de prescripție pentru exercițiile financiare 2015-2019 s-a prelungit cu 9 luni, iar pentru exercițiile financiare care încep din 2016 perioada de prescripție de 5 ani începe la 1 iulie a exercițiului financiar următor.

Legislația și cadrul fiscal din România și implementarea acestora în practica suferă schimbări frecvente. Controalele fiscale, prin natura lor, sunt asemănătoare auditurilor fiscale derulate de autoritățile fiscale desemnate în multe țări, dar se pot extinde nu doar asupra problemelor de fiscalitate ci și asupra altor aspecte legislative sau de reglementare în care agenția în cauză ar putea fi interesată.

Mai mult, declarațiile fiscale fac subiectul verificării și corectării lor de către autoritățile fiscale pe o perioadă de cinci ani după înregistrarea lor (și în conformitate cu regulile generale descrise mai sus) și, în consecință, declarațiile fiscale ale Grupului începând cu anul 2019 până în 2024 sunt încă subiectul unei astfel de verificări.

În conformitate cu legislația fiscală relevantă, evaluarea fiscală a unei tranzacții realizate cu părțile afiliate are la bază conceptul de preț de piață aferent respectivei tranzacții. În baza acestui concept, prețurile de transfer trebuie să fie ajustate astfel încât să reflecte prețurile care ar fi fost stabilite între entități între care nu există o relație de afiliere și care acționează independent, pe baza „condițiilor normale de piață”.

Este probabil ca verificări ale prețurilor de transfer să fie realizate în viitor de către autoritățile fiscale, pentru a determina dacă respectivele prețuri respecta principiul „condițiilor normale de piață” și că baza impozabilă a contribuabilului român nu este distorsionată.

În caz de control organele fiscale pot solicita (sau nu) întocmirea dosarului prețurilor de transfer și pentru contribuabilii care nu se regăsesc în categoria celor mari, însă realizează tranzacții cu părți afiliate, pentru a stabili dacă au respectat „condițiile normale de piață”.

5.4. Gestionarea capitalului

Obiectivele conducerii Grupului cu privire la gestionarea capitalului sunt de a proteja capacitatea Grupului de a-și continua activitatea pentru a oferi profit asociaților și beneficii pentru alte părți interesate și să mențină o structură optimă de capital în vederea reducerii costului de capital.

Conducerea Grupului revizuieste structura capitalului și ia în considerare costul capitalului și riscurile asociate fiecărei clase de capital. Grupul înregistrează un indicator de îndatorare de 18% la 31 decembrie 2024 (21% la 31 decembrie 2023) stabilit ca raportul dintre datoria netă și capitalurile proprii.

Datoria este definită drept împrumuturi pe termen scurt și lung, și datorii de leasing. Datoria netă se calculează ca datorii minus numerar și echivalente de numerar. Capitalurile proprii includ toate capitalurile și rezervele Grupului care sunt gestionate drept capital.

Pentru a menține sau a ajusta structura capitalului, conducerea Grupului poate ajusta rentabilitatea ce revine acționarilor sau poate emite noi acțiuni pentru a reduce datoriile.

Indicatorul de îndatorare la sfârșitul anului este următorul:

La 1 ianuarie	31 December 2024	31 December 2023
Datorii	1.049.909.083	1.030.590.539
(-) Numerar și echivalente de numerar	(431.829.787)	(420.739.095)
(=) Datorie netă	618.079.296	609.851.444
Capitaluri proprii	3.459.106.428	2.862.928.546
Raportul datorie netă la capitaluri proprii	18%	21%

NOTA 6. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Echipamente tehnologice	Aparatura și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
Cost						
La 1 ianuarie 2024	43.906.441	1.478.015	1.008.265	2.004.470	13.449.344	61.846.535
Intrări	228.510	44.918	169.982	948.003	832.653	2.224.066
Ieșiri	-	-	(24.504)	-	(57.156)	(81.660)
Reclasificări de la imobilizări corporale la investiții imobiliare	-	-	-	-	(2.392.898)	(2.392.898)
Reclasificări din stocuri la imobilizări corporale	5.180.296	-	-	-	-	5.180.296
La 31 decembrie 2024	49.315.247	1.522.933	1.153.743	2.952.473	11.831.943	66.776.339
Amortizări și deprecieri						
La 1 ianuarie 2024	3.661.766	932.803	844.870	1.280.182	2.531.120	9.250.741
Intrări	1.471.166	194.251	132.513	263.441	1.530.077	3.591.448
Ieșiri	-	-	-	(24.504)	(38.034)	(62.538)
Amortizare aferentă anului și	1.086.253	-	-	-	-	1.086.253
La 31 decembrie 2024	6.219.185	1.127.054	977.383	1.519.119	4.023.163	13.865.904
Valoare contabilă netă						
La 31 decembrie 2023	40.244.675	545.212	163.395	724.288	10.918.224	52.595.794
La 31 decembrie 2024	43.096.062	395.879	176.360	1.433.354	7.808.780	52.910.435

NOTA 6. IMOBILIZĂRI CORPORALE (continuare)

În categoria „Terenuri, clădiri, barăci”, Grupul prezintă activele din care principala sumă se referă la spațiul propriu de birouri ocupat. Pentru activele aduse ca garanție, a se vedea nota 15.

Pe parcursul anului 2024, mai multe unități ca depozite și spații administrative deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL au fost transferate la immobilizări corporale din stocuri la sfârșitul exercițiului financiar 2024.

Nu există indicii de depreciere pentru immobilizările corporale în sold.

NOTA 7. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, brevete, licențe	Alte immobilizări necorporale	Total
Cost				
La 1 ianuarie 2024	19.256.076	14.716.087	3.274.881	37.247.044
Intrări	-	9.913	944.906	954.819
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2024	19.256.076	14.726.000	4.219.787	38.201.863
Amortizări și deprecieri				
La 1 ianuarie 2024	-	251.495	772.341	1.023.836
Amortizare	-	34.638	858.968	893.606
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2024	-	286.133	1.631.309	1.917.442
Valoare contabilă netă				
La 31 decembrie 2023	19.256.076	14.464.592	2.502.540	36.223.208
La 31 decembrie 2024	19.256.076	14.439.867	2.588.478	36.284.421

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 alte immobilizări necorporale includ, în principal, costurile licențelor și al programelor informatice.

Fondul comercial în sold se referă la One Peninsula, o filială a Grupului care dezvoltă un proiect rezidențial în sectorul 1, București. Grupul testează fondul comercial pentru depreciere anual sau mai des, dacă există indicii ca fondul comercial poate fi depreciat.

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, Grupul a evaluat suma recuperabilă a fondului comercial alocat filialei One Peninsula pe baza calculării valorii de utilizare care ține cont de bugetul financiar aprobat de conducere, care cuprinde estimări de venituri, costuri de dezvoltare a construcțiilor și cheltuieli indirecte în funcție de condițiile de piață actuale și anticipate și o rată de actualizare de 3,30%.

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, în urma analizei de depreciere efectuate pentru One Peninsula, Grupul a stabilit că valoarea recuperabilă a unității generatoare de numerar identificate, la care se referă fondul comercial este mai mare decât valoarea contabilă, astfel că nu a recunoscut pierderi din depreciere.

Grupul a efectuat o analiză a sensibilității testului de depreciere la modificările ipotezelor cheie utilizate pentru a determina valoarea recuperabilă pentru fiecare dintre grupurile de CGU cărora le este alocat fondul comercial. Grupul consideră că orice modificare rezonabil posibilă a ipotezelor cheie pe care se bazează valoarea recuperabilă nu ar determina ca valoarea contabilă totală să depășească valoarea recuperabilă agregată a CGU-urilor aferente.

NOTA 7. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (continuare)

O imobilizare necorporală identificabilă achiziționată în cadrul unei combinări de întreprinderi, asociată mărcii Bucur Obor, a fost recunoscută la o valoare justă de 14.4 mil. RON. Marca „Bucur Obor” a fost înregistrată oficial de Bucur Obor SA în 2011, prima mențiune datând din 1975 când s-a deschis magazinul Bucur Obor. Sintagma „Bucur Obor” este asociată cu locul în care este situat magazinul comercial Bucur Obor, care este un reper comercial al Bucureștiului. O parte din veniturile generate de închirierea spațiului comercial din complex sunt atribuite direct mărcii „Bucur Obor”.

A se vedea nota 8 pentru mai multe detalii privind combinarea de întreprinderi asociată achiziției magazinului Bucur Obor.

La 31 decembrie 2024, Grupul a evaluat valoarea recuperabilă a mărcii Bucur Obor, la o rată WACC de 14,06% (31 decembrie 2023: 12,42%) și o primă de risc de 2%. Nu au fost identificate indicii de depreciere semnificative.

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Grupul pregătește aranjamente pentru evaluarea periodică, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, a proprietăților sale de către un specialist în evaluare, independent, calificat profesional, care nu are legătură cu grupul, care deține o calificare profesională relevantă recunoscută și are experiență recentă în locațiile și categoriile proprietăților evaluate. Aceste evaluări externe sunt efectuate în fiecare an la 31 decembrie, precum și în timpul anului dacă există indicii că valoarea justă s-a schimbat substanțial.

După evaluarea internă, evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă a fost efectuată la 31 decembrie 2024 folosind un evaluator independent.

Evaluările adoptate la 31 decembrie 2024 pentru investiții imobiliare sunt o combinație a evaluărilor determinate folosind metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), metoda capitalizării venitului, metoda comparației pieței, abordarea reziduală și prețurile de tranzacționare, acolo unde este cazul. Evaluarea internă a fost efectuată numai pentru clădirea One Victoria Plaza.

Grupul deține în principal clădiri de birouri și clădiri comerciale și imobile rezidențiale deținute în vederea încasării chiriei, precum și teren nedevoltat.

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- Teren și 2 imobile de birouri situate în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținute de filiala One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA); Pe parcursul T1 2024, una dintre cele două clădiri deținute de filiala One North Lofts SRL a fost vândută la prețul de 29.8 milioane lei, iar cealaltă a fost transferată în stoc, deoarece autorizația de construire a fost emisă în T4 2024;
- 2 apartamente și 2 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value SA;
- Teren în suprafață de 6.655 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închirială de 24.073 mp situate în Calea Floreasca nr. 159-165, deținute de filiala One United Tower SRL;
- Teren în suprafață de 12.081 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închirială de 47.001 mp (inclusiv terase) situate în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, deținute de filiala One Cotroceni Park Office;
- Imobil situat în jud. Buzău, deținut de filiala Carpathian Lodge Magura SRL format dintr-un hotel boutique împreună cu 58ha de pădure și teren. Grupul intenționează să realizeze investiții viitoare pe termen scurt și mediu;
- 18 de apartamente și 143 de locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL. Grupul a început activitățile în vederea închirierii a catorva apartamente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL și, prin urmare, a modificat înregistrarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere;
- Clădire comercială achiziționată prin combinare de întreprinderi cu Bucur Obor SA în 2022. Proprietatea vizată are o suprafață totală închirială de 22.765 mp spații comerciale și 2.450 mp depozite. Bucur Obor SA își desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, situat în București, Sos. Colentina nr. 2, în imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 și în imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste proprietăți sunt deținute de Societate. Bucur Obor are ca activitate principală închirierea de spații comerciale, în care clienții comercializează marfă cu amănuntul;
- Clădirea de birouri deținută de filială, One Victoriei Plaza SRL cu o suprafață închirială de 7.584 de metri pătrați și 4 niveluri subterane cu 90 de locuri de parcare, și este închiriată integral chiriei First Bank;
- Clădire de birouri situată în Bulevardul Mircea Eliade nr. 18, București, Români, deținută de filiala Eliade Tower SRL. Clădirea de birouri are o suprafață totală închirială de 8.406 de metri pătrați repartizați pe 10 etaje, precum și o parcare;

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Investiții imobiliare finalizate (IPC) (continuare)

- 2 apartamente deținute de filiala One Mamaia Nord SRL;
- 3 apartamente deținute de filiala One Herăstrău Towers SRL. Grupul a semnat contracte de închiriere, și, prin urmare, a schimbat înregistrarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere;
- Teren în suprafață de 8.847 mp și cădire de birouri în suprafață totală închiriabilă de 35.797 mp (inclusiv terase) situat în str. Sergent Nutu Ion Street și Calea 13 Septembrie, deținute de filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA);
- Grupul a semnat contracte de închiriere pentru 7 apartamente deținute de filiala One Verdi Park SRL și, prin urmare, a schimbat prezentarea de la apartamente disponibile spre vânzare la apartamente disponibile pentru închiriere;
- Grupul a semnat contracte de închiriere pentru 3 apartamente deținute de filiala Neo Floreasca Lake SRL și, prin urmare, a schimbat prezentarea de la apartamente disponibile spre vânzare la apartamente disponibile pentru închiriere;
- Mai multe spații comerciale din cadrul ansamblului rezidențial One Cotroceni Park, având destinația actuală a unei unități de învățământ și o suprafață totală construită de 987 mp, respectiv o suprafață utilă totală de 912 mp, situate în București, str. Sergent Ion Nutu nr.44, bloc CT1, etaj 1, Sector 5 care au fost tranferate la investiții imobiliare din stocuri.

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC):

- Teren în suprafață de 10.880 mp situat în Calea Floreasca nr. 159-165, sector 1, București, deținut de filiala One Gallery Floreasca SA (fosta One Project 15 SRL) și construcția aferentă în curs de execuție. A fost încheiată o tranzacție cu Auchan Romania SA pentru achiziția fostei Fabrici Ford, un reper istoric care va fi convertit de Societate într-un centru comercial, One Gallery. Autorizația de construire a fost obținută în T3 2023;
- Un proiect hotelier în curs de dezvoltare situat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, București, România deținut de filiala One M Hotel SRL (fosta Proiect 12 SRL);
- Teren în suprafață de 9.351 mp și construcția aferentă în curs de execuție deținute de filiala One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL).

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (IPFD):

- Teren viran în suprafață de 5.245 mp situat în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, și Calea 13 Septembrie nr. 164C, sector 5, București, România, deținut de One Cotroceni Park SRL;
- Imobil achiziționat de filiala One Plaza Athenae SRL (fosta One Proiect 3 SRL) situat în centrul Bucureștiului, sector 1 format din: teren în suprafață de 521 mp și construcția aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp, a cărui valoare justă a fost stabilită la 50.2 mil. RON; Imobilul este încadrat în categoria monumentelor istorice de către autoritățile locale. Autorizația de construire a fost emisă în T1 2023, și astfel Grupul a schimbat prezentarea de la investiții imobiliare la stocuri;
- Teren în suprafață de 1.448.921 mp proprietate a filialei One Proiect 11 SRL, situat în județul Ilfov;
- Trei imobile situate în București sector 1, pe str. Academiei nr. 19, 21 și 23, lângă Teatrul Odeon și Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu deținute de filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). În urma renovării, cele trei imobile vor reprezenta o nouă clădire a Societății - One Downtown. Suprafața totală a terenului este de aproximativ 1.392 mp iar suprafața construibilă desfășurată este de 9.335 mp;
- Teren în suprafață de 12.318 mp deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 4, achiziționat în T1 2023;
- 3 terenuri în suprafață de 14.724 mp și 2 clădiri situate în Bd. Ficusului nr. 44, sector 1, București, deținute de filiala One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL);
- Teren în suprafață de 2.601 mp deținut de filiala One Mamaia Nord Faza 3.

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Modificările în valorile investițiilor imobiliare în 2024 și 2023 au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate (IPC)

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
La 1 ianuarie	2.266.630.530	1.688.891.360
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	46.919.953	48.058.247
Achiziții	-	311.434
Dobândă	1.696.486	-
Transfer din categoria stocuri	21.530.355	37.705.329
Transfer la categoria stocuri	(159.785.489)	-
Transfer din categoria mijloace fixe	2.392.898	-
Transfer din investiții imobiliare în curs de dezvoltare	-	360.006.680
Leșuri	(58.328.553)	(80.390.210)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	59.642.408	180.211.310
Stimulente de leasing	5.360.782	31.836.380
La 31 decembrie	2.186.059.370	2.266.630.530

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC)

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
La 1 ianuarie	124.882.358	349.441.857
Cheltuieli de capital	72.401.393	18.170.411
Achiziții	28.010.224	86.658.128
Dobânda capitalizată	7.077.680	-
Transfer la investiții imobiliare finalizate	-	(360.006.680)
Transfer din categoria stocuri	14.599.021	-
Transfer din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	71.509.875	-
Reclasificări la avansuri	243.843	10.174.556
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	57.995.556	20.444.086
La 31 decembrie	376.719.950	124.882.358

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank) (IPFD)

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
La 1 ianuarie	319.156.967	213.651.731
Costuri de dezvoltare	693.612	4.534.391
Achiziții	12.307.596	87.991.883
Transfer la investiții imobiliare în curs de dezvoltare	(71.509.875)	-
Transfer din categoria stocuri	-	3.228.209
Transfer la categoria stocuri	-	(50.225.647)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	16.604.838	59.976.400
La 31 decembrie	277.253.138	319.156.967
Total general investiții imobiliare la 31 decembrie	2.840.032.458	2.710.669.855

Investițiile imobiliare cuprind terenurile și construcțiile deținute pentru aprecierea capitalului sau pentru a fi închiriate terților. A se vedea nota 21 pentru detalii privind activitatea de închiriere. Investițiile imobiliare cu o valoare contabilă de 2.157 mil. RON (31 decembrie 2023: 1.951 mil. RON) au fost gajate ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. A se vedea nota 15 pentru detalii suplimentare.

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Soldul investițiilor imobiliare la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 este detaliat mai jos:

Type	Object	Valuation Method	31 December 2024
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	7.883.123
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	167.665.964
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.439.827.481
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	421.209.282
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
IPC	Comercial	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	10.946.320
Total IPC			2.186.059.370
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	50.806.993
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	18.990.283
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	88.678.933
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	118.776.929
Total IPFD			277.253.138
IPUC	Comercial & birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	222.993.877
IPUC	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	72.580.232
IPUC	Birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	81.145.841
Total IPUC			376.719.950
Total			2.840.032.458

*Evaluare internă

**Evaluare externă Colliers

Type	Object	Valuation Method	31 December 2023
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	8.004.131
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	170.217.493
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.370.075.627
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate și Abordarea bazată pe valoarea reziduală **	161.177.040
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă **	418.629.039
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață **	138.527.200
Total IPC			2.266.630.530
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală **	113.958.137
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	21.554.942
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	67.017.811
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	116.626.077
Total IPFD			319.156.967
IPUC	Comercial & birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	124.882.358
Total IPUC			124.882.358
Total			2.710.669.855

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2024, iar anumite active și la 31 martie 2024 și la 30 iunie 2024 de Colliers Romania, evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Au fost aplicate modelele de evaluare în conformitate cu recomandările Comitetului pentru Standardele Internaționale de Evaluare, fiind în acord cu principiile IFRS 13.

Tehnicile de evaluare utilizate pentru determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare sunt:

- a) Valorile juste sunt determinate prin aplicarea tehnicii de comparare a pieței. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru pătrat atât pentru teren, cât și pentru clădiri, rezultat din date observabile în piață, într-o piață activă și transparentă;
- b) Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF). Modelul de evaluare bazat pe metoda DCF estimează valoarea actualizată a fluxurilor de numerar nete care urmează să fie generate de o clădire închiriată luând în considerare gradul de ocupare și costurile care trebuie plătite de chiriași. Estimarea ratei de actualizare ia în considerare, inter alia, calitatea unei clădiri și amplasarea acesteia;
- c) Abordarea de evaluare pe baza valorii reziduale este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau reamenajare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi eliberată prin cheltuirea banilor pe o proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va achiziționa proprietatea în cauză la data evaluării în starea sa actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.
- d) Metoda pe bază de venituri - capitalizare directă oferă un indicator al valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării pe baza veniturilor, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxului de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. O bază fundamentală pentru abordarea pe baza veniturilor este aceea că investitorii se așteaptă să primească un profit al investițiilor lor și că un astfel de profit ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție.

Ierarhizarea valorilor juste

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023. Această evaluare este considerată adecvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor, inclusiv nivelul viitor al veniturilor din exploatarea investițiilor imobiliare. Aceste ajustări se bazează pe locație și pe stare și nu sunt direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelurile 1 și 2 la nivelul 3 în cursul anului.

Tehnici de evaluare

Principalele date de intrare utilizate în evaluare sunt:

- a) rata de capitalizare - rata la care venitul net de piață este capitalizat pentru a determina valoarea unui imobil. Rata este determinată în funcție de dovezile din piață și de evaluarea externă anterioară;
- b) randament final - rata de capitalizare utilizată pentru a converti venitul într-un indicator al valorii anticipate a imobilului la sfârșitul perioadei de deținere atunci când se aplică metoda bazată pe fluxurile de numerar actualizate. Rata este stabilită în funcție de dovezile din piață și de evaluarea externă anterioară;
- c) rata de actualizare - rata rentabilității utilizată pentru a converti o sumă monetară, de plătit sau de primit în viitor, în valoare actualizată. Reflectă costul de oportunitate al capitalului, adică rata rentabilității pe care capitalul o poate obține dacă este folosit pentru alte utilizări cu risc similar. Rata este stabilită în funcție de dovezile din piață și de evaluarea externă anterioară;
- d) creșterea medie a chiriilor de pe piață pe o perioadă de 10 ani - rata anuală așteptată de modificare a chiriilor de pe piață pe o perioadă prognozată de 10 ani, în conformitate cu schimbările așteptate ale pieței;
- e) chiria netă de pe piață - o chirie netă de pe piață este suma estimată la care un imobil sau un spațiu din interiorul unui imobil ar trebui să se închirieze între un locator interesat și un locatar interesat în condiții de închiriere adecvate într-o tranzacție în condiții de concurență, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

Tabelul următor prezintă tehnicile de evaluare folosite pentru stabilirea valorii juste a investițiilor imobiliare încadrate în Nivelul 3 al valorii juste.

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

31 decembrie 2024

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea tehnicii de comparare a pieței. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru pătrat atât pentru teren cât și pentru clădiri, obținut din datele observabile de pe piață, pe o piață activă și transparentă.	- Prețul de ofertare pe mp pentru terenurile din București (1.000 EUR / mp până la 2.500 EUR / mp) și pentru terenurile de pe lângă București (5-23 EUR /mp) - Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-25% pentru prețul cerut, reducere 0-25% pentru locație, acces și poziție) - Prețul de ofertare pe mp pentru apartamente în București sector 1 si 2 (3.088 EUR/mp până la 11.130 EUR/mp) - Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-10% pentru prețul cerut, reducere -15-5% pentru locație, acces și poziție, reducere - 15-25% pentru etaj (apartamente)	Valoarea justă estimată ar crește /(descrește) dacă: ajustările pentru lichiditate, locație, dimensiune ar fi mai mici / (mari)
Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) Această metodă implică proiecția unei serii de fluxuri de trezorerie, la care se aplică o rată de actualizare adecvată derivată din piață pentru a stabili valoarea actualizată a fluxului de venituri asociat activului. Randamentul de ieșire este determinat separat și diferă de rata de actualizare. Durata fluxurilor de numerar și planificarea specifică a intrărilor și ieșirilor sunt determinate de evenimente precum actualizarea chiriei, reînnoirea contractelor de leasing, reamenajări și renovări. Fluxurile de numerar sunt de obicei estimate ca venituri brute minus rata de ocupare, cheltuieli nerecuperabile, pierderi cu încasările, stimulente de leasing, costuri de întreținere, costuri de intermediere și comisioane și alte cheltuieli de funcționare și gestionare. Seria de venituri operaționale nete periodice, împreună cu o estimare a valorii terminale preconizate la sfârșitul perioadei de proiecție, este ulterior actualizată.	- Randament de ieșire: 7% - 8,5% - Rata de actualizare: 8,75% - 11,5% - Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 8,34 - 21,24 EUR/mp/lună - Preț mediu de închiriere spațiu comercial: 12,45 - 30,22 EUR/mp/lună - Rata de ocupare viitoare: 0% – 15% - Cheltuielile de capital NOI: 0% - 5%	Valoarea justă estimată ar crește /(scădea) dacă: - ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari) - costurile cu chiriașii ar fi mai mici /(mari) - chiria anuală pe mp ar fi mai mare/(mică) - rata de ocupare viitoare ar fi mai mică/(mare) - randamentul de ieșire ar fi mai mic/(mare)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
Metoda de evaluare bazată pe valoarea reziduală este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau reamenajare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuirea banilor pe o proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va dobândi proprietatea în cauză la data evaluării în starea sa actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.	• Costuri aferente construcției (birouri): 1.000 – 1.430 EUR/mp (fără subsol) • Randament reversibil: 6,5-8% • Rata de actualizare: 8% - 10,2%	Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă: • ratele aferente construcției ar fi mai mici / (mari) • prețurile de vânzare ar fi mai mici / (mari) • ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari) • randamentul reversibil ar fi mai mic / (mare)
Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe		Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă:
Abordarea bazată pe venituri oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție. Această abordare poate fi aplicată atunci când capacitatea proprietății de a genera venituri (fie prezente, fie anticipate) este elementul esențial care afectează valoarea din perspectiva unui participant obișnuit pe piață și, de asemenea, se pot face proiecții rezonabile cu privire la fluxurile viitoare de venituri.	• Rata de capitalizare: 6,75% - 9,5% • Costuri de dezvoltare: 1,5%-5% • Pierdere din neocupare și încasări: 0,5% - 20% • Preț mediu de închiriere pentru spații comerciale: 40 EUR/mp/lună • Preț mediu de închiriere birouri: 20,5 EUR/mp/lună	• ratele de capitalizare ar fi mai mici / (mari) • pierderile din neocupare și încasări ar fluctua • chiria anuală pe mp ar fi mai mare / (mică)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

31 decembrie 2023

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea tehnicii de comparare a pieței. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru pătrat atât pentru teren cât și pentru clădiri, obținut din datele observabile de pe piață, pe o piață activă și transparentă.	• Prețul de ofertare pe mp pentru terenurile din București (1.000 EUR / mp până la 2.200 EUR / mp) și pentru terenurile de pe lângă București (6-22 EUR / mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-20% pentru prețul cerut, reducere 5-20% pentru locație, acces și poziție) • Prețul de ofertare pe mp pentru apartamente în București sector 1 (3.850 EUR/mp până la 9.461 EUR/mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-10% pentru prețul cerut, reducere 0% pentru locație, acces și poziție)	Valoarea justă estimată ar crește /(descrește) dacă: • ajustările pentru lichiditate, locație, dimensiune ar fi mai mici / (mari)
Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) Această metodă implică proiecția unei serii de fluxuri de trezorerie, la care se aplică o rată de actualizare adecvată derivată din piață pentru a stabili valoarea actualizată a fluxului de venituri asociat activului. Randamentul de ieșire este determinat separat și diferă de rata de actualizare. Durata fluxurilor de numerar și planificarea specifică a intrărilor și ieșirilor sunt determinate de evenimente precum actualizarea chiriei, reînnoirea contractelor de leasing, reamenajări și renovări. Fluxurile de numerar sunt de obicei estimate ca venituri brute minus rata de ocupare, cheltuieli nerecuperabile, pierderi cu încasările, stimulente de leasing, costuri de întreținere, costuri de intermediere și comisioane și alte cheltuieli de funcționare și gestionare. Seria de venituri operaționale nete periodice, împreună cu o estimare a valorii terminale preconizate la sfârșitul perioadei de proiecție, este ulterior actualizată.	• Randament de ieșire: 7% - 9,2% • Rata de actualizare: 8,75% - 11,4% • Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 8,02 - 20,74 EUR/mp/lună • Preț mediu de închiriere persoane fizice: 14,19 - 29,50 EUR/mp/lună • Rata de ocupare viitoare: 0% – 20% • Cheltuielile de capital NOI: 0% - 5%	Valoarea justă estimată ar crește /(scădea) dacă: • ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari) • costurile cu chiriașii ar fi mai mici /(mari) • chiria anuală pe mp ar fi mai mare/(mică) • rata de ocupare viitoare ar fi mai mică/(mare) • randamentul de ieșire ar fi mai mic/(mare)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
Metoda de evaluare bazată pe valoarea reziduală este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau reamenajare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuirea banilor pe o proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va dobândi proprietatea în cauză la data evaluării în starea sa actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.	• Costuri aferente construcției (birouri): 325 – 1.430 EUR/mp (fără subsol) • Preț de vânzare pentru spații rezidențiale: 2.000 EUR/mp/lună • Preț de vânzare pentru parcare subterană/de la suprafață (birouri): 12.000 EUR/loc de parcare • Randament reversibil: 8% • Rata de actualizare: 9,2% - 11,2%	Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă: • ratele aferente construcției ar fi mai mici / (mari) • prețurile de vânzare ar fi mai mici / (mari) • ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari) • randamentul reversibil ar fi mai mic / (mare)
Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe Abordarea bazată pe venituri oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție. Această abordare poate fi aplicată atunci când capacitatea proprietății de a genera venituri (fie prezente, fie anticipate) este elementul esențial care afectează valoarea din perspectiva unui participant obișnuit pe piață și, de asemenea, se pot face proiecții rezonabile cu privire la fluxurile viitoare de venituri.	• Rata de capitalizare: 6,75% - 10% • Costuri de dezvoltare: 1,5% • Pierdere din neocupare și încasări: 2% - 5% • Preț mediu de închiriere pentru spații comerciale: 35,72 EUR/mp/lună • Preț mediu de închiriere birouri: 20,86 EUR/mp/lună • Chirie lunară (vilă – 4,37 EUR/mp)	Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă: • ratele de capitalizare ar fi mai mici / (mari) • pierderile din neocupare și încasări ar fluctua • chiria anuală pe mp ar fi mai mare / (mică)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Analiza de sensibilitate la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023

Prezentăm mai jos analiza de sensibilitate pentru proprietățile la care s-a folosit metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) în raportul de evaluare la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023:

2024	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(77.222.350)	n/a	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0,25%	(68.549.449)	n/a	n/a

2023	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(72.106.036)	n/a	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0,25%	(59.452.564)	n/a	n/a

Prezentăm mai jos analiza de sensibilitate cantitativă pentru proprietățile la care s-a folosit metoda reziduală sau tehnicile de comparare a pieței în raportul de evaluare la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023:

2024	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii juste cu 1%	1%	(1.377.494)	(3.767.211)	(2.741.861)

2023	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii juste cu 1%	1%	(3.013.016)	(1.248.824)	(3.165.985)

NOTA 9. STOCURI

Majoritatea filialelor Societății au ca obiect de activitate dezvoltarea de proiecte imobiliare rezidențiale care sunt vândute în cursul activității normale. În funcție de data estimată a finalizării și vânzării fiecărui proiect imobiliar având în vedere ciclul operațional al Grupului (o perioadă de aproximativ trei ani), stocurile au fost clasificate după cum urmează:

NOTA 9. STOCURI (continuare)

Dezvoltator	Denumire proiect	Status dezvoltare	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SRL)	One Peninsula	În curs de dezvoltare	63.055.913	81.602.176
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	Finalizat	31.296.314	57.375.597
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	Finalizat	2.711.232	20.307.116
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	Finalizat	3.266.762	1.227.321
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	Finalizat	378.008	10.161.473
One Mamaia Nord SRL faza 1	One Mamaia Nord	Finalizat	685.689	-
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	Finalizat	1.877.244	8.594.080
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	În curs de dezvoltare	26.647.237	16.443.981
One Modrogran SRL	One Modrogran	În curs de dezvoltare	43.265.853	43.627.444
One Mamaia Nord SRL - faza 2	One Mamaia Nord 2	În curs de dezvoltare	26.400.846	23.555.738
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	Finalizat	53.180.622	71.563.066
One High District SRL (fosta One Proiect 1)	One High District	În curs de dezvoltare	123.845.550	111.535.019
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6)	One Lake Club	În curs de dezvoltare	211.417.347	186.456.186
One Lake District SRL	One Lake District	În curs de dezvoltare	141.510.132	174.992.013
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	În curs de dezvoltare	71.749.835	60.749.839
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	În curs de dezvoltare	129.404.421	127.931.033
One North Lofts SRL	One North Lofts	În curs de dezvoltare	96.420.071	-
Carpathian Lodge Magura SRL	Carpathian Lodge	În curs de dezvoltare	6.748.185	-
Alte stocuri			7.561.056	6.542.692
Total			1.041.422.317	1.002.664.774

În februarie 2023, prin filialele sale, One Cotroceni Towers și One Cotroceni Park Office Faza 4, Grupul a încheiat contractul de cumpărare a unui teren în suprafață de 44.863 mp în Soseaua Progresului nr. 56-80, în sectorul 5 din București. Valoarea tranzacției este de 35 mil. EUR, din care aferent One Cotroceni Towers un teren în valoare de 32.555 mp evaluat la 25.4 mil. EUR, din care 10.4 mil. EUR în numerar și restul de 15 mil. EUR este la schimb cu viitoare apartamente și spații comerciale. Suma rămasă de 9.6 mil. EUR este aferentă One Cotroceni Park Office Faza 4 și este inclusă în investiții imobiliare. Terenul a fost evaluat la data achiziției la o valoare justă de 151.844.828 RON (One Cotroceni Towers) și 57.451.972 RON (One Cotroceni Park Office Faza 4). A se vedea Nota 8 pentru mai multe detalii.

În T4 2024, autorizația de construire pentru One North Lofts a fost obținută, prin urmare activul (teren și construcție) a fost reclasificat din investiții imobiliare în stocuri și s-a început recunoașterea veniturilor contractuale conform IFRS 15.

De asemenea, Grupul a transferat mai multe apartamente, locuri de parcare și spații comerciale din stocuri în investiții imobiliare, deoarece destinația a fost schimbată de la vânzare la închiriere. Consultați Nota 8 pentru mai multe detalii.

Stocuri cu o valoare contabilă de 186 milioane RON (2023: 210 milioane RON) au fost aduse ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. Consultați nota 15 pentru mai multe detalii.

Pentru mai multe elemente de stocuri aferente dezvoltărilor finalizate (One Verdi Park și One Mircea Eliade), Societatea a înregistrat o depreciere la 31 decembrie 2024 de 1.1 milioane RON.

