

one

UNITED PROPERTIES

# T3

# RAPPORT

# 2021



# Cuprins

Raport financiar la 30 septembrie 2021

<b>PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE</b>	<b>3</b>
<b>EVENIMENTE CHEIE</b>	<b>4</b>
<b>ANALIZĂ REZULTATE FINANCIARE</b>	<b>6</b>
<b>REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE</b>	<b>9</b>
<b>BILANȚ CONSOLIDAT</b>	<b>10</b>
<b>INDICATORI FINANCIARI CHEIE</b>	<b>11</b>
<b>DESPRE ONE UNITED PROPERTIES</b>	<b>12</b>
<b>DECLARAȚIA CONDUCERII</b>	<b>14</b>



## **One North Gate**

Blvd. Pipera nr. 2, clădirea NG2, etaj 4, Voluntari, România, 077190



**+40 31 225 10 00**



**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 interimare simplificate prezentate în paginile de mai jos sunt întocmite în conformitate cu Standardele internaționale de raportare financiară, adoptate de Uniunea Europeană („IFRS”). Situațiile financiare consolidate interimare simplificate la 30 septembrie 2021 **nu 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.

# PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE

T3 2021 a fost cel mai bun trimestru din istoria One United Properties

## Rezultate financiare cheie la în primele nouă luni din 2021

- **Cifra de afaceri consolidată** a One United Properties a crescut cu 87% în primele nouă luni din 2021 comparativ cu aceeași perioadă din 2020, ajungând la **627,7 milioane de lei**.
- Veniturile din **segmentul rezidențial** au ajuns la **521,9 milioane lei** în primele nouă luni din 2021, în creștere cu 57%, în timp ce veniturile din divizia de birouri au ajuns la 6,3 milioane lei. **Marja netă** a segmentului rezidențial a atins 38% în T3 2021, de la 32% înregistrată în S1 2021, rezultând o marjă de **34%** pentru primele nouă luni din 2021.
- Cheltuielile Generale și Administrative (G&A) au crescut cu 23%, de la 25,4 milioane de lei la 31,3 milioane de lei, determinate de costurile de exploatare ale clădirilor finalizate, creșterea activităților de CSR (sponsorizări, deductibile integral din impozitul pe profit) și de costurile legate de IPO. **Cheltuielile administrative** au fost ținute în frâu, crescând moderat cu 5%, ajungând la **23,4 milioane de lei**.
- **Profitul brut** a atins cifra de **239,3 milioane lei** în primele nouă luni din 2021, cu o creștere de 186% față de aceeași perioadă din 2020, în timp ce profitul net a crescut cu 198% comparativ cu primele nouă luni din 2020, ajungând la 191,2 milioane lei.
- **Poziția de numerar** a crescut cu 253% în primele nouă luni din 2021, la **604,2 milioane lei** la sfârșitul T3 2021; capital disponibil pentru noi oportunități de investiții.
- **Loan to value** (raportul între valoarea creditelor și datorii financiare și valoarea de piață a proprietăților) s-a îmbunătățit și a scăzut la **23%** la 30 septembrie 2021, o scădere de 7 puncte procentuale comparativ cu raportul din 31 decembrie 2020.

## Evenimente cheie în primele nouă luni din 2021

- **569 de apartamente** cu o suprafață totală de 50.873 mp, 721 de locuri de parcare și 42 de spații comerciale și alte unități au fost vândute și pre-vândute în primele nouă luni din 2021 pentru o sumă totală de 153 milioane euro.
- Demararea vânzărilor pentru **One Cotroceni Park**. Vânzările au întrecut așteptările conducerii, Grupul reușind să vândă deja 385 din totalul de 868 de unități rezidențiale în T3 2021, acesta fiind în prezent cel mai bun trimestru din istoria One United Properties. Construcția componentei rezidențiale a One Cotroceni Park a început în T3 2021, având ca termen de livrare T4 2023.
- O creștere de aproape 12 ori a vânzărilor de **apartamente cu 2 camere** (de la 31 în primele nouă luni din 2020, la 368 în aceeași perioadă a anului 2021), determinată de o cerere ridicată pentru dezvoltarea One Cotroceni Park.
- Achiziționarea **One Athénée**, prima dezvoltare a One United Properties în care Grupul a achiziționat un monument istoric având ca obiectiv protejarea și reabilitarea patrimoniul cultural din centrul Bucureștiului.
- Achiziționarea pachetului majoritar de acțiuni al **One Carpathian Lodge**, cu scopul de a transforma locația în prima proprietate Relais & Châteaux din România.
- Atingerea pragului de închiriere de 75% pentru **One Cotroceni Park Office Faza I** și 84% pentru **One Tower**.

## Perspective pentru T4 2021

- Continuarea performanței solide pentru **One Cotroceni Park**, determinată de cererea pentru produsul *premium* al Grupului în mult râvnitul cartier Cotroceni.
- La 30 septembrie 2021, Grupul deține terenuri pentru dezvoltare rezidențială ulterioară, aflate în proces de obținere a autorizației de construcție, care au o suprafață totală de peste **150.000 mp** și pe care Grupul preconizează dezvoltarea a peste 4.000 de apartamente.

# EVENIMENTE CHEIE

## EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

### Vânzări proprietăți rezidențiale

În primele nouă luni ale anului au fost vândute și pre-vândute 569 de apartamente cu o suprafață totală de 50.873 mp, 721 de locuri de parcare și 42 de spații comerciale și alte unități pentru o sumă totală de 153 milioane euro. Spre comparație, în aceeași perioadă a anului 2020, Grupul a vândut 125 de apartamente, cu o suprafață totală de 20.677 mp, 147 de locuri de parcare și 4 spații comerciale și alte unități pentru un total de 59,8 milioane euro.

Vânzările au explodat în T3 2021, în principal datorită demarării vânzărilor pentru One Cotroceni Park, cea mai mare dezvoltare a One United Properties până în prezent. Vânzările pentru OCP au depășit toate așteptările, deoarece în T3 2021, Grupul a pre-vândut 385 din totalul de 868 de unități rezidențiale. Dezvoltarea are data de finalizare estimată pentru T4 2023. Vânzările excelente înregistrate pentru OCP, unde majoritatea unităților vândute au fost apartamente cu 2 camere, demonstrează potențialul imens de dezvoltare pentru One United Properties pe segmentul mediu spre mediu-ridicat (*medium to medium-high*).

În primele nouă luni din 2020, cele mai căutate apartamente au fost apartamentele cu 3 camere, însă în primele nouă luni din 2021, Grupul a înregistrat o creștere de aproape 12 ori a vânzărilor de apartamente cu 2 camere, determinată în primul rând de vânzările generate în cadrul One Cotroceni Park. Vânzările pe tip de apartament sunt prezentate mai jos:

Tip apartament	30.09.2020	30.09.2021	Δ %
Studio	3	10	233%
2 camere	31	368	1087%
3 camere	52	122	135%
4 camere	33	63	91%
5+ camere / vile	6	6	0%
<b>TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE</b>	<b>125</b>	<b>569</b>	<b>355%</b>

În afară de One Cotroceni Park, Grupul a înregistrat o creștere semnificativă a vânzărilor și pentru apartamentele din cadrul One Verdi Park, un proiect cu 334 de unități rezidențiale, estimat a fi livrat în T3 2022. O creștere semnificativă a vânzărilor s-a înregistrat și pentru One Floreasca Vista (fosta dezvoltare Neo Floreasca Lake<sup>1</sup>), One Peninsula și One Modrogan. Această creștere a fost contrabalansată de încetinirea vânzărilor în cadrul dezvoltărilor deja livrate sau care urmează să fie livrate în viitorul apropiat și care sunt în mare parte deja vândute, respectiv One Mircea Eliade, One Mamaia Nord, One Herastrau Towers și One Timpuri Noi<sup>1</sup>.

Dezvoltare	Livrare	30.09.2020	30.09.2021	Δ %
One Mircea Eliade	T4 2020	24	19	-21%
One Mamaia Nord	T1 2021	15	3	-80%
One Herastrau Towers	T4 2021	8	5	-38%
One Timpuri Noi	T1 2022	37	14	-62%
One Floreasca Vista	T2 2022	11	20	82%
One Verdi Park	T3 2022	7	82	1071%
One Modrogan	T4 2022	5	10	100%
One Peninsula	T2 2023	18	31	72%
One Cotroceni Park	T4 2023	0	385	100%
<b>TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE</b>		<b>125</b>	<b>569</b>	<b>355%</b>

<sup>1</sup> Începând cu noiembrie 2021, One United Properties a decis să renunțe la marca NEO din cauza dificultății de a o poziționa la un nivel concurent cu ONE, în ciuda calității înalte și a designului produsului. În consecință, toate dezvoltările care aveau denumirea NEO au fost rebranduite. Noile denumiri sunt următoarele: One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia), One Floreasca Vista (fosta Neo Floreasca Lake), One Timpuri Noi (fosta Neo Timpuri Noi).



Vânzările proprietăților rezidențiale prezentate mai sus nu includ pre-vânzările către *early clients* (vânzări cu o marjă redusă care sprijină finanțarea achiziției de teren). Acestea sunt unități pe care Grupul le-a pre-vândut către clienți în faze incipiente ale dezvoltărilor, aflate în proces de obținere a autorizației de construcție. În primele nouă luni din 2021, valoarea totală a acestor vânzări a fost de 23,4 milioane euro, față de 5,6 milioane euro în primele nouă luni din 2020.

### **Achiziționarea monumentului istoric One Athénée**

În data de 2 septembrie 2021, One United Properties a informat piața cu privire la achiziționarea unei situate în str. Georges Clemenceau nr. 2, sector 1, București, lângă Ateneul Român pentru 4,9 milioane euro plus TVA. Clădirea va fi utilizată pentru o nouă dezvoltare a companiei - One Athénée, iar valoarea brută de dezvoltare este estimată la 24 milioane de euro. Fiind clasificată ca monument istoric, clădirea va fi complet renovată de Grup. One Athénée este prima dezvoltare a One United Properties în care compania a achiziționat un monument cultural având ca obiectiv protejerea și regenerarea patrimoniului cultural din centrul Bucureștiului. **Mai multe informații sunt disponibile AICI.**

### **Portofoliul de terenuri**

La data de 30 septembrie 2021, One United Properties deține terenuri pentru viitoare dezvoltări rezidențiale, aflate în proces de obținere a autorizației de construcție în București și Constanța (Mamaia), care au o suprafață totală de 150.000 mp și pe care Grupul preconizează dezvoltarea a peste 4.000 de apartamente.

În afară de portofoliul de terenuri deținut, compania dispune de oportunități semnificative de suprafețe de teren avute în vedere pentru dezvoltări viitoare.

### **Achiziționarea One Carpathian Lodge**

În data de 1 octombrie 2021, One United Properties a anunțat achiziția unui pachet majoritar de acțiuni al One Carpathian Lodge, un hotel de tip boutique situat în județul Buzău. Proprietatea se află într-o locație unică, fiind înconjurată doar de pădure cât se vede cu ochii. One Carpathian Lodge, precum și cele 49 ha de pădure și 7 ha de teren pentru dezvoltare, vor fi operate în regim de închiriere pentru o perioadă de 10 ani de către Le Manoir, un grup de afaceri din domeniul gastronomiei rafinate. Obiectivul pe termen mediu este transformarea locației în prima proprietate Relais & Châteaux din România, odată cu finalizarea investițiilor axate pe renovarea și amenajarea locației. Valoarea tranzacției s-a ridicat la 2,27 milioane euro. Grupul estimează că locația va fi operațională pentru primirea clienților înainte de sfârșitul anului 2023. Grupul vizează investiții suplimentare pentru a crește capacitatea camerelor proprietății. **Mai multe informații sunt disponibile AICI.**

### **Segmentul de birouri**

În data de 26 iulie 2021, Grupul a anunțat încheierea unui acord de finanțare de până la 78 milioane de euro pentru componenta de birouri în cadrul proiectului One Cotroceni Park. Băncile finanțatoare sunt BCR, BRD Group Société Générale și Erste Bank A.G., iar scadența împrumuturilor este de 7 ani. Finanțarea a fost acordată către One Cotroceni Park Office S.A. (c. 40 milioane de euro) și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A. (c. 28 milioane de euro) în calitate de debitori. O facilitate de TVA de 9 milioane de euro a făcut, de asemenea, parte din acord. **Mai multe informații sunt disponibile AICI.**

În data de 28 octombrie 2021, Grupul a informat piața că în cadrul Fazei I a One Cotroceni Park Office, rata de ocupare a spațiilor de birouri și comerciale a atins pragul de 75%. Faza I a One Cotroceni Park, care are o suprafață închirială brută (GLA) de 46.000 mp, se află în prezent în ultima etapă de dezvoltare - amenajări interioare ale chiriașilor și va fi livrată în decembrie 2021. **Mai multe informații sunt disponibile AICI.**

Clădirea One Tower, cu o suprafață închirială brută (GLA) de 24.000 mp și în care primii chiriași s-au mutat în primul semestru din 2021, este închiriată în prezent în proporție de 84%.

## EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE GUVERNANȚĂ

### AGOA și AGEA din 10 septembrie 2021

În data de 10 septembrie 2021, One United Properties a organizat Adunările Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. Elementele cheie aprobate în AGOA au inclus distribuirea de dividende în valoare totală de 32,5 milioane de lei către acționarii Companiei, din profitul nerepartizat aferent anilor financiari anteriori, și numirea domnului Daniel Dines sau a unui reprezentant adecvat în calitate de invitat permanent la ședințele Consiliului de Administrație.

