

T3

2022

RAPORT

one

UNITED PROPERTIES



one.ro

CUPRINS

Raport financiar la 30 septembrie 2022

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	3
EVENIMENTE CHEIE	5
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	10
SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE	13
BILANȚ CONSOLIDAT	14
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	15
DESPRE ONE UNITED PROPERTIES	16
DECLARAȚIA CONDUCERII	18



One Tower

Calea Floreasca nr. 165, etaj 12, București, România, 014459



+40 31 22 51 000



investors@one.ro



www.one.ro



ONE UNITED PROPERTIES S.A

Sediu social: Maxim Gorki Street nr. 20, Sector 1, București, România

(EUID) ROONRC.J40/21705/2007, RO 22767862

Situațiile financiare interimare consolidate simplificare prezentate în paginile următoare sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”) aplicabile raportărilor interimare, așa cum sunt aplicate la nivelul UE. Situațiile financiare interimare consolidate simplificare la 30 septembrie 2022 **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

Cifre financiare cheie pentru 9L 2022

- **O creștere de 45% a veniturilor consolidate** ale One United Properties în 9L 2022 vs. 9L 2021, după ce Grupul a atins venituri de 908,8 milioane de lei.
- **Rezultatul brut** a ajuns la **479,5 milioane de lei** în 9L 2022, o creștere de **100%** față de anul trecut, în timp ce profitul net a crescut cu 120% în comparație cu perioada similară a anului trecut, ajungând la **421,1 milioane de lei**. **EBITDA** a crescut cu 95% față de 2021, ajungând la **482,9 milioane de lei** în 9L 2022.
- Veniturile din **segmentul rezidențial** au ajuns la **597,7 milioane de lei** în 9L 2022, o creștere de 15% față de anul precedent. **Marja netă** a segmentului rezidențial a ajuns la **47%**, o creștere de 12pp față de 9L 2021.
- **Veniturile din chirii** au înregistrat o creștere de 30 de ori, ajungând la **41,7 milioane de lei**, determinate de veniturile obținute de la chiriașii din cadrul One Tower, One Cotroceni Park Office Faza 1 (cu un impact încă limitat datorită faptului că mulți chiriași au efectuat lucrări de amenajare în T3 2022), precum și de veniturile generate de Bucur Obor (achiziție din T1 2022) și One Victoriei Plaza (achiziție din T3 2022).
- **Cheltuielile Generale și Administrative (G&A)** au crescut cu 224%, până la **75,4 milioane de lei**, datorită dimensiunii mai mari a operațiunilor și a alocării non-cash a programului de Stock Option Plan (SOP) pentru membrii executivi ai CA, ca urmare a îndeplinirii criteriilor de performanță legate de creșterea valorii companiei în 2021, așa cum a fost raportat în S1 2022.
- Menținerea unei **poziții solide de numerar, de 694,7 milioane de lei**, +37% de la începutul anului, inclusiv contribuția majorării capitalului social, care a adus 253,7 milioane de lei în T3 2022.
- Indicatorul **loan-to-value brut** a fost de **31%** la sfârșitul T3 2022, crescând odată cu accesarea creditului pentru One Victoriei Plaza (19 milioane de euro) și alte trageri de fonduri pentru diverse dezvoltări, dovedind o situație financiară solidă și un nivel scăzut al efectului de levier al Grupului în comparație cu alte companii similare din Europa. **Datoria netă** este de **100 de milioane de lei**, reprezentând doar 2,4% din activele totale, care se ridică la 4,1 miliarde de lei.

Evenimente cheie în T3 2022

- **260 de apartamente** cu o suprafață totală de 24.505 mp și 544 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute în 9L 2022 pentru un total de 103,8 milioane de euro.
- La 30 septembrie 2022, **83% din apartamentele disponibile** erau vândute, inclusiv cele nou lansate, One Lake Club Faza 2 și One Herăstrau Vista. Sumele care urmează să fie încasate în baza contractelor încheiate cu clienții la 30 septembrie 2022 sunt de **189 de milioane de euro până în 2024** (44 de milioane de euro în T4 2022, 135 de milioane de euro în 2023, 10 milioane de euro în 2024).
- Achiziția clădirii de birouri **One Victoriei Plaza**, cu o suprafață închirială totală (GLA) de 12.000 mp, ceea ce aduce portofoliul de birouri la o GLA de 138.000 mp până la sfârșitul anului 2022, după livrarea One Cotroceni Park Faza 2 și în urma reconversiei în rezidențial a 18.000 mp din One North Gate.
- Achiziția terenurilor destinate **One City Club** și **One Herăstrău City**, care împreună vor cuprinde aproximativ 1.100 de apartamente.