Un sumar al mișcărilor stocurilor este prezentat mai jos:

NOTA 9. STOCURI (continuare)

	2024	2023
La 1 ianuarie	1.002.664.774	662.994.340
Costuri de dezvoltare	705.076.958	878.003.162
Transfer la investiții imobiliare	(36.129.376)	(40.933.538)
Transfer de la investiții imobiliare	159.785.489	50.225.647
Transfer la imobilizări corporale	(5.180.296)	-
Achiziții	-	255.116.142
Cedări (recunoscute drept cost cu vânzările)	(784.795.232)	(802.740.979)
La 31 decembrie	1.041.422.317	1.002.664.774

Sumele recunoscute la costul vânzărilor aferente anului sunt următoarele:

	2024	2023
Cu vânzarea proprietăților inventariate finalizate	(116.006.231)	(278.612.136)
Cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare	(668.789.001)	(524.128.843)
Total	(784.795.232)	(802.740.979)

NOTA 10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	75.858.463	40.786.464
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	103.538.965	89.083.408
Total	179.397.428	129.869.872

La categoria „Avansuri acordate furnizorilor” sunt incluse în principal avansurile plătite de Grup pentru lucrările furnizate de furnizori pentru proiectele de dezvoltare aflate în construcție la 31 decembrie 2024. Grupul a plătit avansuri furnizorilor în principal pentru proiectele de dezvoltare One Lake Club (30.6 milioane RON), One Lake District (28.7 milioane RON), One High District (13.5 milioane RON), One Peninsula (13 milioane RON). De asemenea, Grupul a plătit avansuri pentru achiziții de terenuri (40.3 milioane RON) și pentru comisioane de intermediere de vânzări (10 milioane RON).

NOTA 11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe comerciale - clienți	194.444.393	165.844.817
Provizioane pentru clienți	(11.069.869)	(10.128.508)
Clienți – facturi de întocmit	8.603.379	595.328
Active contractuale	563.913.625	333.155.109
Total creanțe comerciale	755.891.528	489.466.746
TVA de recuperat	41.552.733	42.357.171
Debitori diverși	15.113.479	3.681.956
Împrumuturi acordate entităților afiliate	681.315	681.383
Împrumuturi acordate altor entități	266.506	225.000
Dividende interimare plătite în avans	40.531.624	43.003.322
Creanțe cu impozitul pe venit	3.508.695	1.737.894
Creanțe de încasat	775.670	384.533
Alte creanțe	1.438.757	971.557
Provizioane pentru alte creanțe	(209.029)	(209.029)
Total alte creanțe	103.659.750	92.833.787
Total	859.551.278	582.300.533

NOTA 11. CREAȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

Soldurile în relație cu entitățile afiliate sunt prezentate la Nota 26.

Activele contractuale reprezintă sumele estimate de conducerea Grupului pe baza aplicării *IFRS 15 Venituri din contractele cu clienții*. Pentru contractele de vânzare de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul a concluzionat, în general, că criteriile în timp sunt îndeplinite și, prin urmare, recunoaște veniturile în timp în funcție de stadiul de finalizare a activității contractuale la data bilanțului.

Detalii privind activele contractuale sunt prezentate mai jos:

Dezvoltator	Denumire proiect	31 decembrie 2024	31 decembrie 20203
One Modrogan SRL	One Modrogan	12.522.545	6.768.980
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	9.149.806	23.586.344
One Peninsula SRL	One Peninsula	82.629.646	60.325.390
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	-	1.272.682
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	41.105.850	62.140.095
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	1.065.431	8.126.925
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	74.394	211.643
One Herastrau Vista SRL	One Herastrau Vista	6.763.551	-
One Lake Club SRL	One Lake Club	37.267.724	8.640.252
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	69.380.592	149.487.730
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	8.820.977	12.595.068
One Mamaia Nord SRL - Faza 2	One Mamaia Nord 2	29.361.506	-
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	40.228.766	-
One North Lofts SRL	One North Lofts	33.911.264	-
One Lake District SRL	One Lake District	62.400.439	-
One High District SRL	One High District	129.231.134	-
Total		563.913.625	333.155.109

La 31 decembrie 2024, active contractuale cu o valoare contabilă de 194 milioane RON au fost aduse ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. Consultați nota 15 pentru mai multe detalii.

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, pentru TVA de încasat, Grupul a depus cereri de rambursare. Societatea-mamă One United Properties SA acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA. Autoritățile fiscale au aprobat cererea de fond, iar după controlul efectuat, Grupul este în proces de colectare a sumelor aprobate pentru rambursare, precum și TVA recuperabilă după perioada verificată.

În data de 9 octombrie 2023, prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, s-a aprobat alocarea dividendelor interimare din profitul Societății aferent primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023 în valoare de 37.976.491,71 RON (sumă brută), din profitul net distribuibil în valoare de 64.960.806 RON aferent primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023. Dividendul final propus a fost supus aprobării de către acționari în cadrul adunării generale anuale care a avut loc în data de 25 aprilie 2024.

La data de 10 octombrie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende interimare pentru primele 6 luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024 în sumă de 38 milioane RON (brut), adică un dividend de 0,01 lei/acțiune (brut) prin raportare la numărul total de acțiuni emise de societate la data convocării AGOA din profitul net distribuibil de 74.215.539 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Dividendele interimare au fost plătite începând cu data de 11 noiembrie 2024 acționarilor societății înscrși în Registrul Acționarilor deținut de Depozitarul Central la data de înregistrare 30 octombrie 2024.

Creațiile comerciale și activele contractuale sunt anulate atunci când nu există nicio așteptare rezonabilă de recuperare. Indicatorii că nu există nicio așteptare rezonabilă de recuperare includ, printre altele, eșecul unui debitor de a se angaja într-un plan de rambursare cu Grupul.

NOTA 11. CREAŢE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

Grupul a înregistrat un provizion pentru creanțele comerciale și activele contractuale după cum urmează:

	Clienți	Clienți aferenți Bucur Obor	Clienți incerti	Active contractuale	Total
Valoare brută	186.782.393	6.180.315	1.481.685	563.913.625	758.358.018
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	(842.168)	(3.699.445)	(1.481.685)	(5.046.571)	(11.069.869)

Provizionul pentru pierderile de credit preconizate din creanțele comerciale la 31 decembrie 2023 a fost stabilit după cum urmează:

31 decembrie 2024					
RON	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	Total
Rata pierderii preconizate	0%	0,25%	0,5%	2%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	55.509.748	60.383.453	48.438.377	22.450.815	186.782.393
Provizion pentru creanțe incerte	-	150.960	242.192	449.016	842.168

31 decembrie 2023					
RON	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	Total
Rata pierderii preconizate	0%	0,25%	0,5%	2,0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	46.664.794	52.865.564	32.029.758	27.772.590	159.332.706
Provizion pentru creanțe incerte	-	132.164	160.148	555.452	847.764

Rata pierderii preconizate pentru creanțele comerciale restante de mai mult de 90 de zile și activele contractuale la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 a fost stabilită pe baza pierderilor de credit istorice ajustate cu orice factori cunoscuți care ar putea influența valoarea viitoare care va fi încasată în legătură cu respectiva creanță. Grupul a luat de asemenea în calcul procedurile de încasare ulterioare efectuate până la data emiterii prezentelor situații financiare și analiza de bonitate efectuată de echipa de vânzări a Grupului la nivelul fiecărui client.

Folosind modelul simplificat al pierderilor de credit preconizate, Grupul a evaluat creanțele pentru depreciere și a concluzionat că o valoare netă de pierderi de credit preconizate de 11.069.869 RON (31 decembrie 2023: 10.128.508 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

Descriere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Alte active imobilizate	30.449.504	26.955.436
Total	30.449.504	26.955.436

Alte active imobilizate includ creditul acordat de filiala One Long Term Investments SRL și Veora Project 1 SRL către Agro-Mixt Avero Prod SRL. Perioada de rambursare depinde de fluxurile de numerar disponibile ale debitorului. Soldul creditului la 31 decembrie 2024 este de 27.3 mil. RON (31 decembrie 2023: 25.3 mil. RON) și dobânda aferentă de 3.2 milioane RON (31 decembrie 2023: 1.6 milioane RON).

NOTA 12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Depozite bancare – EUR	60.885.605	161.181.574
Depozite bancare – RON	199.832.961	116.588.090
Conturi la bănci – EUR	86.672.365	59.150.838
Conturi la bănci – USD	8.644	7.241
Conturi la bănci - RON	84.413.032	83.763.795
Alte elemente monetare	17.180	47.557
Total	431.829.787	420.739.095

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	31 decembrie 2024	Scadență	31 decembrie 2023	Scadență
Depozite bancare Euro	60.885.605	2025	161.181.574	2024
Depozite bancare Ron	199.832.961	2025	116.588.090	2024
Total	260.718.566		277.769.664	

Societatea a stabilit că pierderile de credit preconizate aferente expunerii nete pentru numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului sunt în valoare de 0.5 mil. RON (31 decembrie 2022: 1.2 mil. RON). Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

Expunerea Grupului la riscul de credit asociat numerarului și echivalentelor de numerar este limitată întrucât Grupul colaborează cu instituții financiare solide în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

Numerarul și echivalentele de numerar au fost gajate ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. Grupul deține numerar restricționat în valoare de 5.1 milioane EUR în conturi bancare în EUR (31 December 2023: 10.7 milioane EUR) și 3.5 milioane RON într-un cont bancar în RON EUR (31 December 2023: 3.5 milioane RON). De asemenea, Grupul a restricționat numerar ca gaj pentru împrumuturile bancare în legătură cu numerarul primit de la clienți aferente creanțelor din activitatea de închiriere în valoare de 25.24 milioane RON și 15 Keur (31 decembrie 2023: 12.6 milioane RON). Consultați nota 15 pentru mai multe detalii.

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT

Începând cu 2022, societatea-mamă One United Properties SA a constituit un grup fiscal pentru societățile plătitoare de impozit pe profit.

Celelalte filiale care nu sunt în grupul fiscal sunt plătitoare de impozit pe profit la 31 decembrie 2024.

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2024 și 2023 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile.

Impozitul pe profit amânat la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

Datoriile și creanțele cu impozitul pe profit curent și amânat se detaliază astfel:

Descriere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorii privind impozitul curent	(10.460.538)	(5.247.540)
Datorii privind impozitul amânat	(359.215.081)	(321.771.977)
Total creanțe /(datorii)	(369.675.619)	(327.019.517)

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 este detaliată după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	20.680.816	33.158.975
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	37.443.104	48.943.940
Total cheltuieli / (venituri)	58.123.920	82.102.915

(i) Reconcilierea ratei efective de impozitare

Reconcilierea numerică între cheltuiala cu impozitul pe profit și produsul dintre rezultatul contabil și rata de impozit pe profit aplicabilă se prezintă astfel:

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Rezultat brut	430.749.472	531.721.445
la o rată de 16%	68.919.916	85.075.431
Efectul elementelor nedeductibile	1.946.527	7.261.179
Efectul pierderilor fiscale	2.583.097	2.072.777
Rezerva legală	(1.165.712)	(1.321.708)
Alte efecte fiscale	(9.534.268)	(6.695.071)
Diminuare impozit pe profit cu cheltuielile de sponsorizare	(4.625.640)	(4.289.693)
Total cheltuiala cu impozitul pe profit	58.123.920	82.102.915

(ii) Mișcări în soldul de impozit amânat

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

	Situția consolidată a poziției financiare		Situția consolidată a rezultatului global	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023	2024	2023
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(116.860.734)	(103.026.086)	13.834.648	9.628.104
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(214.128.610)	(194.037.963)	20.090.647	36.625.547
Achiziție Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	(33.385.915)	-	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	3.289.993	4.879.853	1.589.860	2.504.297
Stocuri	(15.414.765)	(19.535.793)	(4.121.028)	(2.739.418)
Creanțe comerciale și de altă natură	(1.953.611)	(838.653)	1.114.958	-
Pierderi fiscale	17.125.043	19.708.139	2.583.096	2.072.777
Sponsorizări	3.991.287	4.662.732	671.445	386.877
Contracte de leasing	129.758	79.256	(50.502)	(50.501)
Imobilizări corporale	(372.052)	(407.168)	(35.116)	516.257
Plăți în avans	(1.635.475)	129.621	1.765.096	-
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			37.443.104	48.943.940
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(359.215.081)	(321.771.977)		

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII

Managementul monitorizează capitalul, care cuprinde toate componentele capitalurilor proprii (adică capitalul social, rezultatul reportat și rezervele). Obiectivul principal al societății-mamă este de a proteja capitalul și capacitatea acesteia de a-și continua activitatea, astfel încât să poată continua să ofere beneficii pentru asociați și pentru alte părți interesate.

Societatea-mamă stabilește valoarea de capital pe care îl impune în mod proporțional cu riscul. Societatea mamă gestionează structura de capital și face ajustări în funcție de evoluția condițiilor economice și caracteristicile de risc ale activelor suport.

(i) Capitalul social

La 31 decembrie 2024 capitalul social al Grupului este de 1.105.831.012,8 RON (31 decembrie 2023: 759.530.863 RON) divizat în 5.529.155.064 de acțiuni (31 decembrie 2023: 3.797.654.315 de acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2023: 0,2 RON) fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

Nume acționar	31 decembrie 2024			31 decembrie 2023		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu)	1.388.305.857	277.661.171,4	25,1088%	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu)	1.388.305.857	277.661.171,4	25,1088%	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%
Alți acționari	2.752.543.350	550.508.670,0	49,7824%	1.692.546.623	338.509.325	44,5682%
Total	5.529.155.064	1.105.831.012,8	100,00%	3.797.654.315	759.530.863	100,00%

Prima de acțiuni	2024	2023
Sold la 1 ianuarie	91.530.821	27.981.399
Prima care rezultă la emisiunea de acțiuni	23.302.552	63.549.422
Sold la 31 decembrie	114.833.373	91.530.821

Acțiuni proprii	2024	2023
Sold la 1 ianuarie	(3.468.115)	1.029
Achiziționat în timpul anului	(10.858.214)	(3.469.144)
Sold la 31 decembrie	(14.326.329)	(3.468.115)

La 19 aprilie 2021, adunarea generală extraordinară a acționarilor a aprobat listarea One United Properties SA pe piața reglementată a Bursei de Valori București.

În data de 25 aprilie 2023, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 73.130.615,64 RON (suma dividendului brut), corespunzătoare exercițiului financiar 2022, astfel: (i) suma de 36.102.481,22 RON (suma dividendului brut) a fost distribuită în avans ca urmare a Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății nr. 63 din 28 septembrie 2022, respectiv (ii) suma de 37.028.134,42 lei suma dividendului brut), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei care a fost distribuit conform prezentei hotărâri. Politica de dividende a Societății include plata dividendelor pe bază semestrială.

În urma hotărârii Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 s-a aprobat majorarea capitalul social al Societății cu suma de 18.967.145,8 RON (valoarea nominală), prin emisiunea unui număr de 94.835.729 acțiuni ordinare noi cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune, prin conversia unor creanțe certe, lichide și exigibile deținute față de Societate de către beneficiarii planului pe bază de acțiuni, care au fost aprobate la data Adunării Generale Extraordinară ale Acționarilor nr. 50 din 18 mai 2020, respectiv la data Adunării Generale Ordinară ale Acționarilor din 19 aprilie 2021, cu modificările și completările corespunzătoare.

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

Majorarea capitalului social a fost înregistrată la Registrul Comerțului București în temeiul Hotărârii nr. 70931 din 17 mai 2023, Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 fiind publicată în Monitorul Oficial Partea a IV-a nr. 2378 din 26 mai 2023. Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-5334-5 la data de 03 august 2023. Înregistrarea noilor acțiuni la Depozitarul Central a fost efectuată la data de 4 august 2023. Societatea a înregistrat majorarea de capital social în luna august, după finalizarea tuturor procedurilor legale. În urma acestei tranzacții, capitalul social al One United Properties S.A. este de 759.530.863 lei împărțit în 3.797.654.315 acțiuni nominale cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune.

La data de 9 octombrie 2023, prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor s-a aprobat distribuirea de dividende interimare din profitul Societății aferente primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023 în valoare de 37.976.491,71 lei (suma brută), din profitul net distribuibil de 64.960.806 lei pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023. Dividendele interimare au fost plătite ulterior încheierii anului de raportare 2023, în ianuarie 2024. Dividendele finale propuse au fost supuse aprobării de către acționari la adunarea generală anuală care a avut loc în 25 aprilie 2024.

În data de 25 aprilie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 75.880.983,42 RON (suma brută a dividendului), aferent exercițiului financiar anului 2023, după cum urmează: (i) suma în valoare de 37.940.491,71 RON (suma brută a dividendelor) a fost plătită în avans, respectiv (ii) suma în valoare de 37.940.491,71 RON (suma brută a dividendului), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei, va fi distribuit conform prezentei hotărâri. Potrivit Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 71/28.05.2024, s-a aprobat suplimentarea valorii totale brute a dividendelor aferente exercițiului financiar 2023, valoarea totală brută a dividendelor aferente exercițiului financiar 2023 devenind 76.1 milioane RON, distribuită astfel: (i) suma de 37.9 milioane RON a fost distribuită în avans ca urmare a Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 67 din 9 octombrie 2023, respectiv (ii) rămâne a fi distribuită suma de 38.2 milioane RON (dividend brut), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei.

Prin hotărârea Consiliului de Administrație nr. 55 din data de 19 aprilie 2024, s-a aprobat majorarea capitalului social de la valoarea nominală de 759.530.863 la valoarea nominală de 765.771.503,4, prin emisiunea unui număr de 31.203.202 acțiuni ordinare noi cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune și o valoare nominală totală de 6.240.640,4 RON. Majorarea capitalului social are ca scop implementarea prevederilor programului de alocare a acțiunilor deja aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din 19 aprilie 2021 pct. 6, cu modificările, completările și actualizările ulterioare („SOP”). Noile acțiuni vor fi utilizate pentru conversia creanțelor certe, lichide și exigibile deținute față de Societate de către beneficiarii SOP în valoare totală de 29.5 milioane RON.

O operațiune de majorare a capitalului social (până la 350 milioane RON) a fost aprobată prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 72 din 28.05.2024 și tranzacționarea drepturilor de preferință a fost decisă prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 59 din 30.07.2024. Acțiunile nou emise sunt oferite spre subscriere în prima etapă a majorării capitalului social prin exercitarea drepturilor de preferință de către acționarii care dețineau acțiuni ONE la data de 06.08.2024 și nu și-au înstrăinat drepturile de preferință în perioada de tranzacționare sau cei care au dobândit drepturile de preferință în perioada în care respectivele drepturi sunt tranzacționate. A fost emisă aprobarea de către FSA și publicarea Prospectului UE pentru majorarea capitalului social cu aporturi în numerar. Prospectul a fost aprobat de Autoritatea Română de Supraveghere Financiară („ASF”) la data de 07.08.2024, conform Deciziei 816/07.08.2024.

Prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr 62 din 25 Septembrie 2024, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr 72 din 28 mai 2024, Consiliul de Administrație a constatat și validat rezultatele majorării de capital social prin plasament privat. A fost aprobată majorarea capitalului social al Societății cu suma de 340.059.509,4 RON (valoare nominală), prin emiterea a 1.700.297.547 acțiuni noi având o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune, suma a fost încasată integral până la 31 Decembrie 2024.

Procedurile legale pentru majorarea capitalului social au fost finalizate în T4 2024, prin urmare Societatea a înregistrat majorarea capitalului social în capitalul propriu după emiterea certificatului de înregistrare pentru instrumente financiare (CIIF) de către Autoritatea Română de Supraveghere Financiară și înregistrarea noilor acțiuni la Depozitarul Central.

La data de 10 octombrie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende interimare pentru primele 6 luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024 în sumă de 38 milioane RON (brut), adică un dividend de 0,01 lei/acțiune (brut) prin raportare la numărul total de acțiuni emise de societate la data convocării AGOA din profitul net distribuibil de 74.215.539 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Dividendele interimare au fost plătite începând cu data de 11 noiembrie 2024 acționarilor societății înscrși în Registrul Acționarilor deținut de Depozitarul Central la data de înregistrare 30 octombrie 2024.

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

La 10 octombrie 2024, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății („Hotărârea AGEA”) a aprobat următoarele:

- (i) consolidarea valorii nominale a unei acțiuni emise de Societate de la valoarea nominală de 0,2 RON/acțiune la valoarea nominală de 10 RON/acțiune, prin creșterea valorii nominale a acțiunilor concomitent cu reducerea numărului total de acțiuni (50 de acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune vor reprezenta o acțiune cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune));
- (ii) propunerea Consiliului de Administrație de stabilire a unui preț în valoare de 46,225 RON/acțiune consolidată, pentru compensarea fracțiilor de acțiuni rezultate ca urmare a Consolidării Valorii Nominale. Prețul astfel propus a fost calculat prin înmulțirea sumei de 0,9245 RON (reprezentând valoarea medie de tranzacționare a acțiunii cu o valoare nominală de 0,2 RON, aferentă ultimelor 12 luni anterioare convocării AGEA, ajustată corespunzător modificărilor generate de eventualele evenimente corporative din această perioadă, dacă este cazul) cu 50 (reprezentând valoarea raportului dintre valoarea nominală consolidată de 10 RON/acțiune) și valoarea nominală anterioară Consolidării Valorii Nominale (0,2 RON/acțiune));

Consolidarea valorii nominale a acțiunilor de la 0,2 RON/acțiune la o valoare nominală de 10 RON/acțiune a fost înregistrată la Depozitarul Central la data de 05 februarie 2025. Vă rugăm să consultați și Nota 34.

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 32.999.007 RON la 31 decembrie 2024 (2023: 25.713.307 RON) este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine imposibilă.

Conducerea Grupului nu estimează ca va utiliza rezerva legală astfel încât să devină imposibilă (cu excepția cazului prevăzut de Codul fiscal, în care rezerva constituită de persoanele juridice care furnizează utilități societăților comerciale care se restructurează, se reorganizează sau se privatizează poate fi folosită pentru acoperirea pierderilor de valoare ale pachetului de acțiuni obținut în urma procedurii de conversie a creanțelor, iar sumele destinate reconstituirii ulterioare a acestora sunt deductibile la calculul profitului imposibil).

Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezervă legală realizată se preia în cadrul rezultatului reportat la începutul exercițiului financiar următor celui pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale, de unde urmează a fi repartizat.

(iii) Alte rezerve de capital - plăți pe bază de acțiuni

Rezerva de plăți pe bază de acțiuni este utilizată pentru a recunoaște valoarea plăților pe bază de acțiuni decontate cu acțiuni furnizate angajaților cu funcții de conducere, ca parte a remunerației acestora.

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se va concretiza în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății. Beneficiarii nu vor plăti nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare.

În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de societatea-mamă. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Evaluării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobat ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor.

Pe baza condițiilor descrise mai sus, Grupul și beneficiarii au confirmat că toți termenii și condițiile au fost stabilite pentru planul de beneficii pe bază de acțiuni descris mai sus, data acordării a avut loc și, prin urmare, Grupul a înregistrat o cheltuială de 6 mil. RON în 2024, 25.1 mil. RON în 2023 și 46 mil. RON în 2022 și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

La 31 Decembrie 2023, acțiunile rezultate din majorarea de capital social înregistrată la 4 august 2023 au fost alocate beneficiarilor planurilor de beneficii pe bază de acțiuni aprobate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 50 din 18 mai 2020, respectiv prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății din 19 aprilie 2021, cu modificările și completările ulterioare. Majorarea capitalului social a fost realizată prin conversia creanțelor certe, lichide și exigibile deținute față de Societate în acțiuni emise de Societate, în conformitate cu art. 210 alin. (2) din Legea societăților comerciale și art. 89 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiunile de piață.

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

La 31 Decembrie 2023, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni convertit în majorare de capital social are o valoare totală de 82.516.567,8 RON obținută prin înmulțirea numărului de acțiuni noi (adică 94.835.729) cu 0,8701 RON per acțiune (aceasta reprezintă prețul mediu ponderat de tranzacționare pentru perioada de 12 luni anterioară datei deciziei Consiliului de Administrație), această valoare pe acțiune fiind aprobată la pct. 1 lit. c) din Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 și fiind determinată cu respectarea art. 174 din Regulamentul 5/2018. Din suma totală aferentă planului de beneficii pe bază de acțiuni, 18.967.145,8 RON reprezintă valoarea nominală a Acțiunilor Noi și 63.549.422 RON reprezintă prima de emisiune. Deținătorii de creanțe din planul de beneficii pe bază de acțiuni nu plătesc niciun preț pentru Noile Acțiuni.

În primul semestru din 2024, planul de beneficii pe bază de acțiuni 4 a fost exercitat, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni convertit în majorare de capital social are o valoare totală de 29.543.191,66 RON obținută prin înmulțirea numărului de acțiuni noi (adică 31.203.202) cu 0,9468 RON/acțiune (aceasta reprezintă prețul mediu ponderat de tranzacționare aferentă perioadei de 12 luni anterioară datei deciziei Consiliului de Administrație), această valoare pe acțiune fiind aprobată la pct. 1 lit. d) din Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 55 din 19 aprilie 2024 și fiind determinată cu respectarea art. 174 din Regulamentul 5/2018.

Valoarea în sold a planului de beneficii pe bază de acțiuni înregistrat în capitaluri proprii este de 9.55 mil. RON aferent planului de beneficii pe bază de acțiuni 5 neexercitat până la 31 decembrie 2024.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	95.437.126	117.166.526
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	910.043.924	793.491.471
<i>Împrumuturi negarantate</i>	EUR		
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	19.901.448	-
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	4.979.227	82.609.273
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	49.165	38.651
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	-	35.394
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	17.080.551	34.327.685
Total		1.047.491.441	1.027.669.000
<i>din care:</i>			
Termen lung		932.103.702	910.428.429
Termen scurt		115.387.739	117.240.571

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 26.

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 2,2% la 3%.

Unele dintre împrumuturile Grupului au, printre altele, indicatori privind raportul dintre valoarea activului și valoarea creditului și rata de acoperire a serviciului datoriei. Grupul a respectat indicatorii financiari aferenți facilităților de împrumut în anii 2024 și 2023.

Contractele de împrumut bancar conțin gajuri pe proiectele de dezvoltare imobiliară (terenuri și construcții în curs de execuție), precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. A se vedea notele 8, 9, 11 și 12 pentru sumele gajate.

La 19 ianuarie 2021, filiala One United Towers SRL a semnat contractul de împrumut cu Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre pentru o sumă de maximum 50.000.000 EUR, din care filiala a tras suma de 43.6 mil. EUR. La 18 iunie 2024, Societatea, prin filiala sa One United Tower SRL a semnat un contract de credit cu Banca Transilvania SA în valoare maximă de 47.000.000 EUR. Această finanțare a fost utilizată pentru rambursarea integrală a împrumutului existent contractat de One United Towers SRL pe 19 ianuarie 2021 de la Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre, pentru dezvoltarea clădirii durabile de birouri One Tower. În plus, această nouă finanțare a vizat și rambursarea parțială a împrumuturilor acționarilor existente contractate de One United Tower SRL de la acționarii săi și alte costuri asociate.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

Contractul de împrumut bancar este garantat și printr-o ipotecă mobilă asupra acțiunilor Societății-mamă la filiala One United Tower SRL, respectiv asupra unui număr de 6.431 acțiuni. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenului și clădirii, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. Indicatorii financiari aferenți contractului de împrumut sunt: rata istorică de acoperire a serviciului datoriei, rata previzionată a acoperirii serviciului datoriei, rata de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoare activ. Soldul creditului la 31 decembrie 2024 este de 230.04 mil. RON (31 decembrie 2023: 191.4 mil RON) din care 8.2 mil. RON cu scadență pe termen scurt și dobânda aferentă în sold de 486 KEUR.

La 23 ianuarie 2018, filiala One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA) a semnat contractul de împrumut cu CEC Bank pentru o sumă de 12 milioane EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și clădirii, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. De asemenea, creditul are atașat o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul creditului la 31 decembrie 2024 este de 0 mil. RON (31 decembrie 2023: 31.4 mil. RON), împrumutul fiind integral rambursat. Toate ipotecile aferente împrumutului au fost integral eliberate.

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat un contract de credit cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari.

Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe din contracte de leasing, polițe de asigurare și împrumut acționar, conturi bancare și 100% din capitalul social al debitorilor. Societatea-mamă garantează fiecărei părți finanțatoare îndeplinirea punctuală care va acoperi diferențele de cost sau deficitul de numerar aferent.

Grupul, prin filiala sa, a semnat la data de 04 iulie 2024 un act adițional pentru majorarea unei facilități de credit contractată la 23 iulie 2021 pentru One Cotroceni Park Office SRL ("OCO1") și One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL („OCO2”). Valoarea cu care a fost majorată facilitatea de credit este de 20 milioane EUR, împărțită între OCO1 (7.1 milioane EUR) și OCO2 (12.9 milioane EUR). Majorarea facilității de credit a fost acordată de Banca Comercială Română SA și BRD Groupe Societe Generale SA și are ca scop rambursarea creditelor acționarilor precum și acoperirea altor costuri aferente tranzacției de majorare a facilității de credit. Data scadenței împrumutului rămâne neschimbată. Indicatorii financiari aferenți contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoare activ și durata medie ponderată a contractului de leasing neexpirat.

La 31 decembrie 2024, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office SRL este de 200.95 mil. RON (31 decembrie 2023: 184.22 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 9.3 mil. RON.

La 31 decembrie 2024, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office faza 2 SRL este de 197.31 mil. RON (31 decembrie 2023: 139.84 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 9.1 mil. RON.

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula SRL a semnat un contract de credit cu First Bank SA în valoare maximă de 15.000.000 EUR. Durata creditului este de 36 de luni începând cu 1 octombrie 2021. Soldul creditului la 31 decembrie 2024 este de 0 RON (31 decembrie 2023: 59.69 mil. RON). Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. De asemenea, împrumutul are atașată o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul de fluxuri de numerar aferent finalizării proiectului pentru 15% din totalul costurilor de dezvoltare (7.47 mil. RON). La 31 decembrie 2024, împrumutul a fost integral rambursat. Toate ipotecile aferente împrumutului au fost integral eliberate.

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 gajuri reprezentate de peste 10 apartamente și 41 de locuri de parcare, precum și conturi bancare și o garanție corporativă emisă de societatea-mamă. La 20 martie 2024, filiala One Mircea Eliade Properties SRL, a contractat un credit bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 5.725.000 EUR. Creditul are o scadență de 4 ani. Contractul de credit bancar conține gajuri reprezentate de 7 apartamente. Contractul de credit bancar conține o garanție prin care societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența creditului bancar contractat. Soldul creditelor la 31 decembrie 2024 este de 53.6 mil. RON (31 decembrie 2023: 37.27 mil. RON), din care pe termen scurt 21.1 mil. RON.

La 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoriei Plaza SRL (fosta MAM Imob Business Center SRL) a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 18.43 mil. EUR și a utilizat integral această sumă, deci soldul creditului la 31 decembrie 2024 este de 79.4 mil. RON (31 decembrie 2023: 84.57 mil. RON), din care scadent pe termen scurt 5.3 mil. RON și dobânda aferentă în sold de 173,502 RON. Împrumutul va fi rambursat integral până în iunie 2037. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului de birouri din Sos. Nicolae Titulescu nr. 29-31, creanțelor din contractele de închiriere și conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

Filialele One Cotroceni Park Office SRL, One Cotroceni Park Office Faza2 SRL și One Cotroceni Park SRL au contractat împrumuturi de la Element Invest Partners, parte afiliată. Împrumutul este acordat pentru o perioadă nedeterminată de timp, în funcție de resursele de numerar ale debitorului. Soldul împrumutului grupului primit de la Element Invest Partners, inclusiv dobânda aferentă este de 11.1 mil. RON (31 decembrie 2023: 34.36 mil. RON). De asemenea, în T1 2024, filiala One Technology District SRL a contractat sub formă de împrumut suma de 6.47 mil. RON de la Element Dmmd Birouri SRL. Împrumutul primit de One Technology District SRL a fost convertit în capital social în T3 2024.

În T1 2023, Grupul, prin filiala sa One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL), a contractat un împrumut bancar de la First Bank în valoare totală de 6.8 mil. EUR. Împrumutul are o scadență de 6 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra clădirii și a terenului deținut de societate pe str. Georges Clemenceau nr. 8-10 și asupra clădirii și a terenului deținut de One Downtown (fosta One Proiect 10 SRL) pe str. Academiei nr. 21, precum și asupra conturilor bancare, dar și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. În T4 2024, împrumutul a fost integral rambursat, prin urmare soldul creditului la 31 decembrie 2024 este 0 (31 decembrie 2023: 33.67 mil. RON). Toate ipotecile aferente împrumutului au fost integral eliberate.

În T1 2023, Grupul, prin filiala Eliade Tower SRL a contractat un credit bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 5 mil. EUR și a fost integral tras în ianuarie 2023. Creditul are o scadență de 5 ani. Contractul de împrumut bancar conține gajuri asupra clădirii de birouri „Eliade Tower”, localizată în Bvd. Mircea Eliade, nr 18, București, creanțelor din contractele de închiriere și conturilor bancare. Data scadenței pentru rambursarea integrală este 19 ianuarie 2028. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul creditului la 31 decembrie 2024 este de 16.1 milioane RON (31 decembrie 2023: 20.8 mil. RON), din care pe termen scurt 4.9 mil. RON. și dobânda aferentă în sold de 39,896 RON.

În data de 2 martie 2023, filiala One Cotroceni Park SRL a contractat un împrumut bancar de la Banca Transilvania în valoare totală de 20 mil. EUR pe o perioadă de 42 luni. Scadența împrumutului este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenului 239866 și a construcției, precum și asupra conturilor bancare și a creanțelor viitoare din promisiunile de vânzare, asupra a 100% din capitalul social și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. La 31 decembrie 2024, împrumutul a fost integral rambursat prin urmare soldul creditului la 31 decembrie 2024 este 0 (31 decembrie 2023: 78.2 mil. RON). Toate ipotecile aferente împrumutului au fost integral eliberate.