În cadrul AGEA, acționarii au aprobat operațiunea de majorare a capitalului social cu suma de până la 228,8 milioane de lei și emiterea de până la 1.144.062.353 de acțiuni noi cu o valoare nominală de 0,2 lei per acțiune prin încorporarea a aproximativ 80% din primele de emisiune rezultate în urma IPO-ului care a avut loc în perioada 22 iunie – 2 iulie 2021. **Acțiunile noi vor fi alocate în proporție de 4 acțiuni noi pentru fiecare 5 acțiuni deținute, acționarilor care vor deține acțiuni ONE la data de înregistrare 17 decembrie 2021.** În plus, acționarii au votat în favoarea constituirii unei noi clase de acțiuni cu vot multiplu în capitalul social al Companiei (acțiuni Clasa B), fiecare acțiune din clasa B conferind 5 drepturi de vot per acțiune. Acțiunile Clasa B au fost aprobate pentru a fi atribuite exclusiv companiilor Vinci VER Holding S.R.L. și OA Liviu Holding Invest SRL, deținute integral de cei doi acționari fondatori, respectiv Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu în calitatea lor de asociați unici, în urma conversiei a unui total de 22,74% din acțiunile existente din Clasa A deținute de cele două societăți, în proporții egale. **Mai multe informații sunt disponibile AICI.**

### Menținerea unei singure clase de acțiuni

În data de 4 noiembrie 2021, Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu au informat Consiliul de Administrație al Companiei că au decis să renunțe la dreptul de a li se atribui acțiunile clasa B. Consiliul de Administrație a luat la cunoștință această decizie, iar în următoarea zi, Compania a informat piața că va menține structura existentă cu o singură clasă de acțiuni, care conferă tuturor acționarilor un drept de vot pentru fiecare acțiune deținută. **Mai multe informații sunt disponibile AICI.**

## EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL

### Includerea în indicele BET

În data de 20 septembrie 2021, acțiunile One United Properties au fost adăugate în mai mulți indici ai Bursei de Valori București: BET, BET-TR, BET-BK, BET-XT, BET-XT-TR și BET Plus. Cel mai important dintre aceștia, indicele BET, urmărește evoluția celor mai lichide acțiuni listate la Bursa de Valori București (BVB) și include 19 companii de tip blue-chip. În prezent, ponderea acțiunilor One United Properties în indicele BET este de 1,68%. **Mai multe informații sunt disponibile AICI.**

### Plata dividendelor

În data de 11 octombrie 2021, Compania a distribuit acționarilor dividende pentru primul semestru din 2021, în valoare totală de 32,5 milioane lei (dividend brut de 0,022726034 lei per acțiune, randament anualizat al dividendelor de 2,3%), din profitul nerepartizat aferent anilor financiari anteriori. One United Properties are o politică de distribuire a dividendelor către acționari de până la 35% din profitul brut consolidat. Compania a plătit dividende acționarilor în ultimii 5 ani și intenționează să plătească dividende în continuare, o dată la fiecare 6 luni.

### Lichiditate

De la IPO-ul din 12 iulie 2021, acțiunile ONE sunt în mod constant printre cele mai tranzacționate instrumente financiare la BVB. Valoarea medie zilnică tranzacționată între 12 iulie și 12 noiembrie este de 1.160.558 de lei.

# ANALIZĂ REZULTATE FINANCIARE

## ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a crescut cu 87% în primele nouă luni din 2021 față de aceeași perioadă din 2020, ajungând la 627,7 milioane lei. Această creștere a fost determinată de veniturile din dezvoltarea și vânzările de proprietăți rezidențiale, care au ajuns la 521,9 milioane lei, în creștere cu 57% față de primele nouă luni din 2020. În primele nouă luni ale anului 2021, venitul net din vânzările de proprietăți rezidențiale a ajuns la 179,3 milioane lei, generând o marjă de 34%, în linie cu perioada comparabilă a anului trecut. Cu toate acestea, doar în T3 2021, marja netă a crescut semnificativ, ajungând la 38%, de la 32% înregistrată în S1 2021.

Veniturile și profiturile din dezvoltarea clădirilor de birouri în primele nouă luni ale anului curent au rămas aceleași cu cele raportate pentru S1 2021, deoarece compania revaluează semestrial stadiul de dezvoltare a acestor proprietăți. Astfel, veniturile și profiturile din această activitate au fost de 88,4 milioane lei, conform atestării de către evaluatorul independent Cushman & Wakefield.

Veniturile în cadrul diviziei de birouri au înregistrat o creștere semnificativă, ajungând la 6,3 milioane lei. Cea mai mare parte a veniturilor a fost generată doar în T3 2021 și a fost susținută de mutarea chiriașilor în clădirea de birouri One Tower. Conducerea estimează că veniturile din chirie vor începe să genereze o pondere mai semnificativă în cifra de afaceri totală începând cu anul 2022, în urma livrării One Cotroceni Park Faza I (livrare în decembrie 2021, prag de închiriere în prezent în proporție de 75%), precum și datorită închirierii integrale a One Tower (estimată pentru sfârșitul anului).

Cheltuielile G&A au crescut cu 23%, de la 25,4 la 31,3 milioane de lei, determinate de o majorare a altor cheltuieli de exploatare. Cheltuielile de exploatare s-au ridicat la 10,1 milioane lei în primele nouă luni din 2021, de la 3,8 milioane de lei înregistrate pentru aceeași perioadă din 2020. Din suma înregistrată în primele nouă luni din 2021, 4,3 milioane de lei sunt sponsorizări legate de activități de CSR, care vor fi deduse integral din impozitul pe profit. Alte elemente din cadrul acestei poziții includ costurile de IPO precum și costurile de funcționare ale One Tower și One Mircea Eliade, care nu au fost acoperite de chiriași, înregistrate pentru ambele în T3 2021. Includerea costurilor de funcționare ale OT și OME în alte cheltuieli de exploatare este determinată de faptul că aceste dezvoltări nu au atins încă nivelul complet de ocupare. În consecință, o parte din costurile de întreținere (utilități, administrarea proprietății etc.) a trebuit să fie suportată de Grup. Totodată, costurile administrative au fost ținute în frâu, acestea înregistrând o creștere moderată, cu 5% în primele nouă luni ale anului 2021 față de aceeași perioadă a anului 2020.

EBITDA a crescut cu 170%, de la 91,7 la 247,8 milioane de lei. Profitul brut a atins 239,3 milioane de lei, în creștere cu 186% față de primele nouă luni din 2020, în timp ce profitul net a crescut cu 198%, ajungând la 191,2 milioane lei. Impozitul pe profit pentru primele nouă luni ale anului curent s-a ridicat la 48,1 milioane de lei, din care 12,5 milioane de lei reprezintă cheltuiala efectivă, iar restul de 35,6 milioane lei reprezintă impozitul amânat pe profit, generat în principal de câștigurile din evaluarea proprietăților, care vor deveni impozabile doar în cazul vânzărilor acestora.

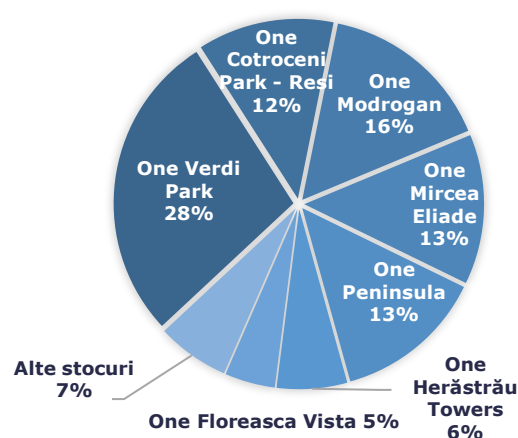
P&L (în '000 RON)	9 luni 2020	9 luni 2021	Δ %
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	333,210	521,858	57%
<i>Venituri nete din vânzarea proprietăților inventariate</i>	<i>115,708</i>	<i>179,349</i>	<i>55%</i>
Venituri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	(18)	69,708	395361%
<i>Venituri nete din chirii</i>	<i>941</i>	<i>3,031</i>	<i>222%</i>
Alte venituri operaționale	885	3,366	281%
Venituri din clădirile de birou în curs de dezvoltare	0	18,759	100%
Venituri din portofoliul de terenuri	0	7,703	100%
Cheltuielile G&A	25,422	31,305	23%
EBITDA	91,678	247,782	170%
EBT	83,701	239,304	186%
<b>Profit net</b>	<b>64,213</b>	<b>191,155</b>	<b>198%</b>

## ACTIVE

Activele totale au crescut cu 40% de la începutul anului 2021, ajungând la 2,4 miliarde de lei. În timp ce activele imobilizate au rămas relativ constante, înregistrând o creștere moderată de 5%, ajungând la 1,1 miliarde de lei, activele circulante au crescut cu 49%, ajungând la 1,3 miliarde de lei. Această creștere a fost determinată în principal de o creștere de 44% a stocurilor (proprietăți rezidențiale) și de o creștere de 253% a numerarului și echivalentelor de numerar.

Creșterea proprietăților rezidențiale, de la 257,3 milioane de lei, la 370,6 milioane de lei, a fost generată de construcția de dezvoltări rezidențiale și reclassificarea parțială a investițiilor imobiliare în One Cotroceni Park. Raportat la trimestru, valoarea proprietăților rezidențiale a scăzut cu 9% din cauza creșterii vânzărilor de apartamente, în special din cadrul One Cotroceni Park, înregistrate în perioada iulie-septembrie 2021.

Proprietăți rezidențiale în '000 RON	31.12.2020	30.09.2021
One Verdi Park	10.459	103.311
One Cotroceni Park – Rezidențial	-	45.421
One Modrogan	57.636	57.586
One Mircea Eliade	58.825	50.042
One Peninsula	52.067	49.931
One Herăstrău Towers	36.271	23.417
One Floreasca Vista	13.457	16.746
One Timpuri Noi	11.277	9.240
One Mamaia Nord 2	7.401	7.383
One Herăstrău Vista	5.519	4.437
One Mamaia Nord 1	3.303	2.176
Alte stocuri	1.131	946
<b>TOTAL</b>	<b>257.348</b>	<b>370.638</b>



**Poziția de numerar a crescut cu 253%, de la 171 lei la 604,2 milioane de lei la sfârșitul T3 2021, creșterea față de T2 2021 fiind determinată de încasările nete în numerar din IPO, în valoare de 252 milioane lei.**

La data de 30 septembrie 2021, One United Properties deține terenuri pentru viitoare dezvoltări rezidențiale, aflate în proces de obținere a autorizației de construcție, care au o suprafață totală de 150.000 mp, pe care Grupul preconizează dezvoltarea a peste 4.000 de apartamente.

## CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 66% de la începutul anului 2021, ajungând la 1,371 milioane de lei. Creșterea a fost determinată în primul rând de o majorare a primelor de emisiune, care au ajuns la 233,1 milioane de lei datorită IPO-ului care a avut loc în T3 2021, precum și de rezultatele pozitive înregistrate în primele nouă luni din 2021.

Datoriile au crescut cu 15%, depășind 1 miliard de lei pe fondul unei creșteri de 54% a datoriilor pe termen lung (450,9 milioane de lei la 30.09.2021) și compensate de o scădere cu 5% a datoriilor pe termen scurt (560,4 milioane lei la 30.09.2021). Acest lucru a fost determinat în principal de înlocuirea datoriilor pe termen scurt în S1 2021 cu un împrumut de investiții pe termen lung obținut de la Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre, așa cum este menționat în raportul S1 2021. În T3 2021, Grupul a convertit datoria pe termen lung de la acționarii minoritari în valoare totală de 114,5 milioane lei în capitaluri proprii pentru One Cotroceni Park. Acest lucru a fost parțial contrabalansat de o creștere cu 37,1 milioane lei a creditelor pe termen lung.



## REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE

DECLARAȚIA DE PROFIT & PIERDERE (RON)	9 luni 2020	9 luni 2021	Δ %
<b>Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale</b>	<b>333.209.951</b>	<b>521.858.006</b>	<b>57%</b>
Costul proprietăților rezidențiale vândute	(217.501.527)	(342.508.705)	57%
Venituri nete din vânzarea proprietăților rezidențiale	115.708.424	179.349.301	55%
<b>Venituri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare</b>	<b>(17.636)</b>	<b>69.708.159</b>	<b>395361%</b>
<b>Venituri din chirii</b>	<b>963.098</b>	<b>1.376.175</b>	<b>43%</b>
<b>Venituri din servicii furnizate chiriașilor</b>	<b>254.803</b>	<b>4.906.988</b>	<b>1826%</b>
Cheltuieli cu serviciile furnizate chiriașilor	(276.984)	(3.251.694)	1074%
Venitul net din chirii	940.917	3.031.469	222%
Comisioane de intermediere imobiliară	(736.368)	(1.238.774)	68%
Cheltuieli administrative	(21.745.867)	(23.286.879)	7%
Alte cheltuieli de exploatare, incl. cheltuieli IPO*	(3.824.094)	(10.145.774)*	165%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	467.754	536.526	15%
<b>Alte venituri din exploatare</b>	<b>884.600</b>	<b>3.366.326</b>	<b>281%</b>
<b>Venituri din dezvoltarea proprietăților de birouri</b>	<b>0</b>	<b>18.758.668</b>	<b>100%</b>
<b>Venituri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (portofoliu de terenuri)</b>	<b>0</b>	<b>7.703.216</b>	<b>100%</b>
<b>Rezultat din exploatare (EBITDA)</b>	<b>91,677,730</b>	<b>247,782,238</b>	<b>170%</b>
Venituri financiare	2.742.078	9.731.757	255%
Cheltuieli financiare	(11.264.572)	(18.690.539)	66%
Proporția rezultatului asociaților	545.954	480.850	-12%
<b>Profit brut</b>	<b>83.701.190</b>	<b>239.304.307</b>	<b>186%</b>
Impozit pe venit	(19.487.906)	(48.148.932)	147%
<b>Profit net</b>	<b>64.213.284</b>	<b>191.155.375</b>	<b>198%</b>

## BILANȚ CONSOLIDAT

BILANȚ (RON)	31.12.2020	30.09.2021	Δ %
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>1.048.574.408</b>	<b>1.096.216.673</b>	<b>5%</b>
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active necorporale	164.707	635.813	286%
Investiții imobiliare	1.010.415.976	1.048.619.402	4%
Active aferente dreptului de utilizare	1.221.167	704.648	-42%
Active deținute la entitățile afiliate	1.439.340	2.154.370	50%
Alte active financiare	-	9.408.917	100%
Imobilizări corporale	16.077.142	15.437.447	-4%
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>655.180.191</b>	<b>1.286.266.846</b>	<b>49%</b>
Stocuri	257.348.157	370.637.555	44%
Avansuri acordate furnizorilor	50.890.026	82.644.459	38%
Creanțe comerciale	104.643.962	166.431.900	59%
Alte creanțe	70.781.030	41.791.004	-41%
Cheltuieli în avans	545.370	20.605.324	97%
Numerar și echivalente de numerar	170.971.646	604.156.604	253%
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>1.703.754.599</b>	<b>2.382.483.518</b>	<b>40%</b>
<b>CAPITALURI PROPRII</b>	<b>824.031.402</b>	<b>1.371.236.552</b>	<b>66%</b>
Capital social	259.824.598	286.015.588	10%
Primă de acțiuni	9.192	233,120,252	2536021%
Acțiuni de trezorerie	(26.765.560)	-	-100%
Alte rezerve de capital	463.393	1.390.179	200%
Venituri reținute	498.235.187	614.797.030	23%
Capitaluri proprii atribuibile proprietarilor Grupului	731.766.810	1.135.323.050	55%
interese necontrolabile	92.264.592	235.913.503	156%
<b>DATORII</b>	<b>879.723.197</b>	<b>1.011.246.966</b>	<b>15%</b>
<b>DATORII PE TERMEN LUNG</b>	<b>292.376.274</b>	<b>450.854.726</b>	<b>54%</b>
Credite și împrumuturi de la bancă și altele	70.659.819	307.070.256	335%
Credite și împrumuturi de la acționarii minoritari	120.076.805	6.415.611	-95%
Provizioane	734.913	802.658	9%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	100.904.737	136.566.201	35%
<b>DATORII PE TERMEN SCURT</b>	<b>587.346.923</b>	<b>560.392.240</b>	<b>-5%</b>
Beneficiile angajaților	444.628	718.144	62%
Credite și împrumuturi de la bancă și altele	156.083.575	18.484.755	-88%
Credite și împrumuturi de la acționarii minoritari	37.547.728	686.888	-98%
Datorii de leasing	1.208.149	704.252	-42%
Datorii comerciale și alte datorii	96.243.622	127.313.289	32%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.964.019	9.809.871	399%
Avansuri încasate de la clienți	293.855.202	402.675.041	37%
Total datorii curente	587.346.923	560.392.240	-5%
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>	<b>1.703.754.599</b>	<b>2.382.483.519</b>	<b>40%</b>

# INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, rezultat consolidat, la 30 septembrie 2021, sunt prezentați mai jos:

**Date financiare  
în RON '000**

**30 septembrie 2021**

## Indicatorul lichidității curente

<u>Active curente</u>	<u>1.286.266.846</u>	<b>= 2,3</b>
Datorii curente	560.392.240	

## Indicatorul gradului de îndatorare

<u>Capital împrumutat</u> x100	<u>332.657.511</u>	<b>= 24,26%</b>
Capital propriu	1.371.236.552	

## Viteza de rotație a debitelor clienți

<u>Sold mediu clienți</u> x2	<u>135.537.931</u>	<b>= 0,43</b>
Cifra de afaceri	627.677.538	

## Viteza de rotație a activelor imobilizate

<u>Cifra de afaceri</u>	<u>627.677.538</u>	<b>= 0,57</b>
Active imobilizate	1.096.216.673	

## Loan to value

	<b>30 septembrie 2021</b>	<b>31 decembrie 2020</b>
<u>Datoria financiară</u>	<u>332.657.511</u>	<u>384.367.927</u>
Active imobiliare	1.419.256.957	1.267.764.133
	<b>= 23%</b>	<b>= 30%</b>

# DESPRE ONE UNITED PROPERTIES

One United Properties este cel mai mare dezvoltator imobiliar de proprietăți rezidențiale și mixte din România, listat la Bursa de Valori București din iulie 2021. Compania este recunoscută pentru dezvoltarea de proprietăți imobiliare sustenabile rezidențiale, mixte și de birouri în București și Constanța (Mamaia). Cu o reputație de neegalat de dezvoltator premium, ONE realizează apartamente pentru clienți cu venituri medii, medii-mari, mari și foarte mari. ONE este un brand de lux și este reprezentat de calitate, design, comunitate, sustenabilitate și nu în ultimul rând – de locațiile foarte râvnite. Toate clădirile ONE dețin certificări superioare de sustenabilitate, eficiență energetică și wellness, iar dezvoltatorul este premiat la numeroase gale și conferințe în domeniu, atât la nivel internațional, cât și la nivel local.



## PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Dezvoltările emblematică, locațiile premium, calitatea, design-ul, comunitățile puternice și sustenabilitatea reprezintă nucleul proprietăților rezidențiale ale ONE.



## BIROURI

Dezvoltările de birouri ale ONE integrează un plan eficient din punct de vedere energetic, fiind clădiri sănătoase și sustenabile din punct de vedere al mediului axate pe *employee experience* și wellness.



## COMERCIAL

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

Designul interior reprezintă esența ONE. Toate dezvoltările One United Properties se disting prin designul excepțional realizat împreună cu Lemon Interior Design, probabil cel mai bun studio de design interior din România.



one

UNITED PROPERTIES

1. One Madrigalului
2. One Herastrau Vista
3. One Herastrau Towers
4. One Herastrau Office
5. One North Gate
6. One Herastrau Park
7. One Herastrau Plaza
8. One Floreasca Vista
9. One Floreasca Lake
10. One Floreasca Towers
11. One Lake Club
12. One High District
13. One Lake District
14. One Peninsula
15. One Rahmaninov
16. One Verdi Park
17. One Tower
18. One Mircea Eliade
19. One Charles de Gaulle
20. One Modrogan
21. One Victoriei Center
22. One Athenee
23. One Cotroceni Park
24. One Timpuri Noi



# DECLARAȚIA CONDUCERII

București, 15 noiembrie 2021

Subsemnații, pe baza celor mai bune informații disponibile, confirmăm următoarele:

- a) situațiile financiare interimare consolidate simplificate întocmite pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2021 oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea privind activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale societății One United Properties S.A. și a grupului din care aceasta face parte, așa cum este prevăzut de standardele de contabilitate aplicabile; și
- b) raportul atașat acestei declarații, întocmit în conformitate cu art. 67 din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 13 a Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2021, cuprinde informații corecte și conforme cu realitatea cu privire la dezvoltarea și performanța societății One United Properties S.A. și a grupului din care aceasta face parte.

Președinte Consiliu de Administrație

Claudio Cisullo

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu



## **ONE UNITED PROPERTIES S.A. și filialele**

**Situații financiare consolidate interimare  
simplificate pentru perioada încheiată la  
30 septembrie 2021**

**CUPRINS:****PAGINA:**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	1 – 2
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	4 – 5
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	6 – 7
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE	8 – 32



## SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

	Nota	30 septembrie 2021	31 decembrie 2020
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Fond comercial	6	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	6	635.813	164.707
Investiții imobiliare	7	1.048.619.402	1.010.415.976
Active aferente dreptului de utilizare	5	704.648	1.221.167
Ațiuni deținute la entitățile afiliate	8	2.154.370	1.439.340
Alte active financiare		9.408.917	-
Imobilizări corporale	4	15.437.447	16.077.142
<b>Total active imobilizate</b>		<b>1.096.216.673</b>	<b>1.048.574.408</b>
<b>Active circulante</b>			
Stocuri	9	370.637.555	257.348.157
Avansuri acordate furnizorilor	10	82.644.459	50.890.026
Creanțe comerciale	11	166.431.900	104.643.962
Alte creanțe	11	41.791.004	70.781.030
Cheltuieli în avans		20.605.324	545.370
Numerar și echivalente de numerar	12	604.156.604	170.971.646
<b>Total active circulante</b>		<b>1.286.266.846</b>	<b>655.180.191</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>		<b>2.382.483.519</b>	<b>1.703.754.599</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	14	286.015.588	259.824.598
Prime de capital	14	233.120.252	9.192
Ațiuni proprii	14	-	(26.765.560)
Alte elemente de capitaluri proprii	14	1.390.179	463.393
Rezultat reportat		614.797.030	498.235.187
<b>Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului</b>		<b>1.135.323.049</b>	<b>731.766.810</b>
Interese care nu controlează		235.913.503	92.264.592
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>1.371.236.552</b>	<b>824.031.402</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	307.070.256	70.659.819
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	6.415.611	120.076.805
Provizioane		802.658	734.913
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	136.566.201	100.904.737
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>450.854.726</b>	<b>292.376.274</b>

## SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE (CONTINUARE)

	Nota	30 septembrie 2021	31 decembrie 2020
<b>Datorii curente</b>			
Beneficiile angajaților		718.144	444.628
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	18.484.755	156.083.575
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	686.888	37.547.728
Datorii de leasing	5	704.252	1.208.149
Datorii comerciale și alte datorii	16	127.313.290	96.243.622
Venituri în avans		-	-
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	9.809.871	1.964.019
Avansuri încasate de la clienți	17	402.675.041	293.855.202
<b>Total datorii curente</b>		<b>560.392.241</b>	<b>587.346.923</b>
<b>Total datorii</b>		<b>1.011.246.967</b>	<b>879.723.197</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>		<b>2.382.483.519</b>	<b>1.703.754.599</b>

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 15 noiembrie 2021 și semnate în numele acesteia de către:

**VICTOR CĂPITANU**  
Administrator

**VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ**  
Director Financiar

## SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL

	Nota	30 septembrie 2021	30 septembrie 2020
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	18	521.858.006	333.209.951
Costul proprietăților rezidențiale vândute	18	(342.508.705)	(217.501.527)
<b>Venituri nete din proprietăți rezidențiale</b>		<b>179.349.301</b>	<b>115.708.424</b>
Câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri	7	69.708.159	(17.636)
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	7	18.758.668	-
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	7	7.703.216	-
<b>Câștiguri din investiții imobiliare</b>		<b>96.170.043</b>	<b>(17.636)</b>
Venituri din chirii		1.376.175	963.098
Venituri din servicii către chiriași		4.906.988	254.803
Costuri cu servicii către chiriași		(3.251.694)	(276.984)
<b>Venituri nete din închirieri</b>		<b>3.031.469</b>	<b>940.917</b>
Cheltuieli de intermediere vânzări	19	(1.238.774)	(736.368)
Cheltuieli generale de administrație	20	(23.286.879)	(21.745.867)
Alte cheltuieli de exploatare	21	(10.145.774)	(3.824.094)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare		536.526	467.754
Alte venituri din exploatare		3.366.326	884.600
<b>Rezultat din activitatea de exploatare</b>		<b>247.782.238</b>	<b>91.677.730</b>
Venituri financiare	22	9.731.757	2.742.078
Cheltuieli financiare	22	(18.690.539)	(11.264.572)
<b>Rezultat financiar net</b>		<b>(8.958.782)</b>	<b>(8.522.494)</b>
Cota-parte din profitul asociaților		480.850	545.954
<b>Rezultat înainte de impozitare</b>		<b>239.304.306</b>	<b>83.701.190</b>
Impozit pe profit	13	(48.148.932)	(19.487.906)
<b>Rezultatul net al perioadei</b>		<b>191.155.374</b>	<b>64.213.284</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>		<b>191.155.374</b>	<b>64.213.284</b>
<b>Rezultat net atribuibil:</b>			
Proprietarilor Grupului		162.969.073	65.102.508
Intereselor care nu controlează		28.186.301	(889.224)
<b>Rezultat global atribuibil:</b>			
Proprietarilor Grupului		162.969.073	65.102.508
Intereselor care nu controlează		28.186.301	(889.224)
Câștiguri pe acțiune de bază/diluată atribuibile acționarilor	24	0,27	68

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 15 noiembrie 2021 și semnate în numele acestora de către:

**VICTOR CĂPITANU**  
Administrator

**VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ**  
Director Financiar

## SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 2021

	Nota	Capital social	Prime de capital	Alte elemente de capitaluri proprii	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 31 decembrie 2020</b>		<b>259.824.598</b>	<b>9.192</b>	<b>463.393</b>	<b>(26.765.560)</b>	<b>498.235.187</b>	<b>92.264.592</b>	<b>824.031.402</b>
<b>Total elemente ale rezultatului global:</b>								
Profitul aferent perioadei		-	-	-	-	162.969.073	28.186.301	191.155.374
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar		-	-	-	-	(49.243.000)	(328.836)	(49.571.836)
Emisiunea de acțiuni ordinare	14	26.001.417	233.111.060	-	-	-	-	259.112.477
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve de capital	14	189.573	-	-	-	(189.573)	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	14	-	-	926.786	-	-	-	926.786
Tranzacții cu interese care nu controlează		-	-	-	-	(1.272.527)	(4.296.795)	(5.569.322)
Vânzarea de acțiuni proprii	14	-	-	-	26.765.560	9.269.654	-	36.035.214
Tranzacții la înființarea filialei sau la majorarea capitalului social al filialei		-	-	-	-	(4.971.784)	120.088.241	115.116.457
<b>Sold la 30 septembrie 2021</b>		<b>286.015.588</b>	<b>233.120.252</b>	<b>1.390.179</b>	<b>-</b>	<b>614.797.030</b>	<b>235.913.503</b>	<b>1.371.236.552</b>

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 15 noiembrie 2021 și semnate în numele acestora de către:

**VICTOR CĂPITANU**  
Administrator

**VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ**  
Director Financiar

## SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 2020

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 31 decembrie 2019</b>	<b>146.964.903</b>	<b>5.658</b>	<b>4.250.630</b>	<b>377.494.034</b>	<b>24.913.216</b>	<b>553.628.441</b>
<b>Total elemente ale rezultatului global:</b>						
Profitul aferent perioadei	-	-	-	65.102.508	(889.224)	64.213.284
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-
<b>Tranzacții cu proprietarii în calitate de proprietari:</b>						
Dividende distribuite sau achitate	-	-	-	(41.016.046)	(405.883)	(41.421.929)
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	(8.310.585)	47.138.421	38.827.836
Interese care nu controlează la înființarea filialei sau la majorarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	12.433.420	12.433.420
<b>Sold la 30 septembrie 2020</b>	<b>146.964.903</b>	<b>5.658</b>	<b>4.250.630</b>	<b>393.269.911</b>	<b>83.189.950</b>	<b>627.681.052</b>

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 15 noiembrie 2021 și semnate în numele acestora de către:

\_\_\_\_\_  
**VICTOR CĂPITANU**  
 Administrator

\_\_\_\_\_  
**VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ**  
 Director Financiar

## SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE

	30 septembrie 2021	30 septembrie 2020
<b>Fluxuri de numerar din activitate de exploatare</b>		
Rezultat net al perioadei	<b>191.155.374</b>	<b>64.213.284</b>
<b>Ajustări pentru:</b>		
Cheltuieli cu amortizarea	1.384.895	1.100.650
Cota-parte în profitul asociaților	(480.850)	(545.954)
Alte venituri financiare	(244.652)	-
Creșterea/(Descreșterea) în alte provizioane	59.638	11.247
Câștig/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale	(231.027)	136.353
Câștig/Pierdere din cedarea investițiilor imobiliare	(536.526)	(467.754)
Câștig/Pierdere din scoaterea din gestiune a stocurilor	-	618.489
Cheltuieli cu dobânzile	7.114.895	5.623.611
Venituri din dobânzi	(1.242.703)	(459.811)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	48.148.932	19.487.906
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul valutar	5.686.595	4.118.177
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(96.170.043)	-
Plata pe bază de acțiuni	926.786	-
<b>Modificări în capitalul circulant</b>		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	(109.438.211)	15.870.776
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor	121.397.182	(7.991.839)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	(6.103.961)	44.001.071
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți	108.819.839	(115.223.547)
Impozitul pe profit plătit	(4.641.616)	(5.470.283)
Altele	-	(136.837)
<b>Numerar net din activități de exploatare</b>	<b>265.604.547</b>	<b>24.885.539</b>
Achiziții de imobilizări corporale	(1.562.245)	(735.130)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	338.050	99.215
Achiziții de imobilizări necorporale	(659.722)	(97.510)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(117.350.913)	(136.880.430)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate	(999.125)	-
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare	536.526	-
Achiziții de investiții imobiliare	(24.884.548)	(1.979.247)
Sume încasate pentru tranzacții cu interese care nu controlează	-	28.403.881
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	(5.569.321)	-
Achiziția de entități asociate	(11.200.554)	(27.041)
Dobânzi încasate	1.242.703	459.811
<b>Flux de numerar net utilizat în activități de investiții</b>	<b>(160.109.149)</b>	<b>(110.756.451)</b>
Încasări din împrumuturi	263.582.970	235.543.781
Rambursări de împrumuturi	(199.548.460)	(35.424.196)
Dividende plătite	(23.821.935)	(37.923.574)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune	259.112.477	-
Dobânzi plătite	(7.138.788)	(3.977.876)
Vânzarea de acțiuni proprii	36.035.213	-
Elementele principale ale plăților de leasing	(531.917)	-
<b>Flux de numerar net generat din activități de finanțare</b>	<b>327.689.560</b>	<b>158.218.135</b>
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	433.184.958	72.347.223
<b>Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei</b>	<b>170.971.646</b>	<b>91.747.956</b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei</b>	<b>604.156.604</b>	<b>164.095.179</b>

**SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE (CONTINUARE)**

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 15 noiembrie 2021 și semnate în numele acestora de către:

\_\_\_\_\_  
**VICTOR CĂPITANU**  
Administrator

\_\_\_\_\_  
**VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ**  
Director Financiar

## 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Prezentele situații financiare sunt situațiile financiare consolidate interimare simplificate ale One United Properties S.A. și filialelor (denumite colectiv, Grupul) pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2021 și 30 septembrie 2021 în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) aplicabile raportării interimare, aplicate în Uniunea Europeană.

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 Sos. Pipera-Tunari 2/III, One North Gate, Corp NG2, Ilfov.

Capitalul social al Societății este de 286.015.588 RON împărțit în 1.430.077.941 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / acțiune. One United Properties S.A. este deținută de dl Andrei Diaconescu și dl Victor Capitanu care dețin 29,7580% fiecare, iar alți acționari dețin 40,4840%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

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

Societatea deține următoarele filiale la 31 decembrie 2020 și 30 septembrie 2021. Sediul social, obiectul de activitate și participația în cadrul Grupului sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Societatea din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 30 septembrie 2021	% participație la 31 decembrie 2020	Sediul social
One United Properties S.A.	Societatea-mamă (holding)	Societatea-mamă	Societatea-mamă	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Modrogan S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula S.R.L. (fosta One Herastrau Park Residence S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Plaza S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	90,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Arhitecture & Engineering Consult S.R.L.	Servicii de arhitectura pentru dezvoltările grupului și din afara grupului	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Towers S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate S.R.L.	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 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Gate S.A.	Dezvoltator imobiliar în București	62,41%	56,74%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1



## 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societatea din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 30 septembrie 2021	% participație la 31 decembrie 2020	Sediul social
One United Tower S.A. (fosta One United Tower S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	70,24%	70,24%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Properties Development S.A.	Dezvoltator imobiliar în București	82,35%	82,35%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	80,58%	80,58%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Mamaia S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	82,33%	82,33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	82,33%	82,33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Herastrau Park S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	81,53%	81,53%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Downtown S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	0,00%	81,53%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers S.R.L. (fosta One Herăstrău IV S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office S.A.	Dezvoltator imobiliar în București	57,00%	72,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.	Dezvoltator imobiliar în București	57,00%	72,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 3 S.A. (fosta One Verdi Park Office S.A.)	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%	70,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments S.R.L. (fosta One Herastrau Real Estate S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 1 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 3 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 6 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Carpathian Estate S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

În semestrul I 2021, au fost înființate cinci noi filiale în cadrul grupului One: One Proiect 1 S.R.L., One Proiect 3 S.R.L., One Proiect 4 S.R.L., One Proiect 5 S.R.L. și One Proiect 6 S.R.L. care sunt deținute în proporție de 100% de Societate.

În data de 26 ianuarie 2021, adunarea generală a acționarilor a aprobat vânzarea acțiunilor deținute în capitalul social al unei filiale fără activitate, Neo Downtown S.R.L., cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune, în urma căreia entitatea a ieșit din Grup.

## 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Compania și-a majorat deținerea în capitalul social al filialei One North Gate SA de la 56,74% la 62,41%. Prețul total de plătit pentru acțiunile achiziționate este de 5.560.575 RON.

Grupul a achiziționat în cursul lunii septembrie o nouă Companie, Carpathian Estate SRL de la Lethron Investments Limited pentru o sumă totală de 383.710 EUR, reprezentând contravaloarea acțiunilor achiziționate. Valoarea totală a tranzacției a fost în valoare de 2.265.000 EUR, cuprinzând prețul de achiziție pentru achiziția de acțiuni și valoarea împrumutului rambursat.

## 2. BAZELE ÎNTOCMIRII

Aria de aplicabilitate a raportării în prezentele situații financiare consolidate interimare simplificate reflectă cerințele Standardului internațional de Contabilitate („IAS”) 34 „Raportarea financiară interimară” adoptat de Uniunea Europeană. Informațiile cu privire la aplicarea IFRS, politicile contabile semnificative și prezentările de informații suplimentare sunt disponibile în situațiile financiare consolidate ale Grupului la 31 decembrie 2020 și constituie baza pentru prezentele situații financiare consolidate interimare.

Cu toate acestea, anumite note sunt incluse pentru a explica evenimente și tranzacții care sunt semnificative pentru înțelegerea schimbărilor în poziția și performanța financiară a Grupului față de ultimele situații financiare consolidate anuale la și pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate pentru perioada de 9 luni cuprinsă între 1 ianuarie 2021 și 30 septembrie 2021 nu sunt auditate și nu a fost efectuată o revizuire externă de către un auditor.

Situațiile financiare consolidate interimare sunt prezentate în lei („RON”, rotunjit). Utilizarea instrumentelor automatizate de prelucrare a datelor poate duce la diferențe de rotunjire în plus față de sumele sau procentajele rotunjite.

## 3. STANDARDE, AMENDAMENTE ȘI NOI INTERPRETĂRI ALE STANDARDDELOR

Politicile contabile adoptate pentru întocmirea situațiilor financiare consolidate interimare simplificate sunt consecvente cu cele respectate pentru întocmirea situațiilor financiare consolidate anuale ale Grupului pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020, excepție făcând adoptarea noilor standarde aplicabile începând cu 1 ianuarie 2021. Grupul 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 standarde noi și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioada aplicării inițiale.

- **Amendamente la IFRS 3: Definiția unei întreprinderi** - Amendamentul la IFRS 3 Combinări de întreprinderi clarifică faptul că, pentru a fi considerat o întreprindere, un set integrat de activități și active trebuie să includă, cel puțin, o intrare și un proces de fond care, împreună, contribuie semnificativ la capacitatea de a crea rezultate. Mai mult, clarifică faptul că o întreprindere poate exista fără a include toate intrările și procesele necesare pentru a crea rezultate. Aceste modificări nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului, dar pot avea impact asupra perioadelor viitoare în cazul în care Grupul va încheia orice combinări de întreprinderi.
- **Amendamente la IFRS 7, IFRS 9 și IAS 39 Reforma indicelui de referință a ratei dobânzii** - Amendamentele la IFRS 9 și IAS 39 Instrumente financiare: Recunoaștere și evaluare oferă o serie de scutiri, care se aplică tuturor relațiilor de acoperire care sunt direct afectate de reforma indicelui de referință a ratei dobânzii. O relație de acoperire este afectată în cazul în care reforma dă naștere la incertitudine cu privire la momentul și / sau valoarea fluxurilor de numerar bazate pe un indice de referință ale elementului acoperit sau ale instrumentului de acoperire. Aceste amendamente nu au niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului, deoarece acesta nu are nicio relație de acoperire împotriva ratei dobânzii.
- **Amendamente la IAS 1 și IAS 8 Definiția pragului de semnificație** - Amendamentele oferă o nouă definiție a pragului de semnificație, care prevede că „informațiile sunt importante dacă omiterea, declararea eronată sau ascunderea acestora ar putea, în mod rezonabil, să influențeze deciziile pe care utilizatorii principali ai situațiilor financiare cu scop general le iau pe baza acestor situații financiare, care furnizează informații financiare despre o anumită entitate raportoare.” Amendamentele clarifică faptul că pragul de semnificație va depinde de natura sau amploarea informațiilor, fie individual, fie în combinație cu alte informații, în contextul situațiilor financiare. O denaturare a informațiilor este semnificativă dacă s-ar putea aștepta în mod rezonabil să influențeze deciziile luate de utilizatorii principali. Aceste modificări nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului și nici nu se așteaptă să aibă vreun impact viitor asupra Grupului.