Perspective pentru T4 2022

- Achiziția în T4 2022 a clădirii de birouri **Eliade Tower** cu o GLA de aproximativ 8.000 mp (închiriată în proporție de aproximativ 50%), amplasată pe un teren de 4.224 mp, cu scopul de a o transforma în viitor într-o extensie a One Floreasca City. Cea mai bună utilizare a proprietății este încă în cursul unei analize interne. În următoarele 12 luni vor urma noi achiziții de terenuri, utilizând capitalul provenit din majorarea de succes a capitalului social din august 2022.
- Startul vânzărilor în cadrul ansamblurilor nou autorizate: **One Mamaia Nord 2, One North Lofts, One High District, One Floreasca Towers** și **One Lake Club** (Faza 1), care găzduiesc un total de 1.759 de apartamente. **One Lake District**, care va cuprinde aproximativ 2.000 de unități rezidențiale, așteaptă obținerea autorizațiilor pentru a da startul vânzărilor.
- Conducerea menține bugetul pe 2022, vizând un profit de **548,7 milioane de lei**.



One
UNITED PROPERTIES

Teleconferință rezultate T3 2022

14.11.2022 | orele 10:00 & 11:00

Vă invităm să participați la teleconferințele privind rezultatele din T3 2022 cu conducerea One United Properties pentru a discuta performanța din primele nouă luni din 2022, precum și perspectivele pentru restul anului. Conferința va fi găzduită de Victor Căpitanu (co-CEO), Cosmin Samoilă (CFO) și Zuzanna Kurek (IR Manager).

Conferința în limba română va avea loc de la ora 10:00, iar cea în limba engleză de la ora 11:00 (10:00 CET | 09:00 UK). Înregistrați-vă [AICI](#) pentru a primi detaliile de logare pe ZOOM.



EVENIMENTE CHEIE

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

Vânzări rezidențiale

260 de apartamente cu o suprafață totală de 24.505 mp, 544 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru o sumă totală de 103,8 milioane de euro în primele nouă luni din 2022. În aceeași perioadă din 2021, Grupul a vândut și pre-vândut 569 de apartamente, cu o suprafață totală de 50.873 mp și 721 de locuri de parcare și alte tipuri de unități, pentru un total de 176,4 milioane de euro. Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale include vânzările anticipate către *early clients* (vânzări cu marjă inferioară care ajută la finanțarea achiziției de terenuri). Acestea sunt unități pe care Grupul le-a pre-vândut către *early clients* în cadrul unor dezvoltări care mai trebuie să primească autorizații de construcție. Valoarea totală a acestor vânzări în 9L 2022 a fost de 12,5 milioane de euro, față de 23,4 milioane de euro în 9L 2021.

Scăderea numărului de unități vândute în 9L 2022 comparativ cu aceeași perioadă din 2021 a fost rezultatul lipsei stocului disponibil cauzat de întârzierile semnificative din partea autorităților în aprobarea autorizațiilor de construire. Acest stoc limitat de apartamente are o valoare mai mare pe unitate și, mai ales, o marjă mai mare decât celelalte unități deja vândute în cadrul aceluiași dezvoltări.

În T3 2022, au fost lansate vânzările la două noi dezvoltări, One Lake Club Faza 2 (OLC) și One Herăstrău Vista (OHV), cu un total de 258 de unități rezidențiale de vânzare. La 30 septembrie 2022, 83% din apartamentele în curs de dezvoltare erau vândute; excluzând cele 258 de unități rezidențiale nou adăugate din OLC și OHV, apartamentele contractate se ridicau la 89%. Dintre dezvoltările deja livrate, există doar 23 de unități din stocul construit disponibile pentru cumpărare. Sumele datorate în baza contractelor încheiate cu clienții la 30 septembrie 2022 reprezintă 189 de milioane de euro până în 2024 (44 de milioane de euro în T4 2022, 135 de milioane de euro în 2023, 10 milioane de euro în 2024).

În T4 2022, 1.759 de noi apartamente au fost adăugate în portofoliul echipei de vânzări, ca urmare a primirii autorizațiilor pentru One Mamaia Nord 2, One High District, One Floreasca Towers, One Lake Club (Faza 1) și One North Lofts (reconversie, autorizație în curs de obținere), astfel că problema cu stocul a fost rezolvată. Înainte de sfârșitul anului, One United Properties estimează că va primi autorizația pentru One Lake District, un proiect rezidențial care va găzdui încă 2.000 de unități rezidențiale. La data publicării acestui raport, dosarul pentru obținerea autorizației pentru One Lake District a fost depus la autoritățile relevante și s-a confirmat că este 100% complet.