În data de 21 august 2023, filiala One Herăstrău Towers SRL a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 4.900.000 EUR pe o perioadă de 3 ani. Scadența împrumutului este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 3 apartamente, 9 locuri de parcare și asupra a unui apartament în dezvoltarea rezidențială One Mircea Eliade, precum și asupra conturilor bancare și a creanțelor viitoare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2024 este de 13.78 mil. RON (31 decembrie 2023 este 24.37 mil. RON), scadent integral pe termen scurt.

În data de 12 septembrie 2023, filiala One Verdi Park SRL a semnat un contract de împrumut cu Banca Patria pentru pragul maxim de 9.500.000 EUR. Scadența împrumutului este 11 septembrie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 7 unități rezidențiale, precum și a conturilor bancare și a creanțelor viitoare. De asemenea, la 26 martie 2024, filiala One Verdi Park SRL a semnat un contract de împrumut cu Banca Garanti pentru o sumă maximă de 4.275.000 EUR. Scadența împrumutului este 30 mai 2028. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 7 unități rezidențiale și un spațiu comercial, asupra creanțelor viitoare, conturilor bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumuturilor la 31 decembrie 2024 este de 21.97 mil. RON (31 decembrie 2023: 24.9 mil. RON) din care scadent pe termen scurt 11.96 mil. RON și dobânda aferentă în sold este de 69.785 RON.

În data de 15 decembrie 2023, filiala One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL), a contractat un împrumut bancar de la Alpha Bank SA în valoare totală de 35.1 mil. EUR (o facilitate de împrumut de 30.5 mil. EUR și a doua facilitate de împrumut de 4.6 mil. EUR). Prima facilitate de împrumut are o scadență până la 30 martie 2034 și a doua facilitate până la 30 martie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra clădirilor deținute de Societate, precum și asupra creanțelor, conturilor bancare, activelor mobiliare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Indicatorii financiar atașați contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului, aplicabili după 2026. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2024 este de 57.1 mil. RON și este scadent integral pe termen lung.

În data de 08 februarie 2024, filiala One Floreasca Towers SRL a semnat un contract de împrumut cu Banca First pentru pragul maxim de 11.000.000 EUR. Creditul are o maturitate de 3 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, de asemenea asupra a 3 apartamente construite de Neo Floreasca Lake SRL, 1 apartament și 1 loc de parcare în dezvoltarea One Verdi Park, și asupra creanțelor din contractele de vânzare ale Societății și din polița de asigurare, precum și asupra conturilor bancare, contul de rezervă pentru serviciul datoriei și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume datorate în cadrul împrumutului bancar de către One Floreasca Towers SRL către First Bank SA și neachitată la scadență, precum și plata oricărei sume în limita sumei maxime de 8.042.000 EUR care depășește bugetul total de construcție pentru „One Floreasca Towers: proiect rezidențial, reprezentând 20% din buget”. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2024 este de 39.7 mil. RON și este scadent integral pe termen lung și dobânda aferentă în sold este de 108.761 RON.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

În data de 01 martie 2024, filiala One Mamaia Nord SRL a contractat un împrumut bancar de la Libra Internet Bank S.A. în valoare totală de 11.500.000 EUR. Creditul are o maturitate de 4 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, pe strada Aleea Lamia nr. 8, din Mamaia, Constanța, precum și asupra apartamentelor și a locurilor de parcare deținute de One Timpuri Noi SRL pe strada Ion Minulescu, nr. 13, bl. OTN, Municipiul București, Sector 3, precum și asupra conturilor bancare. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2024 este de 34.13 mil RON și este scadent integral pe termen lung.

În data de 26 aprilie 2024, Societatea, prin filiala One Lake District SRL a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 20.000.000 EUR. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenurilor, clădirilor și construcțiilor deținute de societate, precum și a creanțelor aferente vânzărilor rezidențiale și a creanțelor viitoare aferente deciziilor de rambursare a TVA de la bugetul de stat și a conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Nicio sumă nu a fost trasă până la 31 decembrie 2024.

În 14 mai 2024, Societatea, prin filiala One Cotroceni Park SRL a contractat un credit bancar de la Banca Comerciala Intensa Sanpaolo Romania SA în valoare totală de 13.250.000 EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra a 18 apartamente, 12 spații comerciale și 94 locuri de parcare, precum și a creanțelor și conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul creditelor la 31 decembrie 2024 este de 32.3 mil. RON, din care scadent pe termen scurt 10.9 mil. RON.

La 7 noiembrie 2024, Societatea, prin intermediul filialei One Technology District SRL, a contractat o facilitate de credit la termen în valoare maximă de 37.500.000 EUR de la Erste Group Bank AG și o facilitate de TVA în valoare maximă de 19.902.000 RON de la Banca Comercială Română SA. Facilitatea de TVA de la Banca Comercială Română SA include o garanție corporativă prin care Societatea-mamă acționează ca garant și acoperă orice sumă datorată până la valoarea acordului de facilitate, pentru perioada până la scadența împrumutului bancar aferent. În ceea ce privește împrumutul contractat de la Erste Group Bank AG, Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume de până la 6.100.000 EUR care depășește bugetul total de construcție. Acordul de împrumut bancar include o ipotecă asupra părților sociale deținute de Societatea-mamă în filiala One Technology District SRL, pentru un număr de 367.360 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 3.673.600 RON. Indicatorii financiari atașați contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului, raportul credit/cost și perioada medie ponderată de leasing care nu a expirat, aplicabile după 2026. Nicio sumă nu a fost retrasă din linia de credit până la 31 decembrie 2024.

La 17 decembrie 2024, Societatea, prin intermediul subsidiarei One M Hotel SRL, a contractat un împrumut bancar în valoare de 17.500.000 EUR de la Unicredit Bank SA. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenului, clădirilor, creanțelor, conturilor bancare și activelor mobiliare. Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume de până la 10% din costurile totale de dezvoltare (inclusiv costuri de construcție: hard, soft și de finanțare) ale proiectului One M Hotel, care depășește bugetul estimat de dezvoltare, dar nu mai mult de suma maximă de 2.000.000 EUR. Acordul de împrumut bancar include o ipotecă asupra părților sociale deținute de Societatea-mamă în subsidiara One M Hotel SRL, pentru un număr de 4.050.000 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 40.500.000 RON. Suma de 5.67 milioane EUR a fost retrasă din linia de credit până la 31 decembrie 2024. Indicatorii financiari atașați contractului de credit sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului și raportul credit/cost, aplicabili după 2026. Soldul creditului la 31 decembrie 2024 este de 28.2 milioane RON și este integral scadent pe termen lung.

Reconcilierea modificărilor în datoriile care rezultă din activități de finanțare este prevăzută în Nota 28.

NOTA 16. CHELTUIELI ÎN AVANS

	2024	2023
Cheltuieli în avans legate de comisioanele de finanțare	12.392.202	11.316.145
Taxe locale	3.045	-
Asigurări	313.698	437.761
Cheltuieli în avans legate de achiziția de participații	17.411.324	-
Costurile proiectului	17.675.186	1.462.257
Alte cheltuieli în avans	2.341.252	1.434.769
Total valoare	50.136.707	14.650.932

În categoria „Cheltuieli în avans legate de comisioane de finanțare” sunt incluse costurile suportate pentru obținerea finanțării bancare. Aceste costuri sunt recunoscute liniar pe durata contractului de finanțare bancară.

NOTA 17. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, Grupul deține participații într-un număr de entități asociate nesemnificative luate separat, care sunt contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	Obiect de activitate	% participație		Valoarea contabilă	
			31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Reinvent Energy SRL	România	Construcții	20%	20%	2.927.549	2.419.580
CCT & ONE AG	Elveția	Investiții	49,90%	49,90%	676.929	675.656
Glass Rom Invest SRL	România	Construcții	20%	20%	288.956	288.956
One Property Support Services SRL	România	Managementul proprietății	20%	20%	595.726	424.020
One Herăstrău Office Properties SRL	România	Holding	30%	30%	4.855.360	4.855.360
Asociația ASAR	România	Arhitectură	20%	20%	2.500	2.500
Skia Financial Services SRL	România	Servicii	40%	0%	122.720	-
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență					9.469.740	8.666.072
					2024	2023
Valoarea totală a cotei Grupului în:						
Profitul din operațiuni neîntrerupte					803.268	5.296.195
Total rezultat global					803.268	5.296.195

NOTA 18. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2024	Pe termen scurt	Pe termen lung	31 decembrie 2023	Pe termen scurt	Pe termen lung
Furnizori	89.772.888	89.772.888	-	135.127.264	135.127.264	-
Furnizori facturi nesosite	27.249.849	27.249.849	-	32.149.849	32.149.849	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	86.486.514	86.486.514	-	61.064.176	61.064.176	-
Dividende	124.323	124.323	-	41.602.115	41.602.115	-
Alte impozite și taxe	759.203	759.203	-	2.490.901	2.490.901	-
Creditori diverși	20.080.483	20.080.483	-	35.250.629	35.250.629	-
Provizioane	691.071	-	691.071	775.016	-	775.016
Beneficiile angajaților	2.546.983	2.546.983	-	2.179.487	2.179.487	-
Datorii cu achiziția de participații	47.494.370	47.494.370	-	44.513.870	44.513.870	-
Alți creditori	546.859	-	546.859	1.169.918	-	1.169.918
Total datorii comerciale și alte datorii	275.752.543	274.514.613	1.237.930	356.323.225	354.378.291	1.944.934

Ciclul normal de exploatare al Grupului este de trei ani. Ca urmare, activele circulante și datoriile pe termen scurt includ elemente a căror realizare este destinată și/sau anticipată să aibă loc pe parcursul ciclului normal de exploatare al Grupului.

Furnizori facturi nesosite reprezintă contravaloarea serviciilor executate de antreprenori și constructori recepționate pentru care facturile nu au fost emise la data raportării.

Rândul *Datorii cu achiziția de participații* include plățile în avans primite pentru antecontractele semnate pentru vânzarea de părți sociale deținute în filiala One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL) și One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). A se vedea Nota 29 pentru mai multe detalii.

NOTA 18. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII (continuare)

În urma hotărârilor Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 69 din 25.04.2024 și nr. 71 din 28.05.2024, Societatea a plătit ultima tranșă de dividende aferentă exercițiului financiar 2023 (38.2 milioane RON – dividend brut) prin intermediul Depozitarului Central S.A., începând cu data de 15.07.2024, către acționarii Societății înregistrați în Registrul Acționarilor deținut de Depozitarul Central S.A. la data de înregistrare 28.06.2024.

Conducerea consideră că valoarea contabilă a datoriilor comerciale aproximează valoarea lor justă.

NOTA 19. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIEȚI

La momentul semnării promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare între partea promitenta-vânzătoare și partea promitenta-cumpărătoare, partea promitenta-vânzătoare se obliga să nu vândă, să nu greveze cu orice fel de sarcini, să nu promită sau să ofere spre vânzare apartamentele (cu/fără locuri de parcare) unei terțe persoane. Avansurile încasate de la clienți scad în timp odată cu creșterea procentului de finalizare a proiectelor rezidențiale.

Dezvoltator	Denumire proiect	Descriere	31-Dec-24	31-Dec-23
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	Rezidențial	-	10.784.731
One Herăstrău Plaza SRL	One Herăstrău Plaza	Rezidențial	-	79.393
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	Rezidențial	7.806.887	-
One North Lofts SRL (former One North Gate SA)	One North Lofts	Investiții imobiliare	-	20.463.797
One Lake District SRL	One Lake District	Rezidențial	36.334.125	65.784.889
One Plaza Athenée SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	One Athenée	Rezidențial	21.188.521	29.745.409
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	One Lake Club SRL	Rezidențial	29.167.714	36.300.581
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	One City Club	Investiții imobiliare	10.091.524	5.088.155
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	Rezidențial	14.682.854	6.726.810
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	Rezidențial	-	21.346.165
One High District SRL	One High District	Rezidențial	6.432.118	31.308.736
Eliade Tower SRL	Eliade Tower	Investiții imobiliare	19.722.460	22.186.760
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	Rezidențial	153.404.904	139.791.793
X Arhitecture Engineering SRL	X Arhitecture	Servicii de arhitectură	107.538	-
One Proiect 18 SRL	One Proiect 18	Investiții imobiliare	54.746.895	-
Bucur Obor SA	Bucur Obor	Investiții imobiliare	1.000	1.000
Total			353.686.540	389.608.219

Descriere	2024	2023
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	269.124.661	341.868.507
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	84.561.879	47.739.712
Total	353.686.540	389.608.219

În 2023, Societatea, prin filiala sa, One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA), a semnat un contract de vânzare de active pentru o clădire de birouri deținută de filială pentru o tranzacție în valoare de 6 mil. EUR. Până la 31 decembrie 2023 s-a încasat un avans de 7 milioane RON în legătură cu acest acord, în timp ce în 2024 s-a încasat suma finală (22.8 mil. RON). În urma acestei tranzacții, One North Lofts SRL a păstrat în proprietate a doua clădire în cadrul proiectului, care va fi transformată în clădire rezidențială numită One North Lofts. În T4 2024, One North Lofts a obținut autorizația de construire pentru dezvoltare. Grupul a reclassificat activul din investiții imobiliare în stocuri și a început să recunoască veniturile contractuale conform IFRS 15. A se vedea Nota 8 și Nota 20 pentru mai multe detalii.

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

Veniturile din vânzarea proprietăților inventariate și a proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare sunt detaliate astfel:

Descriere	2024	2023
Vânzări proprietăți inventariate finalizate		
Vânzări – One Mircea Eliade Properties	(1.384.587)	16.820.251
Vânzări – One Mamaia Nord	(1.378.303)	(237.968)
Vânzări – One Verdi Park	55.341.547	49.209.423
Vânzări - One Herăstrău Towers	835.331	29.255.471
Vânzări - One Cotroceni Park	114.452.212	285.121.407
Vânzări - Neo Floreasca Lake	19.233.675	10.136.353
Vânzări - One Timpuri Noi	17.618.775	19.199.295
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Venituri contractuale - One Peninsula	27.231.429	74.471.459
Venituri contractuale - One Herăstrău Vista	64.276.508	35.377.346
Venituri contractuale – One Modrogan	(7.837.588)	963.533
Venituri contractuale - One Mamaia Nord - faza 2	58.632.941	14.002.434
Venituri contractuale - One High District	215.005.762	175.608.284
Venituri contractuale - One Floreasca Towers	115.889.850	68.648.670
Venituri contractuale - One Lake District	221.335.130	113.000.708
Venituri contractuale – One Cotroceni Towers	3.080.777	26.781.758
Venituri contractuale – One Plaza Athenee	8.556.888	89.176.791
Venituri contractuale – One North Lofts	61.698.937	-
Venituri contractuale - One Lake Club	169.319.813	122.858.753
Total venituri din contractele cu clienții	1.141.909.097	1.130.393.968

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	2024	2023
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
Cost de vânzare – One Mircea Eliade	(7.147.208)	1.864.757
Cost de vânzare – One Mamaia Nord	(752.411)	66.721
Cost de vânzare - One Verdi Park	16.387.916	35.031.596
Cost de vânzare - One Herăstrău Towers	(1.801.477)	9.569.239
Cost de vânzare - One Cotroceni Park	95.210.581	211.786.361
Cost de vânzare - Neo Floreasca Lake	7.496.204	8.011.716
Cost de vânzare - One Timpuri Noi	6.612.626	12.281.746
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Cost contractual - One Peninsula	36.824.804	35.248.065
Cost contractual - One Herăstrău Vista	43.190.403	22.899.639
Cost contractual – One Modrogan	(3.552.407)	2.508.641
Cost contractual - One Mamaia Nord - faza 2	38.795.397	12.097.811
Cost contractual - One High District	152.197.373	150.338.300
Cost contractual - One Floreasca Towers	65.987.750	46.610.405
Cost contractual - One Lake District	163.407.433	93.823.153
Cost contractual – One Cotroceni Towers	3.631.049	26.784.444
Cost contractual – One Plaza Athenee	8.173.237	57.628.796
Cost contractual – One North Lofts	56.647.380	-
Cost contractual - One Lake Club	103.486.582	76.189.589
Total costuri cu vânzarea	784.795.232	802.740.979

Veniturile Grupului includ venituri din contractele de construcții recunoscute în timp în funcție de stadiul de finalizare a contractului cu clientul.

La 31 decembrie 2024, valoarea totală a prețului de tranzacționare alocat obligațiilor de executare neîndeplinite din contractele de construcții era de 1.201.309.711 RON (2023: 1.301.925.291 RON), din care se estimează că aproximativ 60% va fi recunoscută drept venit în 2025.

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE (continuare)

Grupul prin filiala sa, One North Lofts a obținut autorizația de construire pentru un imobil situat în Voluntari, județul Ilfov. Grupul a reclasificat activul din investiții imobiliare în stocuri și a început să recunoască veniturile contractuale conform IFRS 15.

La 8 iulie 2022, Curtea de Apel București a suspendat autorizația de construire a clădirii One Modrogan, emisă de Primarul General al Municipiului București. Litigiul este în derulare. A se vedea Nota 30 pentru detalii suplimentare.

NOTA 21. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE

Grupul a încheiat contracte de leasing pe portofoliul său de imobile de birouri. Închirierile de imobile de birouri au de obicei perioade de leasing cuprinse între 5 și 10 ani și includ clauze care să permită actualizarea periodică în sens crescător a chiriei în funcție de condițiile de piață predominante. Unele contracte de leasing conțin opțiuni de reziliere înainte de sfârșitul perioadei de leasing.

	2024	2023
Venituri din chirii (excluzând înregistrarea liniară a stimulentei de leasing)	142.240.571	116.171.421
Înregistrarea liniară a stimulentei de leasing	(26.032.355)	(18.097.638)
Venituri din chirii	116.208.216	98.073.783

Mai jos sunt prezentate detalii privind chiria anuală netă:

La 31 decembrie 2024	Venit din chirii	% din venitul din chirii	Venituri din servicii pentru chiriași	Total	% din total
Birouri	83.918.679	72,21%	28.151.965	112.070.644	74,00%
Comercial	29.435.111	25,33%	6.418.651	35.853.762	23,67%
Altele	2.854.426	2,46%	668.654	3.523.080	2,33%
Total	116.208.216	100,00%	35.239.270	151.447.486	100,00%

La 31 decembrie 2023	Venit din chirii	% din venitul din chirii	Venituri din servicii pentru chiriași	Total	% din total
Birouri	64.410.217	66%	23.534.206	87.944.423	68,52%
Comercial	30.238.954	31%	6.573.554	36.812.508	28,68%
Altele	3.424.612	3%	173.108	3.597.720	2,8%
Total	98.073.783	100%	30.280.868	128.354.651	100,00%

În activitatea de birouri, sunt incluse în principal veniturile generate de One United Tower, One Cotroceni Park Office, One Cotroceni Park Office Faza 2 și One Victoriei Plaza cu o pondere de 96% în veniturile totale din închirierea birourilor la 31 decembrie 2024. Activitatea de închiriere a crescut deoarece clădirea de birouri One Cotroceni Park Office Faza 2 a început să genereze venituri pe măsură ce proiectul a fost finalizat.

În activitatea comercială sunt incluse veniturile generate de Bucur Obor.

Detalii despre chiria anuală de bază și amortizarea stimulentei de închiriere sunt prezentate mai jos:

31 decembrie 2024	Venituri brute din chirii	Înregistrarea liniară a stimulentei de leasing	Venituri din chirii
Birouri	109.951.034	(26.032.355)	83.918.679
Comercial	29.435.111	-	29.435.111
Altele	2.854.426	-	2.854.426
Total	142.240.571	(26.032.355)	116.208.216

NOTA 21. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE (continuare)

31 decembrie 2023	Venituri brute din chirii	Înregistrarea liniară a stimulentelelor de leasing	Venituri din chirii
Birouri	82.507.855	(18.097.638)	64.410.217
Comercial	30.238.954	-	30.238.954
Altele	3.424.612	-	3.424.612
Total	116.171.421	(18.097.638)	98.073.783

Grupul a acordat stimulente precum chirii gratuite și lucrări de amenajare. Porțiunea totală neamortizată a stimulentelelor de leasing este după cum urmează:

	2024	2023
Valoarea brută a stimulentelelor de leasing neamortizate integral	215.666.933	175.919.235
Valoarea cumulată recunoscută în contul de profit și pierdere	(66.434.849)	(29.250.066)
Valoarea netă a stimulentelelor de leasing neamortizate integral	149.232.084	146.669.169

Valoarea netă a stimulentelelor de leasing neamortizate integral este inclusă în situația poziției financiare la poziția „Investiții imobiliare” la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023.

Contractele de leasing operațional, în care Grupul este locator, se referă la investiții imobiliare deținute de Grup cu perioade de leasing cuprinse între 3 și 15 ani, cu opțiune de prelungire. Locatarul nu are opțiunea de a cumpăra proprietatea la expirarea perioadei de închiriere.

Grupul, prin filiala sa, a obținut autorizația de construire pentru One Technology District, un centru de birouri durabil la cheie la scară largă (amprentă de carbon zero) dezvoltat pentru Infineon Technologies. Lucrările de construcție au început imediat, iar livrarea va avea loc în 2026. One Technology District va deservi nevoile Infineon pentru o perioadă de 15 ani, începând cu 2026. Valoarea totală a contractului se ridică la 57 de milioane de euro (fără TVA).

Grupul, prin filiala sa, a obținut autorizația de construire pentru hotelul Mondrian București, primul hotel din portofoliul Companiei.

NOTA 22. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VÂNZĂRI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	2024	2023
Comisioane de intermediere vânzări	13.658.244	10.909.683
Comisioane de intermediere vânzări - birouri	4.577.216	4.067.347
Total	18.235.460	14.977.030

Comisiunile intermediere vânzări sunt înregistrate și plătite pentru semnarea de promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare de apartamente.

NOTA 23. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație la 2024 și 2023 se detaliază astfel:

Descriere	2024	2023
Comisioane bancare și asimilate	555.115	233.550
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	14.886.790	13.025.548
Protocol, reclamă și publicitate	21.747.864	14.398.055
Contabilitate, audit și alte servicii de consultanță	2.535.015	2.149.774
Servicii administrare	1.901.914	1.653.206
Alte servicii administrative	8.046.378	6.885.352
Amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale	4.245.772	3.641.904
Salarii și contribuții asimilate	13.742.134	11.703.064
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	6.023.118	25.124.118
Amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	482.229	482.229
Total	74.166.329	79.296.800

Numărul mediu de angajați la 31 decembrie 2024 este de 126 (31 decembrie 2023: 115 de angajați).

Onorariile aprobate de Comitetul de Audit pentru serviciile furnizate de Deloitte Audit SRL aferente anului 2024 pentru Societate și filialele Grupului sunt în sumă de 261.7 mii EUR (din care audit statutar și alte onorarii de audit în sumă de 177.3 și alte servicii care nu sunt de audit în sumă de 84.4 mii EUR).

NOTA 24. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare la 2024 și 2023 se detaliază astfel:

Descriere	2024	2023
Donații și sponsorizări	7.432.505	9.294.231
Datorii incerte scoase din evidență	118.637	392.315
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	5.616.780	(1.281.899)
Penalități contractuale	1.295.588	3.860.487
Alte cheltuieli de exploatare	3.825.846	2.400.811
Total	18.289.356	14.665.945

NOTA 25. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare la 2024 și 2023 se detaliază astfel:

Descriere	2024	2023
Venituri din dobânzi	17.882.642	22.500.588
Venituri din diferențe de curs valutar	-	-
Alte venituri financiare	100.000	4.339.995
Total venituri financiare	17.982.642	26.840.583
Cheltuieli cu dobânzile	(60.612.500)	(56.907.656)
Alte cheltuieli financiare	(8.499.391)	(2.723.705)
Pierdere cu diferențele de curs valutar	(610.978)	(5.201.438)
Total cheltuieli financiare	(69.722.869)	(64.832.799)
Total rezultat financiar, net – câștig/(pierdere)	(51.740.227)	(37.992.216)

NOTA 26. ENTITĂȚILE AFILIATE

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, entitățile afiliate ale Grupului cu care a încheiat tranzacții sunt:

Nume	Țara	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Căpitanu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	Romania	Alte entități afiliate
Liviu Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Office Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Invest Partners SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investiții Imobiliare SRL	Romania	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	Romania	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	Romania	Entitate asociată
One Herăstrau Office Properties SA	Romania	Entitate asociată
Glass Rom Invest SRL	Romania	Entitate asociată
CCT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată
CC Trust Group AG	Elveția	Alte entități afiliate
CCT & One Properties SA	Luxemburg	Entitate asociată
Skia Financial Services SRL	Romania	Entitate asociată
Vinci Ver Holding SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
OA Liviu Holding SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Energy Distribution Services SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată, până în decembrie 2024
Conarg SA	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Binbox Global Services SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Dragos-Horia Manda	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Valentin-Cosmin Samoilă	Romania	Membru cheie din conducere, până în aprilie 2024
Marius-Mihail Diaconu	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Augusta Dragic	Romania	Membru cheie din conducere
	Republica	
Magdalena Souckova	Cehă	Membru cheie din conducere, până în aprilie 2024
Dirk Pahlke	Germania	Membru cheie din conducere, din aprilie 2024

În cursul normal al activității, Grupul efectuează tranzacții cu personalul cheie din conducere (conducerea executivă și administratori). Volumul acestor tipuri de tranzacții se regăsește în tabelul de mai jos:

Remunerații membri cheie din conducere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Beneficii pe termen scurt angajați	874.174	2.273.902
Plăți pe bază de acțiuni	29.543.192	81.449.718

La 31 Decembrie 2024, plățile pe bază de acțiuni reprezintă echivalentul a 31.203.202 acțiuni ordinare ale Societății acordate cu titlu gratuit în baza planului de beneficii.

La 31 Decembrie 2023, plățile pe bază de acțiuni reprezintă echivalentul a 93.609.606 acțiuni ordinare ale Societății acordate cu titlu gratuit în baza planului de beneficii. A se vedea nota 14 pentru prezentarea plăților pe bază de acțiuni către personalul cheie din conducere.

Soldurile și tranzacțiile dintre Societate și filialele sale, care sunt părți afiliate, au fost eliminate la consolidare și nu sunt prezentate în această notă. Tranzacțiile dintre Grup și entitățile asociate/asocierile în participație sunt prezentate mai jos.

La 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, Grupul a încheiat angajamente contractuale cu entitățile afiliate pentru vânzarea de proprietăți, dezvoltarea de investiții imobiliare și proprietăți rezidențiale pentru care entitățile afiliate realizează lucrări de construcție cum ar fi: proiectare, structură, organizare de șantier, instalații, anvelopare, lucrări de finisare și alte servicii precum: administrarea proprietății, comisioane de intermediere.

Tranzacțiile cu entitățile afiliate se desfășoară în termeni echivalenți cu cei care prevalează în tranzacțiile care au loc la nivelul pieței.

NOTA 26. ENTITĂȚILE AFILIATE (continuare)

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în 2024 și 2023, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023:

Natura soldului	Categorii de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (cătred)/de la)	
		31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	14.464	2.482
	Asociați	19.851.824	4.442.733
	Alte entități afiliate	22.819.015	19.309.734
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	19.365.034	12.621.057
	Alte entități afiliate	24.276.943	21.117.942
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.755	3.305
	Asociați	21.736.765	21.961.612
	Alte entități afiliate	2.810.982	12.828.459
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	5.977.884	1.988.914
	Alte entități afiliate	64.668.673	22.439.070
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	41.116.534	18.724.925
	Entități asociate	21.015.800	57.345.740

Natura tranzacției	Categorica entității afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		2024	2023
Vânzări de bunuri și servicii	Asociați	(35.031.633)	32.283.671
	Alte entități afiliate	95.236.928	20.866.186
Venituri din dividende	Asociați	100.000	4.048.000
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Asociați	93.453.946	72.523.670
	Alte entități afiliate	15.793.678	37.163.084

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Sume datorate entităților afiliate	
		Cheltuieli cu dobânzile	
Societăți – alte entități afiliate	2024	316.760	17.080.551
	2023	-	34.363.079
Total împrumuturi de la entitățile afiliate	2024	316.760	17.080.551
	2023	-	34.363.079

Împrumuturi acordate entităților afiliate		Sume acordate entităților afiliate	
		Venituri din dobânzi	
Împrumuturi acordate entităților asociate	2024	-	681.315
	2023	32.548	681.383
Total împrumuturi acordate entităților afiliate	2024	-	681.315
	2023	32.548	681.383

NOTA 27. INTERESE MINORITARE

Mai jos sunt prezentate informații financiare sintetizate pentru fiecare filială care deține interese minoritare, care sunt semnificative pentru Grup. Sumele prezentate pentru fiecare filială sunt înainte de eliminarea între companii.

Bilanț prescurtat	One Cotroceni Park Office		One Cotroceni Park Office Faza 2		One United Tower	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Active circulante	53.122.561	48.657.394	18.422.154	31.708.647	22.316.960	34.524.244
Datorii pe termen scurt	26.217.327	28.423.072	15.759.522	23.617.345	24.506.270	26.798.666
Active circulante nete	26.905.234	20.234.322	2.662.632	8.091.302	(2.189.310)	7.725.578
Active imobilizate	604.529.376	599.017.054	447.686.241	416.209.212	459.420.089	457.700.752
Datorii pe termen lung	248.488.475	253.668.845	261.900.445	244.521.760	264.845.800	276.381.410
Active imobilizate nete	356.040.901	345.348.209	185.785.796	171.687.452	194.574.289	181.319.342
Active nete	382.946.135	365.582.530	188.448.428	179.778.755	192.384.979	189.044.920
% NCI la sfârșitul anului	32,44%	32,75%	32,44%	32,75%	28,54%	28,54%
Capitaluri proprii atribuibile proprietarilor Societății	258.718.409	245.854.251	127.315.758	120.901.213	137.478.306	135.091.500
Interese care nu controlează	124.227.726	119.728.278	61.132.670	58.877.542	54.906.673	53.953.420

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

Bilanț prescurtat	One Technology District		Bucur Obor	
	2024	2023	2024	2023
Active circulante	5.032.780	1.419.997	66.653.762	58.754.062
Datorii pe termen scurt	756.345	79.564	7.842.458	7.573.752
Active circulante nete	4.276.435	1.340.433	58.811.304	51.180.310
Active imobilizate	81.241.863	161.001	346.941.682	315.274.947
Datorii pe termen lung	21.149.391	2.247.508	39.208.504	35.422.061
Active imobilizate nete	60.092.472	(2.086.507)	307.733.178	279.852.886
Active nete	64.368.907	(746.074)	366.544.482	331.033.196
% NCI la sfârșitul anului	42,6%	0,00%	45,5649%	45,56%
Capitaluri proprii atribuibile proprietarilor Societății	36.947.753	(746.074)	199.528.855	180.214.472
Interese care nu controlează	27.421.154	-	167.015.627	150.818.724

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

	One Cotroceni Park Office		One Cotroceni Park Office Faza 2		One United Towers	
Situația prescurtată a rezultatului global	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Venituri	42.719.817	39.047.743	23.088.708	3.174.192	34.250.003	32.300.021
Profit aferent perioadei	17.363.605	19.751.233	8.669.673	(4.175.818)	3.340.059	27.922.837
Total rezultat global	17.363.605	19.751.233	8.669.673	(4.175.818)	3.340.059	27.922.837
% interese minoritare la sfârșitul anului	32,44%	32,75%	32,44%	32,75%	28,54%	28,54%
Profit alocat intereselor minoritare	5.632.753	6.468.529	2.812.442	(1,367,580)	953.253	7.969.178
Dividende plătite intereselor minoritare	-	-	-	-	-	-
Situația prescurtată a fluxurilor de numerar	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Numerar net din activități de exploatare	11.045.212	13.360.039	(11.659.775)	(13.110.962)	3.897.574	7.210.399
Fluxuri de numerar nete din/utilizate în activități de investiții	4.372.621	(10.291.298)	(16.177.411)	(53.521.671)	3.980.011	1.859.037
Numerar net din activități de finanțare	(10.856.883)	(1.011.321)	15.069.361	81.700.720	(18.709.971)	(8.044.452)
Schimbări nete în numerar și echivalente de numerar	4.560.950	2.057.420	(12.767.825)	15.068.087	(10.832.386)	1.024.984

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

	One Technology District		Bucur Obor	
	2024	2023	2024	2023
Situația prescurtată a rezultatului global				
Venituri	-	-	35.853.762	35.983.037
Profit aferent perioadei	32.443.967	(788.945)	35.511.286	27.757.649
Total rezultat global	32.443.967	(788.945)	35.511.286	27.757.649
% interese minoritare	42,60%	0,00%	45,5649%	45,56%
Profit alocat intereselor minoritare	13.821.130	-	16.180.682	12.646.385
Dividende plătite intereselor minoritare	-	-	-	-
Situația prescurtată a fluxurilor de numerar	2024	2023	2024	2023
Numerar net din activități de exploatare	(6.593.554)	32.356	23.951.090	21.480.140
Fluxuri de numerar nete din/utilizate în activități de investiții	(38.647.855)	-	(16.158.470)	(1.244.503)
Numerar net din activități de finanțare	45.242.992	-	-	-
Schimbări nete în numerar și echivalente de numerar	1.583	32.356	7.792.620	20.235.637

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

Tranzacții cu interesele minoritare

În 2024 și 2023, Grupul a efectuat mai multe tranzacții cu interesele minoritare. Efectul principalelor tranzacții asupra capitalului propriu atribuibil proprietarilor societății-mamă este rezumat după cum urmează:

31 December 2024	One Gallery Floreasca	One Long Term Value	Bucur Obor	One Baneasa Air Park	One Technology District	One Proiect 24	One North Lofts	Propcare	One Proiect 11	Neo Floreasca Lake	One Verdi Park	One Cotroceni Park	One Cotroceni Park Office	One Cotroceni Park Office faza 2	Total
	30% achiziționat de la interesele minoritare	2% achiziționat de la interesele minoritare	0,005% achiziționat de la interesele minoritare	30% vândut la interesele minoritare	Creștere în % minoritari de de la 0% la 42,6%	10% achiziționat de la interesele minoritare	12,35% achiziționat de la interesele minoritare					20% achiziționat de la interesele minoritare	0,31% achiziționat de la interesele minoritare	0,31% achiziționat de la interesele minoritare	
Valoarea contabilă a intereselor minoritare achiziționate/ vândute	4.158.131	265.068	18.084	(68.978)		(81.135)	11.682.270					31.771.211	1.150.842	570.248	49.465.741
Contraprestația (plătită)/primită către/de la interesele minoritare	(27.000)	(20)	(291.954)	13.500		(4.500)	(22.019.085)					(33.140.786)	(5.000)	(5.000)	(55.479.845)
Impact asupra rezultatului reportat	4.131.131	265.048	(273.870)	(55.478)		(85.635)	(10.336.815)					(1.369.575)	1.145.842	565.248	(6.014.104)
Interese minoritare la înființarea filialei sau majorarea capitalului social al filialei (fără modificarea controlului)	36.000	-	-	-	29.042.414	-	-	9.000	100.916	750	22.500				29.211.580

Interesul care nu controlează în One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL) a crescut de la 0% la 42,6% ca urmare a unei majorări de capital fără numerar a acestei filiale, prin care împrumuturile acționarilor au fost convertite în capitaluri proprii.