## 3. STANDARDE, AMENDAMENTE ȘI NOI INTERPRETĂRI ALE STANDARDELOR (continuare)

- **Cadrul conceptual pentru raportarea financiară emis la 29 martie 2018** - Cadrul conceptual nu este un standard și niciunul dintre conceptele conținute în acesta nu prevalează asupra conceptelor sau cerințelor din niciun standard. Scopul cadrului conceptual este de a asista IASB în elaborarea standardelor, de a ajuta autorii raportării financiare să dezvolte politici contabile consecvente acolo unde nu există un standard aplicabil și de a ajuta toate părțile să înțeleagă și să interpreteze standardele. Acest lucru va afecta acele entități care și-au dezvoltat politicile contabile pe baza Cadrului conceptual. Cadrul conceptual revizuit include câteva concepte noi, definiții actualizate și criteriile de recunoaștere pentru active și datorii și clarifică câteva concepte importante. Aceste amendamente nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.
- **Amendamente la IFRS 16 Concesii la chirie ca urmare a Covid-19** - La 28 mai 2020, IASB a emis Concesii la chirie ca urmare a Covid-19 - amendament la IFRS 16 Contracte de leasing. Amendamentele scutesc locatarii de la aplicarea liniilor directe IFRS 16 cu privire la modificarea contractelor de leasing pentru concesiunile de chirie care apar ca o consecință directă a pandemiei Covid-19. Ca avantaj practic, un locatar poate alege să nu evalueze dacă o concesiune la chirie ca urmare a Covid-19 de la un locatar este o modificare de leasing. Un locatar care face aceste alegeri contabilizează orice modificare a plăților de leasing care rezultă din concesiunea la chirie ca urmare a Covid-19 în același mod în care ar contabiliza modificarea în conformitate cu IFRS 16, dacă modificarea nu ar fi o modificare de leasing. Modificarea se aplică perioadelor de raportare anuale care încep la sau după 1 iunie 2020. Este permisă aplicarea anticipată. Acest amendament nu a avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.

## 4. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Echipeamente tehnologice	Aparatură și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
<b>Cost</b>						
<b>31 decembrie 2020</b>	<b>15.433.739</b>	<b>278.608</b>	<b>546.290</b>	<b>1.443.171</b>	<b>1.714.179</b>	<b>19.415.987</b>
Intrări	656.074	382.685	107.224	152.824	263.437	1.562.244
leșiri	(768.693)	(21.521)	(12.833)	(500.100)	(255.358)	(1.558.505)
<b>30 septembrie 2021</b>	<b>15.321.120</b>	<b>639.772</b>	<b>640.681</b>	<b>1.095.895</b>	<b>1.722.258</b>	<b>19.419.726</b>
<b>Amortizări și deprecieri</b>						
<b>31 decembrie 2020</b>	<b>1.643.784</b>	<b>75.463</b>	<b>449.794</b>	<b>754.487</b>	<b>415.317</b>	<b>3.338.845</b>
Amortizare aferentă anului	508.993	323.892	77.733	304.939	204.703	1.420.260
leșiri	(251.182)	(21.521)	(12.833)	(393.974)	(97.316)	(776.826)
<b>30 septembrie 2021</b>	<b>1.901.595</b>	<b>377.834</b>	<b>514.694</b>	<b>665.452</b>	<b>522.704</b>	<b>3.982.279</b>
<b>Valoare contabilă netă</b>						
<b>31 decembrie 2020</b>	<b>13.789.955</b>	<b>203.145</b>	<b>96.496</b>	<b>688.684</b>	<b>1.298.862</b>	<b>16.077.142</b>
<b>30 septembrie 2021</b>	<b>13.419.525</b>	<b>261.938</b>	<b>125.987</b>	<b>430.443</b>	<b>1.199.554</b>	<b>15.437.447</b>

**4. IMOBILIZĂRI CORPORALE (continuare)**

În categoria „Terenuri, clădiri, barăci”, Grupul prezintă activele din care principala sumă se referă la One North Gate S.A. La 31 decembrie 2019, Societatea a reclasificat o parte din terenul și clădirile deținute de filiala One North Gate S.A. din categoria investițiilor imobiliare în categoria imobilizărilor corporale la valoarea de 12.156.938 RON, în urma ocupării propriului spațiu de birouri. În cursul anului 2021, nu au existat alte transferuri similare.

Grupul efectuează analiza anuală de depreciere în decembrie sau mai des dacă există indicii de depreciere a imobilizărilor corporale. La 31 decembrie 2020, nu s-a înregistrat nicio depreciere a valorii, iar la 30 septembrie 2021, Grupul are indicii că nu s-a înregistrat nicio schimbare semnificativă în valoarea imobilizărilor corporale.

**5. CONTRACTE DE LEASING****Grupul ca locator**

Grupul a încheiat contracte de leasing pentru portofoliul de spații de birouri.

**Grupul ca locatar**

Grupul închiriază diferite terenuri, clădiri și echipamente. Contractele de închiriere se încheie de obicei pe perioade fixe de la 1 la 2 ani, dar pot avea opțiuni de prelungire. Opțiunile de prelungire și reziliere sunt incluse într-o serie de contracte de închiriere de bunuri și echipamente din întregul Grup. Acestea sunt utilizate pentru a maximiza flexibilitatea operațională în ceea ce privește gestionarea activelor utilizate în operațiunile Grupului. Majoritatea opțiunilor de prelungire și reziliere deținute sunt exercitate numai de Grup și nu de locatorul respectiv.

Condițiile de închiriere sunt negociate separat și conțin o gamă largă de termeni și condiții diferite. Contractele de leasing nu impun alte clauze decât garanțiile asupra activelor închiriate care sunt deținute de locator.

Grupul are contracte de leasing cu termene de leasing de 12 luni sau mai puțin și are anumite contracte de leasing de echipamente cu valoare mică. Grupul aplică scutirile de recunoaștere pentru contractele de leasing pe termen scurt și contractele de leasing de active cu valoare mică.

Mai jos sunt valorile contabile ale activelor aferente dreptului de utilizare recunoscute și mișcările din perioada respectivă:

	<b>Terenuri</b>	<b>Clădiri</b>	<b>Echipamente</b>	<b>Total</b>
<b>La 1 ianuarie 2021</b>	<b>499.527</b>	<b>459.460</b>	<b>262.180</b>	<b>1.221.167</b>
Intrări	-	-	-	-
Costuri de amortizare	(260.563)	(148.645)	(107.311)	(516.519)
<b>La 30 septembrie 2021</b>	<b>238.964</b>	<b>310.815</b>	<b>154.869</b>	<b>704.648</b>

Mai jos sunt valorile contabile ale datorilor de leasing și mișcările din perioada respectivă:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>La 1 ianuarie</b>	<b>1.208.149</b>	<b>998.598</b>
Intrări	-	1.061.009
Dobânda acumulată	16.231	40.906
Plăți	(531.917)	(913.957)
Diferențe valutare	11.789	21.593
<b>La 30 septembrie 2021/31 decembrie 2020</b>	<b>704.252</b>	<b>1.208.149</b>

## 5. CONTRACTE DE LEASING (CONTINUARE)

Mai jos sunt sumele recunoscute în contul de profit și pierdere:

	Perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2021	Perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2020
Cheltuieli cu amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	(180.451)	(102.955)
Cheltuieli cu dobânda la datoriile de leasing	(14.666)	(9.333)
Câștiguri/(Pierderi) din schimbul valutar	(11.789)	(10.754)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing la activele cu valoare redusă	(6.700)	(6.100)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing pe termen scurt	(56.668)	(26.291)
<b>Total valoare recunoscută în contul de profit și pierdere</b>	<b>(270.274)</b>	<b>(155.433)</b>

## 6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, brevete, licențe	Costuri de dezvoltare	Alte imobilizări necorporale	Total
<b>Cost</b>					
<b>La 31 decembrie 2020</b>	<b>19.256.076</b>	<b>205.496</b>	<b>-</b>	<b>642.018</b>	<b>20.103.590</b>
Intrări	-	91.596	355.010	213.116	659.722
Ieșiri	-	-	-	(2.921)	(2.921)
<b>La 30 septembrie 2021</b>	<b>19.256.076</b>	<b>297.092</b>	<b>355.010</b>	<b>852.213</b>	<b>20.760.391</b>
<b>Amortizări și deprecieri</b>					
<b>La 31 decembrie 2020</b>	<b>-</b>	<b>115.962</b>	<b>-</b>	<b>566.845</b>	<b>682.807</b>
Amortizare	-	74.872	-	115.318	190.190
Depreciere	-	-	-	-	-
Ieșiri	-	(1.817)	-	(2.678)	(4.495)
<b>La 30 septembrie 2021</b>	<b>-</b>	<b>189.017</b>	<b>-</b>	<b>679.485</b>	<b>868.502</b>
<b>Valoare contabilă netă</b>					
<b>La 31 decembrie 2020</b>	<b>19.256.076</b>	<b>89.534</b>	<b>-</b>	<b>75.173</b>	<b>19.420.783</b>
<b>La 30 septembrie 2021</b>	<b>19.256.076</b>	<b>108.075</b>	<b>355.010</b>	<b>172.728</b>	<b>19.891.889</b>

*Fondul comercial*

Grupul a efectuat analiza anuală de depreciere în decembrie și ori de câte ori există circumstanțe care indică faptul că valoarea contabilă ar putea fi depreciată. Fondul comercial în sold se referă la dezvoltările filialei One Peninsula.

La 31 decembrie 2020, 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%. 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.

## 7. INVESTIȚII IMOBILIARE

Grupul întocmește situațiile financiare consolidate în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) și apelează la experți independenți pentru evaluarea cu regularitate a imobilelor sale. Aceste evaluări externe sunt efectuate în fiecare an la 31 decembrie și în timpul anului atunci când există indicii că valoarea justă se modifică semnificativ.

Evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă s-a efectuat la 30 iunie 2021 și se va efectua de asemenea la sfârșitul anului. În 2020, investițiile imobiliare ale Grupului au fost evaluate la valoarea justă numai la 31 decembrie 2020.

Grupul deține în principal teren nedezvoltat, clădiri de birouri și imobile rezidențiale deținute în vederea încasării chiriei:

### Investiții imobiliare finalizate:

- teren în suprafață de 12.000 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- imobil de birouri în suprafață de 34.628 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- 4 apartamente și 6 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.A.;
- teren în suprafață de 6.096 mp situat în Calea Floreasca nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower S.A.;
- clădire de birouri cu o suprafață închirială brută de 23.800 mp situată în Calea Floreasca nr. 159-165, deținută de filiala One United Tower S.A.;
- Proprietate situată în județul Buzău achiziționată în cursul lunii septembrie, deținută de filiala Carpathian Estate SRL compusă dintr-un hotel tip boutique împreună cu 56ha de pădure și teren. Grupul vizează investiții suplimentare pe termen scurt și mediu.

### Investiții imobiliare în curs de dezvoltare:

- teren în suprafață de 5.563 mp deținut de filiala One Verdi Park S.R.L. și construcția aferentă în curs de execuție, care au fost transferate la categoria stocurilor la 30 iunie 2021 în urma eliberării noii autorizații de construire pentru schimbarea destinației din clădire de birouri în dezvoltare rezidențială;
- teren în suprafață de 12.081 mp situat în Str. Sergent Nuțu Ion și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park Office și construcția aferentă în curs de execuție;
- teren în suprafață de 8.847 mp situat în Str. Sergent Nuțu Ion și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 SA și construcția aferentă în curs de execuție;
- teren în suprafață de 37.796 mp situat în Str. Sergent Nuțu Ion și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park S.R.L. și construcția aferentă în curs de execuție, care au fost transferate la categoria stocurilor la 30 iunie 2021 în urma eliberării noii autorizații de construire pentru o dezvoltare rezidențială;
- Imobil achiziționat de filiala One Proiect 3 SRL situat în centrul Bucureștiului, sector 1 compus din: un teren în suprafața de 521 mp și construcție aferentă în suprafața totală construită de 2.896 mp; Proprietatea a fost clasificată ca monument istoric de către autoritățile locale.

### Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară:

- teren în suprafață de 82.734 mp deținut de filiala One Lake District S.R.L.;
- teren în suprafață de 5.627 mp deținut de filiala One Floreasca Towers S.R.L.

## 7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Modificările în valorile investițiilor imobiliare au fost astfel:

## Investiții imobiliare finalizate

	30 septembrie 2021	31 decembrie 2020
<b>La 1 ianuarie</b>	<b>144.581.151</b>	<b>145.509.235</b>
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	2.694.890	522.561
Achiziții	5.909.909	-
Transfer din categoria investițiilor imobiliare în curs de dezvoltare	331.527.462	-
leșiri	(2.787.443)	(5.537.848)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	18.758.668	3.739.093
Stimulente de leasing	4.969.035	348.110
<b>La 30 septembrie 2021 / 31 decembrie 2020</b>	<b>505.653.672</b>	<b>144.581.151</b>

## Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (imobile de birouri)

	30 septembrie 2021	31 decembrie 2020
<b>La 1 ianuarie</b>	<b>720.733.992</b>	<b>503.555.477</b>
Costuri de dezvoltare	134.556.775	157.093.336
Achiziții	24.538.368	-
Dobândă capitalizată	142.402	625.364
Transfer (la)/din categoria stocuri	(234.275.661)	-
Transfer la categoria investiții imobiliare finalizate	(331.527.462)	-
Stimulente de leasing	858.539	1.110.710
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	69.708.159	58.349.105
<b>La 30 septembrie 2021 / 31 decembrie 2020</b>	<b>384.735.112</b>	<b>720.733.992</b>

## Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)

	30 septembrie 2021	31 decembrie 2020
<b>La 1 ianuarie</b>	<b>145.100.833</b>	<b>141.791.167</b>
Costuri de dezvoltare	5.080.389	3.955.274
Achiziții	346.180	37.144.686
Transfer (la)/din categoria stocuri	-	(71.955.566)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	7.703.216	34.165.272
<b>La 30 septembrie 2021 / 31 decembrie 2020</b>	<b>158.230.618</b>	<b>145.100.833</b>
<b>Total general investiții imobiliare la 30 septembrie / 31 decembrie 2020</b>	<b>1.048.619.402</b>	<b>1.010.415.976</b>

În martie 2021, filiala One Verdi Park S.R.L. a obținut reautorizarea schimbării destinației dintr-o dezvoltare mixtă, inclusiv birou, într-o dezvoltare rezidențială și în aprilie 2021, filiala One Cotroceni Park S.R.L. a primit autorizația pentru dezvoltarea unui proiect rezidențial.