Majoritatea apartamentelor vândute de One United Properties în 9L 2022 au fost apartamente cu două camere, datorită cererii ridicate pentru astfel de apartamente la One Cotroceni Park și One Verdi Park, urmate de cele cu trei camere, de asemenea vândute în principal la dezvoltări de dimensiuni mai mari, cum ar fi One Verdi Park și One Cotroceni Park. În 9L 2022, compania a vândut, de asemenea, două penthouse-uri cu o valoare ridicată la One Verdi Park. Vânzările pe tipuri de apartamente din primele nouă luni ale anului 2022, inclusiv suprafața totală vandabilă a unităților vândute, sunt prezentate mai jos:

Tip de apartament	9L 2022	Suprafață vandabilă (m ²)
Studio	1	53
2 camere	161	10.497
3 camere	62	6.226
4 camere	30	4.332
5+ camere și vile	6	3.397
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	260	24.505



La fel ca în cele patru trimestre anterioare, majoritatea apartamentelor vândute sunt parte din One Cotroceni Park, cea mai mare dezvoltare imobiliară a One United Properties de până acum. În 9L 2022, Grupul a pre-vândut 104 unități rezidențiale, iar la sfârșitul T3 2022, au rămas 68 de unități disponibile pentru vânzare. Având în vedere cererea mare pentru acest proiect, în data de 4 octombrie 2022, One United Properties a convenit cu CCT&ONE Properties S.A. răscumpărarea a 67 de unități rezidențiale și 67 de locuri de parcare care au fost vândute în data de 19 mai 2021 (mai multe informații **AICI**). În urma acestei tranzacții, în T4 2022, One United Properties va dispune de încă 67 de apartamente, unele dintre ele fiind deja puse pe piață. Se așteaptă ca această operațiune să genereze o marjă de profit suplimentară de cel puțin 13%, un profit suplimentar de minim 1 milion de euro pentru companie.

A doua dezvoltare cu cele mai multe vânzări în 9L 2022 a fost One Verdi Park, un proiect care urmează să fie livrat în T1 2023 și unde 44 de unități au rămas disponibile pentru vânzare la 30 septembrie 2022. În T3 2022, au demarat vânzările la două noi dezvoltări - One Lake Club (Faza 2), unde 24 de unități au fost vândute numai în acel trimestru, și One Herăstrău Vista, unde în doar un trimestru de la lansarea vânzărilor, mai mult de jumătate din unitățile rezidențiale erau deja vândute. Restul dezvoltărilor a înregistrat un grad variabil de încetinire a vânzărilor față de anul precedent, din cauza disponibilității scăzute a stocului, având în vedere faptul că majoritatea dezvoltărilor rămase, cum ar fi One Timpuri Noi, One Floreasca Vista sau One Modrogan, sunt aproape de a fi vândute în totalitate.

Vânzările per dezvoltare în 9L 2022, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea proiectului până la 30.09.2022, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Livrare	Vândute în 9L 2022	Total unități vândute	Total unități dezvoltate
One Mircea Eliade	T4 2020	3	234*	244
One Mamaia Nord 1	T1 2021	-1	48	50
One Herăstrău Towers	T4 2021	2	136	147
One Timpuri Noi	T1 2023	1	133	147
One Floreasca Vista	T1 2023	4	54	63
One Verdi Park	T1 2023	84	280	324
One Modrogan	T1 2023	1	38	48
One Peninsula	T2 2023	1	102	167
One Cotroceni Park	T4 2023	104	832**	900
One Lake Club (Faza 2)	T3 2024	24	24	137
One Herăstrău Vista	T3 2024	37	65	121
TOTAL UNITS SOLD		260	1.946	2.348

* Unitățile vândute includ cele 31 de unități rezidențiale de la One Mircea Eliade care au fost reclasificate ca investiții imobiliare și care sunt în prezent închiriate de One United Properties. Aceste proprietăți nu mai sunt disponibile pentru cumpărare.

** Unitățile vândute includ cele 67 de unități rezidențiale din One Cotroceni Park care au fost achiziționate de CCT&ONE, după cum a fost explicat mai sus. Răscumpărarea a avut loc în T4 2022 și se așteaptă ca majoritatea acestor unități să fie revândute în același trimestru.

Demararea noilor vânzări în T4 2022

În octombrie 2022, One United Properties a obținut autorizația de construire și a demarat vânzările pentru Faza 2 a **One Mamaia Nord**, cea mai exclusivista dezvoltare de pe litoralul românesc. Noua dezvoltare va avea o suprafață constructibilă brută (GBA) de aproximativ 17.000 mp și este estimată a fi finalizată în T1 2025. **Mai multe informații AICI.**

În aceeași lună, One United Properties a anunțat că va reconverti una dintre cele două clădiri de birouri din cadrul complexului One North Gate (GLA de 18.000 mp) într-un nou ansamblu rezidențial, **One North**



Lofts. Noua dezvoltare va avea o valoare brută de dezvoltare (GDV) suprafață construibilă brută de 30 de milioane de euro și va cuprinde 137 de unități rezidențiale. Se estimează că va fi finalizată în T3 2023.