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

31 decembrie 2023	One North Gate	One United Tower	One Herăstrău Plaza	One Lake District	One Cotroceni Park Office Faza 4	One Cotroceni Park Office	One Cotroceni Park Office Faza 2	Total
	<i>17,53% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>1,22% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>2% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>2% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>20% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>10% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>10% achiziționat de la interesele minoritare</i>	
Valoarea contabilă a intereselor minoritare achiziționate/vândute	6.661.709	1.973.543	4.135	1.960.647	5.144.766	35.269.047	17.827.852	68.841.699
Contraprestația (plătită)/primită către/de la interesele minoritare	(9.112.073)	(2.758.672)	(900)	(900)	(18.000)	(35.301.200)	(17.899.200)	(65.090.945)
Impact asupra rezultatului reportat	(2.450.364)	(785.129)	3.235	1.959.747	5.126.766	(32.153)	(71.348)	3.750.754
Interese minoritare la înființarea filialei sau majorarea capitalului social al filialei (fără modificarea controlului)	486.000							486.000

NOTA 28. SCHIMBĂRI ÎN DATORIILE CARE REZULTĂ DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE

Tabelul de mai jos detaliază modificările datoriilor Grupului care decurg din activități de finanțare, inclusiv modificări monetare și non-monetare. Datoriile care decurg din activități de finanțare sunt acelea pentru care fluxurile de numerar au fost sau vor fi viitoare fluxuri de trezorerie clasificate în situația consolidată a fluxurilor de trezorerie a Grupului ca fluxuri de trezorerie din activități de finanțare.

	1 ianuarie 2024	Contracte de împrumut noi	Cheltuieli cu dobânzile	Cheltuieli cu dobânzile capitalizate în investiții imobiliare	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Conversie în capitaluri proprii	Reclasificare dintr-o categorie în alta	Alte mișcări	31 decembrie 2024
Împrumuturi bancare	910.657.997	634.116.421	57.054.137	8.772.600	(605.134.575)	14.470	-	-	-	1.005.481.050
Împrumuturi de la acționari	82.647.924	34.010.053	3.226.897	-	(59.935.585)	19.634	(29.040.660)	(6.026.495)	28.072	24.929.840
Împrumuturi de la entitățile afiliate	34.363.079	10.600	316.760	-	(23.579.566)	(3.870)	-	6.026.495	(52.947)	17.080.551
Datorii de leasing	2.921.539	-	14.666	1.565	(531.917)	11.789	-	-	-	2.417.642
Total datorii din activități de finanțare	1.030.590.539	668.137.074	60.612.460	8.774.165	(689.181.643)	42.023	(29.040.660)	-	(24.875)	1.049.909.083

	1 ianuarie 2023	Contracte de împrumut noi	Cheltuieli cu dobânzile	Cheltuieli cu dobânzile capitalizate în investiții imobiliare	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Conversie în capitaluri proprii	Alte mișcări	31 decembrie 2023
Împrumuturi bancare	806.162.743	306.654.246	56.580.845	-	(263.935.023)	5.195.186	-	-	910.657.997
Împrumuturi de la acționari	3.576.410	82.555.500	312.145	-	(3.861.426)	62.790	-	2.505	82.647.924
Împrumuturi de la entitățile afiliate	20.465.473	17.134.632	-	-	(3.370.328)	133.302	-	-	34.363.079
Datorii de leasing	3.425.437	-	14.666	1.565	(531.917)	11.788	-	-	2.921.539
Total datorii din activități de finanțare	833.630.063	406.344.378	56.907.656	1.565	(271.698.694)	5.403.066	-	2.505	1.030.590.539

NOTA 29. ANGAJAMENTE

Prin contractele încheiate cu clienții, Grupul se obligă să livreze la timp, în condiții de înaltă calitate, apartamentele care sunt subiectul contractelor încheiate. Alte obligații care rezultă din contractele încheiate cu clienții: apartamentele nu au fost și nu sunt scoase din circuitul civil; nu fac obiectul nici unui contract de închiriere; nu fac obiectul nici unui litigiu; nu este începută nicio formă de executare silită; nu au fost aduse drept aport la constituirea vreunei societăți comerciale; nu sunt înstrăinate sau ipotecate; sunt libere de orice sarcini.

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL). Societatea se angajează să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale până în februarie 2026, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra părților sociale în termenele, condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în antecontractul de vânzare de părți sociale.

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). Societatea se obligă să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale până în octombrie 2026, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra părților sociale în termenele, condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în antecontractul de vânzare de părți sociale.

Societatea, prin filiala sa, One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL) a semnat contractul cu Infineon Technologies, lider german în proiectarea și producția de semiconductori, cu scopul dezvoltării unei clădiri de birouri durabile, premium, pentru a acoperi nevoile Infineon pentru o perioadă de 15 ani, începând cu anul 2026. Valoarea de pornire a contractului se ridică la 57 mil. EUR (fără TVA), indexată la inflația anuală a UE. Conform contractului, Societatea va dezvolta și va închiria în continuare o clădire, ONE Technology District, cu o suprafață totală de birouri închirială de 20.595 mp. Viitoarea clădire va fi situată în București, Bd. Dimitrie Pompeiu nr. 5-7 și este estimată a fi finalizată în T2 2026. Filiala se obligă să finalizeze Lucrările Proprietarului în conformitate cu graficul convenit prin contract și în conformitate cu legislația și cu autorizația de construire relevantă până la sau înainte de data țintă.

Societatea prin filiala sa, One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL), a încheiat un antecontract de vânzare cumpărare pentru achiziția mai multor terenuri situate în București, la un preț total de 17 mil. EUR. Tranzacția va fi implementată în mai multe etape și este supusă mai multor condiții suspensive, uzuale în tranzacții similare de o asemenea amploare. Prețul total se va achita în rate.

Societatea prin filiala sa, One Herăstrău City SRL, a încheiat un contract pentru achiziția unui teren de 36.869 mp pe Bd. Poligrafiei nr. 50 și 52-54, în sectorul 1 din București, împreună cu 19 clădiri vechi construite pe acesta, care vor fi demolate. Valoarea tranzacției este de aproximativ 60 mil. EUR, din care 10% vor fi plătite în numerar (până la 31 decembrie 2024 s-a plătit o sumă de 1.7 mil. EUR), iar restul se va compensa cu o parte din apartamentele care vor fi construite în acest proiect viitor. Noua amenajare va avea o suprafață totală construită estimată de până la 150.000 mp deasupra solului. Transferul de proprietate se va face numai la îndeplinirea condițiilor convenite stabilite în contract (obținerea autorizației de construire în termen de maxim 5 ani de la data semnării contractului).

Societatea prin filiala sa, One City Club SRL, a încheiat un contract pentru achiziția unui teren pe str. Ramuri Tei nr. 3, în suprafață de 10.710 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 7 mil. EUR, din care s-au plătit 2.7 mil. EUR la 31 decembrie 2024. Din suma rămasă de 4.3 milioane EUR, suma de 1 milion EUR a fost plătită în ianuarie 2025, iar suma de 3.3 milioane EUR va fi achitată cel târziu la 15 iulie 2025. Tranzacția este supusă mai multor condiții și se va finaliza doar dacă se obține autorizația de construire pentru dezvoltare. Societatea intenționează să construiască pe acest teren o dezvoltare predominant rezidențială numită One City Club. Noua amenajare va avea o suprafață totală de aproximativ 37.000 mp.

NOTA 30. CONTINGENȚE

Există mai multe procese în care entitățile Grupului sunt implicate în desfășurarea normală a activității, lucru care, în cazul unui rezultat negativ, poate afecta operațiunile Grupului. Cu toate acestea, analizând stadiul acestor procese la data emiterii situațiilor financiare, Grupul anticipează că nu vor avea un impact semnificativ.

Grupul, în desfășurarea normală a activității, a acordat garanții pentru calitatea apartamentelor pe o perioadă de 3 ani și este obligat, prin legislația națională, să garanteze proiectarea construcției pe întreaga durată de viață a construcției. Grupul constituie provizioane pentru cea mai bună estimare a administratorilor cu privire la toate pretențiile legale cunoscute și la toate acțiunile juridice aflate în desfășurare. Grupul beneficiază de consiliere juridică cu privire la șansele de succes pentru aceste pretenții și acțiuni și nu a constituit provizioane acolo unde administratorii consideră, pe baza opiniilor consilierilor juridici, că acțiunea este puțin probabil să aibă șanse de succes.

NOTA 30. CONTINGENȚE (continuare)

Sistemul fiscal românesc este în continuă dezvoltare, fiind supus unor interpretări și modificări constante, uneori aplicate retroactiv. Termenul de prescripție pentru perioadele fiscale este de 5 ani. Conducerea Grupului consideră că datoriile fiscale ale Grupului au fost calculate și înregistrate conform prevederilor legale.

Lucrările la proiectul One Modrogan sunt suspendate conform unei hotărâri judecătorești pronunțate care are ca obiect anularea planului urbanistic (PUZ) și a autorizației de construire (AC). Mai multe litigii legate de acest eveniment sunt în derulare, dar încă nu s-a luat o decizie finală. Conducerea Grupului a evaluat problema împreună cu consilierul juridic și a concluzionat că proiectul va fi finalizat și, prin urmare, nu va fi necesară rambursarea sumelor primite de la clienți și că activele aferente proiectelor sunt recuperabile. Conducerea Grupului nu consideră probabilitatea unei ieșiri de beneficii economice și, prin urmare, nu sunt înregistrate provizioane în acest sens. Cu toate acestea, este identificată o datorie contingentă în legătură cu obligațiile față de clienți în cazul unei hotărâri definitive adverse în cazul litigiului.

La 31 decembrie 2024, Grupul a recunoscut vânzări în valoare de 156.5 milioane RON și a înregistrat costuri cu vânzări de 88.5 milioane RON în legătură cu proiectul One Modrogan. Bilanțul Grupului include stocuri în valoare de 43.3 milioane RON și active contractuale în valoare de 12.5 milioane RON, alături de plăți în avans de la clienți în valoare totală de 143 milioane RON. În plus, conducerea Grupului a depus o cerere de garanție prin care a solicitat despăgubiri de 71.7 milioane EUR de la Municipiul București pentru prejudicii cauzate prin eliberarea de documente care ulterior au fost considerate ilegale. Această cerere este în prezent suspendată până la finalizarea litigiilor menționate mai sus.

NOTA 31. IERARHIA VALORII JUSTE

Grupul deține instrumente financiare ce nu sunt evaluate la valoare justă în situația consolidată a poziției financiare. Pentru instrumentele financiare de tipul: numerar și echivalente numerar, creanțe comerciale și de altă natură, conducerea Grupului a estimat ca valoarea contabilă a acestora reprezintă aproximarea valorii juste a acestora. Determinarea valorii juste a acestor tipuri de instrumente se încadrează pe nivel 3 din ierarhia de valoare justă.

Datoriile financiare care nu sunt evaluate la valoare justă sunt reprezentate de datorii către angajați, datorii comerciale și alte datorii și se califică pe Nivelul 3 al ierarhiei valorii juste.

Mai jos este prezentată o comparație pe clase a valorii contabile și a valorii juste a instrumentelor financiare ale Grupului altele decât cele a căror valoare contabilă este aproximarea rezonabilă a valorii juste.

	Valoarea contabilă		Valoarea justă	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	1.047.491.441	1.027.669.000	847.247.532	836.365.760
Avansuri de la clienți	353.686.540	389.608.219	318.093.556	352.166.557

Prezentările cantitative ale instrumentelor financiare ale Grupului în ierarhia de evaluare a valorii juste la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023:

31 decembrie 2024	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă			847.247.532	847.247.532
Avansuri de la clienți			318.093.556	318.093.556
31 decembrie 2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	-	-	836.365.760	836.365.760
Avansuri de la clienți	-	-	352.166.557	352.166.557

NOTA 31. IERARHIA VALORII JUSTE (continuar)

Nu au existat transferuri între Nivelurile 1 și 2 în 2024 sau 2023.

Conducerea a evaluat că valorile juste ale numerarului și ale depozitelor pe termen scurt, ale creanțelor comerciale și de altă natură, ale datoriilor comerciale și ale altor datorii pe termen scurt se apropie de valorile contabile în mare parte datorită scadențelor scurte ale acestor instrumente. Următoarele metode și ipoteze au fost utilizate pentru a estima valorile juste:

- Creanțele sunt evaluate de Grup pe baza unor parametri precum ratele dobânzii, factorii specifici de risc de țară, bonitatea individuală a clientului și caracteristicile de risc ale proiectului finanțat. Pe baza acestei evaluări, sunt calculate provizioanele pentru pierderile estimate ale acestor creanțe. La 31 decembrie 2024, valorile contabile ale acestor creanțe, net de provizioane, nu erau semnificativ diferite de valorile lor juste calculate.
- Valoarea justă a avansurilor de la clienți este estimată prin actualizarea fluxurilor de numerar viitoare utilizând ratele disponibile în prezent pentru datorii în condiții similare, risc de credit și scadențe rămase similare.
- Valorile juste ale împrumuturilor și împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Grupului sunt determinate utilizând metoda DCF, utilizând o rată de actualizare care reflectă rata de împrumut a emitentului, inclusiv propriul risc de neexecutare la 31 decembrie 2024.

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE

Segmentele de raportare sunt segmentul rezidențial, birouri și comercial și investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare, Grupul gestionând operațiunile în funcție de această clasificare. Rezultatele, activele și datoriile segmentelor includ elemente direct atribuibile unui segment, precum și cele care pot fi alocate pe bază rezonabilă.

Veniturile pe segmente raportate mai sus reprezintă veniturile generate de la clienți externi și de la părți afiliate. A se vedea nota 26.

Nu au existat vânzări între segmente în anul curent (2023: zero). Niciun client nu a contribuit cu 10% sau mai mult la veniturile Grupului în 2024, sau în 2023.

Rezultatele pe segmente la 31 dec 2024

RON

	Rezidențial	Birouri, comercial și investiții pentru dezvoltare ulterioară	Corporativ	Total
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	1.141.909.097	-	-	1.141.909.097
Costuri cu vânzarea proprietăților rezidențiale	(784.795.232)	-	-	(784.795.232)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților rezidențiale	(13.328.691)	-	-	(13.328.691)
Comisioane de intermediere vânzări	(13.658.244)	-	-	(13.658.244)
Venituri nete din vânzarea proprietăților rezidențiale	330.126.930	-	-	330.126.930
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	2.414.352	149.033.134	-	151.447.486
Costuri cu servicii către chiriași	-	(35.239.270)	-	(35.239.270)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	-	(8.719.045)	-	(8.719.045)
Comisioane de intermediere vânzări - birouri	-	(4.577.216)	-	(4.577.216)
Venituri nete din chirii	2.414.352	100.497.603	-	102.911.955
Câștiguri din investiții imobiliare	20.401.258	113.841.544	-	134.242.802
Cheltuieli administrative	(8.098.627)	(10.462.359)	(55.605.343)	(74.166.329)
Alte cheltuieli de exploatare	(12.034.275)	(3.462.777)	(2.792.304)	(18.289.356)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	(2.592.780)	(678.427)	-	(3.271.207)
Alte venituri din exploatare	4.955.981	1.481.785	3.693.870	10.131.636
Rezultat din activitatea de exploatare	335.172.839	201.217.369	(54.703.777)	481.686.431

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE
 (continuare)

Segment results 31 December 2023	Birouri, comercial și investiții pentru dezvoltare ulterioară			Total
	Rezidențial	Corporate	Corporate	
<i>RON</i>				
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	1.130.393.968	-	-	1.130.393.968
Costuri cu vânzarea proprietăților rezidențiale	(802.740.979)	-	-	(802.740.979)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților rezidențiale	(12.124.094)	-	-	(12.124.094)
Comisioane de intermediere vânzări	(10.909.683)	-	-	(10.909.683)
Venituri nete din vânzarea proprietăților rezidențiale	304.619.212	-	-	304.619.212
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	128.354.651	-	128.354.651
Costuri cu servicii către chiriași	-	(30.280.868)	-	(30.280.868)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	-	(11.452.425)	-	(11.452.425)
Comisioane de intermediere vânzări - birouri	-	(4.067.347)	-	(4.067.347)
Venituri nete din chirii	-	82.554.011	-	82.554.011
Câștiguri din investiții imobiliare	110.495.935	150.135.861	-	260.631.796
Cheltuieli administrative	(8.989.358)	(9.442.369)	(60.865.073)	(79.296.800)
Alte cheltuieli de exploatare	(8.417.068)	(2.515.013)	(3.733.864)	(14.665.945)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	2.351.899	3.536.595	-	5.888.494
Alte venituri din exploatare	901.539	1.788.342	1.996.817	4.686.698
Rezultat din activitatea de exploatare	400.962.159	226.057.427	(62.602.120)	564.417.466

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2024	Birouri, comercial și investiții pentru dezvoltare ulterioară			Total
	Rezidențial		Corporativ	
<i>RON</i>				
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	-	15.010.992	2.017.353	17.028.345
Investiții imobiliare	215.906.916	2.624.125.542	-	2.840.032.458
Investiții în entități asociate	-	-	9.469.740	9.469.740
Active aferente dreptului de utilizare	726.236	324.324	-	1.050.560
Imobilizări corporale	8.317.957	3.574.098	41.018.380	52.910.435
Alte active imobilizate	-	5.139.267	25.310.237	30.449.504
Total active imobilizate	244.207.185	2.648.174.223	77.815.710	2.970.197.118
Stocuri	1.041.338.584	83.733	-	1.041.422.317
Avansuri acordate furnizorilor	126.645.140	40.059.998	12.692.290	179.397.428
Creanțe comerciale	689.209.790	66.403.196	278.542	755.891.528
Alte creanțe	15.892.675	3.853.637	83.913.438	103.659.750
Cheltuieli în avans	13.029.068	19.048.694	18.058.945	50.136.707
Numerar și echivalente de numerar	127.002.598	156.568.438	148.258.751	431.829.787
Total active circulante	2.013.117.855	286.017.696	263.201.966	2.562.337.517
TOTAL ACTIVE	2.257.325.040	2.934.191.919	341.017.676	5.532.534.635
Împrumuturi pe termen lung	139.431.740	792.671.962	-	932.103.702
Datorii comerciale și alte datorii	-	1.186.647	51.283	1.237.930
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	114.618.497	247.514.525	(2.917.941)	359.215.081
Total datorii pe termen lung	254.050.237	1.041.373.134	(2.866.658)	1.292.556.713
Împrumuturi pe termen scurt	57.987.609	57.400.130	-	115.387.739
Datorii comerciale și alte datorii	179.084.011	41.812.671	53.617.931	274.514.613
Venituri în avans	10.036.903	14.367.519	-	24.404.422
Datorii de leasing	2.089.367	328.275	-	2.417.642
Datorii privind impozitul pe profitul curent	701.506	579.635	9.179.397	10.460.538
Avansuri încasate de la clienți	269.124.661	84.561.879	-	353.686.540
Total datorii curente	519.024.057	199.050.109	62.797.328	780.871.494
Total datorii	773.074.294	1.240.423.243	59.930.670	2.073.428.207

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2023	Birouri, comercial și investiții pentru dezvoltare			Total
	Rezidențial	ulterioară	Corporativ	
<i>RON</i>				
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	345	15.110.948	1.855.839	16.967.132
Investiții imobiliare	154.040.093	2.556.629.762	-	2.710.669.855
Investiții în entități asociate	-	-	8.666.072	8.666.072
Active aferente dreptului de utilizare	1.478.072	390.785	-	1.868.857
Imobilizări corporale	3.169.923	5.152.555	44.273.316	52.595.794
Alte active imobilizate	-	-	26.955.436	26.955.436
Total active imobilizate	177.944.509	2.577.284.050	81.750.663	2.836.979.222
Stocuri	1.002.546.468	118.306	-	1.002.664.774
Avansuri acordate furnizorilor	96.707.880	25.072.637	8.089.355	129.869.872
Creanțe comerciale	474.935.338	14.099.619	431.789	489.466.746
Alte creanțe	8.898.164	4.547.544	79.388.079	92.833.787
Cheltuieli în avans	1.023.258	12.994.433	633.241	14.650.932
Numerar și echivalente de numerar	215.510.870	159.969.093	45.259.132	420.739.095
Total active circulante	1.799.621.978	216.801.632	133.801.596	2.150.225.206
TOTAL ACTIVE	1.977.566.487	2.794.085.682	215.552.259	4.987.204.428
Împrumuturi pe termen lung	134.818.523	775.609.906	-	910.428.429
Datorii comerciale și alte datorii	-	775.016	1.169.918	1.944.934
Datorii din contractele de leasing – porțiunea pe termen lung	2.646.947	-	-	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	98.950.404	227.423.878	(4.602.305)	321.771.977
Total datorii pe termen lung	236.415.874	1.003.808.800	(3.432.387)	1.236.792.287
Împrumuturi pe termen scurt	59.832.015	57.408.556	-	117.240.571
Datorii comerciale și alte datorii	190.346.001	58.255.016	105.777.274	354.378.291
Venituri în avans	175.455	20.558.927	-	20.734.382
Datorii de leasing	(112.295)	386.887	-	274.592
Datorii privind impozitul pe profitul curent	4.125.003	740.823	381.714	5.247.540
Avansuri încasate de la clienți	341.868.508	47.739.711	-	389.608.219
Total datorii curente	596.234.687	185.089.920	106.158.988	887.483.595
Total datorii	832.650.561	1.188.898.720	102.726.601	2.124.275.882

NOTA 33. REZULTATUL PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 31 decembrie 2024 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor, în valoare de 372.625.552 RON (31 decembrie 2023: de 449.618.530 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	372.625.552	449.618.530
Număr mediu ponderat în circulație	4.246.131.103	3.742.333.473
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	0,0878	0,1201
Rezultat diluat pe acțiune atribuibil acționarilor	0,0873	0,1187

NOTA 34. EVENIMENTE ULTERIOARE

Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-6031-1/29.01.2025 CIIF care atestă înregistrarea operațiunii de consolidare a valorii nominale a acțiunilor One United Properties, aprobată prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 10 octombrie 2024. Societatea a finalizat procesul de înregistrare pentru consolidarea valorii nominale la Depozitarul Central la 5 februarie 2025. După majorarea de capital social, capitalul social al Societății se ridică la 1.105.831.020 RON, împărțit în 110.583.102 acțiuni ordinare nominative, cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune.

La 24 martie 2025, este aprobat bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2025 de Consiliul de Administrație și va fi ulterior supus aprobării în Adunarea Generală Ordinară anuală a Acționarilor care va avea loc la 29 aprilie 2025.



ONE UNITED PROPERTIES SA

Situații financiare individuale pentru anul încheiat la 31 decembrie 2024

**întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea
Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară**

CUPRINS**PAGINA**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1–5
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	6
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	7
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	8–9
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	10
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE	11-51

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
One United Properties S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare individuale

Opinie

- Am auditat situațiile financiare individuale ale Societății One United Properties S.A. („Societatea”), cu sediul social în București, sector 1, str. Maxim Gorki nr. 20, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 22767862, care cuprind situația individuală a poziției financiare la data de 31 decembrie 2024 și situația separată a rezultatului global, situația individuală a modificărilor capitalurilor proprii și situația individuală a fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, precum și note la situațiile financiare individuale care includ informații semnificative privind politicile contabile.
- Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2024 se identifică astfel:
 - Activ net / Total capitaluri proprii: 1.432.399.293 Lei
 - Profitul net al exercițiului financiar: 120.992.871 Lei
- În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Societății la data de 31 decembrie 2024, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare.

Baza pentru opinie

- Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (denumit în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative (denumită în continuare „Legea 162/2017”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare individuale” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic Internațional pentru Profesioniștii Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (inclusiv Standardele Internaționale de Independență) (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare individuale în România, inclusiv Regulamentul și Legea 162/2017, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspectele cheie de audit

- Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare individuale din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare individuale în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte.

Aspect cheie de audit	Cum a abordat auditul nostru aspectul cheie
Recuperabilitatea investițiilor în, și a împrumuturilor către, filiale și entități asociate Conform Notei 7 la situațiile financiare individuale, investițiile în filiale și entități asociate recunoscute de Societate sunt înregistrate la valoarea de 453.163.204 RON la 31 decembrie 2024 (31 decembrie 2023: 426.552.763 RON). După cum este prezentat la Nota 8 la situațiile financiare individuale, împrumuturile acordate filialelor, entităților asociate și altor entități recunoscute de Societate sunt înregistrate la valoarea de 788.145.628 RON la 31 decembrie 2024 (31 decembrie 2023: 708.952.208 RON). Societatea a analizat deprecierea investițiilor și a soldurilor împrumuturilor, inclusiv a celor în filialele care au realizat injecții de capital, în conformitate cu IAS 36, IFRS 9 și politica sa contabilă. Data fiind estimarea și complexitatea inerentă a evaluării atât a valorii contabile a unei filiale sau a entităților asociate, cât și a pierderii preconizate din credite rezultate din împrumuturile inter-grup, am identificat că acest aspect reprezintă un aspect cheie de audit.	Procedurile de audit pe care le-am efectuat au fost proceduri de fond și au inclus: - Înțelegerea politicilor contabile folosite în întocmirea situațiilor financiare individuale, cu privire la deprecierea investițiilor și a împrumuturilor. - Am verificat dacă metodologia folosită de conducere pentru a ajunge la valoarea contabilă a investițiilor în filiale și asocieri în participațiune este în conformitate cu IAS 36 Deprecierea activelor, și dacă pentru împrumuturile către filiale, pierderea preconizată din credite este în conformitate cu IFRS 9 Instrumente Financiare, inclusiv provizionul aferent pentru deprecierea investițiilor și reluarea deprecierei împrumuturilor. - Am testat eșantioane de investiții realizate în cursul perioadei și contractele de împrumut semnate în perioada auditată pentru a stabili acuratețea valorii inițiale a investițiilor și a împrumuturilor către filiale. - Am identificat și am testat că estimarea cheie cu privire la evaluarea deprecierei investițiilor și a împrumuturilor către filiale este evaluarea de bază a investițiilor imobiliare sau a altor active deținute de filiale. - Am evaluat dacă prezentările de informații referitoare la investiții și împrumuturi către filiale și entități asociate, inclusiv ipotezele cheie, sunt complete și adecvate.

Alte informații

6. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor și Raportul de remunerare, dar nu cuprind situațiile financiare individuale și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare individuale nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare individuale, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

Alte responsabilități de raportare cu privire la alte informații – Raportul administratorilor

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare individuale, în opinia noastră:

- Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare individuale sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare individuale;
- Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2024, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Alte responsabilități de raportare cu privire la alte informații – Raportul de remunerare

Cu privire la Raportul de remunerare, am citit Raportul de remunerare pentru a determina dacă acesta prezintă, sub toate aspectele semnificative, informațiile cerute de articolul 107, alin (1) și (2) din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare individuale

7. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare individuale în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare individuale lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
8. În întocmirea situațiilor financiare individuale, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare individuale

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare individuale, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare individuale.
11. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare individuale, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare individuale sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.

- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare individuale, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare individuale reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
12. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
 13. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, acțiunile întreprinse pentru eliminarea riscurilor sau măsurile de protecție aplicate.
 14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare individuale din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, determinăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

15. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor la data de 25 aprilie 2024 să audităm situațiile financiare individuale ale One United Properties S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru inclusiv renumirile anterioare ca auditor statutar, este de 8 ani, acoperind exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2017 până la 31 decembrie 2024.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Societății, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu au fost furnizate serviciile non-audit interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Raport privind alte dispoziții legale și de reglementare – Raport privind informațiile referitoare la impozitul pe profit

16. Pentru exercițiul financiar anterior exercițiului financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare, Societatea nu a avut obligația, conform Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, cu modificările ulterioare, punctele 60² - 60⁶, de a publica un raport privind informațiile referitoare la impozitul pe profit.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Andrei Cozachevici.

Raport privind conformitatea cu Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative („Legea 162/2017”) și Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei privind Standardul Tehnic de Reglementare privind Formatul Unic European de Raportare Electronică („ESEF”).

Am efectuat o misiune de asigurare rezonabilă asupra conformității cu Legea 162/2017 și Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei aplicabil situațiilor financiare individuale incluse în raportul financiar anual al One United Properties S.A. („Societatea”) astfel cum sunt prezentate în fișierele digitale care includ codul unic de LEI 254900MLAOUFANMAD8 („Fișierele Digitale”).

(I) *Responsabilitatea conducerii și a persoanelor însărcinate cu guvernanta pentru Fișierele Digitale întocmite în conformitate cu ESEF*

Conducerea este responsabilă pentru întocmirea Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF. Această responsabilitate presupune:

- proiectarea, implementarea și menținerea controlului intern relevant pentru aplicarea ESEF;
- asigurarea conformității dintre Fișierele Digitale și situațiile financiare individuale care vor fi depuse în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare.

Persoanele însărcinate cu guvernanta sunt responsabile cu supravegherea întocmirii Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF.

(II) Responsabilitatea auditorului pentru auditul Fișierelor Digitale

Avem responsabilitatea de a exprima o concluzie cu privire la măsura în care situațiile financiare individuale incluse în raportul financiar anual sunt în conformitate cu cerințele ESEF, în toate aspectele semnificative, în baza probelor obținute. Misiunea noastră de asigurare rezonabilă a fost efectuată în conformitate cu Standardul internațional privind Misiunile de Asigurare 3000 (revizuit), Alte misiuni de asigurare decât auditurile sau revizuirile informațiilor financiare istorice (ISAE 3000) emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Audit și Asigurare.

Societatea noastră aplică Standardul Internațional privind Managementul Calității 1 („ISQM 1”) și, în consecință, menține un sistem cuprinzător de control al calității, inclusiv politici și proceduri documentate privind conformitatea cu cerințe etice, standarde profesionale și cerințe legale și de reglementare aplicabile.

O misiune de asigurare rezonabilă în conformitate cu ISAE 3000 presupune efectuarea de proceduri pentru a obține probe cu privire la conformitatea cu ESEF. Natura, plasarea în timp și amplexarea procedurilor selectate depind de raționamentul auditorului, inclusiv de evaluarea riscului de abateri semnificative de la cerințele ESEF, cauzate fie de fraudă, fie de eroare. O misiune de asigurare rezonabilă presupune:

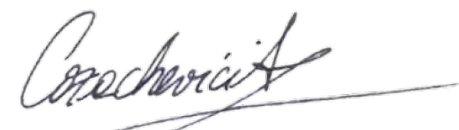
- obținerea unei înțelegeri a procesului Societății de pregătire a Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF, inclusiv a controalelor interne relevante;
- reconcilierea Fișierelor Digitale cu situațiile financiare individuale auditate ale Societății care vor fi depuse în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările ulterioare;
- evaluarea dacă situațiile financiare individuale incluse în raportul anual au fost întocmite într-un format XHTML valabil.

Considerăm că probele obținute sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru concluzia noastră.

În opinia noastră, situațiile financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024 incluse în raportul financiar anual în Fișierele Digitale respectă, în toate aspectele semnificative, cerințele ESEF.

În prezenta secțiune nu exprimăm o opinie de audit, o concluzie de revizuire sau orice altă concluzie de asigurare privind situațiile financiare individuale. Opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare individuale ale Societății pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024 este inclusă în secțiunea „Raport cu privire la auditul situațiilor financiare individuale” de mai sus.