Drept urmare, investițiile imobiliare evaluate la valoarea justă aferente celor două filiale au fost transferate la stocuri la valoarea justă de la data transferului.

**Procese de evaluare**

**7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)**

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 30 iunie 2021 și 31 decembrie 2020 de Cushman & Wakefield, 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.

Pentru toate investițiile imobiliare, utilizarea lor curentă este echivalentă cu cea mai bună și cel mai înalt nivel de utilizare. Tehnicile de evaluare utilizate pentru determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare sunt:

- valorile juste sunt stabilite folosind tehnica comparației de piață. Modelul de evaluare are la bază prețul pe metru pătrat atât pentru teren, cât și pentru clădiri, derivat din date observabile din piață, pe o piață activă și transparentă;
- metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF). Modelul de evaluare bazat pe metoda DCF estimează valoarea actualizată a fluxurilor de numerar nete care vor fi generate de o clădire închiriată având în vedere rata de ocupare și costurile care vor fi achitate de chiriași. Estimarea ratei de actualizare are în vedere, printre altele, calitatea clădirii și amplasarea acesteia;
- abordarea reziduală de evaluare este folosită atunci când o proprietate are un potențial de dezvoltare sau redevoltare, și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuielile efectuate cu privire la 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 actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.

Grupul a înregistrat ajustări de valoare în anul 2021 în valoare de 96.170.043 RON în principal ca urmare a obținerii autorizației de construire pentru dezvoltarea rezidențială One Cotroceni Park S.R.L. și One Verdi Park S.R.L., a scăderii perioadei actualizate și a stadiului avansat al lucrărilor, o scădere a ratei randamentului de la 7,75% la 31 decembrie 2020 la 7,50% la 30 iunie 2021 pentru dezvoltarea One Cotroceni Park Office, o scădere a ratei randamentului de la 7% la 31 decembrie 2020 la 6,75% la 30 iunie 2021 pentru One United Tower, o creștere a valorii juste unitare pentru terenul One Lake District S.R.L. de la 266 EUR/mp la 279 EUR/mp în urma eliberării certificatului de urbanism.

*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 30 iunie 2021 și 31 decembrie 2020. 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.

**8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE**

La 30 septembrie 2021 și 31 decembrie 2020, Grupul deține participații într-o serie de entități asociate nesemnificative luate separat, contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	% deținere		Valoarea contabilă	
		30 septembrie 2021	31 decembrie 2020	30 septembrie 2021	31 decembrie 2020
Reinvent Energy SRL	România	20%	20%	897.852	535.840
CCT & ONE AG	Elveția	49,9%	49,9%	675.656	675.656
Glass Rom Invest SRL	România	20%	20%	248.696	143.793
One Property Support Services SRL	România	20%	20%	329.667	81.551
One Herastrau Office Properties S.A.	România	30%	30%	-	-
One Herastrau Office S.A.	România	20%	20%	-	-
Alții	România	20%	20%	2.500	2.500
<b>Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență</b>				<b>2.154.370</b>	<b>1.439.340</b>



## 9. STOCURI

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

Dezvoltator	Denumire proiect	30 septembrie 2021	31 decembrie 2020
One Peninsula S.R.L. (fosta One Herastrau Park Residence S.R.L.)	One Peninsula	49.931.468	52.067.436
One Verdi Park S.R.L.	One Verdi Park	103.311.126	10.459.270
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	One Floreasca City	50.042.436	58.824.703
One Herastrau Towers S.R.L.	Herastrau Towers	23.417.331	36.271.271
Neo Floreasca Lake S.R.L.	Neo Floreasca Lake	16.745.778	13.457.443
Neo Mamaia S.R.L.	Neo Mamaia	2.175.934	3.303.496
Neo Timpuri Noi S.R.L.	Neo Timpuri Noi	9.240.014	11.277.012
Neo Herastrau Park SRL (fosta Neo Herastrau Towers S.R.L.)	Neo Herastrau Park	4.437.197	5.519.261
One Modrogran S.R.L.	One Modrogran	57.586.197	57.635.787
Neo Mamaia S.R.L. - faza 2	Neo Mamaia	7.383.277	7.401.254
One Cotroceni Park S.R.L.	One Cotroceni	45.420.697	-
Alte stocuri		946.100	1.131.224
<b>Total</b>		<b>370.637.555</b>	<b>257.348.157</b>

## 10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 30 septembrie 2021 și 31 decembrie 2020, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	30 septembrie 2021	31 decembrie 2020
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	32.718.496	11.538.794
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	49.925.963	39.351.232
<b>Total</b>	<b>82.644.459</b>	<b>50.890.026</b>

În iunie 2021, filiala One Proiect 6 a încheiat o promisiune pentru achiziția unui teren în București pentru care a achitat un avans de 14.775.000 RON.

**11. CREAŢE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ**

La 30 septembrie 2021 și 31 decembrie 2020, clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2021	31 decembrie 2020
Creanțe comerciale - clienți	61.389.509	33.513.129
Provizioane pentru clienți	(53.239)	(53.239)
Clienți – facturi de întocmit	-	49.876
Active contractuale	105.095.630	71.134.196
<b>Total creanțe comerciale</b>	<b>166.431.900</b>	<b>104.643.962</b>
TVA de recuperat	24.251.741	29.807.365
Debitori diverși	3.493.282	1.451.059
Împrumuturi acordate entităților afiliate	11.765.631	9.501.359
Împrumuturi acordate altor entități	225.000	225.000
Dividende interimare plătite în avans	-	23.865.864
Creanțe cu impozitul pe venit	820.480	2.035.093
Creanțe de încasat	-	85.121
Alte creanțe	1.441.478	3.810.169
Provizioane pentru alte creanțe	(206.608)	-
<b>Total alte creanțe</b>	<b>41.791.004</b>	<b>70.781.030</b>
<b>Total</b>	<b>208.222.904</b>	<b>175.424.992</b>

Soldurile în relație cu entitățile afiliate sunt prezentate la Nota 23.

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.

La 30 septembrie 2021 și 31 decembrie 2020, pentru TVA de încasat, Grupul a depus cereri de rambursare. Societatea-mamă One United Properties S.A. acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA.

Creanțele 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.

**12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR**

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2021	31 decembrie 2020
Depozite bancare – EUR	334.622.584	44.743.006
Depozite bancare – RON	150.366.152	88.100.448
Conturi la bănci – EUR	108.022.356	30.705.439
Conturi la bănci – USD	634.183	58.361
Conturi la bănci – CHF	675	-
Conturi la bănci – RON	10.345.310	7.193.063
Casă – RON	165.344	171.329
<b>Total</b>	<b>604.156.604</b>	<b>170.971.646</b>

**12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR (CONTINUARE)**

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	30 septembrie 2021	Scadență	31 decembrie 2020	Scadență
Depozite bancare EUR	334.622.584	2021	44.743.006	2021
Depozite bancare RON	150.366.152	2021	88.100.448	2021
<b>Total</b>	<b>484.988.736</b>		<b>132.843.454</b>	

Grupul a stabilit că pierderile de credit preconizate aferente numerarului și depozitelor pe termen scurt nu sunt semnificative. 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.

Angajamentele existente duc la un mix mai favorabil de flexibilitate și câștiguri din dobânzi. 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. Nu există o concentrare de risc semnificativă față de nicio contrapartidă.

**13. IMPOZIT PE PROFIT**

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2020 și 2021 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 30 septembrie 2021 și 31 decembrie 2020 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	30 septembrie 2021	31 decembrie 2020
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(9.809.871)	(1.964.019)
Datorii privind impozitul amânat	(136.566.201)	(100.904.737)
<b>Total creanțe /(datorii)</b>	<b>(146.376.072)</b>	<b>(102.868.756)</b>

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 30 septembrie 2021 și 30 septembrie 2020 este detaliată după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2021	30 septembrie 2020
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	12.487.468	3.038.734
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	35.661.464	16.449.172
<b>Cheltuiala cu impozitul pe profit recunoscută în situația rezultatului global</b>	<b>48.148.932</b>	<b>19.487.906</b>

**Mișcări în soldul de impozit amânat**

La 30 septembrie 2021 și 31 decembrie 2020, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

## 13. IMPOZIT PE PROFIT (CONTINUARE)

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	30 septembrie 2021	31 decembrie 2020	9 luni 2021	9 luni 2020
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(48.342.201)	(33.683.701)	14.658.500	17.496.648
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(73.777.289)	(72.455.846)	1.321.443	(8.730.200)
Stocuri	(21.565.239)	(7.410.930)	14.154.309	7.711.708
Creanțe comerciale și de altă natură	(38.004)	(5.746)	32.258	-
Pierderi fiscale	3.725.852	9.727.563	6.001.711	-
Sponsorizări	2.881.411	2.881.411	-	-
Contracte de leasing	3.405	1.188	(2.217)	2.011
Cheltuieli în avans	60.808	-	(60.808)	-
Împrumuturi	427.623	-	(427.623)	-
Imobilizări corporale	57.433	41.324	(16.109)	(30.995)
<b>Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat</b>			<b>35.661.464</b>	<b>16.449.172</b>
<b>Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net</b>	<b>(136.566.201)</b>	<b>(100.904.737)</b>		

La 31 decembrie 2020, diferențele temporare rezultate din ajustarea valorii juste aferente dezvoltărilor One Verdi Park S.R.L. și One Cotroceni Park S.R.L. au fost incluse în categoria investițiilor imobiliare, iar la 30 septembrie 2021 în urma eliberării autorizației de construire, diferențele temporare corespunzătoare câștigurilor din evaluarea efectuată la data eliberării autorizației de construire au fost transferate în categoria stocurilor.

## 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 30 septembrie 2021, capitalul social al Grupului este de 286.015.588 RON (31 decembrie 2020: 259.824.598 RON) împărțit în 1.430.077.941 acțiuni (31 decembrie 2020: 997.752 acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON fiecare (31 decembrie 2020: 260,41 RON fiecare). Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

## (ii) Structura capitalului social

Nume acționar	30 septembrie 2021			31 decembrie 2020		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
Andrei Liviu Diaconescu	425.562.594	85.112.519	29,7580%	376.182	97.961.555	37,7030%
Victor Căpitanu	425.562.594	85.112.519	29,7580%	376.182	97.961.555	37,7030%
Alți acționari	578.952.753	115.790.550	40,4840%	245.388	63.901.488	24,5940%
<b>Total</b>	<b>1.430.077.941</b>	<b>286.015.588</b>	<b>100%</b>	<b>997.752</b>	<b>259.824.598</b>	<b>100,00%</b>

#### 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

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

În data de 19 aprilie 2021, adunarea generală extraordinară a acționarilor a aprobat majorarea capitalului social al Societății de la 259.824.598 RON la 260.014.171 RON, prin creșterea valorii nominale a acțiunilor de la valoarea de 260,41 RON/acțiune la valoarea de 260,60 RON/acțiune, prin includerea rezervelor în valoare de 189.573 RON. De asemenea, s-a aprobat modificarea valorii nominale a unei acțiuni de la 260,60 RON/acțiune la 0,2 RON/acțiune. Numărul total de acțiuni care au rezultat în urma acestei modificări este de 1.300.070.856 acțiuni.

La data de 16 iulie 2021, Consiliul de Administrație a aprobat majorarea capitalului social al Societății până la suma de 286.015.588 RON prin emiterea unui număr de 130.007.085 noi acțiuni ordinare, nominative, dematerializate la o valoare nominală de 0,2/acțiune. Majorarea capitalului social a avut loc în contextul listării Societății pe piața reglementată operată de Bursa de Valori București, aprobată prin Hotărârea AGEA nr. 55/19 aprilie 2021.

A fost recunoscută ca primă de emisiune suma de 233.111.060 RON reprezentând diferența dintre valoarea totală a prețului de subscriere plătit pentru toate acțiunile noi și valoarea nominală totală a tuturor acțiunilor noi subscrise în cadrul majorării de capital social.

##### (iii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 9.070.575 RON la 30 septembrie 2021 și 31 decembrie 2020 este recunoscută la rezultat reportat. Rezerva legală 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 impozabilă.

Conducerea Grupului nu estimează ca va utiliza rezerva legală astfel încât să devină 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 legală realizată, în limita a 20% din capitalul social, 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.

##### (iv) Acțiuni proprii

În trimestrul IV 2020, Societatea a răscumpărat un număr de 18.243 de acțiuni proprii în valoare de 26.765.560 RON care au fost revândute în trimestrul I 2021 pentru un preț total de 36.035.214 RON, echivalentul a 7.371.267 EUR.

##### (v) 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.

Un plan de plăți pe bază de acțiuni a fost creat în trimestrul IV 2020 prin care un număr de 941 acțiuni (echivalent a 1.348.735 acțiuni în structura actuală a capitalului social și a numărului total de acțiuni) ale societății mamă au fost acordate unui angajat. Perioada de intrare în drepturi este de minimum 12 luni și opțiunea poate fi exercitată până la 15 luni de la data acordării. Grupul a estimat rezerva luând în considerare valoarea justă a instrumentului și perioada de intrare în drepturi.