Mai multe informații AICI.

Tot în octombrie 2022, One United Properties a obținut autorizația de construire pentru **One High District**, o dezvoltare premium de amplasare situată în zona Floreasca-Barbu Văcărescu. Dezvoltarea va găzdui trei turnuri înalte, cu 786 de apartamente și o valoare brută de dezvoltare (GDV) de 154,2 milioane de euro. Se estimează că One High District va fi finalizat în T4 2025. **Mai multe informații AICI.**

În noiembrie 2022, One United Properties a obținut autorizația de construire pentru **One Floreasca Towers**, o nouă dezvoltare situată pe strada Gara Herăstrău, în zona de business Promenada Mall. Dezvoltarea va include două turnuri de 14 etaje, care vor găzdui 208 unități rezidențiale, cu o GDV totală de 61,8 milioane de euro. Se estimează că One Floreasca Towers va fi finalizat în T1 2025. **Mai multe informații AICI.**

De asemenea, în noiembrie 2022, One United Properties a primit autorizația pentru prima fază a One Lake Club, care va găzdui 544 de unități rezidențiale cu o GDV de 179,6 milioane de euro. Împreună cu Faza 2, unde vânzările au început în iulie 2022, One Lake Club va găzdui un total de 663 de apartamente cu o GDV de 214,9 milioane de euro. **Mai multe informații AICI.**

Portofoliul de terenuri

În iulie 2022, Compania a achiziționat un teren de 36.869 mp pe Bulevardul Poligrafiei nr. 50 și 52-54, în București, unde va construi o dezvoltare predominant rezidențială, denumită **One Herăstrău City**, care se estimează că va găzdui aproximativ 900 de apartamente. **Mai multe informații AICI.**

La data de 30 septembrie 2022, One United Properties avea 202.766 mp de terenuri pentru dezvoltarea rezidențială ulterioară în București și Constanța (Mamaia) în curs de autorizare și în faza de planificare, cu drepturi de construcție supraterane totale de 650.792 mp și cu o estimare de începere a construcției pentru majoritatea dintre acestea între T4 2022 și 2024. Grupul estimează construirea a 5.159 de apartamente și spații comerciale pe aceste terenuri. La momentul publicării acestui raport, portofoliul de terenuri a scăzut la 139.154 mp (440.420 mp construibili și 3.477 de apartamente), deoarece clădirile care au primit autorizațiile descrise mai sus au fost reclasificate în inventar (apartamente în construcție). În plus, One United Properties are aproximativ 30.000 mp de clădiri pentru restaurare și dezvoltare ulterioară.

În plus față de portofoliul de terenuri deținute, compania are o rezervă importantă de noi terenuri pentru dezvoltare ulterioară. În prezent, One United Properties se află în prezent în negocieri avansate pentru șapte viitoare dezvoltări, precum și în stadii incipiente de discuții sau negocieri pentru alte peste 20 de dezvoltări. Cele șapte dezvoltări în curs de negociere se concentrează în principal pe proprietăți rezidențiale pentru cei cu venituri medii și medii-mari, iar achiziția acestora va fi finanțată cu ajutorul capitalului obținut în urma ultimei majorări de capital. Trei din cele zece locații anunțate la momentul majorării de capital au fost deja achiziționate și făcute publice: One City Club, One Herăstrău City și Eliade Tower.

Segmentul comercial

În iulie 2022, One United Properties a informat piața că **One Tower**, clădirea de birouri care face parte din dezvoltarea One Floreasca City, cu o GLA de 23.750 mp, a ajuns la un grad de ocupare de 100%. **Mai multe informații AICI.**

De asemenea, în iulie 2022, Grupul a informat piața cu privire la preluarea unei participații de 100% în cadrul unei companii care deține și operează o clădire de birouri situată în Bulevardul Nicolae Titulescu nr. 29-31 din București, denumită **One Victoriei Plaza**. Clădirea de birouri are o GLA totală de aprox.