Andrei Cozachevici, Partener de Audit



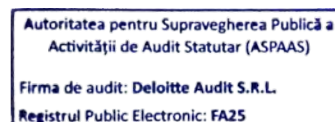
Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor
financiarilor și firmelor de audit cu nr. AF 3376

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor
financiarilor și firmelor de audit cu nr. FA 25

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 9, Sector 1
București, România
27 martie 2025



ONE UNITED PROPERTIES SA**SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE****LA 31 DECEMBRIE 2024***(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

Situația poziției financiare	Nota	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări necorporale		84.358	73.436
Imobilizări corporale	6	9.833	245.783
Investiții în filiale și entități asociate	7	453.163.204	426.552.763
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	8	744.649.715	582.735.536
Active cu impozitul amânat	12	88.253	2.020.616
Alte active imobilizate	9	63.450.850	25.192.154
Total active imobilizate		1.261.446.213	1.036.820.288
Active circulante			
Creanțe comerciale	10	59.855.430	50.800.423
Alte creanțe	10	139.648.069	130.315.249
Cheltuieli în avans		17.703.252	316.022
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	8	43.495.913	126.216.672
Numerar și echivalente de numerar	11	141.783.900	36.741.303
Total active circulante		402.486.564	344.389.669
TOTAL ACTIVE		1.663.932.777	1.381.209.957
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	13	1.105.831.013	759.530.863
Prime de capital	13	114.833.373	91.530.821
Acțiuni proprii	13	-14.326.329	-3.468.115
Alte rezerve de capital	13	13.852.860	21.140.590
Rezerve legale	13	31.335.174	25.028.088
Rezultat reportat		180.873.202	159.003.580
Total capitaluri proprii		1.432.399.293	1.052.765.827
Datorii pe termen lung			
Alte datorii pe termen lung	14	359.393	470.194
Total datorii pe termen lung		359.393	470.194
Datorii pe termen scurt			
Datorii comerciale	14	1.019.069	271.276
Alte datorii	14	221.243.577	327.612.848
Datorii privind impozitul pe profitul curent	12	8.911.445	89.812
Total datorii pe termen scurt		231.174.091	327.973.936
Total datorii		231.533.484	328.444.130
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		1.663.932.777	1.381.209.957

Situațiile financiare individuale au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 24 martie 2025 și semnate în numele acestora de către:

Victor Căpitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoilă
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A.**SITUAȚIA VENITURILOR ȘI A CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL
LA 31 DECEMBRIE 2024***(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

Situația individuală a veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global	Nota	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Venituri din dividende	17	76.250.730	111.172.666
Venituri din dobânzi	17	39.514.552	42.166.892
Total venituri din exploatare		115.765.282	153.339.558
Alte venituri	15	18.335.737	12.478.311
Total venituri din activități curente		134.101.019	165.817.869
Amortizarea și deprecierea și reluarea ajustărilor nete	16	873.721	-9.885.950
Cheltuieli generale de administrație	16	-1.310.128	-4.333.918
Alte cheltuieli de exploatare	16	-7.438.028	-4.986.824
Total cheltuieli din activități curente		-7.874.435	-19.206.692
Rezultat din activități curente		126.226.584	146.611.177
Câștig net din vânzarea /cedarea investițiilor în subsidiare și asociați		-165.949	-
Alte venituri financiare	18	81.083	4.897.895
Rezultat înainte de impozit		126.141.718	151.509.072
Cheltuieli cu impozitul	12	-5.148.847	-1.999.117
Rezultat net al perioadei		120.992.871	149.509.955
Total rezultat global aferent perioadei		120.992.871	149.509.955
Rezultatul de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	22	0,0285	0,0400
Rezultat diluat pe acțiune atribuibil acționarilor	22	0,0283	0,0397

Situațiile financiare individuale au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 24 martie 2025 și semnate în numele acestora de către:

Victor Căpitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoilă
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A.
SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

Situația modificărilor capitalurilor proprii	Notă	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezerve legale	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024		759.530.863	91.530.821	21.140.590	-3.468.115	25.028.088	159.003.580	1.052.765.827
Profitul aferent perioadei		-	-	-	-	-	120.992.871	120.992.871
Dividende distribuite din profitul statutar	13	-	-	-	-	-	-76.118.484	-76.118.484
Emisiunea de acțiuni ordinare	13	346.300.150	23.302.552	-	-	-	-	369.602.702
Transferul rezervelor legale în rezultatul reportat	13	-	-	-	-	6.307.086	-6.307.086	-
Achiziția de acțiuni proprii	13	-	-	-	-10.858.214	-	-	-10.858.214
Costuri externe direct atribuibile emisiunii de acțiuni ordinare		-	-	-	-	-	-465.334	-465.334
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	13	-		-7.287.730	-	-	-16.232.345	-23.520.075
Sold la 31 decembrie 2024		1.105.831.013	114.833.373	13.852.860	-14.326.329	31.335.174	180.873.202	1.432.399.293

ONE UNITED PROPERTIES S.A.
SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

Situația modificărilor capitalurilor proprii	Notă	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezerve legale	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023		740.563.717	27.981.399	51.848.900	1.029	17.452.635	116.883.834	954.731.514
Profitul aferent perioadei		-	-	-	-	-	149.509.955	149.509.955
Dividende distribuite din profitul statutar	13	-	-	-	-	-	-73.130.616	-73.130.616
Emisiunea de acțiuni ordinare	13	18.967.146	63.549.422	-	-	-	-	82.516.568
Transferul rezervelor legale în rezultatul reportat	13	-	-	-	-	7.575.453	-7.575.453	-
Achiziția de acțiuni proprii	13	-	-	-	-3.469.144	-	-	-3.469.144
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	13	-	-	-30.708.310	-	-	-26.684.140	-57.392.450
Sold la 31 decembrie 2023		759.530.863	91.530.821	21.140.590	-3.468.115	25.028.088	159.003.580	1.052.765.827

ONE UNITED PROPERTIES S.A.
SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

		31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare			
Rezultat net al exercițiului financiar		120.992.871	149.509.955
Ajustări pentru:			
Cheltuieli cu amortizarea	16	242.285	242.078
Ajustări pentru depreciere, provizioane, reluări nete	16	-1.116.006	9.643.872
Plăți pe bază de acțiuni		6.023.118	25.124.118
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb		-44.596	-4.148.413
Venituri din dobânzi	17	-39.514.552	-42.166.892
Alte venituri financiare	18	-	-85.000
Cheltuiala cu impozitul pe profit	12	5.148.847	1.999.117
Venituri din dividende	17	-76.250.730	-111.172.666
(Câștig)/pierdere din vânzarea (cedarea) investițiilor		165.949	-
<i>Modificări în capitalul circulant</i>			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale si de altă natură		-512.901	-54.299.685
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale si altor datorii		-49.565.278	92.056.214
(Creșterea)/Descreșterea altor active imobilizate		-4.917.407	-7.790.776
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor pe termen lung		-110.802	-20.416.246
Numerar net din activități de exploatare		-39.459.202	38.495.676
Împrumuturi acordate	8	-690.037.381	-692.823.888
Încasări din împrumuturi acordate	8	615.183.443	462.281.558
Dobânzi încasate din împrumuturi	8	14.147.328	7.560.872
Achiziții de imobilizări corporale		-6.335	-5.529
Achiziții de imobilizări necorporale		-10.922	-46.509
Achiziții/Investiții de/în filiale și entități asociate		-74.275.185	-35.918.233
Plăți în avans pentru achizițiile de acțiuni în subsidiare		-17.411.100	-
Vânzări/Investiții de/în filiale și entități asociate		13.540	44.513.870
Dividende încasate		74.250.730	111.172.666
Dobânzi încasate		4.113.910	1.165.480
Alte venituri financiare		-	85.000
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții		-74.031.972	-102.014.713
Dividende plătite		-110.202.190	-37.244.316
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune		340.059.509	-
Achiziție de acțiuni proprii		-10.858.214	-
Costuri externe plătite pentru emisiunile de noi acțiuni		-465.334	-
Flux de numerar net generat din activități de finanțare		218.533.771	-37.244.316
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar		105.042.597	-100.763.353
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului	11	36.741.303	137.504.656
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	11	141.783.900	36.741.303

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Situațiile financiare individuale ale One United Properties SA pentru anul încheiat la 31 decembrie 2024 au fost aprobate de Consiliul de Administrație și autorizate pentru a fi emise la 24 martie 2025.

ONE UNITED PROPERTIES SA („Societatea”), a fost înființată în 2007 în conformitate cu Legea nr. 31/1990 în scopul dezvoltării și vânzării de bunuri imobiliare. Societatea are codul fiscal RO22767862 și este înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21705/2007. Sediul social al Societății se află în Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1, iar sediul secundar în Calea Floreasca nr 159, Clădirea One Tower, București, sector 1.

Capitalul social al Societății este de 1.105.831.012,8 RON împărțit în 5.529.155.064 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. One United Properties SA este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu), care dețin 25,1088% fiecare, iar alți acționari dețin 49,7824%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

Acțiunile Societății s-au listat la Bursa de Valori București (BVB) în 12 iulie 2021, în urma unei oferte publice inițiale care a avut loc în perioada 22 iunie 2021 - 2 iulie 2021, timp în care Societatea a atras 259.112.477,28 RON pentru dezvoltări și investiții viitoare atât în segmentul rezidențial, cât și în cel de birouri. La 20 septembrie 2021, acțiunile Societății sunt incluse în indicele BET, care urmărește evoluția a 19 celor mai lichide companii listate la Bursa de Valori de București. În 20 decembrie 2021, acțiunile Societății au fost incluse în indicele FTSE Global All Cap. Furnizorul global de indici FTSE Russell a anunțat în urma analizei trimestriale, că acțiunile Societății sunt incluse, începând cu 20.06.2022, în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging.

Societatea este un holding având cod CAEN principal 642 „Activități ale holdingurilor”, conform legislației din România. Veniturile generate de Societate provin de asemenea din activități secundare, precum servicii administrative oferite filialelor și entităților asociate. Acestea sunt regrupate în codul CAEN 7022 „Activități de consultanță pentru afaceri și management”.

Societatea deține următoarele filiale și entități asociate la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023:

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2024	% participație la 31 decembrie 2023	Sediu social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în București	0,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	60,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA)	Dezvoltator imobiliar în București	97,57%	85,22%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2024	% participație la 31 decembrie 2023	Sediu social
One United Tower SRL (fosta One United Tower SA)	Dezvoltator imobiliar în București	71,46%	71,46%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în București	67,56%	67,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	Dezvoltator imobiliar în București	67,56%	67,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Carpathian Lodge Magura SRL (fosta Carpathian Estate SRL, fosta One Carpathian Lodge-Magura SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	66,72% (filială detinută indirect)	66,72% (filială detinută indirect)	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Reinvent Energy SRL	Instalații electrice și sanitare pentru proiecte imobiliare	20,00%	20,00%	Str. Baba Novac, nr. 8A, București, sector 3
One Herăstrău Office Properties SRL	Dezvoltator imobiliar	30,00%	30,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Glass Rom Impex SRL	Construcții	20,00%	20,00%	BUCURESTI sect. 4 str. Metalurgiei nr. 452
One Property Support Services SRL	Administrarea proprietății	20,00%	20,00%	Bucuresti Sectorul 6, Spl. Independentei, nr. 202
Skia Financial Services SRL	Servicii	40,00% (participatie indirecta)	0,00%	Bucuresti

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2024	% participație la 31 decembrie 2023	Sediu social
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Management Services SRL	Servicii de management	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	0%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	90,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	57,40%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bucur Obor SA	Inchiriere de spatii comerciale	54,435% (filială detinută indirect)	54,44% (filială detinută indirect)	Str. Colentina nr. 2, București, sector 2
Eliade Tower SRL	Închiriere de birouri	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Închiriere de birouri	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 20 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 22 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 21 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Veora Project 1 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Propcare SRL	Servicii de administrare a proprietății	80,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	70,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

Sfera de aplicare a consolidării este prezentată mai jos:

Sfera de aplicare a consolidării	Consolidare integrală a filialelor	Entități asociate	Total
Sold la 31 decembrie 2023	52	6	58
Achiziții	1	-	1
Filiale nou-înființate	1	1	2
Lichidări	(1)	-	(1)
Sold la 31 decembrie 2024	53	7	60

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE**2.a Bazele întocmirii**

Situațiile financiare individuale („situațiile financiare”) ale Societății au fost întocmite în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Finanțelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”), adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, Societatea întocmește situații financiare consolidate în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, cu modificările și completările ulterioare.

Situațiile financiare individuale alăturate se bazează pe înregistrările contabile statutare ale Societății, ajustate și reclasificate în vederea unei prezentări juste, în conformitate cu IFRS. Situațiile financiare individuale oferă informații comparative cu privire la perioada anterioară.

Situațiile financiare ale Societății au fost întocmite pe baza costului istoric, cu excepția activelor și datoriilor financiare (dacă este cazul), la valoarea justă prin profit sau pierdere, care sunt evaluate la valoarea justă. Situațiile financiare individuale sunt prezentate în RON, cu excepția cazurilor în care este indicat altfel.

Societatea a întocmit situații financiare IFRS care cuprind situația poziției financiare, situația veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situația fluxurilor de trezorerie și situația modificărilor capitalurilor proprii pentru anul încheiat la 31 decembrie 2024, note care cuprind un rezumat al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

Situațiile financiare individuale au fost întocmite pe baza principiilor de evaluare prevăzute de IFRS.

2.b Continuitatea activității

Conducerea a luat în considerare oportunitatea adoptării bazei continuității activității în întocmirea situațiilor financiare individuale. Evaluarea continuității activității a Societății acoperă perioada până la 31 decembrie 2025 („perioada de continuitate a activității”), fiind de cel puțin 12 luni de la data autorizării situațiilor financiare individuale.

Conducerea a pregătit prognoze, care includ anumite sensibilități, și care țin cont de impactul potențial asupra activității în raport cu peisajul economic mai larg și conflictul armat dintre Rusia și Ucraina. România continuă să demonstreze o rezistență economică puternică și un potențial de creștere, situându-se printre economiile UE cu cele mai bune performanțe în ceea ce privește creșterea prognozată a PIB-ului. Bucureștiul, în special, se remarcă prin unul dintre cele mai ridicate niveluri de PIB pe cap de locuitor din Europa și unele dintre cele mai accesibile prețuri imobiliare în raport cu salariul mediu, făcându-l o destinație atractivă pentru investiții și dezvoltare. În plus, se preconizează că România va atinge o rată de creștere a PIB de 2,5% în 2025, susținută de o finanțare substanțială din fonduri PNRR, care va conduce la transformarea economică pe termen lung. Țara a evitat cu succes recesiunea în perioada 2022 și 2024, dovedindu-și stabilitatea chiar și într-un mediu economic global complex. În calitate de membru NATO, România beneficiază de un cadru de securitate puternic, care sporește încrederea investitorilor și asigură un climat de afaceri favorabil.

În timp ce provocări precum presiunile inflaționiste, ajustările fiscale și incertitudinile economice globale persistă, România rămâne angajată să mențină stabilitatea și să stimuleze creșterea. Deși țara se află într-o procedură de deficit excesiv din 2020 și se confruntă cu anumite riscuri legate de ratele ridicate ale dobânzilor și costurile energetice, fundamentele sale economice solide și investițiile strategice o poziționează bine pentru dezvoltarea durabilă în următorii ani.

Având în vedere aceste previziuni și că Societatea nu are activități care să depindă în mod semnificativ de zona afectată de conflict sau de sancțiuni (în special Rusia, Ucraina, Belarus), nici în ceea ce privește achizițiile, nici în ceea ce privește vânzările sau investițiile, considerăm că capacitatea societății de a-și continua activitatea în viitorul previzibil nu va fi afectată semnificativ deși există încă incertitudine în ceea ce privește evoluția conflictului și impactul potențial asupra țărilor apropiate zonei de conflict și asupra economiei globale în general.

2.c. Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor

Politicile contabile adoptate sunt în concordanță cu cele ale exercițiului financiar precedent, cu excepția următoarelor IFRS-uri modificate care au fost adoptate de Societate de la 1 ianuarie 2024. Societatea nu a adoptat anticipat alte standarde, interpretări sau amendamente care au fost emise, dar care nu sunt încă în vigoare și anticipează că adoptarea acestor noi standarde și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății în perioada de aplicare inițială.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)**2.c. Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor (continuare)*****Standarde noi și modificate și interpretări în vigoare pentru perioada de raportare curentă***

Următoarele noi standarde, amendamente la standardele existente și interpretări noi emise de Consiliul pentru standarde internaționale de contabilitate (IASB) și adoptate de UE sunt în vigoare pentru perioada de raportare curentă, iar adoptarea acestora nu a avut un impact semnificativ asupra prezentărilor de informații sau asupra sumelor raportate în prezentele situații financiare:

- **Amendamente la IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung**, emise de IASB în 23 ianuarie 2020, și **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Datorii pe termen lung cu indicatori financiari** emise de IASB în 31 octombrie 2022. Amendamentele emise în ianuarie 2020 oferă o abordare mai generală la clasificarea datoriilor prevăzută de IAS 1 plecând de la acordurile contractuale existente la data raportării. Amendamentele emise în octombrie 2022 clarifică modul în care condițiile pe care o entitate trebuie să le respecte în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afectează clasificarea unei datorii și stabilesc data intrării în vigoare pentru ambele amendamente la perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2024.
- **Amendamente la IAS 7 Situațiile fluxurilor de trezorerie și IFRS 7 Instrumente financiare: Informații de furnizat – Acorduri de finanțare în relația cu furnizorii** emise de IASB în 25 mai 2023. Amendamentele adaugă cerințe privind informațiile care trebuie furnizate, precum și „indicatoare” în cadrul cerințelor existente privind informațiile de furnizat pentru oferirea de informații calitative și cantitative referitoare la acordurile de finanțare în relația cu furnizorii.
- **Amendamente la IFRS 16 Contracte de leasing - Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback**, emise de IASB în 22 septembrie 2022. Amendamentele la IFRS 16 prevăd ca vânzătorul-locatar să evalueze ulterior datoriile de leasing care decurg dintr-o tranzacție de leaseback astfel încât să nu recunoască niciun fel de câștiguri sau pierderi aferente dreptului de utilizare reținut. Noile cerințe nu împiedică vânzătorul-locatar să recunoască în contul de profit și pierdere câștiguri sau pierderi din încetarea parțială sau totală a unui contract de leasing.

Standarde de contabilitate IFRS noi și revizuite emise de IASB și adoptate de UE, dar care nu au intrat încă în vigoare

La data aprobării prezentelor situații financiare, Societatea nu a aplicat următoarele Standarde de Contabilitate IFRS noi și revizuite emise și adoptate de UE, dar care nu au intrat încă în vigoare:

- **Amendamente la IAS 21 Efectele variației cursului de schimb valutar – Lipsa convertibilității** emise de IASB în 15 august 2023. Amendamentele conțin îndrumări ca entitățile să menționeze atunci când o monedă este convertibilă și cum să determine cursul de schimb atunci când aceasta nu este convertibilă.

Aceste amendamente nu afectează situațiile financiare individuale, și nici nu se așteaptă că vor avea un impact viitor asupra Societății.

Standarde de contabilitate IFRS noi și revizuite emise de IASB, dar care nu au fost adoptate de UE

- **Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 - Amendamente la clasificarea și evaluarea instrumentelor financiare** emise de IASB în 30 mai 2024. Amendamentele clarifică clasificarea activelor financiare care au caracteristici de mediu, sociale, de guvernanta corporativă (ESG) și similare. Amendamentele clarifică și data la care un activ sau o datorie financiară este derecunoscut(ă) și introduce cerințe suplimentare de prezentare cu privire la investițiile în instrumentele de capitaluri proprii desemnate la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global și instrumentele financiare care au caracteristici contingente.
- **Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 – Contracte care fac referire la energia electrică dependentă de condițiile naturale** emise de IASB în 18 decembrie 2024. Cerințele de uz propriu din IFRS 9 sunt modificate astfel încât să includă factorii pe care o entitate trebuie să-i ia în calcul atunci când aplică IFRS 9:2.4 în contractele de achiziție și livrare de energie electrică din surse regenerabile pentru care sursa de producere a energiei electrice depinde de condițiile naturale. Dispozițiile privind contabilitatea de acoperire împotriva riscurilor din IFRS 9 sunt modificate astfel încât să permită unei entități care aplică un contract de energie electrică din surse regenerabile care depind de condițiile naturale, specificat drept element de acoperire împotriva riscurilor să desemneze un volum variabil de tranzacții de energie electrică previzionate ca fiind instrumentul acoperit împotriva riscurilor dacă sunt îndeplinite anumite criterii și să evalueze elementul acoperit împotriva riscurilor folosind același ipoteze legate de volum ca cele folosite pentru elementul de acoperire împotriva riscurilor. Amendamentele la IFRS 7 și IFRS 19 vor introduce cerințe de prezentare de informații cu privire la contractele de energie electrică dependente de condițiile naturale cu anumite caracteristici specificate.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)**2.c. Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor (continuare)****Standarde de contabilitate IFRS noi și revizuite emise de IASB, dar care nu au fost adoptate de UE (continuare)**

- **Amendamente IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 și IAS 7** - Îmbunătățiri anuale ale Standardelor de Contabilitate IFRS – Volumul 11 emise de IASB în 18 iulie 2024. Aceste amendamente includ clarificări, simplificări, corecții și modificări în următoarele domenii: (a) contabilitatea de acoperire a riscurilor adoptată de o entitate care adoptă standardele pentru prima dată (IFRS 1); (b) câștigul sau pierderea la scoaterea din gestiune (IFRS 7); (c) prezentarea diferenței amânate între valoarea justă și prețul de tranzacționare (IFRS 7); (d) introducerea și prezentările de informații privind riscul de credit (IFRS 7); (e) scoaterea din evidență a datoriilor de leasing de către locatar (IFRS 9); (f) prețul de tranzacționare (IFRS 9); (g) stabilirea unui „reprezentant de facto” (IFRS 10); (h) metoda bazată pe cost (IAS 7).
- **IFRS 18 Prezentare și informații de furnizat în situațiile financiare** emis de IASB în 9 aprilie 2024 va înlocui IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare. Standardul introduce trei seturi de cerințe noi pentru ca societățile să-și îmbunătățească raportarea performanței financiare și pentru a da investitorilor o bază mai bună de analizare și comparare a companiilor. Principalele modificări în noul standard față de IAS 1 se referă la: (a) introducerea de categorii (operațiuni de exploatare, de investiții, de finanțare, referitoare la impozitul pe profit și întrerupte) și de sub-totaluri definite în situația profitului sau a pierderii; (b) introducerea de cerințe pentru îmbunătățirea agregărilor și a dezagregărilor; (c) introducerea de informații privind Măsurile de performanță stabilite de conducere (MPC-uri) în notele la situațiile financiare.
- **IFRS 19 Filiale fără răspundere publică: informații de furnizat** emis de IASB în 9 mai 2024. Standardul permite filialelor să ofere informații restrânse atunci când aplică Standardele de Contabilitate IFRS în situațiile financiare. IFRS 19 este opțional pentru filialele eligibile și stabilește cerințele de furnizare de informații pentru filialele care aleg să îl aplice.
- **IFRS 14 Conturi de amânare aferente activităților reglementate** emis de IASB în 30 ianuarie 2014. Acest standard are scopul de a permite entităților care adoptă pentru prima dată IFRS, și care recunosc în prezent conturile de amânare aferente activităților reglementate conform politicilor contabile general acceptate anterioare, să continue să facă acest lucru la trecerea la IFRS.
- **Amendamente la IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în entități asociate și asocieri în participație-Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia**, emise de IASB în 11 septembrie 2014. Amendamentele soluționează contradicția dintre cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică faptul că într-o tranzacție care implică o entitate asociată sau asociere în participație, câștigurile sau pierderile sunt recunoscute atunci când activele vândute sau aduse drept contribuție reprezintă o întreprindere.

Societatea este în curs de a analiza toate aceste actualizări dar nu anticipează că adoptarea standardelor menționate mai sus nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare individuale ale Societății în viitor.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE

Politicile contabile prezentate mai jos au fost aplicate în mod consecvent pentru toate perioadele prezentate în aceste situații financiare individuale de către Societate.

3.1 Clasificarea activelor și a datoriilor în active sau datorii pe termen scurt sau pe termen lung

Societatea prezintă activele și datoriile în situația poziției financiare pe termen scurt sau termen lung. Un activ este circulant dacă:

- se estimează că va fi realizat sau vândut sau consumat în ciclul normal de exploatare
 - este deținut în principal pentru a fi vândut
 - se estimează că va fi realizat în termen de douăsprezece luni de la data raportării
- sau
- numerar și echivalente de numerar cu excepția cazului în care este interzisă înlocuirea sau utilizarea sa pentru achitarea unei datorii pe o perioadă de cel puțin douăsprezece luni de la data raportării

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)**3.1 Clasificarea activelor și a datoriilor în active sau datorii pe termen scurt sau pe termen lung (continuare)**

O datorie este pe termen scurt dacă:

- este de așteptat să fie achitată în ciclul normal de funcționare
- este deținut în principal pentru a fi vândută
- trebuie achitată în termen de douăsprezece luni de la data raportării sau
- nu are dreptul la sfârșitul perioadei de raportare să amâne stingerea datoriei cu cel puțin douăsprezece luni după perioada de raportare.

Societatea clasifică toate celelalte datorii ca fiind pe termen lung.

Activele și datoriile cu impozitul amânat sunt clasificate drept active imobilizate și datorii pe termen lung.

3.2 Venituri

Veniturile sunt recunoscute atunci când obligația de executare asociată vânzării este îndeplinită. Prețul tranzacției cuprinde valoarea justă a contraprestației primite sau de primit, net de taxa pe valoarea adăugată, rabaturi și reduceri și după eliminarea vânzărilor în cadrul Societății.

Principalele surse de venit ale Societății constau în:

- Venituri din dividende și dobânzi
- Alte venituri

3.2.1 Venituri din dividende și dobânzi

Societatea a obținut venituri din dividende de la filialele sale. Venitul din dividende este recunoscut atunci când se stabilește dreptul societății de a primi dividende, la data aprobării de către acționarii filialei respective a distribuirii de dividende interimare sau anuale. Venitul este inclus în totalul veniturilor din exploatare în situația profitului și pierderii și a altor elemente ale rezultatului global și reflectă distribuția profiturilor de la subsidiare. Dividendele au fost declarate pe baza veniturilor din anul respectiv ale filialelor.

Veniturile din dobânzi care rezultă din împrumuturile acordate filialelor și entităților asociate sunt recunoscute pe bază de angajamente și sunt incluse în venituri în situația profitului sau pierderii.

3.2.2 Alte venituri

Alte venituri sunt legate în principal de facturarea costurilor asociate cu serviciile de consultanță și management oferite filialelor sale și părților afiliate.

3.3 Valută

Situațiile financiare individuale ale Societății sunt exprimate în RON, care este și moneda funcțională a societății.

Tranzacții și solduri

Tranzacțiile în monedă străină sunt înregistrate inițial de către Societate la cursul valutar al monedei funcționale a acestora la data la care tranzacția se califică pentru prima dată pentru recunoaștere.

Activele și pasivele monetare exprimate în monede străine sunt convertite la cursurile de schimb ale monedei funcționale la data raportării. Diferențele din plata sau conversia elementelor monetare sunt recunoscute în contul de profit și pierdere.

Elementele nemonetare evaluate la cost istoric într-o monedă străină sunt convertite folosind cursurile de schimb la datele tranzacțiilor inițiale. Elementele nemonetare evaluate la valoarea justă într-o monedă străină sunt convertite utilizând cursurile de schimb la data determinării valorii juste.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)**3.3 Valută (continuare)**

La determinarea cursului de schimb care trebuie utilizat la recunoașterea inițială a activului, datoriei, cheltuielilor sau veniturilor (sau a unei părți din acesta) pentru derecunoașterea unui activ nemonetar sau a unei datorii nemonetare referitoare la plata în avans, data tranzacției este data la care Societatea recunoaște inițial activul nemonetar sau datoria nemonetară care rezultă din avans. Dacă există mai multe plăți sau încasări în avans, Societatea stabilește data tranzacției pentru fiecare plată sau încasare a avansului.

3.4. Investiții în filiale și entități asociate

O filială este o entitate asupra căreia Societatea deține controlul. Un investitor controlează o entitate în care s-a investit atunci când investitorul este expus sau are drepturi la, randamente variabile din implicarea sa în entitatea în care s-a investit și are capacitatea de a direcționa aceste randamente prin puterea sa asupra entității în care s-a investit.

O entitate asociată este o entitate asupra căreia Societatea are o influență semnificativă. O influență semnificativă este puterea de a participa la deciziile de politică financiară și operațională ale entității în care s-a investit, dar nu presupune control.

Investițiile în filiale și entități asociate respectă principiile și tratamentul contabil prevăzute de IAS 27 „Situații financiare individuale”. Acest standard se aplică atunci când o entitate întocmește situații financiare individuale care respectă Standardele Internaționale de Raportare Financiară.

Recunoașterea și evaluarea inițială

Investițiile în filiale și entități asociate se înregistrează la data achiziției, la costul de achiziție.

Evaluarea ulterioară

În scopul evaluării ulterioare, Societatea evaluează investițiile în filiale și entități asociate la cost. Societatea evaluează la sfârșitul fiecărei perioade de raportare dacă există indicii că investiția în filiale și entități asociate poate fi depreciată. Dacă există un astfel de indiciu, Societatea estimează valoarea recuperabilă a investiției în filiale și entități asociate. Se efectuează un test anual de depreciere. Pentru testul de depreciere, pentru fiecare investiție, Societatea obține valoarea justă, pe baza rapoartelor externe de evaluare. Pentru filialele și entitățile asociate pentru care nu există un raport de evaluare externă, Societatea utilizează cel mai fiabil indicator al valorii juste, cum ar fi participația sa în activele nete IFRS. O pierdere din depreciere se înregistrează în contul de profit și pierdere și corespunde valorii cu care valoarea contabilă depășește valoarea recuperabilă a acesteia.

La pierderea unei influențe semnificative, Societatea evaluează și recunoaște orice investiție păstrată la valoarea sa justă. Orice diferență între valoarea contabilă a entității asociate la pierderea influenței semnificative și valoarea justă a investiției reținute și veniturile din cedare este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Dividende de la filiale și entități asociate

În conformitate cu IAS 27, dividendele de la o filială sau de la o entitate asociată sunt recunoscute în situațiile financiare individuale ale unei entități atunci când este stabilit dreptul entității de a primi dividendul. Dividendul este recunoscut în contul de profit și pierdere.

3.5 Imobilizări necorporale*i) Licențe*

Licențele achiziționate separat sunt prezentate la cost istoric. Au o durată de viață determinată și sunt ulterior contabilizate la cost minus amortizarea acumulată și pierderile din depreciere.

ii) Software

Licențele dobândite separat sunt evaluate la cost istoric. După recunoașterea inițială, software-ul este contabilizat la cost minus orice amortizare cumulată și orice pierderi cumulate din depreciere, dacă există.

Costurile cu mentenanța programelor informatice sunt recunoscute pe cheltuială pe măsură ce sunt realizate.

iii) Metoda și perioada de amortizare

Programele informatice sunt amortizate liniar pe o perioadă de maximum 3 ani iar licențele se amortizează pe durata valabilității acestora, care în general nu depășește 5 ani.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)**3.5 Imobilizări necorporale (continuare)**

Perioada de amortizare și metoda de amortizare pentru o imobilizare necorporală cu o durată de viață utilă determinată sunt revizuite cel puțin la sfârșitul fiecărei perioade de raportare. Modificările în duratele de viață utile preconizate sau în ritmul preconizat de consumare a beneficiilor economice viitoare încorporate în active sunt contabilizate prin modificarea metodei sau perioadei de amortizare, după caz, și sunt tratate ca modificări ale estimărilor contabile.

Câștigurile sau pierderile care rezulta din derecunoașterea unei imobilizări necorporale sunt calculate ca diferență dintre încasările nete din cedare și valoarea contabilă a elementului și sunt recunoscute în contul de profit și pierdere când activul este derecunoscut.

3.6 Imobilizări corporale

Imobilizările corporale sunt prezentate la cost, mai puțin amortizarea cumulată și/sau pierderile din depreciere cumulate, dacă este cazul.

Costul istoric include cheltuielile care pot fi atribuite direct achiziționării obiectelor. Costurile ulterioare sunt incluse în valoarea contabilă a activului sau recunoscute ca activ separat, după caz, numai atunci când este probabil ca beneficiile economice viitoare asociate elementului să revină Societății, iar costul elementului poate fi evaluat în mod credibil. Valoarea contabilă a oricărei componente contabilizate ca activ separat este derecunoscută la înlocuire. Toate celelalte costuri cu reparațiile și întreținerea sunt recunoscute în contul de profit și pierdere când sunt efectuate.

Amortizare

Durata de utilizare economică este perioada de timp în care se așteaptă ca activul să fie folosit de către Societate. Amortizarea este calculată aplicând metoda liniară pe întreaga durată de utilizare a activului.

Tip	Durata de viață utilă
Construcții ușoare (barăci, etc.)	8 ani
Amenajare birouri	5 ani
Echipamente tehnologice	4 ani
Mijloace de transport	4 ani
Alte mijloace fixe și echipamente IT	2-8 ani

Durata de viață și metoda de amortizare sunt revizuite periodic și, dacă este cazul, sunt ajustate prospectiv, astfel încât să existe o concordanță cu așteptările privind beneficiile economice aduse de respectivele active.

Derecunoaștere

Un element de imobilizări corporale este derecunoscut la cedare sau când nu se mai așteaptă niciun beneficiu economic viitor din utilizarea sau cedarea acestuia. Orice câștig sau pierdere care rezultă din derecunoașterea unui activ (calculat(a) ca fiind diferența dintre încasările nete la cedare și valoarea contabilă a elementului) este inclusă în contul de profit și pierdere când activul este derecunoscut.

Depreciere

Valoarea contabilă a unui activ este redusă imediat la valoarea sa recuperabilă dacă valoarea contabilă a activului este mai mare decât valoarea recuperabilă estimată. Consultați politicile contabile privind deprecierea activelor nefinanciare din prezenta notă.

3.7 Deprecierea activelor nefinanciare

Societatea face o evaluare la fiecare dată de raportare pentru a determina dacă există un indiciu că pierderile din depreciere recunoscute anterior nu mai există sau au scăzut. Dacă există un astfel de indiciu, Societatea estimează valoarea recuperabilă a activului sau CGU. O pierdere din depreciere recunoscută anterior este reluată numai dacă a existat o modificare a ipotezelor utilizate pentru a determina valoarea recuperabilă a activului de la ultima recunoaștere a deprecierei. Reluarea este limitată astfel încât valoarea contabilă a activului să nu depășească valoarea recuperabilă a acestuia și nici să nu depășească valoarea contabilă care ar fi fost determinată, netă de amortizare, dacă nu ar fi fost recunoscută o pierdere din depreciere pentru activ în anii precedenți. O astfel de reluare este recunoscută în situația profitului sau pierderii, cu excepția cazului în care activul este înregistrat la o valoare reevaluată, caz în care reluarea este tratată ca o creștere din reevaluare.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)**3.8 Instrumente financiare**

Un instrument financiar este orice contract care dă naștere unui activ financiar pentru o entitate și o datorie financiară sau un instrument de capitaluri proprii pentru o alta.