## 15. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 30 septembrie 2021 și 31 decembrie 2020 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	30 septembrie 2021	31 decembrie 2020
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Obligațiuni emise într-un an	EUR	-	82.779.800
Obligațiuni emise în mai mult de un an	EUR	-	-
Dobânzi aferente obligațiunilor emise într-un an	EUR	-	200.546
Credite bancare scadente într-un an	EUR	16.996.876	52.260.413
Credite bancare scadente într-un an	RON	1.429.913	-
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	298.959.945	65.220.111
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	696.567	14.977.322
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	6.171.890	70.107.873
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	USD	-	1.844.190
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	(9.679)	20.726.216
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	RON	243.720	49.968.932
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	41.099	18.376.029
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	USD	-	2.458.920
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	RON	16.867	7.867
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	7.915.360	-
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	RON	194.952	5.439.708
<b>Total</b>		<b>332.657.510</b>	<b>384.367.927</b>
<i>din care:</i>			
<b>Termen lung</b>		<b>313.485.867</b>	<b>190.736.624</b>
<b>Termen scurt</b>		<b>19.171.643</b>	<b>193.631.303</b>

Soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 23.

În octombrie 2017, Societatea a emis un număr de 20 de obligațiuni în valoare nominală de 1.000.000 EUR fiecare, încasând valoarea lor echivalentă, respectiv 20.000.000 EUR în noiembrie 2017. Scadența împrumutului este de 48 de luni de la data emiterii. Pentru acest împrumut din obligațiuni, Societatea a constituit o ipotecă asupra acțiunilor deținute la următoarele filiale: One Herastrau Towers S.R.L., One Herastrau Plaza S.R.L. și One Verdi Park S.R.L.. Societatea a răsкупărat în avans un număr de 3 obligațiuni în trimestrul IV 2020 și cele 17 obligațiuni rămase în trimestrul I 2021 la prețul de 1.000.000 EUR fiecare, astfel că toate gajurile au fost ridicate.

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 3,25% la 3,55%.

Contractele de împrumut bancar conțin gajuri pe dezvoltările imobiliare (terenuri și construcții în curs de execuție), precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. În plus, în contractul de împrumut bancar cu filiala One Verdi Park, există un gaj pe acțiunile societății-mamă deținute în filiala One North Gate S.A. pentru un număr de 5.104 acțiuni (51.553 RON).

La 19 ianuarie 2021 filiala One United Towers S.A. a semnat contractul de împrumut cu Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre pentru o sumă de maximum 50.000.000 EUR. La 30 septembrie 2021, filiala a retras suma de 43,6 mil. EUR. Contractul de împrumut prevede respectarea unor indicatori financiari, cum ar fi: raportul dintre datoria financiară minus numerarul restricționat și valoarea împrumutului, rata de acoperire a serviciului datoriei anticipate, rata de acoperire a serviciului datoriei, raportul dintre credit și valoarea activului. Grupul a respectat indicatorii financiari din facilitatea de credit la 30 septembrie 2021.

**15. ÎMPRUMUTURI (CONTINUARE)**

În cursul lunii februarie 2021 filiala One United Tower S.A. a rambursat integral împrumuturile primite de la acționarii minoritari și entitățile afiliate în valoare totală de 54.003.847 RON.

În martie și aprilie 2021, filiala One Mircea Eliade S.R.L. a rambursat anticipat în întregime soldul împrumutului bancar (sold la 31 decembrie 2020: 28.394.767 RON).

În martie 2021 filiala One Verdi Park S.R.L. a obținut reautorizarea pentru schimbarea destinației dintr-o dezvoltare mixtă, inclusiv birou într-o dezvoltare rezidențială. Prin urmare, filiala a semnat un act adițional la contractul de împrumut bancar existent pentru a include schimbarea destinației. Durata facilității creditului a fost redusă de la 144 de luni la 28 de luni.

Până în mai 2021, filiala One Herastrau Towers S.R.L. a rambursat integral soldul împrumutului bancar în valoare de 21.659.072 RON.

Filialele One Cotroceni Park Office S.A. și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A. au convertit în capital social împrumuturile primite de acționarii minoritari în valoare totală de 120.088.240 RON.

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

În data 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula SRL a semnat contractul de împrumut cu First Bank SA pentru suma maximă de 15.000.000 EUR. Perioada de împrumut este de 36 de luni începând cu 01 octombrie 2021. Până la 30 septembrie 2021, filiala nu a tras nicio sumă din facilitatea de credit.

**16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII**

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2021	31 decembrie 2020
Furnizori	54.574.995	37.714.480
Furnizori facturi nesosite	35.501.111	17.621.651
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	34.326.693	22.953.965
Refacturări către acționari	-	-
Dividende	16.701	16.701
Alte impozite și taxe	534.532	1.489.045
Alți creditor	2.359.258	16.412.996
Dobânda datorată	-	34.784
<b>Total datorii comerciale și alte datorii</b>	<b>127.313.290</b>	<b>96.243.622</b>

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.

**17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI**

La momentul semnării promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare între partea promitentă-vânzătoare și partea promitentă-cumpărătoare, partea promitentă-vânzătoare se obligă să nu vândă, să nu grezeze 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 sunt în scădere în timp în paralel cu creșterea gradului de finalizare a dezvoltărilor rezidențiale.

## 17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI (CONTINUARE)

Dezvoltator	Denumire dezvoltare	30 septembrie 2021	31 decembrie 2020
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	29.711.635	29.263.190
One Modrogan S.R.L.	One Modrogan	7.086.037	1.333.568
One Herastrau Plaza S.R.L.	One Herastrau Plaza	79.394	79.025
One Peninsula S.R.L.	One Peninsula	74.507.199	74.129.060
Skia Real Estate	Skia Real Estate	183.104	-
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	One Mircea Eliade	-	42.037
One Verdi Park S.R.L.	One Verdi Park	1.621.588	27.260.311
One Cotroceni Park S.R.L.	One Cotroceni Park	149.066.482	105.733.111
One Lake District S.R.L.	One District Properties	115.360.327	31.702.025
One Proiect 6	One Proiect 6	4.737.242	-
Neo Floreasca Lake S.R.L.	Neo Floreasca Lake	5.170.833	12.972.613
Neo Mamaia S.R.L.	Neo Mamaia	7.342.221	7.352.187
Neo Timpuri Noi S.R.L.	Neo Timpuri Noi	1.084	266.119
Neo Herastrau Park S.R.L.	Neo Herastrau Park	7.807.895	3.721.956
<b>Total</b>		<b>402.675.041</b>	<b>293.855.202</b>

Descriere	30 septembrie 2021	31 decembrie 2020
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	252.682.732	127.156.877
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	149.809.205	166.698.325
<b>Total</b>	<b>402.491.937</b>	<b>293.855.202</b>

## 18. 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:

Dezvoltare	30 septembrie 2021	30 septembrie 2020
<b>Vânzarea proprietăților finalizate</b>		
Vânzări - One Mircea Eliade Properties	65.312.211	-
Vânzări - Neo Mamaia	9.365.453	-
Vânzări - One Charles de Gaulle	-	5.791.902
Vânzări - One Herastrau Plaza	-	1.044.286
<b>Vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare, din care:</b>		
Venituri contractuale - One Herăstrău Towers	42.053.806	56.507.317
Venituri contractuale - One Peninsula	100.032.493	20.640.682
Venituri contractuale - One Verdi Park	89.693.279	10.985.767
Venituri contractuale - One Mircea Eliade Properties	-	158.465.612
Venituri contractuale - Neo Floreasca Lake	42.881.683	3.628.542
Venituri contractuale - Neo Timpuri Noi	22.370.003	25.173.344
Venituri contractuale - Neo Mamaia	-	45.735.562
Venituri contractuale - Neo Herăstrău Park	1.966.656	1.313.847
Venituri contractuale - One Modrogan	37.404.786	3.923.090
Venituri contractuale - One Cotroceni Park	110.767.670	-
Venituri contractuale - Neo Mamaia - faza 2	9.966	-
<b>Total venituri din contractele cu clienții</b>	<b>521.858.006</b>	<b>333.209.951</b>



**18. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE (CONTINUARE)**

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

La data de 30 septembrie 2021, construcția aferentă proiectelor One Mircea Eliade Properties și Neo Mamaia a fost finalizată, astfel că proprietățile rezidențiale în curs de dezvoltare au fost transferate în categoria proprietăților inventariate finalizate.

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	<b>30 septembrie 2021</b>	<b>30 septembrie 2020</b>
<b>Costul cu vânzarea de proprietăți finalizate</b>		
Costul cu vânzarea - One Mircea Eliade Properties	(31.085.784)	-
Costul cu vânzarea - Neo Mamaia	(10.954.828)	-
Costul cu vânzarea - One Charles de Gaulle	-	(4.192.809)
Costul cu vânzarea - One Herastrau Plaza	-	(861.803)
<b>Costul cu vânzarea de proprietăți rezidențiale în curs de dezvoltare, din care:</b>		
<i>Cost contractual - One Herastrau Towers</i>	(21.580.762)	(38.251.016)
<i>Cost contractual - One Peninsula</i>	(54.465.608)	(19.916.314)
<i>Cost contractual - One Verdi Park</i>	(59.969.561)	(8.687.735)
<i>Cost contractual - One Mircea Eliade Properties</i>	-	(86.992.640)
<i>Cost contractual - Neo Floreasca Lake</i>	(21.245.700)	(3.355.970)
<i>Cost contractual - Neo Timpuri Noi</i>	(15.113.940)	(18.434.320)
<i>Cost contractual - Neo Mamaia</i>	-	(32.275.696)
<i>Cost contractual - Neo Herastrau Park</i>	(1.296.903)	(1.527.972)
<i>Cost contractual - One Modrogan</i>	(19.711.890)	(3.005.252)
<i>Cost contractual - One Cotroceni Park</i>	(107.065.752)	-
<i>Cost contractual - Neo Mamaia - faza 2</i>	(17,977)	-
<b>Total cost vânzări</b>	<b>(342.508.705)</b>	<b>(217.501.527)</b>

**19. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VANZARI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE**

Descriere	<b>Perioada de 9 luni încheiată la</b>	
	<b>30 septembrie 2021</b>	<b>30 septembrie 2020</b>
Comisioane de intermediere vânzări	(1.238.774)	(736.368)
<b>Total</b>	<b>(1.238.774)</b>	<b>(736.368)</b>

Comisioanele intermedierei vânzări sunt înregistrate și plătite în principal pentru semnarea de contracte de vânzare-cumpărare de proprietăți inventariate.

**20. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE**

Cheltuielile generale de administrație se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30 septembrie 2021	30 septembrie 2020
Comisioane bancare și asimilate	(454.025)	(302.640)
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	(2.066.437)	(2.018.414)
Reparații și mentenanță	(604.957)	(1.875.364)
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	(1.604.411)	(841.795)
Amortizarea mijloacelor fixe	(1.204.444)	(997.695)
Marketing, reclamă și publicitate	(4.332.630)	(2.407.332)
Taxe și impozite	(1.352.655)	(1.038.429)
Servicii de contabilitate și audit	(633.479)	(781.181)
Consultanța intermediere achiziție și închiriere investiții imobiliare	(937.977)	(1.581.489)
Alte servicii de consultanță	(1.516.462)	-
Servicii administrare	(1.615.375)	(2.559.315)
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	(357.118)	(310.330)
Salarii și contribuții asimilate	(3.845.323)	(3.478.017)
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	(926.786)	-
Cheltuieli poștale și telecomunicații	(76.361)	(105.068)
Transport și deplasări	(659.581)	(165.179)
Chirii diverse	(315.888)	(145.707)
Amortizarea dreptului de utilizare	(180.451)	(102.955)
Asigurări	(153.418)	(183.683)
Servicii de evaluare	(384.379)	(466.542)
Demolări	-	(2.314.075)
Recrutare	(64.722)	(70.657)
<b>Total</b>	<b>(23.286.879)</b>	<b>(21.745.867)</b>

**21. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

Alte cheltuieli de exploatare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30 septembrie 2021	30 septembrie 2020
Donații și sponsorizări	(4.297.150)	(1.446.549)
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	(27.136)	(34.485)
Penalități contractuale, amenzi și daune	(148.575)	(38.536)
Costurile proprietarului cu proprietățile disponibile pentru închiriere	(3.654.531)	(1.408.273)
Energie și apă	(451.151)	(240.681)
Cheltuieli de fit out neincluse în costul vânzării	(313.900)	(58.872)
Alte cheltuieli de exploatare	(1.253.331)	(596.698)
<b>Total</b>	<b>(10.145.774)</b>	<b>(3.824.094)</b>

Cheltuielile cu donații și sponsorizări sunt planificate pentru a fi deduse din viitoarele cheltuieli cu impozitul pe profit ale Companiei sau ale subsidiarelor sale conform legislației fiscale aplicabile.