12.000 mp și este închiriată în totalitate de First Bank în calitate de chiriaș pentru o perioadă rămasă de aprox. 12 ani, cu o opțiune de întrerupere după 7 ani. Venitul anual din chirie generat de clădire este de aproximativ 1,9 milioane de euro și este indexat, ca întotdeauna, cu inflația anuală. **Mai multe informații AICI.**

În octombrie 2022, One United Properties a informat piața cu privire la achiziția **Eliade Tower**, clădire de birouri situată în Bulevardul Mircea Eliade nr. 18, București, România. Valoarea totală a tranzacției este de aproximativ 9,5 milioane de euro. Clădirea de birouri are o GLA totală de peste 8.000 mp, distribuită pe 10 etaje, este în prezent închiriată în proporție de aproximativ 50% și se află pe un teren de 4.224 mp. Viitorul potențial al acestei proprietăți se află încă în curs de analiză internă a companiei, având în vedere că terenul este situat lângă One Floreasca City. **Mai multe informații AICI.**

Lucrările de construcție la **One Gallery**, fosta fabrică Ford, sunt în curs de desfășurare, iar livrarea este estimată pentru 2024. La finalizarea construcției, clădirea reabilitată va avea o GLA de aproximativ 13.500 mp și două etaje de parcare subterană, urmând a fi conectată la restul dezvoltării One Floreasca City. Spațiul va cuprinde un mix de magazine, *food market* și restaurante la parter și spații de birouri exclusiviste la primul etaj. Accesul la One Gallery se va face din trei străzi - Calea Floreasca, strada Banu Antonache, precum și bulevardul Mircea Eliade, redând utilitatea acestui reper istoric și aducând glorie clădirii anterior abandonate.

În urma achizițiilor recente, portofoliul de birouri al companiei numără o GLA de 102.000 mp de spații de birouri și va ajunge la o GLA de 138.000 mp după livrarea One Cotroceni Park Office Faza 2 până la sfârșitul anului 2022. Aceste GLA-uri exclud deja cei 18.000 mp din una dintre clădirile din cadrul complexului de birouri One North Gate, despre care s-a anunțat că vor fi reconvertiți într-o dezvoltare rezidențială, One North Lofts. Împreună cu portofoliul de retail (care include în principal Bucur Obor și One Gallery), portofoliul total de închirieri comerciale al One United Properties va atinge o GLA de peste 180.000 mp.

PRINCIPALELE EVENIMENTE DE GUVERNANȚĂ

AGOA & AGEA din 28 septembrie 2022

În data de 28 septembrie 2022, One United Properties a organizat Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, situațiile financiare auditate pentru S1 2022, distribuirea primei tranșe din dividendul aferent anului 2022, în valoare de 36,1 milioane de lei (0,013 lei per acțiune), precum și distribuirea de acțiuni gratuite în proporție de o acțiune gratuită la fiecare trei acțiuni deținute. Alte puncte de pe ordinea de zi s-au referit la modificările aduse Actului Constitutiv, în special în ceea ce privește funcționarea, precum și prerogativele Consiliului de Administrație al One United Properties. În special, acționarii au aprobat ca mandatele acordate membrilor Consiliului de Administrație să fie de un an, cu posibilitatea de a fi realeși. **Mai multe informații AICI.**

Plata dividendelor

În data de 3 noiembrie 2022, One United Properties a plătit dividendul semestrial în valoare de 0,013 lei per acțiune, iar în data de 9 noiembrie compania a alocat acționarilor acțiuni gratuite în proporție de o acțiune gratuită pentru fiecare trei acțiuni deținute. Politica de dividende a One United Properties include plata semestrială a dividendelor, prima tranșă fiind aprobată în cadrul Adunării Generale a Acționarilor organizată în luna septembrie a fiecărui an, pe baza rezultatelor semestriale auditate, în timp ce a doua tranșă este aprobată în luna aprilie a anului următor, împreună cu raportul anual auditat.



Actualizări referitoare la activitatea de ESG

În iulie 2022, One United Properties a publicat **Raportul de Sustenabilitate 2021**, pregătit în conformitate cu standardele Global Reporting Initiative (GRI). Raportul de Sustenabilitate 2021 se bazează pe strategia ESG a Companiei și pe informațiile furnizate în Raportul de Sustenabilitate al Companiei pentru anul 2020, publicat în decembrie 2021. **Raportul de Sustenabilitate 2021 este disponibil AICI.**

În octombrie 2022, One United Properties a publicat Ratingul de Risc ESG (mediu, social și guvernantă), emis de Morningstar Sustainalytics. Sustainalytics a evaluat, în septembrie 2022, One United Properties cu un rating de 20,0, care este încadrat ca risc mediu, chiar la granița cu riscul scăzut. Ratingurile de Risc ESG acordate de Sustainalytics sunt clasificate pe cinci niveluri de risc: neglijabil (0-10), scăzut (10-20), mediu (20-30), ridicat (30-40) și sever (40+). **Mai multe informații AICI**, iar **Ratingul ESG 2022 este disponibil AICI.**

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL

Majorarea capitalului social

În august 2022, One United Properties a anunțat închiderea majorării capitalului social, în cadrul căreia Compania a atras 253,7 milioane de lei. Procesul a constat în două etape - prima, în care acționarii existenți au subscris pe baza drepturilor de preferință și cea de-a doua etapă, cu noi investitori care au participat la plasamentul privat. Prețul final per acțiune pentru ambele etape a fost stabilit la 1,25 lei. Operațiunea a fost finalizată în data de 19 august 2022, când acțiunile ONE care au fost subscrise în cadrul operațiunii au fost încărcate în conturile investitorilor.