Active financiare*Recunoașterea și evaluarea inițială*

Activele financiare sunt clasificate, la recunoașterea inițială, și ulterior evaluate la cost amortizat, valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global sau valoarea justă prin contul de profit și pierdere.

Clasificarea activelor financiare la recunoașterea inițială depinde de caracteristicile contractuale ale fluxului de numerar al activului financiar și de modelul de activitate al Societății pentru gestionarea acestora.

Cu excepția creanțelor comerciale care nu conțin o componentă de finanțare semnificativă sau pentru care Societatea a aplicat avantajul practic, Societatea evaluează inițial un activ financiar la valoarea justă plus, în cazul unui activ financiar care nu este evaluat la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, costuri de tranzacționare. Deoarece creanțele comerciale și de altă natură ale Societății nu conțin o componentă de finanțare semnificativă, acestea sunt evaluate la prețul de tranzacționare determinat în conformitate cu IFRS 15.

Pentru ca un activ financiar să fie clasificat și evaluat la cost amortizat sau la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global, trebuie să genereze fluxuri de numerar care sunt „exclusiv plăți de principal și dobânzi (SPPI)” din suma principală rămasă.

Această evaluare este denumită testul SPPI și se efectuează la nivel de instrument. Această analiză a fost efectuată pentru toate activele financiare deținute de Societate și toate activele financiare au trecut testul SPPI.

Modelul de afaceri al Societății pentru gestionarea activelor financiare se referă la modul în care își gestionează activele financiare pentru a genera fluxuri de numerar. Modelul de afaceri stabilește dacă fluxurile de numerar vor rezulta din colectarea fluxurilor de numerar contractuale, vânzarea activelor financiare sau ambele.

Activele financiare clasificate și evaluate la cost amortizat sunt deținute în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este deținerea activelor financiare pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale. Este cazul împrumuturilor acordate filialelor sau entităților asociate.

Evaluarea ulterioară

Pentru evaluarea ulterioară, Societatea evaluează activele financiare la cost amortizat dacă ambele condiții următoare sunt îndeplinite:

- activul financiar este deținut în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este deținerea activelor financiare pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale
- și
- termenii contractuali ai activului financiar generează la datele specificate fluxuri de numerar care reprezintă exclusiv plăți de principal și dobânzi din principalul rămas

Activele financiare la cost amortizat sunt ulterior evaluate prin metoda dobânzii efective și sunt supuse deprecierii. Câștigurile și pierderile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când activul este derecunoscut, modificat sau depreciat. Deoarece activele financiare ale Societății (împrumuturi acordate, creanțe comerciale și de altă natură, numerar și depozite pe termen scurt) îndeplinesc aceste condiții, ele sunt ulterior evaluate la cost amortizat.

Derecunoașterea

Un activ financiar (sau, dacă este cazul, o parte a unui activ financiar sau o parte a unui grup de active financiare similare) este scos din gestiune (respectiv, scos din situația individuală a poziției financiare a Societății), în principal atunci când:

- drepturile de a primi fluxurile de trezorerie generate de activ au expirat
- sau
- Societatea și-a transferat drepturile de a primi fluxurile de trezorerie generate de activ sau și-a asumat o obligație de plată a fluxurilor de trezorerie încasate integral, fără întârzieri semnificative, unei terțe părți, în baza unui angajament cu fluxuri identice („pass-through”); și (a) Societatea a transferat în mod semnificativ toate riscurile și recompensele aferente activului sau (b) Societatea nu a transferat și nu a păstrat în mod semnificativ toate riscurile și recompensele aferente activului, dar a transferat controlul asupra activului

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)**3.8 Instrumente financiare (continuare)**

Când Societatea și-a transferat drepturile de a încasa fluxuri de numerar dintr-un activ sau a intrat într-un acord de transfer, evaluează dacă și în ce măsură a păstrat riscurile și beneficiile de proprietate.

Când nu a transferat, și nici nu a păstrat în mod substanțial toate riscurile și beneficiile activului și nici nu a transferat controlul asupra activului, Societatea continuă să recunoască activul transferat în măsura în care este implicat în continuare. În acest caz, Societatea recunoaște și o datorie asociată. Activul transferat și datoria asociată sunt evaluate pe o bază care reflectă drepturile și obligațiile pe care Societatea le-a păstrat.

Implicarea continuă care ia forma unei garanții asupra activului transferat este evaluată la valoarea cea mai mică dintre valoarea contabilă inițială a activului și valoarea maximă a contraprestației pe care Societatea ar putea fi obligată să o ramburseze.

- *Deprecierea activelor financiare*

Deprecierea activelor financiare are loc în două etape: analiza pierderilor preconizate din creditele terților și analiza activelor financiare aferente entităților din grup, respectiv filiale și entități asociate.

- *Deprecierea activelor financiare aferente terților*

Societatea recunoaște un provizion pentru pierderile de credit preconizate (ECL) pentru toate creanțele terților deținute de Societate. ECL se bazează pe diferența dintre fluxurile de numerar contractuale datorate prin contract și toate fluxurile de numerar pe care Societatea se așteaptă să le primească, actualizate la o aproximare a ratei dobânzii efective inițiale. Fluxurile de numerar preconizate vor include fluxurile de numerar provenite din vânzarea garanțiilor deținute sau din alte ameliorări ale condițiilor de credit care fac parte integrantă din termenii contractuali.

În ceea ce privește creanțele comerciale și alte creanțe aferente terților clienți, Societatea aplică o abordare simplificată în calculul ECL. Prin urmare, Societatea nu urmărește modificările în riscul de credit, ci recunoaște în schimb un provizion pentru pierdere bazat pe ECL pe durata de viață la fiecare dată de raportare (adică, un provizion pentru pierdere pentru pierderile de credit preconizate pe durata de viață rămasă a creditului, indiferent de momentul nerambursării). Societatea a stabilit o matrice de provizionare care se bazează pe experiența sa istorică de pierderi din credite, specifică debitorilor și mediului economic.

Societatea consideră că un activ financiar este în stare de nerambursare atunci când informațiile interne sau externe indică faptul că este puțin probabil ca Societatea să încaseze integral sumele contractuale restante. Indicatorii că nu există o așteptare rezonabilă de recuperare includ, printre altele, probabilitatea insolvenței sau dificultățile financiare semnificative ale debitorului. Activele financiare sunt derecunoscute atunci când nu există nicio așteptare rezonabilă de recuperare.

Indiferent de analiza de mai sus, Societatea consideră că starea de nerambursare apare atunci când un activ financiar este restant de mai mult de 90 de zile, cu excepția cazului în care Societatea are informații rezonabile și justificabile care demonstrează că un criteriu de nerambursare mai important este mai adecvat. Pentru aceste active financiare aferente terților care sunt restante de mai mult de 90 de zile, Societatea efectuează proceduri de încasare a numerarului. Majoritatea activelor financiare sunt reprezentate de solduri cu entitățile afiliate.

- *Deprecierea activelor financiare intra-grup*

Soldurile intra-grup sunt legate în principal de împrumuturile acordate filialelor și entităților asociate și de creanțele comerciale și alte creanțe cu societăți din grup.

Expuneri clasificate în Stadiul 1

Pentru a evalua pierderile de credit preconizate (ECL) pentru aceste solduri, Societatea trece la o analiză pe linii a riscului atașat fiecărei contrapărți. Toate activele financiare sunt clasificate sistematic în stadiul inițial în „Stadiul 1”. În general, toate sumele se decontează în maximum un an de la finalizarea proiectelor. În plus, datele istorice arată că nicio societate din grup nu a intrat în incapacitate de plată.

Expuneri clasificate în Stadiul 2

Pentru a identifica expunerile din Stadiul 2, creșterea semnificativă a riscului de credit față de data recunoașterii inițiale este evaluată de Societate utilizând toate datele disponibile anterioare și prospective (istoricul anterior în ceea ce privește plățile, scenariile de prognoză macroeconomică, analizele sectoriale, proiecțiile fluxurilor de numerar pentru unele contrapărți etc.).

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)**3.8 Instrumente financiare (continuare)**

Societatea utilizează un criteriu principal pentru a evalua modificările semnificative ale riscului de credit: modificarea clasificării contrapărții în „sensibil”, care va fi cazul atunci când Societatea identifică schimbări semnificative în sectorul său operațional, în condițiile macroeconomice și în rentabilitatea preconizată a proiectului contrapărții. Acesta este un indicator de deteriorare a riscului de credit.

Odată ce aceste criterii sunt îndeplinite, expunerea rămasă relevantă este transferată de la Stadiul 1 la Stadiul 2, iar deprecierile sau provizioanele aferente sunt ajustate în consecință. În plus, Societatea efectuează o evaluare a unei creșteri semnificative a riscului de credit pentru toate împrumuturile, la fiecare dată de raportare.

Expuneri clasificate în Stadiul 3

Societatea consideră că un activ financiar este în incapacitate de plată și, prin urmare, în Stadiul 3, atunci când informațiile interne sau externe indică faptul că este puțin probabil ca contrapartea să primească integral sumele contractuale restante. Indicatorii potrivit cărora nu există așteptări rezonabile de recuperare includ, printre altele, probabilitatea insolvenței sau dificultățile financiare semnificative ale debitorului.

În acest caz, expunerea rămasă relevantă este transferată de la Stadiul 1 sau Stadiul 2 la Stadiul 3, iar deprecierile sau provizioanele aferente sunt ajustate în consecință.

Pentru 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 a fost înregistrat un provizion ECL pentru activele financiare intra-grup, pe baza analizei efectuate de Societate.

Datorii financiare*Recunoașterea și evaluarea inițială*

Datoriile financiare ale Societății cuprind credite și împrumuturi purtătoare de dobândă, datorii de leasing, și datorii comerciale și de altă natură.

Datoriile financiare sunt clasificate, la recunoașterea inițială, ca datorii financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, credite și împrumuturi sau ca instrumente derivate desemnate ca instrumente de acoperire într-o acoperire efectivă, după caz. A se vedea politica contabilă privind contractele de leasing, pentru detalii privind recunoașterea și evaluarea inițială a datoriilor de leasing financiar, deoarece aceasta nu intră în sfera de aplicare a IFRS 9.

Toate datoriile financiare sunt recunoscute inițial la valoarea justă și, în cazul tuturor datoriilor financiare, cu excepția instrumentelor financiare derivate, net de costurile de tranzacționare direct atribuibile.

Evaluarea ulterioară

În scopul evaluării ulterioare, toate datoriile financiare, cu excepția instrumentelor financiare derivate, sunt ulterior evaluate la cost amortizat folosind metoda ratei dobânzii efective. Câștigurile și pierderile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când datoriile sunt derecunoscute, precum și prin procesul de amortizare EIR.

Costul amortizat se calculează luând în considerare orice reducere sau primă la achiziție și comisioane sau costuri care fac parte integrantă din EIR. Amortizarea EIR este inclusă drept cost de finanțare în contul de profit și pierdere.

Consultați politica contabilă privind contractele de leasing pentru evaluarea ulterioară a datoriilor din contractele de leasing financiar.

Derecunoaștere

O datorie financiară este anulată atunci când obligația aferentă datoriei este achitată sau anulată sau expiră.

Atunci când o datorie financiară existentă este înlocuită cu o alta de la același creditor în termeni substanțial diferiți sau condițiile unei datorii existente sunt modificate în mod substanțial, un astfel de schimb sau modificare este tratat(ă) ca anularea obligației inițiale și recunoașterea unei noi datorii. Diferența valorilor contabile respective este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Compensarea instrumentelor financiare

Activele și datoriile financiare sunt compensate, iar valoarea netă este raportată în situația individuală a poziției financiare dacă există un drept legal executoriu pentru a compensa sumele recunoscute și există intenția de a deconta pe o bază netă, pentru a realiza activele și a achita datoriile simultan.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)**3.9 Contracte de leasing**

Societatea evaluează la începutul contractului dacă un contract este sau conține un contract de leasing. Adică, dacă contractul conferă dreptul de a controla utilizarea unui activ identificat pentru o perioadă de timp în schimbul unei contraprestații.

Societatea ca locatar

Societatea aplică o abordare unică de recunoaștere și evaluare pentru toate contractele de leasing, cu excepția contractelor de leasing pe termen scurt și a contractelor de leasing de active cu valoare redusă. Societatea recunoaște datoriile de leasing pentru efectuarea de plăți de leasing și activele aferente dreptului de utilizare reprezentând dreptul de a utiliza activele suport.

i) Active aferente dreptului de utilizare

Societatea recunoaște activele aferente dreptului de utilizare la data începerii contractului de leasing (adică data la care activul suport este disponibil pentru utilizare). Activele aferente dreptului de utilizare sunt evaluate la cost, minus orice amortizare acumulată și pierderi din depreciere și ajustate pentru orice reevaluare a datoriilor de leasing. Costul activelor aferente dreptului de utilizare include suma datoriilor de leasing recunoscute, costurile inițiale directe suportate și plățile de leasing efectuate la sau înainte de data de începere a contractului, minus orice stimulente de leasing primite. Activele aferente dreptului de utilizare sunt amortizate liniar pe perioada mai scurtă dintre perioada de leasing și durata de viață utilă estimată a activelor.

În cazul în care dreptul de proprietate asupra activului închiriat se transferă către Societate la sfârșitul perioadei de leasing sau costul reflectă exercitarea unei opțiuni de cumpărare, amortizarea se calculează utilizând durata de viață utilă estimată a activului.

Activele aferente dreptului de utilizare sunt, de asemenea, supuse deprecierei. Consultați politicile contabile privind deprecierea activelor nefinanciare din această notă.

ii) Datorii de leasing

La data începerii contractului de leasing, Societatea recunoaște datoriile de leasing evaluate la valoarea actualizată a plăților de leasing care urmează să fie efectuate pe durata contractului de leasing. Plățile de leasing includ plăți fixe (inclusiv plăți fixe substanțiale) minus orice stimulente de leasing de primit, plăți variabile de leasing care depind de un indice sau de o rată și sume care se așteaptă să fie plătite în baza garanțiilor de valoare reziduală. Plățile de leasing includ, de asemenea, prețul de exercitare a unei opțiuni de cumpărare, în mod rezonabil sigur de exercitat de către Societate și plăți de penalități pentru rezilierea contractului de leasing, dacă perioada de leasing reflectă exercitarea de către Societate a opțiunii de reziliere. Plățile de leasing variabile care nu depind de un indice sau o rată sunt recunoscute drept cheltuieli (cu excepția cazului în care sunt suportate pentru a produce stocuri) în perioada în care are loc evenimentul sau condiția care declanșează plata.

La calcularea valorii actuale a plăților de leasing, Societatea își folosește rata de împrumut incrementală la data de începere a leasingului, deoarece rata dobânzii implicită în leasing nu este ușor de determinat. După data începerii contractului, valoarea datoriilor de leasing este crescută pentru a reflecta acumularea de dobânzi și reduce pentru plățile de leasing efectuate. În plus, valoarea contabilă a datoriilor de leasing este reevaluată dacă există o modificare, o modificare a perioadei de leasing, o modificare a plăților de leasing (de exemplu, modificări ale plăților viitoare rezultate dintr-o modificare a unui indice sau a ratei utilizate pentru a determina astfel plăți de leasing) sau o modificare a evaluării unei opțiuni de cumpărare a activului suport. IFRS 16 prevede trecerea pe cheltuieli a anumitor ajustări, în timp ce altele sunt adăugate la costul activului aferent dreptului de utilizare.

iii) Contracte de leasing pe termen scurt și contracte de leasing pentru active cu valoare redusă

Societatea aplică scutirea de recunoaștere a contractelor de leasing pe termen scurt la contractele sale de leasing pe termen scurt de echipamente (adică acele contracte de leasing care au o perioadă de leasing de 12 luni sau mai puțin de la data începerii contractului și nu conțin o opțiune de cumpărare). Societatea aplică, de asemenea, scutirea de recunoaștere a activelor cu valoare redusă pentru contractele de leasing de echipamente care sunt considerate a avea valoare mică. Plățile de leasing în contractele de leasing pe termen scurt și contractele de leasing pentru active cu valoare mică sunt recunoscute pe cheltuielă liniar pe durata contractului de leasing.

Societatea ca locator

Consultați politicile contabile privind veniturile din chirii.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)**3.10 Numerar și depozite pe termen scurt**

Numerarul și depozitele pe termen scurt din situația poziției financiare cuprind numerar la bănci și în casierie și depozite pe termen scurt foarte lichide cu o scadență inițială de trei luni sau mai puțin, care sunt ușor convertibile într-o sumă cunoscută de numerar și sunt supuse un risc nesemnificativ de schimbări de valoare.

În scopul situației individuale a fluxurilor de trezorerie, numerarul și echivalentele de numerar constau din numerar și depozite pe termen scurt, astfel cum sunt definite mai sus, net de descoperirile de cont bancare existente, deoarece acestea sunt considerate parte integrantă a gestionării numerarului Societății.

3.11 Creanțe comerciale

O creanță comercială reprezintă dreptul Societății la o contraprestație care este necondiționată (adică, este necesară doar trecerea timpului înainte de a plăti contraprestația). Pentru mai multe informații, consultați și politicile contabile privind activele financiare din această notă.

3.12 Impozitare*Impozit pe profit curent*

Activele și datoriile cu impozitul pe profit curent sunt evaluate la suma preconizată a fi recuperată sau plătită autorităților fiscale. Cotele de impozitare și legile fiscale utilizate pentru calcularea sumei sunt cele care sunt adoptate sau adoptate în mod substanțial la data raportării.

Impozitul pe profit curent aferent elementelor recunoscute direct în alte elemente ale rezultatului global sau în capitalurile proprii este recunoscut în alte elemente ale rezultatului global sau în capitaluri proprii și nu în contul de profit și pierdere. Conducerea evaluează periodic pozițiile luate în declarațiile fiscale cu privire la situațiile în care reglementările fiscale aplicabile sunt supuse interpretării și stabilește provizioane, după caz.

Impozit amânat

Impozitul amânat este obținut folosind metoda pasivului pentru diferențele temporare dintre bazele de impozitare a activelor și datoriilor și valorile contabile ale acestora în scopuri de raportare financiară la data raportării. Datoriile cu impozitul amânat sunt recunoscute pentru toate diferențele temporare impozabile, cu excepția cazurilor în care:

- datoria cu impozitul amânat provine din recunoașterea inițială a fondului comercial sau a unui activ sau a unei datorii într-o tranzacție care nu este o combinație de întreprinderi și, la momentul tranzacției, nu afectează nici profitul contabil, nici profitul sau pierderea impozabilă.
- În ceea ce privește diferențele temporare impozabile asociate cu investițiile în filiale, sucursale și entități asociate și interesele în asocieri, când momentul reluării diferențelor temporare poate fi controlat și este probabil ca diferențele temporare să nu fie reluate în viitorul previzibil.

Activele cu impozitul amânat sunt recunoscute pentru toate diferențele temporare deductibile, raportarea creditelor fiscale neutilizate și orice pierderi fiscale neutilizate. Activele cu impozitul amânat sunt recunoscute în măsura în care este probabil să fie disponibil profitul impozabil pentru care se pot utiliza diferențele temporare deductibile și raportarea creditelor fiscale neutilizate și a pierderilor fiscale neutilizate, cu excepția cazurilor în care:

- când activul cu impozitul amânat aferent diferenței temporare deductibile apare din recunoașterea inițială a unui activ sau a unei datorii într-o tranzacție care nu este o combinație de întreprinderi și, la momentul tranzacției, nu afectează nici profitul contabil, și nici profitul sau pierderea impozabilă.
- În ceea ce privește diferențele temporare deductibile asociate investițiilor în filiale, sucursale și entități asociate și interese în asocieri, activele cu impozitul amânat sunt recunoscute numai în măsura în care este probabil ca diferențele temporare să fie reluate în viitorul previzibil și va fi disponibil profitul impozabil pentru care pot fi utilizate diferențele temporare.

Valoarea contabilă a activelor cu impozitul amânat este revizuită la fiecare dată de raportare și redusă în măsura în care nu mai este probabil să existe un profit impozabil suficient pentru a permite utilizarea totală sau parțială a activului cu impozitul amânat. Activele cu impozitul amânat nerecunoscute sunt reevaluate la fiecare dată de raportare și sunt recunoscute în măsura în care a devenit probabil ca profiturile impozabile viitoare să permită recuperarea activului cu impozitul amânat.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)**3.12 Impozitare (continuare)**

Activele și datoriile cu impozitul amânat sunt evaluate la cotele de impozitare care se preconizează să se aplice în anul în care activul este realizat sau când datoria este achitată, pe baza cotelor de impozitare (și a legilor fiscale) care au fost adoptate sau adoptate în mod substanțial la data raportării.

Impozitul amânat aferent elementelor recunoscute în afara profitului sau pierderii este recunoscut în afara profitului sau pierderii. Elementele de impozit amânat sunt recunoscute în corelație cu tranzacția implicită fie în alte elementele ale rezultatului global, fie direct în capitalurile proprii.

Societatea compensează activele și datoriile cu impozitul amânat dacă și numai dacă are un drept executoriu legal de a compensa activele și datoriile cu impozitul curent, iar activele și datoriile cu impozitul amânat se referă la impozitul pe venit perceput de aceeași autoritate fiscală fie asupra aceleiași entități impozabile, fie asupra unor entități impozabile distincte care intenționează fie să deconteze datoriile și activele cu impozitul curent pe o bază netă, fie să realizeze activele și să deconteze datoriile simultan, în fiecare perioadă viitoare în care sume semnificative de datorii sau active cu impozitul amânat se preconizează să fie decontate sau recuperate.

3.13 Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Societatea are o obligație prezentă (legală sau implicită) ca urmare a unui eveniment trecut, este probabil ca o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice să fie necesară pentru a achita obligația și se poate face o estimare sigură a valorii obligației. Atunci când Societatea se așteaptă ca o parte sau toate provizioanele să fie rambursate, de exemplu, în temeiul unui contract de asigurare, rambursarea este recunoscută ca un activ separat, dar numai atunci când rambursarea este practic sigură.

Cheltuiala legată de un provizion este prezentată în situația veniturilor și cheltuielilor, fără rambursări.

În cazul în care efectul valorii-timp a banilor este semnificativ, provizioanele sunt actualizate utilizând o rată curentă de pre-impozitare care reflectă, atunci când este cazul, riscurile specifice datoriei. Atunci când se utilizează actualizarea, creșterea provizionului ca urmare a trecerii timpului este recunoscută drept cost de finanțare.

3.14 Plăți pe bază de acțiuni

Angajații (directorii) Societății primesc remunerații sub formă de plăți pe bază de acțiuni, prin care angajații prestează servicii drept contraprestație pentru instrumente de capitaluri proprii (tranzacții cu decontare în acțiuni).

Tranzacții cu decontare în acțiuni

Costul tranzacțiilor cu decontare în acțiuni este determinat de valoarea justă la data la care se acordă subvenția utilizând un model de evaluare adecvat. Acest cost este recunoscut în cheltuielile administrative, împreună cu o creștere corespunzătoare a altor rezerve în capitalurile proprii, pe perioada în care sunt îndeplinite condițiile de servicii și, după caz, condițiile de executare (perioada pentru satisfacerea condițiilor de intrare în drepturi).

Cheltuiala cumulată recunoscută pentru tranzacțiile cu decontare în acțiuni la fiecare dată de raportare până la data dobândirii reflectă măsura în care a expirat perioada pentru satisfacerea condițiilor de intrare în drepturi și cea mai bună estimare a Societății cu privire la numărul de instrumente de capitaluri proprii care vor fi acordate în cele din urmă. Cheltuiala sau creditul din situația profitului sau pierderii pentru o perioadă reprezintă mișcarea cheltuielilor cumulate recunoscute la începutul și sfârșitul perioadei respective și este recunoscută în cheltuielile administrative.

Condițiile de executare a serviciului și non-piață nu sunt luate în considerare la stabilirea valorii juste la data plăților, dar probabilitatea îndeplinirii condițiilor este evaluată ca parte a celei mai bune estimări a Societății a numărului de instrumente de capitaluri proprii care vor acorda drepturi în cele din urmă. Condițiile de executare ale pieței se reflectă în valoarea justă la data acordării. Orice alte condiții atașate unei sume, dar fără o cerință de serviciu asociată, sunt considerate a fi condiții care nu presupun intrarea în drepturi. Condițiile care nu presupun intrarea în drepturi se reflectă în valoarea justă a unei sume acordate și conduc la trecerea imediată pe cheltuieli a unei plăți, cu excepția cazului în care există și condiții de serviciu și / sau de executare.

Nu se recunoaște nicio cheltuială pentru plăți care nu dau drepturi în ultimă instanță, deoarece condițiile de executare non-piață și / sau condițiile de serviciu nu au fost îndeplinite. În cazul în care plățile includ o condiție de piață sau o condiție care nu presupune intrarea în drepturi, tranzacțiile sunt tratate ca presupunând intrarea în drepturi, indiferent dacă este îndeplinită condiția de piață sau de neintrare în drepturi, cu condiția ca toate celelalte condiții de executare și / sau servicii să fie îndeplinite.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)**3.14 Plăți pe bază de acțiuni (continuare)**

Atunci când se modifică condițiile unei plăți cu decontare în acțiuni, cheltuiala minimă recunoscută este valoarea justă la data de acordare a plății nemodificate, cu condiția ca termenii inițiali de intrare în drepturi să fie îndepliniți.

O cheltuială suplimentară, evaluată la data modificării, este recunoscută pentru orice modificare care mărește valoarea justă totală a tranzacției de plată pe bază de acțiuni sau care este benefică în alt mod pentru angajat. În cazul în care o plată este anulată de entitate sau de contraparte, orice element rămas din valoarea justă a plății este trecut pe cheltuieli imediat prin contul de profit și pierdere.

3.15 Evaluarea la valoarea justă

Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție normală între participanți de pe piață, la data evaluării. Evaluarea la valoarea justă se bazează pe prezumția că tranzacția de a vinde activul sau de a transfera datoria are loc fie:

- pe piața principală pentru activ sau datorie sau
- în absența unei piețe principale, pe piața cea mai avantajoasă pentru activ sau datorie. Piața principală sau piața cea mai avantajoasă trebuie să fie accesibilă pentru Societate la data evaluării.

Valoarea justă a unui activ sau a unei datorii este evaluată folosind ipotezele pe care participanții pe piață le-ar folosi la stabilirea prețurilor activului sau datoriei, presupunând că participanții la piață acționează în interesul lor economic.

O evaluare la valoarea justă a unui activ nefinanciar are în vedere capacitatea unui participant de pe piață de a genera beneficii economice prin utilizarea activului la cel mai înalt nivel sau prin vânzarea acestuia unui alt participant de pe piață care ar utiliza activul la cel mai înalt nivel.

Societatea utilizează tehnici de evaluare adecvate în circumstanțe și pentru care sunt disponibile suficiente date pentru a evalua valoarea justă, utilizând la maximum datele de intrare observabile relevante și utilizând la minim datele de intrare neobservabile.

Toate activele și datoriile, pentru care valoarea justă este evaluată sau prezentată în situațiile financiare, sunt clasificate în ierarhia valorilor juste, descrisă după cum urmează, pe baza celui mai scăzut nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste în ansamblul său:

- Nivelul 1 - Prețurile de piață cotate (neajustate) pe piețele active pentru active sau datorii identice
- Nivelul 2 - Tehnici de evaluare pentru care cel mai mic nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste este observabil direct sau indirect
- Nivelul 3 - Tehnici de evaluare pentru care cel mai mic nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste este neobservabil

Pentru activele și datoriile care sunt recunoscute în situațiile financiare la valoarea justă în mod recurent, Societatea stabilește dacă s-au produs transferuri între nivelurile din ierarhie prin reevaluarea clasificării (bazată pe cel mai mic nivel al datelor de intrare care este semnificativ pentru evaluarea la valoarea justă în ansamblu) la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

În scopul prezentării valorii juste, Societatea a stabilit clase de active și datorii în funcție de natura, caracteristicile și riscurile activului sau datoriei și de nivelul ierarhiei valorii juste, după cum se explică mai sus.

3.16 Cheltuieli

În mod obișnuit, cheltuielile sunt recunoscute și înregistrate în aceeași perioadă ca și veniturile asociate cu acele cheltuieli (în cadrul contabilității de angajamente). Societatea clasifică cheltuielile după natura cheltuielilor.

3.17 Dividende și majorare de capital social

Dividendele se distribuie din profitul net anual distribuibil pe baza situațiilor financiare anuale individuale auditate, după aprobarea acestora de către Adunarea Generală Ordinară a Societății („AGOA”) și după aprobarea propunerii de dividende de către AGOA. Profitul distribuibil reprezintă partea din profitul net al exercițiului financiar care poate fi distribuit sub formă de dividende după ce au fost efectuate distribuiri legale și statutare, cum ar fi distribuirea pentru rezerva legală și, după caz, utilizarea profitului net pentru alte scopuri prevăzute de lege (de exemplu, acoperirea pierderilor contabile din anul precedent, dacă este cazul).

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)**3.17 Dividende și majorare de capital social (continuare)**

A acționarii primesc dividende proporțional cu cota lor din capitalul social vărsat al Societății, nefiind aplicabil niciun drept de prioritate sau preferință asupra distribuirii dividendelor în favoarea oricărui acționar.

Propunerea privind repartizarea dividendelor făcută de Consiliul de Administrație va fi supusă votului AGOA, de regulă, în aceeași ședință în care se aprobă situațiile financiare auditate ale Societății, respectiv cel târziu în termen de patru (4) luni de la sfârșitul exercițiului financiar, respectiv în timpul celui de-al treilea trimestru al anului în ceea ce privește orice distribuiri de dividende intermediare sau distribuiri din rezultatul reportat. Societatea va putea plăti dividendele și sub formă de acțiuni din aceeași clasă cu cele care dau dreptul la aceste dividende.

Societatea efectuează operațiuni de majorare a capitalului social pentru a diversifica baza de acționari, a crește lichiditatea și a strânge capital pentru extinderea în continuare a activității. Hotărârea Consiliului de Administrație, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, aprobă majorarea capitalului social. Participanții la majorarea capitalului social sunt acționari existenți, investitori instituționali locali și internaționali, investitori autorizați, investitori de retail.

3.18 Contingențe

Datoriile contingente reprezintă obligații posibile sau existente care decurg din evenimente trecute, în cazurile în care nu este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru stingerea obligației. Datoriile contingente care nu sunt recunoscute în bilanțul Societății sunt evaluate în funcție de probabilitatea apariției lor. Dacă o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice nu este suficient de probabilă pentru a necesita recunoașterea unui provizion și nici improbabilă, obligațiile sunt recunoscute ca datorii contingente.

NOTA 4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE SEMNIFICATIVE

Pentru aplicarea politicilor contabile ale Societății, așa cum sunt descrise la nota 3, presupune din partea conducerii utilizarea unor raționamente profesionale, (altele decât cele care implică estimări) care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute și să facă estimări și ipoteze cu privire la valorile contabile ale activelor și datoriilor care nu sunt ușor evidente din alte surse.

Estimările și ipotezele asociate acestora se bazează pe experiența istorică și pe alți factori, inclusiv pe așteptările privind evenimente viitoare considerate rezonabile în situațiile date. Rezultatele actuale pot diferi de aceste estimări. Estimările și ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite periodic. Revizuirea estimărilor contabile este recunoscută începând cu perioada în care estimările sunt revizuite dacă revizuirea afectează numai perioada respectivă sau în perioada revizuirii și perioadele viitoare dacă revizuirea afectează atât perioadele curente, cât și perioadele viitoare.

Pentru pregătirea situațiilor financiare individuale conform IFRS adoptate de UE, Societatea realizează estimări și ipoteze în legătură cu evoluții viitoare care pot avea un efect semnificativ asupra recunoașterii valorii activelor și datoriilor raportate, prezentarea datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare individuale și a veniturilor și cheltuielilor raportate pentru perioada respectiva.

4.a Raționamente

În cursul aplicării politicilor contabile ale Societății, conducerea a făcut următoarele raționamente, care au cel mai semnificativ efect asupra sumelor recunoscute în situațiile financiare individuale:

4.a.1 Alte venituri

Serviciile de consultanță și management sunt facturate de către Societate altor persoane juridice care sunt părți afiliate. Comisiunile de management sunt facturate conform termenilor și condițiilor contractuale.

Societatea a evaluat momentul recunoașterii veniturilor pe baza unei analize atente a drepturilor și obligațiilor conform condițiilor contractuale.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR**5.1. Obiective generale, politici și procese**

Activitățile desfășurate de Societate pot da naștere unor riscuri variate. Managementul este conștient și monitorizează efectele acestor riscuri și evenimente care pot avea efecte adverse asupra operațiunilor Societății. Principalele riscuri la care este expusă Societatea pot fi clasificate astfel:

Riscuri financiare:

- Riscul de credit
- Riscul de lichiditate;
- Riscul de piață, care include: riscul ratei de dobândă, riscul valutar și riscul de preț al instrumentelor.

Alte riscuri:

- Riscul operațional
- Riscul strategic

5.2. Riscuri financiare

Această notă prezintă informații cu privire la expunerea Societății față de riscurile menționate mai sus, la obiectivele, politicile și procesele Societății pentru a gestiona riscurile și la metodele folosite pentru măsurarea acestora. Mai multe informații cantitative cu privire la aceste riscuri sunt prezentate pe parcursul acestor situații financiare individuale.

Nu au existat modificări substanțiale ale expunerii Societății la riscurile unui instrument financiar, obiectivele, politicile și procesele sale de gestionare a acestor riscuri sau metodele utilizate pentru măsurarea acestora din perioadele anterioare, cu excepția cazului în care este specificat altfel în această notă.