## 22. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30 septembrie 2021	30 septembrie 2020
Venituri din dobânzi	1.242.703	459.811
Venituri din diferențe de curs valutar	8.244.402	2.282.267
Alte venituri financiare	244.652	-
<b>Total venituri financiare</b>	<b>9.731.757</b>	<b>2.742.078</b>
Cheltuieli cu dobânzile	(7.114.895)	(5.635.757)
Cheltuieli cu diferențele de curs valutar	(11.575.644)	(5.628.815)
<b>Total cheltuieli financiare</b>	<b>(18.690.539)</b>	<b>(11.264.572)</b>
<b>Total rezultat financiar, net – câștig/(pierdere)</b>	<b>(8.958.782)</b>	<b>(8.522.494)</b>

## 23. ENTITĂȚILE AFILIATE

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	30 septembrie 2021	30 septembrie 2020
Beneficii pe termen scurt angajați	599.834	477.286

Entitățile afiliate ale Grupului la 30 septembrie 2021 sunt:

Denumire	Țară	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	România	Aționar și membru cheie al conducerii
Victor Capitanu	România	Aționar și membru cheie al conducerii
Vinci Invest SRL	România	Alte entități afiliate
Liviu Investments SRL	România	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design SRL	România	Alte entități afiliate
Lemon Office Design SRL	România	Alte entități afiliate
Smart Capital Investments SA	România	Alte entități afiliate
Ploiesti Logistics SRL	România	Alte entități afiliate
Element Investments SRL	România	Alte entități afiliate
Element Invest Partners SRL	România	Alte entități afiliate
DR Consulting & Other Services SRL	România	Alte entități afiliate
Samoila Valentin-Cosmin PFA	România	Alte entități afiliate
One Energy Division SRL	România	Alte entități afiliate
One Holding Investments SRL	România	Alte entități afiliate
One Holding Ver SRL	România	Alte entități afiliate
One Holding OA SRL	România	Alte entități afiliate
Neo Downtown SRL	România	Alte entități afiliate
ACC Investments SRL	România	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	România	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	România	Entitate asociată
One Herastrau Office Properties S.A.	România	Entitate asociată
One Herastrau Office S.A.	România	Entitate asociată
Glass Rom Invest SRL	România	Entitate asociată
CTT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată

## 23. ENTITĂȚILE AFILIAȚE (CONTINUARE)

Denumire	Țară	Tip de afiliere
CC Trust Group AG	Elveția	Entitate asociată
CCT & One Properties SA	Elveția	Entitate asociată
Dragos-Horia Manda	România	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	România	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului
Gabriel-Ionut Dumitrescu	România	Membru cheie al conducerii
Adriana-Anca Anton	România	Membru cheie al conducerii
Raluca-Elena Dragan	România	Membru cheie al conducerii
Valentin-Cosmin Samoila	România	Membru cheie al conducerii
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului

Tabelul de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2021 și 2020, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 30 septembrie 2021 și 31 decembrie 2020:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (cătore)/de la)	
		30 septembrie 2021	31 decembrie 2020
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	6.211	14.471
	Asociați	9.162.748	3.040.023
	Alte entități afiliate	1.441.631	11.061.376
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	14.422.793	14.764.439
	Alte entități afiliate	24.188.859	12.918.302
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.955	3.055
	Asociați	17.705.464	24.379.051
	Alte entități afiliate	3.378.694	1.242.836
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	16.687.727	50.979.993
Avansuri încasate de la clienți	Alte entități afiliate	1.003.576	920.311
	Asociați	167.470.572	-
Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		perioada de 9 luni 2021	perioada de 9 luni 2020
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	86	-
	Asociați	26.418.452	7.115
	Alte entități afiliate	47.952.465	623.284
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	44.640
	Asociați	45.702.498	20.031.743
	Alte entități afiliate	4.437.625	5.052.174

## 23. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Cheltuieli cu dobânzile	Sume datorate entităților afiliate
Societăți – alte entități afiliate	2021	99.014	8.168.278
	2020	641.431	23.823.603
Membri cheie din conducerea Grupului:	2021	-	-
	2020	11.840	2.458.920
<b>Total împrumuturi de la entitățile afiliate</b>	<b>2021</b>	<b>99.014</b>	<b>8.168.278</b>
	<b>2020</b>	<b>653.271</b>	<b>26.282.523</b>

Împrumuturi acordate entităților afiliate		Venituri din dobânzi	Sume acordate entităților afiliate
	2021	71.783	11.704.357
Împrumuturi acordate entităților asociate	2020	122.880	9.501.076
	2021	-	61.274
Împrumuturi acordate altor entități afiliate	2020	22.170	284
	2021	-	-
Membrii cheie ai conducerii Grupului:	2020	-	-
<b>Total împrumuturi acordate entităților afiliate</b>	<b>2021</b>	<b>71.783</b>	<b>11.765.631</b>
	<b>2020</b>	<b>145.050</b>	<b>9.501.359</b>

## 24. CÂȘTIG PE ACȚIUNE

Câștigul pe acțiune la 30 septembrie 2021 și 30 septembrie 2020 s-a calculat pe baza profitului atribuibil acționarilor în valoare de 191.155.374 RON (30 septembrie 2020: 64.213.284 RON) și a acțiunilor ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	30 septembrie 2021	30 septembrie 2020
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	191.155.374	64.213.284
Număr mediu ponderat al acțiunilor în circulație	716.610.696	940.455
Câștig pe acțiune de bază/diluat atribuibil acționarilor	0,27	68

## 25. RAPORTAREA PE SEGMENTE

Segmentele de raportare sunt segmentul rezidențial, închiriere birouri și corporativ, Grupul gestionând operațiunile în funcție de această clasificare.

Nu există vânzări între segmente. Rezultatele, activele și datoriile segmentelor includ elemente direct atribuibile unui segment, precum și cele care pot fi alocate pe bază rezonabilă.

Costurile de exploatare și rezultatul financiar net clasificate în raportarea pe segmente nu sunt analizate de principalii factori decizionali trimestrial, ci anual.

**Rezultatul pe segmente din tranzacții cu clienții externi - 30 septembrie 2021**

	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
<i>RON</i>				
Venituri din vânzarea proprietăților inventariate	521.858.006			521.858.006
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate		6.283.163		6.283.163
Costul proprietăților inventariate vândute	(342.508.705)			(342.508.705)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate		(3.251.694)		(3.251.694)
<b>Venituri nete</b>	<b>179.349.301</b>	<b>3.031.469</b>	<b>-</b>	<b>182.380.770</b>

**Rezultatul pe segmente din tranzacții cu clienții externi - 30 septembrie 2020**

	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
<i>RON</i>				
Venituri din vânzarea proprietăților inventariate	333.209.951			333.209.951
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate		1.217.901		1.217.901
Costul proprietăților inventariate vândute	(217.501.527)			(217.501.527)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate		(276.984)		(276.984)
<b>Venituri nete</b>	<b>115.708.424</b>	<b>940.917</b>	<b>-</b>	<b>116.649.341</b>

**Active și datorii pe segmente la 30 septembrie 2021**

	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
<i>RON</i>				
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	2.787	1.668	631.358	635.813
Investiții imobiliare	-	1.048.619.402	-	1.048.619.402
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	2.154.370	2.154.370
Active aferente dreptului de utilizare	292.971	411.677	-	704.648
Alte active financiare	-	-	9.408.917	9.408.917
Imobilizări corporale	1.422.992	768.915	13.245.540	15.437.447
<b>Total active imobilizate</b>	<b>20.974.826</b>	<b>1.049.801.662</b>	<b>25.440.185</b>	<b>1.096.216.673</b>
Stocuri	370.637.555	-	-	370.637.555
Avansuri acordate furnizorilor	49.953.558	31.137.737	1.553.164	82.644.459
Creanțe comerciale	163.658.188	2.248.092	525.620	166.431.900
Alte creanțe	5.801.918	11.280.686	24.708.400	41.791.004
Cheltuieli în avans	586.849	13.767.534	6.250.941	20.605.324
Numerar și echivalente de numerar	194.934.508	137.558.956	271.663.140	604.156.604
<b>Total active circulante</b>	<b>785.572.576</b>	<b>195.993.005</b>	<b>304.701.265</b>	<b>1.286.266.846</b>
<b>Total active</b>	<b>806.547.402</b>	<b>1.245.794.667</b>	<b>330.141.450</b>	<b>2.382.483.519</b>

## 25 RAPORTAREA PE SEGMENTE (CONTINUARE)

	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
Împrumuturi pe termen lung	30.824.819	282.661.048	-	313.485.867
Provizioane	638.467	3.601	160.590	802.658
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	63.164.971	73.288.858	112.372	136.566.201
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>94.628.257</b>	<b>355.953.507</b>	<b>272.962</b>	<b>450.854.726</b>
Beneficiile angajaților	62.432	34.884	620.828	718.144
Împrumuturi pe termen scurt	6.850	19.134.925	29.868	19.171.643
Datorii comerciale și alte datorii	73.171.385	51.323.258	2.818.647	127.313.290
Venituri în avans	-	-	-	-
Datorii de leasing	298.939	405.313	-	704.252
Datorii privind impozitul pe profitul curent	5.120.052	16.796	4.673.023	9.809.871
Avansuri încasate de la clienți	252.682.733	149.809.205	183.103	402.675.041
<b>Total datorii curente</b>	<b>331.342.391</b>	<b>220.724.381</b>	<b>8.325.469</b>	<b>560.392.241</b>
<b>Total datorii</b>	<b>425.970.648</b>	<b>576.677.888</b>	<b>8.598.431</b>	<b>1.011.246.967</b>
<b>Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2020</b>	<b>Rezidențial</b>	<b>Birouri</b>	<b>Corporativ</b>	<b>Total</b>
<i>RON</i>				
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	3.661	3.316	157.730	164.707
Investiții imobiliare	-	1.010.415.976	-	1.010.415.976
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	1.439.340	1.439.340
Active aferente dreptului de utilizare	763.922	457.245	-	1.221.167
Imobilizări corporale	1.652.523	1.021.637	13.402.983	16.077.142
<b>Total active imobilizate</b>	<b>21.676.182</b>	<b>1.011.898.173</b>	<b>15.000.053</b>	<b>1.048.574.408</b>
Stocuri	257.348.157	-	-	257.348.157
Avansuri acordate furnizorilor	29.156.837	21.207.572	525.617	50.890.026
Creanțe comerciale	99.154.890	5.415.842	73.229	104.643.962
Alte creanțe	5.402.760	2.338.820	63.039.450	70.781.030
Cheltuieli în avans	224.180	263.905	57.284	545.370
Numerar și echivalente de numerar	67.046.373	46.609.896	57.315.377	170.971.646
<b>Total active circulante</b>	<b>458.333.197</b>	<b>75.836.035</b>	<b>121.010.958</b>	<b>655.180.191</b>
<b>Total active</b>	<b>480.009.379</b>	<b>1.087.734.209</b>	<b>136.011.011</b>	<b>1.703.754.599</b>
Împrumuturi pe termen lung	9.555.953	181.180.670	-	190.736.623
Provizioane	642.043	6.310	86.560	734.913
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	21.136.500	79.880.609	(112.372)	100.904.738
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>31.334.496</b>	<b>261.067.590</b>	<b>(25.812)</b>	<b>292.376.274</b>
Beneficiile angajaților	81.576	29.144	333.908	444.628
Împrumuturi pe termen scurt	48.716.743	57.607.528	87.307.031	193.631.302
Datorii comerciale și alte datorii	59.989.717	26.605.392	9.648.513	96.243.622
Venituri în avans	-	-	-	-
Datorii de leasing	762.650	445.500	-	1.208.149
Datorii privind impozitul pe profitul curent	10.139	82.471	1.871.409	1.964.019
Avansuri încasate de la clienți	127.156.877	166.698.326	-	293.855.202
<b>Total datorii curente</b>	<b>236.717.701</b>	<b>251.468.361</b>	<b>99.160.861</b>	<b>587.346.923</b>
<b>Total datorii</b>	<b>268.052.198</b>	<b>512.535.951</b>	<b>99.135.048</b>	<b>879.723.197</b>

## 26. 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.

## 27. 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.

Pe baza hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor nr. 54/19 aprilie 2021, s-a aprobat un nou program de plată pe bază de acțiuni pentru membrii executivi ai Consiliului de Administrație, dl Victor Capitanu și dl Andrei-Liviu Diaconescu, care implică acordarea unui pachet de acțiuni de până la 5% din capitalul social al Societății în următorii 5 ani. Acordarea de acțiuni în cadrul programului de plată pe bază de acțiuni depinde de îndeplinirea anumitor condiții. În prezent, conducerea consideră că orizontul de timp este prea îndepărtat pentru a putea previziona rezultatul cu acuratețe.

## 28. EVENIMENTE ULTERIOARE

La data de 5 octombrie 2021, Compania, prin filiala sa One Verdi Park SRL, a semnat o majorare a sumei împrumutului bancar de la 12 la 24 milioane EUR.

La data de 11 octombrie 2021, Societatea a distribuit acționarilor săi dividende interimare, pentru primul semestru, în valoare totală de 32,5 milioane RON (dividend brut de 0,022726034 RON pe acțiune), din profitul nedistribuit pentru exercițiile financiare precedente.

La data de 25 octombrie 2021, Compania a achiziționat prin filiala sa, One Lake District SRL, un teren de 8.841 mp în Sectorul 2, București, lângă actuala dezvoltare rezidențială One Lake District.

Pe 28 octombrie 2021, Compania a anunțat că Faza I a clădirii de birouri One Cotroceni Park, aflată în prezent în dezvoltare, a atins pragul de închiriere de 75% atât pentru spații de birouri, cât și pentru spații comerciale.

Pe 4 noiembrie, fondatorii companiei și acționarii principali au informat Consiliul de Administrație al Societății că au decis să renunțe la dreptul de a li se atribui acțiunile cu vot multiplu de clasa B. Consiliul de Administrație a luat la cunoștință această decizie, iar, în aceeași zi, Societatea a comunicat Registrului Comerțului că retrage dosarul de înregistrare a obiectului de judecată precum și publicarea în Monitorul Oficial.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 15 noiembrie 2021 și semnate în numele acestora de către:

---

**VICTOR CĂPITANU**  
Administrator

---

**VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ**  
Director Financiar