Capitalul atras consolidează strategia de creștere a One United Properties, permițând companiei să valorifice noi oportunități de pe piață. Noul capital va fi investit cu prioritate în noi dezvoltări rezidențiale situate în principal în București. Compania își propune să investească acest capital în zece noi dezvoltări, dintre care trei au fost deja achiziționate și anunțate: One City Club, One Herăstrău City și Eliade Tower. Acordurile pentru restul de șapte noi dezvoltări sunt așteptate să fie semnate în următoarele 12 luni.

Lichiditate

În T3 2022, ONE a fost a opta cea mai tranzacționată acțiune de la BVB din punct de vedere al lichidității absolute și a 14-a cea mai tranzacționabilă acțiune în funcție de lichiditate raportată la free-float. În 9L 2022, ONE a fost a 9-a cea mai tranzacționată acțiune din punct de vedere al lichidității absolute, înregistrând tranzacții de 175,4 milioane de lei și a 13-a după lichiditatea raportată la free-float. Capitalizarea bursieră la 30 septembrie 2022 a fost de 3,2 miliarde de lei, ceea ce face din One United Properties cea mai mare companie antreprenorială listată la Bursa de Valori București. Compania avea 5.833 de acționari la 30 septembrie 2022.

Valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile ONE în perioada 1 ianuarie - 30 septembrie 2022 a fost de 0,93 milioane de lei. Într-o perioadă 9L 2022 volatilă, acțiunile ONE au avut o performanță mai bună decât indicele de referință BET, oferind un randament total de -8,7%, o performanță mai bună în comparație cu BET-TR (-10,5%), precum și cu principalii indici imobiliari (indicele EPRA -39,5%, indicele ELUK -37,8%, indicele SX86P -41,6%).

Începând cu data de 19 septembrie 2022, acțiunile One United Properties au fost avansate în cadrul FTSE Global Equity Index Series for Emerging Europe, trecând de la categoria small cap la cea mid-cap, reflectând creșterea capitalizării bursiere, precum și lichiditatea solidă a acțiunilor ONE.



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a crescut cu 45% în 9L 2022 comparativ cu 9L 2021, ajungând la 908,8 milioane de lei. Creșterea cifrei de afaceri a fost susținută de o creștere cu 15% a veniturilor din vânzarea proprietăților rezidențiale, care au ajuns la 597,7 milioane de lei în 9L 2022 față de 521,9 milioane de lei în 9L 2021. Venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut cu 56% față de anul trecut, ajungând la 278,3 milioane de lei, datorită faptului că dezvoltările majore se apropie de finalizare. Acest lucru a generat o marjă netă de 47%, o apreciere de 12pp comparativ cu 9L 2021.

În T3 2022, Grupul nu a înregistrat câștiguri obținute de la clădirile de birouri în curs de dezvoltare, deoarece această evaluare este efectuată la nivel de semestru. Prin urmare, câștigurile obținute de la clădirile de birouri în curs de dezvoltare, achizițiile în condiții avantajoase, investițiile imobiliare finalizate și investițiile imobiliare pentru dezvoltare ulterioară au rămas așa cum au fost raportate la primul semestru din 2022. Impactul extinderii portofoliului de terenuri va fi vizibil în raportul pentru întregul an 2022.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de segmentul de birouri și diviziile de retail, au înregistrat o creștere semnificativă, de 30 de ori, ajungând la 41,7 milioane de lei. Această creștere a fost determinată de veniturile provenite de la chiriașii de la One Tower (grad de închiriere de 100% la 30 septembrie 2022), One Cotroceni Park Faza 1 (grad de închiriere de 83% la 30 septembrie 2022 și 87% la data publicării acestui raport, dar care nu generează încă venituri întregi, deoarece o mare parte a chiriașilor se află încă în faza de amenajare), One Victoriei Plaza (achiziție finalizată în T3 2022, închiriată 100%), precum și de impactul rezultatelor generate de Bucur Obor și consolidate în cadrul diviziei de retail. Conducerea estimează că veniturile din chirii vor continua să crească la nivel de trimestru, aducând o pondere și mai semnificativă în T4 2022, datorită clădirilor One Victoriei Plaza și Eliade Tower, iar începând cu 2023 și datorită One Cotroceni Park Faza 1, care va începe să genereze chiria integrală, precum și când chiriașii vor începe să se mute în One Cotroceni Park Faza 2 (grad de închiriere de 52%, dezvoltare încă nefinalizată).