Societatea este expusă în principal la riscuri care decurg din utilizarea instrumentelor financiare. Un sumar al instrumentelor financiare deținute de Societate, în funcție de categoria de clasificare sunt prezentate mai jos:

Descriere	Active financiare pe termen lung	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Investiții în filiale și entități asociate	453.163.204	426.552.763
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	744.649.715	582.735.536
Total	1.197.812.919	1.009.288.299

Descriere	Creanțe comerciale, depozite pe termen scurt și numerar și echivalente de numerar	
	31 Decembrie 2024	31 Decembrie 2023
Creanțe comerciale	59.855.430	50.800.423
Alte creanțe	139.648.069	130.315.249
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	43.495.913	126.216.672
Numerar și echivalente de numerar	141.783.900	36.741.303
Total	384.783.312	344.073.647

Descriere	Datorii financiare la cost amortizat	
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorii comerciale și de altă natură	222.622.039	328.354.318
Total	222.622.039	328.354.318

Conducerea are responsabilitatea generală pentru determinarea obiectivelor, politicilor și proceselor de gestionare a riscurilor păstrând în același timp responsabilitatea finală pentru acestea.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**5.2. Riscuri financiare (continuare)**

Obiectivul general al conducerii este de a stabili politici care urmăresc reducerea riscurilor cât mai mult posibil fără a afecta nejustificat competitivitatea și flexibilitatea Societății. Mai multe detalii în legătură cu aceste politici sunt prezentate mai jos:

5.2.1. Riscul de credit

Valorile contabile ale activelor financiare reprezintă expunerea maximă a Societății la riscul de credit pentru creanțele existente.

Riscul de credit reprezintă riscul ca Societatea să înregistreze o pierdere financiară ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client sau o contrapartidă la un instrument financiar, iar acest risc rezultă în principal din creanțele comerciale ale Societății, numerarul și echivalentele de numerar, dar și depozite pe termen scurt.

Riscul de credit din soldurile cu băncile și instituțiile financiare este gestionat de departamentul de trezorerie al Societății în conformitate cu politicile sale.

Expunerea maximă a Societății la riscul de credit pentru elementele situației poziției financiare la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, este valoarea contabilă a fiecărei clase de instrumente financiare.

Pe parcursul activității sale, Societatea este subiectul riscului de credit, în special din cauza creanțelor comerciale și a disponibilităților deținute la bănci. Managementul Societății monitorizează constant și îndeaproape expunerea la riscul de credit.

Soldurile clienților intra-grup au fost analizate separat pentru bonitate, și în urma acesteia, managementul apreciază calitatea de creditare a diverselor creanțe fiind bună în ceea ce privește sumele scadente, astfel că riscul de credit este considerat scăzut și prin urmare nesemnificativ.

În conformitate cu IFRS 9, Societatea a utilizat abordarea simplificată pentru calcularea ECL pentru creanțele comerciale aferente terților care nu conțineau o componentă de finanțare semnificativă. Societatea a efectuat o analiză a ajustărilor pentru deprecierea creanțelor comerciale care a luat în considerare experiența pierderilor istorice din creditare bazată pe evoluția restanțelor debitorilor, ajustată astfel încât să reflecte condițiile și estimările actuale ale condițiilor economice viitoare. Au fost de asemenea analizate soldurile existente ale clienților la 31 decembrie pentru încasare în perioada ulterioară până la emiterea prezentelor situații financiare, fiind identificat un risc minim de neîncasare. Nu există o concentrare semnificativă a riscului.

Politica Societății este de a depune surplusul de numerar la principalele bănci cu care colaborează Societatea și la alte bănci. Angajamentele existente duc la un mix mai favorabil de flexibilitate și câștiguri din dobânzi. Expunerea Societății la riscul de credit asociat numerarului și echivalentelor de numerar este limitat și folosește instituții financiare reputabile diferite în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

5.2.2. Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul prin care Societatea nu va fi în măsură să își îndeplinească obligațiile financiare în măsura în care acestea devin scadente. Abordarea Societății în gestionarea lichidității este de a asigura, în măsura în care este posibil, ca va avea lichidități suficiente pentru a-și îndeplini obligațiile scadente, atât în condiții normale cât și de criză, fără a suporta pierderi majore sau de a risca deteriorarea reputației Societății. Societatea întocmește bugete, analize și estimări ale fluxurilor de numerar, care permit administratorilor să evalueze nivelul de finanțare necesar în perioadele următoare. Se folosesc bugete și proiecții pentru a evalua orice eventuale investiții, care sunt comparate cu fondurile existente în depozite pentru a evalua natura și mărimea eventualelor cerințe de finanțare.

În prezent, lichiditatea Societății îi permite să respecte plățile angajate și scadente. În 2024, activitatea Societății s-a axat pe operațiuni, alocarea de lichidități și capital. Societatea are acces la suficiente surse de finanțare care îi permit să-și respecte obligațiile financiare la scadență. Tabelul de mai jos prezintă scadențele contractuale rămase pentru datoriile financiare:

La 31 decembrie 2024	Mai mic de 1 an	Între 1 și 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	222.262.646	359.393
Total	222.262.646	359.393

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)

La 31 decembrie 2023	Mai mic de 1 an	Între 1 și 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	327.884.124	470.194
Total	327.884.124	470.194

Următorul tabel detaliază scadența pentru activele financiare ale Societății. Tabelul de mai jos a fost întocmit pe baza scadențelor rămase ale activelor financiare, inclusiv a dobânzilor care vor fi obținute din aceste active cu excepția celor în care Societatea anticipează ca fluxul de numerar va avea loc într-o perioadă diferită.

La 31 decembrie 2024	Mai mic de 1 an	Între 1 și 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	141.783.900	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	199.503.499	-
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor persoane (*)	43.495.913	744.649.715
Total	384.783.312	744.649.715

La 31 decembrie 2023	Mai mic de 1 an	Între 1 și 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	36.741.303	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	181.115.672	-
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor persoane (*)	126.216.672	582.735.536
Total	344.073.647	582.735.536

(*) Împrumuturile acordate filialelor și entităților asociate au o dată de rambursare nedefinită. Clasificarea de mai sus a fost efectuată pe baza unui scenariu al celei mai bune estimări a conducerii.

5.2.3. Riscul de piață

Riscul de piață reprezintă posibilitatea înregistrării de pierderi sau a nerealizării profiturilor estimate care rezultă, direct ori indirect, din fluctuațiile prețului de piață, ratei dobânzii sau cursului de schimb valutar aferente activelor și obligațiilor Societății.

În consecință, principalele subcategorii ale riscului de piață sunt următoarele:

(i) **Riscul ratei dobânzii:** riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile ratelor de dobândă;

(ii) **Riscul valutar:** riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile cursurilor de schimb;

(i) Riscul ratei dobânzii

Riscul generat de rata dobânzii este riscul ca fluxurile de numerar viitoare să varieze datorită fluctuațiilor de pe piață a ratelor dobânzilor. Expunerea Societății la riscul fluctuațiilor de pe piață ale ratelor dobânzii este limitată de faptul că aproape toate expunerile au rată fixă a dobânzii.

Active financiare – împrumuturi acordate

Societatea a acordat mai multe împrumuturi filialelor, entităților asociate și altor persoane. Împrumuturile au dobândă fixă:

- 2024: 6,00%
- 2023: 6,00%

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**5.2. Riscuri financiare (continuare)****5.2.2. Riscul de piață (continuare)**

Depozitele bancare deținute de Societate sunt pe termen scurt, fiind astfel afectate de modificări ale ratelor de dobândă pe piață. Estimarea Societății este că riscul de rată a dobânzii este limitat având în vedere că aproape întregul portofoliu de active și datorii financiare purtătoare de dobândă are la bază o rată fixă a dobânzii. Prin urmare, nu a fost efectuată o analiză de sensibilitate.

(ii) Riscul valutar

Riscul valutar reprezintă riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile cursurilor de schimb.

Societatea este expusă riscului de schimb valutar la împrumuturile care sunt exprimate într-o alta monedă decât moneda funcțională a Societății. Moneda utilizată pe piață internă este leul românesc. Moneda care expune Societatea la acest risc este, în principal, EUR.

Expunerea Societății la riscul fluctuațiilor cursului valutar se referă și la activitățile sale de exploatare (când veniturile sau cheltuielile sunt exprimate în monedă străină).

Valorile contabile ale activelor și datoriilor monetare exprimate în altă valută la data raportării sunt după cum urmează:

31 decembrie 2024	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	13.744.935	1.525	68.375.965
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	159.674.466	-	794.236.760
Cheltuieli în avans și alte creanțe	28.688	-	142.699
<i>Datorii monetare</i>			
Datorii comerciale și alte datorii	-35.088	-	-174.530
Excedent/(Expunere) neta	173.413.001	1.525	862.580.894
31 decembrie 2023	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	3.022.708	1.183	15.042.079
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	142.541.293	-	705.208.795
<i>Datorii monetare</i>			
Datorii comerciale și alte datorii	-34.748	-	-172.859
Excedent/(Expunere) neta	145.529.253	1.183	720.078.015

Analiza de sensibilitate pentru riscul valutar

- 31 decembrie 2024: O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR ar fi crescut profitul Societății cu 43.129.045 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR la 31 decembrie 2024 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar;
- 31 decembrie 2023: O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR ar fi crescut profitul Societății cu 36.003.901 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR la 31 decembrie 2023 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar

Analiza de sensibilitate include numai elementele monetare exprimate în valută și ajustează conversia lor la sfârșitul perioadei pentru o schimbare de 5% a ratelor de schimb valutar. Aceasta analiză presupune ca toate celelalte variabile, în mod special ratele de dobândă, rămân constante.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**5.3. Alte riscuri**

Conducerea nu poate anticipa toate evoluțiile care ar putea avea un impact asupra lichidității pe piața financiară, amortizării activelor financiare și volatilității sporite pe piețele valutare și nici efectul, dacă există, pe care l-ar avea asupra situațiilor financiare individuale.

Conducerea Societății consideră ca a luat toate măsurile necesare pentru a sprijini sustenabilitatea și creșterea activității Societății în circumstanțele actuale prin:

- pregătirea unei strategii de criză de lichiditate și de stabilire a unor măsuri specifice, împreună cu suportul acționarilor, pentru a aborda potențiale crize de lichiditate;
- monitorizarea constantă a poziției sale de lichiditate;
- prognozarea pe termen scurt a poziției sale de lichiditate;

(i) Riscul operațional

Procesul de evaluare a riscului pe parcursul ultimilor câțiva ani pe piețele financiare internaționale a afectat performanța acestor piețe, inclusiv piața financiară și bancară românească, și ridică o incertitudine crescută cu privire la dezvoltarea economică viitoare. Determinarea respectării acordului de datorie și altor obligații contractuale, precum și evaluarea incertitudinilor semnificative, inclusiv incertitudinile asociate cu capacitatea Societății de a-și continua activitatea pentru o perioadă rezonabilă de timp, aduc propriile lor provocări.

Debitorii Societății ar putea fi, de asemenea, afectați de situația lichidităților scăzute, care ar putea avea impact la rândul său în capacitatea lor de a-și plăti împrumuturile restante.

(ii) Riscul strategic

Riscul strategic reprezintă riscul ca una sau mai multe ipoteze pe care se bazează strategia de afaceri a Societății să nu mai fie valabile datorită unor schimbări interne și/sau externe. Riscul strategic este dificil de cuantificat deoarece se referă la:

- deciziile strategice ale managementului Societății;
- incertitudinile aferente mediului extern;
- la nivelul și viteza de răspuns a managementului la schimbările survenite în mediul intern și/sau extern;
- calitatea sistemelor informaționale etc.

(iii) Riscul de titlu de proprietate

În România, dreptul de proprietate asupra proprietății private este garantat de Constituție. Cu toate acestea, în conformitate cu Codul Civil Român, în cazul în care titlul de proprietate asupra unui imobil este anulat, toate actele ulterioare ale transferurilor de proprietate s-ar putea, în anumite condiții, să fie, de asemenea, anulate.

Prin urmare, în teorie, aproape orice titlu imobiliar din România ar putea fi expus riscului de o terță parte printr-un litigiu sau pretenții de restituire a proprietății (fie înainte sau după transferul titlului de proprietate). Pentru conducerea Societății, riscul de titlu este minim în cazul Societății în lumina antecedentelor.

(iv) Riscul legislativ

Mediul economic al Societății este influențat și de mediul legislativ.

De asemenea, obținerea autorizațiilor de construcție precum și a celorlalte documente necesare demarării proiectelor rezidențiale poate fi afectată de instabilitatea politică precum și de eventualele modificări în structura organizatorică administrativă la nivelul administrațiilor locale în care Societatea intenționează să dezvolte proiectele sale.

(v) Riscul de impozitare

Sistemul fiscal din România este supus multor interpretări și modificări constante. În România termenul prescripție pentru controalele fiscale este de 5 ani. Totuși, din cauza stării de urgență din 2020, perioada de prescripție pentru exercițiile financiare 2015-2019 s-a prelungit cu 9 luni, iar pentru exercițiile financiare care încep din 2016 perioada de prescripție de 5 ani începe la 1 iulie a exercițiului financiar următor.

Legislația și cadrul fiscal din România și implementarea acestora în practică suferă schimbări frecvente. Controalele fiscale, prin natura lor, sunt asemănătoare auditurilor fiscale derulate de autoritățile fiscale desemnate în multe țări, dar se pot extinde nu doar asupra problemelor de fiscalitate ci și asupra altor aspecte legislative sau de reglementare în care agenția în cauză ar putea fi interesată.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)**5.3. Alte riscuri (continuare)****(v) Riscul de impozitare (continuare)**

Mai mult, declarațiile fiscale fac subiectul verificării și corectării lor de către autoritățile fiscale pe o perioadă de cinci ani după înregistrarea lor (și în conformitate cu regulile generale descrise mai sus) și, în consecință, declarațiile fiscale ale Societății începând cu anul 2019 până în 2024 sunt încă subiectul unei astfel de verificări.

În conformitate cu legislația fiscală relevantă, evaluarea fiscală a unei tranzacții realizate cu părțile afiliate are la bază conceptul de preț de piață aferent respectivei tranzacții. În baza acestui concept, prețurile de transfer trebuie să fie ajustate astfel încât să reflecte prețurile care ar fi fost stabilite între entități între care nu există o relație de afiliere și care acționează independent, pe baza „condițiilor normale de piață”.

Este probabil ca verificări ale prețurilor de transfer să fie realizate în viitor de către autoritățile fiscale, pentru a determina dacă respectivele preturi respectă principiul „condițiilor normale de piață” și că baza impozabilă a contribuabilului român nu este distorsionată. În caz de control, organele fiscale pot solicita (sau nu) întocmirea dosarului prețurilor de transfer și pentru contribuabilii care nu se regăsesc în categoria celor mari, însă realizează tranzacții cu părți afiliate, pentru a stabili dacă au respectat „condițiile normale de piață”.

5.4. Gestionarea capitalului

Obiectivele conducerii Societății cu privire la gestionarea capitalului sunt de a proteja capacitatea Societății de a-și continua activitatea pentru a oferi profit asociaților și beneficii pentru alte părți interesate și să mențină o structură optimă de capital în vederea reducerii costului de capital.

Datoria este definită drept împrumuturi pe termen scurt și lung, și datorii de leasing. Datoria netă se calculează ca datorii minus numerar și echivalente de numerar. Capitalurile proprii includ toate capitalurile și rezervele Societății care sunt gestionate drept capital.

Pentru a menține sau a ajusta structura capitalului, conducerea Societății poate ajusta rentabilitatea ce revine acționarilor sau poate emite noi acțiuni pentru a reduce datoriile.

NOTA 6. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri	Echipamente de măsurare, aparatură și vehicule	Mobilier și alte imobilizări	Total
Cost				
La 01 Ianuarie 2024	1.160.796	-	8.748	1.169.544
Intrări	-	6.335	-	6.335
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 Decembrie 2024	1.160.796	6.335	8.748	1.175.879
Amortizări și deprecieri				
La 01 Ianuarie 2024	921.172	-	2.589	923.761
Amortizare	239.624	264	2.397	242.285
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 Decembrie 2024	1.160.796	264	4.986	1.166.046
Valoarea contabilă netă				
La 31 Decembrie 2023	239.624	-	6.159	245.783
La 31 Decembrie 2024	-	6.071	3.762	9.833

NOTA 7. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE

Filială / Entitate asociată	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Valoarea investiției	Valoarea investiției
	31.dec.23	31.dec.24	31.dec.23	31.dec.24
One Charles de Gaulle Residence SRL	100,00%	0,00%	165.949	0
One Modrogan SRL	100,00%	100,00%	90.000	90.000
One Mircea Eliade Properties SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	100,00%	100,00%	44.990	10.044.991
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Herăstrău Plaza SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Herăstrău Towers SRL	100,00%	100,00%	45.900	60.900
One Long Term Value SRL	98,00%	100,00%	980	1.000
One United Tower SRL (fosta One United Tower SA)	71,46%	71,46%	5.935.220	5.935.220
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	100,00%	100,00%	26.740.826	26.740.826
One Verdi Park SRL	95,00%	95,00%	7.729.600	8.157.100
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	80,00%	100,00%	36.010	33.176.795
X Architecture Engineering Consult SRL	80,00%	60,00%	160	120
One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA)	85,22%	97,57%	54.457.153	76.476.239
Skia Real Estate SRL	51,00%	51,00%	510	510
Neo Floreasca Lake SRL	95,00%	95,00%	5.262.506	5.276.756
One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA)	67,25%	67,56%	52.958.719	52.963.719
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	67,25%	67,56%	24.293.857	24.298.857
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	100,00%	100,00%	39.459.311	39.459.311
Reinvent Energy SRL	20,00%	20,00%	240.000	240.000
Glass Rom Impex SRL	20,00%	20,00%	300	300
One Herăstrău Office Properties SRL	30,00%	30,00%	27.000	27.000
One Property Support Services SRL	20,00%	20,00%	40	40
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	95,00%	95,00%	2.714.754	2.714.754
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	95,00%	95,00%	1.208.762	1.208.762
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	95,00%	95,00%	1.082.259	1.082.259
One Proiect 4 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Plaza Athenae SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 5 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 8 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	100,00%	100,00%	19.915.000	19.915.000
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	90,00%	100,00%	40.500	45.000
One United Management Services SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
Bo Retail invest SRL	100,00%	100,00%	40.000.200	40.000.200
One Proiect 11 SRL	100,00%	0,00%	47.102.463	-
One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL)	100,00%	100,00%	40.500.000	40.500.000
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	100,00%	90,00%	45.000	81.000
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL)	100,00%	57,40%	45.000	3.673.600
One Proiect 18 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
Eliade Tower SRL	100,00%	100,00%	22.344.994	22.344.994
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	100,00%	100,00%	41.877.315	41.877.315
One Proiect 20 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 21 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 22 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	100,00%	70,00%	45.000	31.500
Veora Project 1 SRL	0,00%	100,00%	-	200
Propcare SRL	0,00%	80,00%	-	36.000
Depreciere de valoare pentru investiții			-8.757.515	-4.197.064
Active financiare – investiții în filiale și entități asociate			426.552.763	453.163.204

NOTA 7. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE (continuare)

În 2024, Societatea și-a majorat participația în capitalul social al filialelor de mai jos după cum urmează:

- Veora Project 1 SRL de la 0% la 100%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 200 RON;
- One Proiect 24 SRL de la 90% la 100%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 4.500 RON;
- One Long Term Value SRL de la 98% la 100%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 20 RON;
- One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL de la 67,25% la 67,56%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 5.000 RON;
- One Cotroceni Park Office SRL de la 67,25% la 67,56%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 5.000 RON;
- One Cotroceni Park SRL de la 80% la 100%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 33.140.786 RON
- One North Lofts SRL de la 85,22% la 97,57%, prețul total al acțiunilor achiziționate fiind 22.019.086 RON
- Societatea și-a vândut participația în One Proiect 11 SRL către Veora Project 1 SRL, prin urmare One Proiect 11 SRL devine subsidiară indirectă;
- Procentul de participație în One Gallery Floreaca a scăzut de la 100% la 90%, în timp ce în One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL) a scăzut de la 100% la 57,4% datorită unor creșteri de capital în aceste subsidiare prin care minoritățile au contribuit cu considerația lor;
- Societatea a achiziționat 30% din proprietatea One Gallery Floreasca SA de la acționarii minoritari prețul total al acțiunilor achiziționate fiind de 27.000 RON;
- Împrumutul primit de la One United Properties SA în valoare de 10 milioane de RON a fost convertit în capitaluri proprii la One Floreasca Towers SRL, printr-o majorare a capitalului social fără modificări în drepturile de deținere;
- Societatea a contribuit în numerar la majorarea capitalului social al One Verdi Park (427.500 RON), One Herăstrău Towers (15.000 RON) Neo Floresca Lake SRL (14.250 RON) fără nici o modificare în drepturile de deținere;
- A fost înființată o nouă subsidiară, Propcare SRL în care subsidiara are drepturi de deținere de 80%;

Societatea a vândut 30% din participația în subsidiara One Băneasa Airpark SRL pentru 13.500 RON.

În cursul anului 2024, subsidiara One Charles de Gaulle Residence SRL a fost lichidată, iar Societatea și-a redus participația de la 100% la 0% și a recunoscut un cost cu scoaterea din evidență de 165.949 RON.

Există mai multe filiale în care Societatea deține investiții care au în vigoare contracte de împrumut bancar, a se vedea nota 8.

La 31 decembrie 2024, grupul a efectuat evaluarea testului de depreciere a investițiilor în filiale și entitățile asociate luând în considerare valoarea recuperabilă a activelor nete ale acestor entități. La 31 decembrie 2024, în urma testului de depreciere efectuat de către Societate, s-a evaluat valoarea recuperabilă a investițiilor identificate, ca fiind mai mică decât valoarea sa contabilă, așadar Societatea a recunoscut un provizion în valoare de 4.2 milioane RON (31 decembrie 2023: 8.7 milioane RON).

NOTA 8. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE

La 31 decembrie 2023	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	126.769.073	585.839.378	712.608.451
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	31.819	259.174	290.993
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	-584.220	-3.363.016	-3.947.236
Total	126.216.672	582.735.536	708.952.208

La 31 decembrie 2024	Less than 1 year	1 to 5 years	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	44.418.155	750.744.128	795.162.283
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	266.506	-	266.506
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	-1.188.748	-6.094.413	-7.283.161
Total	43.495.913	744.649.715	788.145.628

Am efectuat o analiză a fiecărui proiect în parte pentru a evalua dacă sunt necesare ajustări de depreciere. Pe baza analizei noastre, toate proiectele sunt profitabile. Cu toate acestea, Societatea a înregistrat un provizion pentru pierderile din credit preconizate în sumă de 7.283.161 la 31 decembrie 2024 (31 decembrie 2023: 3.947.236 RON). Societatea încasează sumele de la filiale, în general, ulterior datei de finalizare a dezvoltării proiectului imobiliar pentru care aceste servicii sunt prestate. Împrumuturile sunt acordate cu o dobândă conformă cu piața.

NOTA 8. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE (continuare)

Prezentăm mai jos o defalcare a împrumuturilor acordate la nivel de proiect:

Descriere	31 decembrie 2024		31 decembrie 2023	
Împrumuturi acordate pentru achiziționarea de noi filiale sau entități asociate	86.722.614		88.274.226	
Împrumuturi acordate filialelor pentru construcția de clădiri de birouri	228.283.198		181.848.971	
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale	399.501.483		391.499.678	
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltări viitoare de proiecte imobiliare	58.663.964		37.183.628	
Împrumuturi acordate filialelor care oferă servicii de arhitectură pentru proiecte din grup și din afara grupului	2.868.022		1.515.031	
Împrumuturi acordate filialelor pentru activitatea operationala	18.441.687		11.637.353	
Alte împrumuturi	947.821		940.557	
Total	795.428.789		712.899.444	

	1-Jan-24	Împrumuturi acordate	Dobânda în perioada	Rambursări de împrumuturi	Dobânda plătită	Câștig din cursul de schimb	Împrumut convertit în capital	Altele	31-Dec-24
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	712.608.451	690.037.381	35.392.774	-615.183.443	-14.147.328	44.596	-13.621.968	31.820	795.162.283
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	290.993	-	7.333	-	-	-	-	-31.820	266.506
Total active din activitățile de finanțare	712.899.444	690.037.381	35.400.107	-615.183.443	-14.147.328	44.596	-13.621.968	-	795.428.789

	1-Jan-23	Împrumuturi acordate	Dobânda în perioada	Rambursări de împrumuturi	Dobânda plătită	Câștig din cursul de schimb	Împrumut convertit în capital	31-Dec-23
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	603.269.235	692.794.031	40.992.589	-462.281.558	-7.560.496	4.147.961	-158.753.311	712.608.451
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	252.237	29.857	8.823	-	-376	452	-	290.993
Total active din activitățile de finanțare	603.521.472	692.823.888	41.001.412	-462.281.558	-7.560.872	4.148.413	-158.753.311	712.899.444

Următoarele filiale care au primit împrumuturi de la Societatea-mamă, One United Properties SA, au semnat și contracte de împrumut bancar iar soldul creditului cu societatea mamă la 31 Decembrie 2024 este: One Verdi Park SRL (3 milioane RON), One United Tower SRL (3.5 milioane RON), One Cotroceni Park Office SRL (13.5 milioane RON), One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (39.2 milioane RON), One Victoriei Plaza SRL (4.4 milioane RON), One M Hotel SRL (16.1 milioane RON), Eliade Tower SRL (1.1 milioane RON), One Mamaia Nord SRL (26.6 milioane RON), One Floreasca Towers SRL (17.7 milioane RON), One Cotroceni Park SRL (11.7 milioane RON), One Gallery Floreasca SA (100.8 milioane RON), One Herastrău Towers SRL (0.3 milioane RON).

NOTA 9. ALTE ACTIVE IMOBILIZATE

Descriere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	63.450.850	25.192.154
Total	63.450.850	25.192.154

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se va concretiza în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății, beneficiarii nu vor plăti nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare. În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de societatea-mamă. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Evaluării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobat ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor. Variația prețului pe acțiune al holdingului este direct legată de performanța Grupului, unde schema acoperă rezultatele financiare ale numărului de filiale din cadrul grupului, prin urmare, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni este alocat în funcție de activele nete ale grupului cuprinse în fiecare segment de raportare, astfel suma de 19.7 milioane RON din care pe termen scurt 3.4 milioane RON (31 decembrie 2023: 29.6 milioane RON din care pe termen scurt 4.4 milioane RON) din totalul cheltuielilor cu SOP este alocată subsidiarelor.

În cursul anului 2024, Societatea și-a vândut participația în One Proiect 11 SRL către o filială a grupului, Veora Proiect 1 SRL pentru un preț de 47 milioane RON care nu a fost încasat până la 31 decembrie 2024 și care este scadent pe termen lung.

NOTA 10. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

Creanțele comerciale și de altă natură la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 sunt detaliate mai jos:

Descriere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe comerciale – clienți	40.014	99.348
Creanțe comerciale – filiale	59.622.271	50.568.312
Creanțe comerciale – entități legate	193.145	132.763
Total creanțe comerciale	59.855.430	50.800.423
TVA de recuperat	39.904.241	38.466.376
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	60.805.339	53.666.884
Alte creanțe	785.965	205.497
Creanțe reprezentând dividende distribuite în timpul anului financiar	38.152.524	37.976.492
Total alte creanțe	139.648.069	130.315.249
Total	199.503.499	181.115.672

Sumele prezentate mai sus ca *Sume de încasat de la entități legate/afiliate* se referă în mare parte la creanța de aprox. 57 milioane RON (31 decembrie 2023: 47.4 milioane RON), referitoare la TVA-ul și impozitul de încasat, generate de grupurile fiscale unice, unde United Properties SA acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic.

La data de 9 octombrie 2023, prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor s-a aprobat distribuirea de dividende interimare din profitul Societății aferente primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023 în valoare de 37.976.491,71 RON (suma brută), din profitul net distribuibil de 64.960.806 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023. Dividendul final propus a fost supus aprobării de către acționari în cadrul adunării generale anuale care a avut loc în 25 aprilie 2024.

La data de 10 octombrie 2024, prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor s-a aprobat distribuirea de dividende interimare din profitul Societății aferente primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024 în valoare de 38 milioane RON (suma brută), adică un dividend de 0,01 lei/acțiune (brut prin raportare la numărul de acțiuni emise de Societate la data convocării AGOA) din profitul net distribuibil de 74.2 milioane RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Dividendele interimare au fost plătite începând cu data de 11 noiembrie 2024 acționarilor societății înscrși în registrul acționarilor deținut de Depozitarul Central la data de 30 octombrie 2024.

NOTA 10. CREAŢE COMERCIALE ŞI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

Creaţele reprezentând dividende distribuite în cursul exerciţiului financiar reprezintă dividende interimare distribuite de societate către acţionari care vor fi compensate prin decizia finală de aprobare a dividendelor.

Majoritatea soldului creaţelor comerciale sunt legate de servicii de management facturate filialelor la 31 decembrie 2024.

NOTA 11. NUMERAR ŞI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Numerarul şi echivalentele de numerar sunt detaliate mai jos:

Descriere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Numerar şi echivalente de numerar exprimate în EUR	68.368.683	15.036.762
Numerar şi echivalente de numerar exprimate în RON	73.402.763	21.694.053
Numerar şi echivalente de numerar exprimate în USD	7.283	5.317
Numerar în casă - RON	5.171	5.171
Total	141.783.900	36.741.303

Societatea a înregistrat un provizion referitor la expunerea netă pentru numerar şi depozite pe termen scurt în valoare de 304.153 RON (31 Decembrie 2023: 403.941 RON). Sumele de numerar şi echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor. Expunerea Societăţii la riscul de credit asociat numerarului şi echivalentelor de numerar este limitată întrucât colaborează cu instituţii financiare solide în ceea ce priveşte investiţiile şi gestionarea numerarului.

NOTA 12. IMPOZIT PE PROFIT

Impozitul pe profit curent al Societăţii pentru anii 2024 şi 2023 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile şi cu veniturile neimpozabile. Impozitul pe profit amânat la 31 decembrie 2024 şi 31 decembrie 2023 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, care se aşteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferenţele temporare se vor relua.

Datoriile şi creanţele cu impozitul pe profit curent şi amânat se detaliază astfel:

Descriere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanţe cu impozitul amânat	88.253	2.020.616
Total creanţe /(datorii)	88.253	2.020.616

Descriere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorii cu impozitul amânat	-8.911.445	-89.812
Total creanţe /(datorii)	-8.911.445	-89.812

Defalcarea cheltuielilor cu impozitul este prezentată mai jos:

Descriere	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Cheltuieli cu impozitul pe profitul curent	-3.216.485	-2.851.802
Impactul impozitului amânat	-1.932.362	852.685
Total (cheltuieli) / venituri	-5.148.847	-1.999.117

NOTA 12. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)**(i) Reconcilierea ratei efective de impozitare**

	2024	2023
Rezultat brut	126.141.718	151.509.072
la o rată de 16%	20.182.675	24.241.452
Efectul elementelor impozabile asimilate veniturilor	-20.236.221	-18.482.258
Efectul elementelor nedeductibile	7.496.332	2.156.483
Rezerva legală	-1.009.134	-1.212.072
Alte efecte fiscale	-2.416.405	-3.367.942
Diminuare impozit pe profit cu cheltuielile de sponsorizare	-233.146	-95.017
Reducerea impozitului pe profit datorită bonificației prevăzute de OUG 153/2020	-567.616	-388.844
Total cheltuiala cu impozitul pe profit	3.216.485	2.851.802

Începând cu 2022, societatea-mamă One United Properties SA a constituit un grup fiscal pentru societățile plătitoare de impozit pe profit care include următoarele filiale la 31 December 2024: One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL), One Timpuri Noi (fosta Neo Timpuri Noi SRL), One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL), One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL), One Herăstrău Towers SRL, One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL), One Long Term Value SRL, One Mircea Eliade Properties SRL, One Modrogan SRL, One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA), One Verdi Park SRL, X Arhitecture Engineering Consult SRL, One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL), One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL), BO Retail Invest SRL, Neo Floreasca Lake SRL, Eliade Tower SRL, One City Club SRL (fosta One Proiect 9), One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SRL), One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL), One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL), One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL), One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL), One Proiect 5 SRL, One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL), One Proiect 4 SRL, One Proiect 8 SRL, One Proiect 11 SRL, One High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL), One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL), One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL), One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL), One United Management Services SRL, One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL), One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL), One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL), One Proiect 18 SRL.

NOTA 13. CAPITALURI PROPRII

Managementul monitorizează capitalul, care cuprinde toate componentele capitalurilor proprii (adică capitalul social, rezultatul reportat și rezervele). Obiectivul principal al societății-mamă este de a proteja capitalul și capacitatea acesteia de a-și continua activitatea, astfel încât să poată continua să ofere beneficii pentru asociați și pentru alte părți interesate.

(i) Capitalul social

La 31 decembrie 2024 capitalul social al Societății este de 1.105.831.012,8 RON (31 decembrie 2023: 759.530.863 RON) divizat în 5.529.155.064 acțiuni (31 decembrie 2023: 3.797.654.315) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2023: 0,2 RON). Toate acțiunile emise sunt plătite integral.

Structura acționariatului

Numele acționarilor	31 decembrie 2024			31 decembrie 2023		
	Număr acțiuni	Valoare nominala [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominala [RON]	Procent deținut [%]
Vinci Ver Holding SRL (reprezentat de dl. Victor Căpitanu)	1.388.305.857	277.661.171,4	25,1088%	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentat de dl. Andrei Diaconescu)	1.388.305.857	277.661.171,4	25,1088%	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%
Alții	2.752.543.350	550.508.670,0	49,7824%	1.692.546.623	338.509.325	44,5682%
Total	5.529.155.064	1.105.831.012,8	100,00%	3.797.654.315	759.530.863	100,00%

NOTA 13. CAPITALURI PROPRII (continuare)

	2024	2023
Prima de emisiune		
Sold la 01 Ianuarie	91.530.821	27.981.399
Primă rezultată din emisiunea de acțiuni	23.302.552	63.549.422
Sold la 31 decembrie	114.833.373	91.530.821
Acțiuni proprii	2024	2023
Sold la 01 Ianuarie	-3.468.115	1.029
Achiziționate în timpul anului	-10.858.214	-3.469.144
Sold la 31 decembrie	-14.326.329	-3.468.115

La 19 aprilie 2021, adunarea generală extraordinară a acționarilor a aprobat listarea One United Properties SA pe piața reglementată a Bursei de Valori București.

În data de 25 aprilie 2023, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 73.130.615,64 RON (suma dividendului brut), corespunzătoare exercițiului financiar 2022, astfel: (i) suma de 36.102.481,22 RON (suma dividendului brut) a fost distribuită în avans ca urmare a Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății nr. 63 din 28 septembrie 2022, respectiv (ii) suma de 37.028.134,42 lei suma dividendului brut), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei care a fost distribuit conform prezentei hotărâri. Politica de dividende a Societății include plata dividendelor pe bază semestrială.

În urma hotărârii Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 s-a aprobat majorarea capitalul social al Societății cu suma de 18.967.145,8 RON (valoarea nominală), prin emisiunea unui număr de 94.835.729 acțiuni ordinare noi cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune, prin conversia unor creanțe certe, lichide și exigibile deținute față de Societate de către beneficiarii planului pe bază de acțiuni, care au fost aprobate la data Adunării Generale Extraordinară ale Acționarilor nr. 50 din 18 mai 2020, respectiv la data Adunării Generale Ordinară ale Acționarilor din 19 aprilie 2021, cu modificările și completările corespunzătoare.

Majorarea capitalului social a fost înregistrată la Registrul Comerțului București în temeiul Hotărârii nr. 70931 din 17 mai 2023, Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 fiind publicată în Monitorul Oficial Partea a IV-a nr. 2378 din 26 mai 2023. Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-5334-5 la data de 03 august 2023. Înregistrarea noilor acțiuni la Depozitarul Central a fost efectuată la data de 4 august 2023. Societatea a înregistrat majorarea de capital social în luna august, după finalizarea tuturor procedurilor legale. În urma acestei tranzacții, capitalul social al One United Properties SA este de 759.530.863 lei împărțit în 3.797.654.315 acțiuni nominale cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune.

La data de 9 octombrie 2023, prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor s-a aprobat distribuirea de dividende interimare din profitul Societății aferente primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023 în valoare de 37.976.491,71 lei (suma brută), din profitul net distribuibil de 64.960.806 lei pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023. Dividendele interimare au fost plătite ulterior încheierii anului de raportare 2023, în ianuarie 2024. Dividendele finale propuse au fost supuse aprobării de către acționari la adunarea generală anuală care a avut loc în 25 aprilie 2024.

În data de 25 aprilie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 75.880.983,42 RON (suma brută a dividendului), aferent exercițiului financiar anului 2023, după cum urmează: (i) suma în valoare de 37.940.491,71 RON (suma brută a dividendelor) a fost plătită în avans, respectiv (ii) suma în valoare de 37.940.491,71 RON (suma brută a dividendului), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei, va fi distribuit conform prezentei hotărâri. Potrivit Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 71/28.05.2024, s-a aprobat suplimentarea valorii totale brute a dividendelor aferente exercițiului financiar 2023, valoarea totală brută a dividendelor aferente exercițiului financiar 2023 devenind 76.1 milioane RON, distribuită astfel: (i) suma de 37.9 milioane RON a fost distribuită în avans ca urmare a Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 67 din 9 octombrie 2023, respectiv (ii) rămâne a fi distribuită suma de 38.2 milioane RON (dividend brut), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei.

NOTA 13. CAPITALURI PROPRII (continuare)

Prin hotărârea Consiliului de Administrație nr. 55 din data de 19 aprilie 2024, s-a aprobat majorarea capitalului social de la valoarea nominală de 759.530.863 la valoarea nominală de 765.771.503,4, prin emisiunea unui număr de 31.203.202 acțiuni ordinare noi cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune și o valoare nominală totală de 6.240.640,4 RON. Majorarea capitalului social are ca scop implementarea prevederilor programului de alocare a acțiunilor deja aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din 19 aprilie 2021 pct. 6, cu modificările, completările și actualizările ulterioare („SOP”). Noile acțiuni vor fi utilizate pentru conversia creanțelor certe, lichide și exigibile deținute față de Societate de către beneficiarii SOP în valoare totală de 29.5 milioane RON.

O operațiune de majorare a capitalului social (până la 350 milioane RON) a fost aprobată prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 72 din 28.05.2024 și tranzacționarea drepturilor de preferință a fost decisă prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 59 din 30.07.2024. Acțiunile nou emise sunt oferite spre subscriere în prima etapă a majorării capitalului social prin exercitarea drepturilor de preferință de către acționarii care dețineau acțiuni ONE la data de 06.08.2024 și nu și-au înstrăinat drepturile de preferință în perioada de tranzacționare sau cei care au dobândit drepturile de preferință în perioada în care respectivele drepturi sunt tranzacționate. A fost emisă aprobarea de către FSA și publicarea Prospectului UE pentru majorarea capitalului social cu aporturi în numerar. Prospectul a fost aprobat de Autoritatea Română de Supraveghere Financiară („ASF”) la data de 07.08.2024, conform Deciziei 816/07.08.2024.

Prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr 62 din 25 Septembrie 2024, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr 72 din 28 mai 2024, Consiliul de Administrație a constatat și validat rezultatele majorării de capital social prin plasament privat. A fost aprobată majorarea capitalului social al Societății cu suma de 340.059.509,4 RON (valoare nominală), prin emiterea a 1.700.297.547 acțiuni noi având o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune, suma a fost încasată integral până la 31 Decembrie 2024.

Procedurile legale pentru majorarea capitalului social au fost finalizate în T4 2024, prin urmare Societatea a înregistrat majorarea capitalului social în capitalul propriu după emiterea certificatului de înregistrare pentru instrumente financiare (CIIF) de către Autoritatea Romană de Supraveghere Financiară și înregistrarea noilor acțiuni la Depozitarul Central.

La data de 10 octombrie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende interimare pentru primele 6 luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024 în sumă de 38 milioane RON (brut), adică un dividend de 0,01 lei/acțiune (brut) prin raportare la numărul total de acțiuni emise de societate la data convocării AGOA din profitul net distribuibil de 74.215.539 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Dividendele interimare au fost plătite începând cu data de 11 noiembrie 2024 acționarilor societății înscrși în Registrul Acționarilor deținut de Depozitarul Central la data de înregistrare 30 octombrie 2024.

La 10 octombrie 2024, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății („Hotărârea AGEA”) a aprobat următoarele:

- (i) consolidarea valorii nominale a unei acțiuni emise de Societate de la valoarea nominală de 0,2 RON/acțiune la valoarea nominală de 10 RON/acțiune, prin creșterea valorii nominale a acțiunilor concomitent cu reducerea numărului total de acțiuni (50 de acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune vor reprezenta o acțiune cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune));
- (ii) propunerea Consiliului de Administrație de stabilire a unui preț în valoare de 46,225 RON/acțiune consolidată, pentru compensarea fracțiilor de acțiuni rezultate ca urmare a Consolidării Valorii Nominale. Prețul astfel propus a fost calculat prin înmulțirea sumei de 0,9245 RON (reprezentând valoarea medie de tranzacționare a acțiunii cu o valoare nominală de 0,2 RON, aferentă ultimelor 12 luni anterioare convocării AGEA, ajustată corespunzător modificărilor generate de eventualele evenimente corporative din această perioadă, dacă este cazul) cu 50 (reprezentând valoarea raportului dintre valoarea nominală consolidată de 10 RON/acțiune) și valoarea nominală anterioară Consolidării Valorii Nominale (0,2 RON/acțiune));

Consolidarea valorii nominale a acțiunilor de la 0,2 RON/acțiune la o valoare nominală de 10 RON/acțiune a fost înregistrată la Depozitarul Central la data de 05 februarie 2025.

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală este în valoare de 31.335.174 RON la 31 decembrie 2024 și 25.028.088 RON la 31 decembrie 2023.

Rezerva legală este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia cel puțin 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine imposibilă.

NOTA 13. CAPITALURI PROPRII (continuare)**(ii) Rezerva legală (continuare)**

Conducerea Societății nu estimează ca va utiliza rezerva legala astfel încât să devina impozabilă (cu excepția cazului prevăzut de Codul fiscal, în care rezerva constituită de persoanele juridice care furnizează utilități societăților comerciale care se restructurează, se reorganizează sau se privatizează poate fi folosită pentru acoperirea pierderilor de valoare ale pachetului de acțiuni obținut în urma procedurii de conversie a creanțelor, iar sumele destinate reconstituirii ulterioare a acestora sunt deductibile la calculul profitului impozabil).

Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezerva legala realizata, se preia în cadrul rezultatului reportat la începutul exercițiului financiar următor celui pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale, de unde urmează a fi repartizat.

(iii) Alte rezerve - plăți pe bază de acțiuni

Rezerva de plăți pe bază de acțiuni este utilizată pentru a recunoaște valoarea plăților pe bază de acțiuni decontate cu acțiuni furnizate angajaților cu funcții de conducere, ca parte a remunerației acestora.

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se va concretiza în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății. Beneficiarii nu vor plăti nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare.

În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de Societatea-mamă. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Evaluării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobat ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor.

Pe baza condițiilor descrise mai sus, Societatea și beneficiarii au confirmat că au fost agreeți toți termenii și condițiile pentru planul de beneficii pe bază de acțiuni descrise mai sus, data acordării a avut loc și așadar Societatea a înregistrat o rezervă de capital în valoarea de 6 milioane RON în 2024, 25.1 milioane RON în 2023 și 46 milioane RON în 2022 și în corespondență rezerva de capital aferentă.

La 31 Decembrie 2023, acțiunile rezultate din majorarea de capital social înregistrată la 4 august 2023 au fost alocate beneficiarilor planurilor de beneficii pe bază de acțiuni aprobate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 50 din 18 mai 2020, respectiv prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății din 19 aprilie 2021, cu modificările și completările ulterioare. Majorarea capitalului social a fost realizată prin conversia creanțelor certe, lichide și exigibile deținute față de Societate în acțiuni emise de Societate, în conformitate cu art. 210 alin. (2) din Legea societăților comerciale și art. 89 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiunile de piață.

La 31 Decembrie 2023, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni convertit în majorare de capital social are o valoare totală de 82.516.567,8 RON obținută prin înmulțirea numărului de acțiuni noi (adică 94.835.729) cu 0,8701 RON per acțiune (aceasta reprezintă prețul mediu ponderat de tranzacționare pentru perioada de 12 luni anterioară datei deciziei Consiliului de Administrație), această valoare pe acțiune fiind aprobată la pct. 1 lit. c) din Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 și fiind determinată cu respectarea art. 174 din Regulamentul 5/2018. Din suma totală aferentă planului de beneficii pe bază de acțiuni, 18.967.145,8 RON reprezintă valoarea nominală a Acțiunilor Noi și 63.549.422 RON reprezintă prima de emisiune. Deținătorii de creanțe din planul de beneficii pe bază de acțiuni nu plătesc niciun preț pentru Noile Acțiuni.

În primul semestru din 2024, planul de beneficii pe bază de acțiuni 4 a fost exercitat, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni convertit în majorare de capital social are o valoare totală de 29.543.191,66 RON obținută prin înmulțirea numărului de acțiuni noi (adică 31.203.202) cu 0,9468 RON/acțiune (aceasta reprezintă prețul mediu ponderat de tranzacționare aferentă perioadei de 12 luni anterioară datei deciziei Consiliului de Administrație), această valoare pe acțiune fiind aprobată la pct. 1 lit. d) din Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 55 din 19 aprilie 2024 și fiind determinată cu respectarea art. 174 din Regulamentul 5/2018.

Valoarea în sold a planului de beneficii pe bază de acțiuni înregistrat în capitaluri proprii este de 9.55 mil. RON aferent planului de beneficii pe bază de acțiuni 5 neexercitat până la 31 decembrie 2024.

NOTA 14. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Descriere	31 Decembrie 2024	Mai mic De 1 an	1 - 5 ani	31 Decembrie 2023	Mai mic de 1 an	1 - 5 ani
Datorii comerciale furnizori – părți afiliate	-	-	-	2.141	2.141	-
Alte datorii comerciale	1.019.069	1.019.069	-	269.135	269.135	-
Total datorii comerciale	1.019.069	1.019.069	-	271.276	271.276	-
Alte taxe și impozite	289.363	289.363	-	1.611.531	1.611.531	-
Decontări între entități afiliate	123.312.937	123.312.937	-	173.554.832	173.554.832	-
Datorii pentru achiziții de investiții	-	-	-	18.565.207	18.565.207	-
Sume în avans din vânzarea de acțiuni	47.494.370	47.494.370	-	44.513.870	44.513.870	-
Garanții	55.240	-	55.240	66.253	-	66.253
Dividende	17.431	17.431	-	36.666.297	36.666.297	-
Alți creditori – entități afiliate și alte părți legate	49.985.567	49.985.567	-	52.558.401	52.558.401	-
Alți creditori	448.062	143.909	304.153	546.651	142.710	403.941
Total alte datorii	221.602.970	221.243.577	359.393	328.083.042	327.612.848	470.194
Total datorii comerciale si alte datorii	222.622.039	222.262.646	359.393	328.354.318	327.884.124	470.194

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 19.

Sumele prezentate mai sus ca *Decontări între entitățile afiliate* reprezintă TVA și impozit de platit generate de grupurile fiscale unice, unde Societatea este reprezentant (aproximativ 123.3 milioane RON la 31 decembrie 2024 și 173.5 milioane RON la 31 decembrie 2023).

Sumele prezentate ca *Datorii pentru achiziții de investiții* reprezintă suma ramasă de plată (la 31 decembrie 2024: 0 milioane RON și la 31 decembrie 2023: 18.6 milioane RON) pentru achiziția acțiunilor în filiala One Proiect 11 SRL care deține terenuri în județul Iflov.

Sumele prezentate mai sus ca *Dividende* includ suma de plătit în legătură cu tranșa finală aferentă dividendele Societății-mamă pentru exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023 (38.2 mil RON). Plata a fost efectuată în iulie 2024.

Sumele prezentate mai sus ca *Sume în avans din vânzarea de acțiuni* sunt legate de:

- Ante contract de vânzare asupra dreptului de proprietate pentru un număr de 2.025.000 acțiuni cu o valoare nominală de 10 RON/ pe acțiune, reprezentând 50% din capitalul social al filialei One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL) până la februarie 2026. Prețul de vânzare este 5.6 milioane EUR la 31 decembrie 2024;
- Ante contract de vânzare asupra dreptului de proprietate pentru un număr de 2.250 acțiuni cu o valoare nominală de 10 RON/ pe acțiune, reprezentând 50% din capitalul social al filialei One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL) până la octombrie 2026. Prețul de vânzare este 4 milioane EUR.

Conducerea consideră că valoarea contabilă a datoriilor comerciale aproximează valoarea lor justă.

NOTE 15. ALTE VENITURI

Descriere	2024	2023
Alte venituri	18.335.737	12.478.311
Total alte venituri	18.335.737	12.478.311

În 2024, suma de 18.3 milioane RON este aferentă serviciilor facturate filialelor.

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu părțile afiliate sunt prezentate în nota 19.

NOTA 16. CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Descriere	2024	2023
Cheltuieli cu amortizarea	242.285	242.078
Provizioane și ajustări de depreciere	3.444.442	886.359
Deprecierea imobilizărilor financiare	-4.560.448	8.757.513
Amortizarea și deprecierea și reluarea ajustărilor nete	-873.721	9.885.950
Cheltuieli cu personalul	357.468	360.106
Tranzacții cu plăți pe bază de acțiuni	952.660	3.973.812
Cheltuieli generale de administrație	1.310.128	4.333.918
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	834	584
Alte cheltuieli cu materialele	2.007	2.571
Alte cheltuieli externe	-	41.660
Alte cheltuieli de exploatare	6.934.665	4.743.241
Cheltuieli cu impozitul	372.899	97.994
Alte cheltuieli	127.623	100.774
Total alte cheltuieli de exploatare	7.438.028	4.986.824
Total cheltuieli de exploatare	7.874.435	19.206.692

Description	2024	2023
Redevențe și chirii	361.381	65.155
Cheltuieli cu colaboratorii	897.360	869.994
Comisioane și onorarii	522.982	448.372
Protocol, reclama și publicitate	507.251	193.120
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	4.587.707	3.132.350
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	2.841	3.154
Alte cheltuieli externe	57.982	75.911
Cheltuieli cu impozitul	372.899	97.994
Alte cheltuieli	127.625	100.774
Total alte cheltuieli de exploatare	7.438.028	4.986.824

Descriere	2024	2023
Audit, evaluare și alte servicii profesionale, consultanță și contabilitate	4.152.426	2.932.331
Servicii administrare	-	28.400
Alte cheltuieli (comisioane privind serviciile, etc.)	325.871	91.055
Alte servicii (IT, pază, mentenanță, recrutare, etc.)	109.410	80.564
Total alte cheltuieli cu serviciile prestate de furnizori terți	4.587.707	3.132.350

NOTA 17. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descriere	2024	2023
Venituri din dividende	76.250.730	111.172.666
Venituri din dobânzi	39.514.552	42.166.892
Total venituri financiare	115.765.282	153.339.558

Pe parcursul anului 2024, societatea a obținut venituri din dividende de la următoarele filiale: Neo Floreasca Lake (30.9 milioane RON), One Verdi Park SRL (25.6 milioane RON), One Mircea Eliade Properties SRL (11 milioane RON), One Timpuri Noi SRL (5.5 milioane RON), Skia Real Estate SRL (3 milioane RON) și One Property Support Services SRL (100 de mii de RON).

NOTA 18. VENITURI FINANCIARE

Descriere	2024	2023
Câștig net din diferențele de curs valutar	81.083	4.812.895
Alte venituri financiare	-	85.000
Total alte venituri financiare	81.083	4.897.895

NOTA 19. ENTITĂȚILE AFILATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE

Entitățile afiliate și alte părți legate ale Societății cu care a încheiat tranzacții la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023 sunt:

Numele subsidiarei și altă parte afiliată	Țara	Tipul
One Modrogran SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	România	Subsidiară - Afiliată
One Charles de Gaulle Residence SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One Herăstrău Plaza SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One Verdi Park SRL	România	Subsidiară - Afiliată
X Architecture & Engineering Consult SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One Mircea Eliade Properties SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One Long Term Value SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One Herăstrău Towers SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
Skia Real Estate SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA)	România	Subsidiară - Afiliată
One United Tower SRL (fosta One United Tower SA)	România	Subsidiară - Afiliată
Neo Floreasca Lake SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA)	România	Subsidiară - Afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	România	Subsidiară - Afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
Bucur Obor SA	România	Subsidiară indirectă
One Proiect 4 SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 5 SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One Herastrau City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
One High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 8 SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
One United Management Services SRL	România	Subsidiară - Afiliată
Bo Retail invest SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 11 SRL	România	Subsidiară indirectă
One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	România	Subsidiară - Afiliată

**NOTA 19. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE
(continuare)**

Numele subsidiarei și altă parte afiliată	Country	Relationship nature
One Proiect 18 SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 2 SRL	România	Subsidiară - Afiliată, vândută în S2 2023, după vânzare este parte legată
Eliade Tower SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One Victoriei Plaza SRL (former Mam Imob Business Center SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 20 SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 22 SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 21 SRL	România	Subsidiară - Afiliată
One Baneasa Airpark SRL (former One Proiect 23 SRL)	România	Subsidiară - Afiliată
Carpathian Lodge Magura SRL (former Carpathian Estate SRL)	România	Subsidiară - indirectă
Veora Project 1 SRL	România	Subsidiară - Afiliată
Propcare SRL	România	Subsidiară - Afiliată
Reinvent Energy SRL	România	Asociat
One Herăstrău Office Properties SRL	România	Asociat
Glass Rom Impex SRL	România	Asociat
One Property Support Services SRL	România	Asociat
Skia Financial Services SRL	România	Asociat
Andrei Liviu Diaconescu	România	Aționar și personal cheie în conducere
Victor Căpitanu	România	Aționar și personal cheie în conducere
Vinci Invest SRL	România	Altă parte afiliată
Liviu Investments SRL	România	Altă parte afiliată
Lemon Interior Design SRL	România	Altă parte afiliată
Lemon Office Design SRL	România	Altă parte afiliată
Element Investments SRL	România	Altă parte afiliată
Element Invest Partners SRL	România	Altă parte afiliată
Element Investiții Imobiliare SRL	România	Altă parte afiliată
CCT & ONE AG	Elveția	Asociat indirect
CC Trust Group AG	Elveția	Altă parte afiliată
CCT & One Properties SA	Luxembourg	Altă parte afiliată
Vinci Ver Holding SRL	România	Altă parte afiliată
OA Liviu Holding SRL	România	Altă parte afiliată
Energy Distribution Services SRL	România	Altă parte afiliată, până Decembrie 2024
Conarg SA	România	Altă parte afiliată
Binbox Global Services SRL	România	Altă parte afiliată
Dragos-Horia Manda	România	Personal cheie în conducere, acționar minoritar al grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Personal cheie în conducere, acționar minoritar al grupului
Valentin-Cosmin Samoila	România	Personal cheie în conducere, până la Aprilie 2024
Marius-Mihail Diaconu	România	Personal cheie în conducere, acționar minoritar al grupului
Augusta Dragic	România	Personal cheie în conducere
Magdalena Souckova	Cehia.	Personal cheie în conducere, până la Aprilie 2024
Dirk Pahlke	Germania	Personal cheie în conducere, începând cu Aprilie 2024

În cursul normal al activității, Societatea efectuează tranzacții cu personalul cheie din conducere (conducerea executivă și administratori). Volumul acestor tipuri de tranzacții se regăsește în tabelul de mai jos:

Remunerații membri cheie din conducere	2024	2023
Beneficii angajați	874.174	2.273.902
Plăți pe bază de acțiuni	29.543.192	81.449.718

NOTA 19. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE (continuare)

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate și alte părți legate în 2024 și 2023, precum și soldurile cu entitățile afiliate și alte părți legate la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023:

Natura soldului	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		31 December 2024	31 December 2023
Alte datorii pe termen lung	Entități afiliate – filiale	1.287	12.301
			-
Natura soldului	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Entități afiliate – filiale	183.871.698	104.223.131
	Alte părți legate și entități asociate	199.906	144.828
Natura soldului	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	31 decembrie	
		2024	2023
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducere	900	900
	Entități afiliate – filiale	173.274.806	226.089.487
	Alte părți legate și entități asociate	22.800	24.987
Împrumuturi acordate părților afiliate și altor părți legate		Sume acordate afiliaților și altor părți legate	
		Sold dobândă	Total
Împrumuturi acordate afiliaților - subsidiare	2024	76.601.510	717.879.458
Împrumuturi acordate afiliaților - subsidiare	2023	57.760.425	654.166.643
Împrumuturi acordate altor părți afiliate și asociați	2024	183.905	497.410
Împrumuturi acordate altor părți afiliate și asociați	2023	183.923	497.460
Total împrumuturi acordate afiliaților și altor părți legate	2024	76.785.415	718.376.868
	2023	57.944.348	654.664.103

NOTA 19. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE (continuare)

		Cont de profit și pierdere (Venit/(cheltuială))	
		31 Decembrie 2024	31 Decembrie 2023
Natura tranzacției	Afiliați și alte părți afiliate		
Venit din dobânzi și alte venituri financiare	Personal cheie în conducere	-	-
	Afiliați - Subsidiare	35.392.620	39.282.256
	Alte părți afiliate și asociați	-	32.548
Venituri din dividende	Personal cheie în conducere	-	-
	Afiliați - Subsidiare	76.150.730	107.124.666
	Alte părți afiliate și asociați	100.000	4.048.000
Cheltuieli cu chirie și utilități	Personal cheie în conducere	-	-
	Afiliați - Subsidiare	-	-258.271
	Alte părți afiliate și asociați	-	-
Cheltuieli administrative și de management	Personal cheie în conducere	874.174	2.273.902
	Afiliați - Subsidiare	-	-
	Alte părți afiliate și asociați	-	30.116
Alte venituri	Personal cheie în conducere	-	-
	Afiliați - Subsidiare	65.419.020	12.113.493
	Alte părți afiliate și asociați	14.912	359.655
Alte rezerve de capital	Personal cheie în conducere	6.023.118	25.124.118
Dividende nete plătite în timpul anului	Personal cheie în conducere	5.977.884	1.988.914
	Alte părți afiliate și asociați	64.668.673	22.439.070

NOTA 20. CONTINGENȚE

La 19 ianuarie 2021, filiala One United Towers SRL a semnat contractul de împrumut cu Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre pentru o sumă maximă de 50.000.000 EUR. La 18 iunie 2024, Societatea, prin filiala sa One United Tower SRL a semnat un contract de credit cu Banca Transilvania SA în valoare maximă de 47.000.000 EUR. Această finanțare a fost utilizată pentru rambursarea integrală a împrumutului existent contractat de One United Towers SRL pe 19 ianuarie 2021 de la Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre, pentru dezvoltarea clădirii durabile de birouri One Tower. În plus, această nouă finanțare a vizat și rambursarea parțială a împrumuturilor acționarilor existente contractate de One United Tower SRL de la acționarii săi și alte costuri asociate. Contractul de împrumut bancar este garantat și printr-o ipotecă mobilă asupra acțiunilor Societății-mamă la filiala One United Tower SRL, respectiv asupra unui număr de 6.431 acțiuni.

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SRL și One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL au semnat un contract de credit cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Societatea-mamă garantează fiecărei părți finanțatoare performanța punctuală care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul fluxurilor de numerar aferente. Garanția corporativă acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

În 15 februarie 2022, filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 9.000.000 EUR, sumă pe care a tras-o în întregime. Împrumutul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Garanția acordată acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. La 20 martie 2024, filiala One Mircea Eliade Properties SRL, au semnat un alt contract de împrumut cu Garanti Bank SA în valoare totală de 5.725.000 EUR. Creditul are o maturitate de 4 ani. Contractul de împrumut bancar conține o garanție prin care Societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

La 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoria Plaza SRL (fosta MAM Imob Business Center SRL) a contractat un împrumut bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 18.43 milioane EUR și a utilizat integral această sumă. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

În T1 2023, Grupul, prin filiala sa Eliade Tower SRL a contractat un împrumut bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 5 milioane EUR și a utilizat integral această sumă în ianuarie 2023. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

NOTA 20. CONTINGENȚE (continuare)

În 21 august 2023, filiala One Herăstrău Towers SRL a contractat un împrumut bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 4.900.000 EUR pe o perioadă de 3 ani. Scadența împrumutului este 30 august 2026. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL). Societatea se angajează să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale până în februarie 2026, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra părților sociale în termenele, condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în antecontractul de vânzare de părți sociale.

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). Societatea se obligă să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale până în octombrie 2026, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra părților sociale în termenele, condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în antecontractul de vânzare de părți sociale.

La 15 Decembrie 2023, filiala One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL), a semnat contractul de împrumut cu Alpha Bank SA în valoare totală de 35.1 milioane EUR (o facilitate de împrumut de 30.5 milioane de EUR și o a doua facilitate de împrumut de 4.6 milioane de EUR). Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de societatea mamă.

La 8 februarie 2024, filiala One Floreasca Towers SRL a semnat contractul de împrumut cu Banca First pentru o sumă maximă de 11.000.000 EUR. Societatea mamă va suporta plata oricărei sume datorate în cadrul împrumutului bancar de către One Floreasca Towers SRL către First Bank SA și neachitată la scadență, precum și plata oricărei sume în limita sumei maxime de 8.042.000 EUR care depășește bugetul total de construcție pentru One Floreasca Towers: proiect rezidențial, reprezentând 20% din buget.

La 26 martie 2024 filiala One Verdi Park SRL a semnat contractul de împrumut cu Banca Garanti pentru o sumă maximă de 4.275.000 EUR. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de societatea mamă.

La 26 aprilie 2024, Societatea, prin filiala sa One Lake District SRL, a contractat un credit bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 20.000.000 EUR. Contractul de împrumut bancar este garantat de un contract de fidejusiune prin care societatea – mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Nicio sumă nu a fost trasă până la 31 decembrie 2024.

La data de 14 mai 2024, Societatea, prin filiala sa One Cotroceni Park SRL a contractat un credit bancar de la Banca Comercială Intesa Sanpaolo România SA în valoare totală de 13.250.000 EUR. Contractul de împrumut bancar este garantat și printr-un contract de fidejusiune prin care societatea – mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

La data de 7 noiembrie 2024, societatea, prin filiala sa One Technology District SRL a contractat o facilitate de împrumut la termen în valoare de maxim 37.500.000 EUR de la Erste Group AG și o facilitate de TVA în valoare maximă de 19.902.000 RON de la Banca Comercială Română SA. Facilitatea de TVA de la Banca Comercială Română SA, conține o garanție corporativă prin care societatea mamă este garant și care acoperă orice sumă datorată până la valoarea acordului de facilitate, pe perioada până la scadența creditului bancar aferent. În ce privește împrumutul contractat de la Erste Group Bank AG, societatea mamă va suporta plata oricărei sume de până la 6.100.000 EUR care depășește bugetul total de construcție. Contractul de împrumut bancar conține o ipotecă asupra părților sociale deținute de societatea mamă în filiala One Technology District SRL pentru un număr de 367.360 părți sociale cu o valoare nominală totală de 3.673.600 RON.

La data de 17 decembrie 2024, Societatea, prin filiala sa One M Hotel SRL a contractat un împrumut bancar în valoare de 17.500.000 EUR de la Unicredit Bank SA. Societatea mamă va suporta plata oricărei sume de până la 10% din totalul costurilor de dezvoltare (inclusiv costuri de construcție, operaționale și de finanțare) ale proiectului One M Hotel care depășesc bugetul estimat de dezvoltare dar nu mai mult de suma maximă de 2.000.000 EUR. Contractul de împrumut bancar conține o ipotecă asupra părților sociale deținute de societatea mamă în filiala One M Hotel SRL pentru un număr de 4.050.000 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 40.500.000 RON.

La sfârșitul perioadei de raportare, directorii societății au evaluat situația datoriilor garantate scadente, poziția financiară a debitorilor, precum și perspectivele economice ale industriilor în care își desfășoară activitatea debitorii și a concluzionat că nu a existat o creștere semnificativă a riscului de credit de la recunoașterea inițială a contractului de garantare financiară.

Sistemul fiscal românesc este în continuă dezvoltare, fiind supus unor interpretări și modificări constante, uneori aplicate retroactiv. Termenul de prescripție pentru perioadele fiscale este de 5 ani. Conducerea societății consideră că datoriile fiscale ale societății au fost calculate și înregistrate conform prevederilor legale.

NOTA 21. IERARHIA VALORII JUSTE

Societatea deține instrumente financiare ce nu sunt evaluate la valoare justă în situația individuală a poziției financiare. Pentru instrumentele financiare de tipul: numerar și echivalente numerar, creanțe comerciale și de altă natură, conducerea Societății a estimat ca valoarea contabilă a acestora reprezintă aproximarea valorii juste a acestora. Determinarea valorii juste a acestor tipuri de instrumente se încadrează pe nivel 3 din ierarhia de valoare justă.

Datoriile financiare care nu sunt evaluate la valoare justă sunt reprezentate de împrumuturi cu scadența contractuală sub un an, datorii către angajați, datorii comerciale și alte datorii și se califică pe Nivelul 3 al ierarhiei valorii juste.

Mai jos este prezentată o comparație pe clase a valorii contabile și a valorii juste a instrumentelor financiare ale Societății altele decât cele a căror valoare contabilă este aproximarea rezonabilă a valorii juste:

	Valoarea contabilă		Valoarea justă	
	31	31	31	31
	Decembrie	Decembrie	Decembrie	Decembrie
	2024	2023	2024	2023
Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	795.428.789	712.899.444	717.334.793	619.852.248
31 decembrie 2024	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	-	717.334.793	717.334.793
31 decembrie 2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	-	619.852.248	619.852.248

Nu au existat transferuri între Nivelurile 1 și 2 în 2024 sau 2023.

Conducerea a evaluat că valorile juste ale numerarului și ale depozitelor pe termen scurt, ale creanțelor comerciale și de altă natură, ale datoriilor comerciale și ale altor datorii pe termen scurt se apropie de valorile contabile în mare parte datorită scadențelor scurte ale acestor instrumente. Următoarele metode și ipoteze au fost utilizate pentru a estima valorile juste:

- Creanțele sunt evaluate de Societate pe baza unor parametri precum ratele dobânzii, factorii specifici de risc de țară, bonitatea individuală a clientului și caracteristicile de risc ale proiectului finanțat. Pe baza acestei evaluări, sunt calculate provizioanele pentru pierderile estimate ale acestor creanțe. La 31 decembrie 2024, valorile contabile ale acestor creanțe, net de provizioane, nu erau semnificativ diferite de valorile lor juste calculate.
- Valorile juste ale împrumuturilor și împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Societății sunt determinate utilizând metoda DCF, utilizând o rată de actualizare care reflectă rata de împrumut a emitentului, inclusiv propriul risc de neexecutare la 31 decembrie 2024.

NOTA 22. REZULTATUL PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 31 decembrie 2024 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor, în valoare de 120.992.871 RON (31 decembrie 2023: 149.509.955 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

NOTA 22. REZULTATUL PE ACȚIUNE (continuare)

RON	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	120.992.871	149.509.955
Număr mediu ponderat în circulație	4.246.131.103	3.742.333.473
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	0,0285	0,0400
Rezultat diluat pe acțiune atribuibil acționarilor	0,0283	0,0397

NOTA 23. EVENIMENTE ULTERIOARE

Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-6031-1/29.01.2025 CIIF care atestă înregistrarea operațiunii de consolidare a valorii nominale a acțiunilor One United Properties, aprobată prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 10 octombrie 2024. Societatea a finalizat procesul de înregistrare pentru consolidarea valorii nominale la Depozitarul Central la 5 februarie 2025. După majorarea de capital social, capitalul social al Societății se ridică la 1.105.831.020 RON, împărțit în 110.583.102 acțiuni ordinare nominative, cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune.

La 24 martie 2025, este aprobat bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2025 de Consiliul de Administrație și va fi ulterior supus aprobării în Adunarea Generală Ordinară anuală a Acționarilor care va avea loc la 29 aprilie 2025.