Cheltuielile Generale și Administrative au crescut cu 224%, la 75,4 milioane de lei, ca urmare a dimensiunii mai mari a operațiunilor și a evenimentului extraordinar de înregistrare a cheltuielilor aferente programului de SOP în T2 2022, care este destinat membrilor executivi ai Consiliului de Administrație, în urma îndeplinirii criteriilor de performanță pentru anul 2021, prezentate în cadrul programului. Cheltuiala a fost înregistrată în T2 și T3 2022 și a avut o valoare totală non-cash de 44 de milioane de lei (42 de milioane lei în T2 2022 și 2 milioane lei în T3 2022), în conformitate cu standardele de raportare IFRS. În ceea ce privește cheltuielile de exploatare, acestea s-au ridicat la 9,9 milioane de lei în 9L 2022, în creștere cu 87% față de 5,3 milioane de lei înregistrate în 9L 2021. Din suma înregistrată în această categorie în 9L 2022, 6,5 milioane de lei reprezintă sponsorizări legate de activități de CSR, care se așteaptă să fie deduse integral din impozitul pe profit. Alte elemente care se încadrează în această categorie includ costurile cu provizioane și indemnizațiile pentru depreciere.

Începând cu acest raport, Compania a adăugat o nouă categorie de costuri, Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților – rezidențiale, care include cheltuielile cu proprietățile pentru dezvoltările rezidențiale finalizate și care nu au fost încă livrate complet clienților. Pentru a putea fi comparate, compania a reclasificat această categorie de costuri pentru anul 2021 și le-a retratat în acest raport, pentru a prezenta o imagine comparabilă.

EBITDA a crescut cu 95%, ajungând la 482,9 milioane de lei datorită marjei excelente din vânzările de proprietăți rezidențiale și în ciuda implementării non-cash a programului SOP. Profitul brut a ajuns la 479,5 milioane de lei, o dublare față de 9L 2021, în timp ce profitul net a crescut cu 120%, ajungând la



421,1 milioane de lei. Impozitul pe profit pentru 9L 2022 a fost de 58,4 milioane de lei, din care 10,3 milioane de lei reprezintă cheltuielile efective, iar restul de 48,3 milioane de lei reprezintă impozitul amânat pe profit, generat de câștigurile din ajustarea valorii juste, care vor deveni impozabile doar la vânzarea activelor respective.

Poziții P&L selectate (RON)	9L 2022	9L 2021	Δ %
Venituri din vânzările proprietăților rezidențiale	597.705.744	521.858.006	15%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(312.773.139)	(342.508.705)	-9%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(6.630.568)	(1.211.137)	447%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	278.302.037	178.138.164	56%
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	39.340.938	69.708.159	-44%
Câștiguri din achizițiile negociate	94.079.969	-	100%
Venituri din chirii	41.669.923	1.376.175	2.928%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	92.852.941	18.758.668	395%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	29.169.878	7.703.216	279%
Cheltuieli Generale și Administrative	(76.358.584)	(21.159.327)	261%
Alte cheltuieli de exploatare	(9.868.494)	(5.280.306)	87%
EBITDA	482.891.341	247.782.237	95%
EBT	479.489.912	239.304.307	100%
Profit net	421.072.295	191.155.374	120%

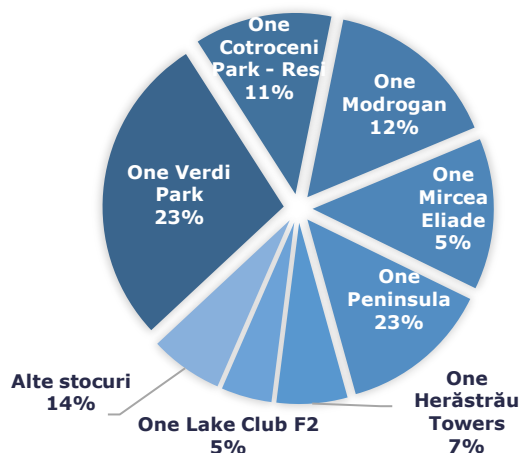
ACTIVE

Activele totale au crescut cu 47% de la începutul anului 2022, ajungând la 4,1 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut cu 58%, ajungând la 2,4 miliarde de lei, creștere determinată în principal de o creștere cu 58% a investițiilor imobiliare, reprezentând segmentul comercial și portofoliul de terenuri. Toate dezvoltările din cadrul investițiilor imobiliare și-au crescut valoarea, în special One Athenee (+50%), One Cotroceni Park Office 2 (+50%), One Cotroceni Park Office 1 (+25%) și terenul pentru dezvoltarea One Floreasca Towers (+15%). În plus, au fost incluse și Bucur Obor, achiziție finalizată în T1 2022, One Victoriei Plaza, achiziție finalizată în T3 2022, precum și cele 29 de apartamente reclassificate de la One Mircea Eliade. De asemenea, s-a înregistrat și o creștere a imobilizărilor necorporale, care au ajuns la 15,3 milioane de lei, reprezentând brandul Bucur Obor, în urma finalizării achiziției și a raportului de alocare a prețului de achiziție.

Activele circulante au crescut cu 34%, ajungând la 1,8 miliarde de lei, datorită creșterii cu 110% a creanțelor comerciale, până la 422,9 milioane de lei, și cu 50% a plăților în avans către furnizori – ambele fiind rezultatul unei dimensiuni mai mari a operațiunilor. Datorită încheierii cu succes a operațiunii de majorare a capitalului social, pe parcursul căreia compania a atras 253,7 milioane de lei, și în ciuda investițiilor continue, precum și a plății dividendelor, poziția de numerar a crescut cu 37% de la începutul anului, până la 694,7 milioane de lei. Stocul (proprietăți rezidențiale) a scăzut cu 12% în perioada analizată, ajungând la 303,5 milioane de lei. La sfârșitul lui T2 2022, One Lake Club (Faza 2) și în T3 2022, One Herăstrău Vista au fost adăugate la nivel de stoc. Cu toate acestea, 83% dintre apartamentele de la dezvoltările în construcție au fost vândute la 30 septembrie 2022.



Proprietăți rezidențiale în '000 RON	30.09.2022	31.12.2021
One Verdi Park	70.962	105.693
One Cotroceni Park - Rezidențial	32.704	35.007
One Modrogan	36.007	29.866
One Mircea Eliade	14.203	45.598
One Peninsula	68.753	60.217
One Herăstrău Towers	20.302	23.738
One Floreasca Vista	14.712	17.041
One Timpuri Noi	12.433	10.949
One Mamaia Nord 2	6.881	2.793
One Herăstrău Vista	3.450	4.818
One Mamaia Nord 1	5.673	7.152
One Lake Club	16.153	-
Alte stocuri	1.252	1.107
TOTAL	303.485	343.978



CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 49% în 9L 2022, ajungând la 2,4 miliarde lei. Creșterea a fost determinată de creșterea rezultatului reportat, precum și de creșterea capitalului social și a primelor de capital ca urmare a majorării de capital efectuată în T3 2022.

Datoriile au crescut cu 44% în 9L 2022, ajungând la 1,7 miliarde lei la 30 septembrie 2022, determinate în principal de o creștere cu 54% a datoriilor pe termen lung, care au ajuns la 896 de milioane de lei, în timp ce datoriile curente au crescut cu 34%, până la 764 de milioane de lei. Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de o creștere cu 58% a creditelor și împrumuturilor, reprezentând în principal împrumuturile bancare pe termen lung în valoare de aproximativ 763 de milioane de lei, care reprezintă în principal sumele utilizate din împrumuturile bancare pentru subsidiarele One Victoriei Plaza, One Cotroceni Park Office, One Verdi Park și One United Tower. Creșterea datoriilor pe termen scurt a fost determinată de o creștere cu 379% a împrumuturilor pe termen scurt, care s-au ridicat la 164,5 milioane de lei, precum și de o creștere cu 64% a datoriilor comerciale și a altor datorii, care au ajuns la 202,9 milioane de lei, ambele creșteri fiind determinate de dimensiunea mai mare a afacerii, dezvoltările care se apropie de stadiul de finalizare și împrumuturile de finanțare aferente care devin rambursabile pe termen scurt.



SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE

DECLARAȚIA DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	9L 2022	9L 2021	Δ %
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	597.705.744	521.858.006	15%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(312.773.139)	(342.508.705)	-9%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(6.630.568)	(1.211.137)	447%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>278.302.037</i>	<i>178.138.164</i>	<i>56%</i>
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	39.340.938	69.708.159	-44%
Câștiguri din achiziții negociate	94.079.969	-	100%
Venituri din chirii	41.669.923	1.376.175	2.928%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	10.140.235	4.906.988	107%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(10.140.235)	(4.906.988)	107%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților	(6.298.035)	(1.999.037)	215%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>35.371.888</i>	<i>(622.862)</i>	<i>5.779%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(4.874.112)	(1.238.774)	293%
Cheltuieli administrative	(75.351.391)	(23.286.879)	224%
Alte cheltuieli de exploatare	(9.867.726)	(5.280.306)	87%
Alte venituri din exploatare	3.866.919	3.902.852	-1%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	92.852.941	18.758.668	395%
Câștiguri din investiții imobiliare în dezvoltări viitoare	29.169.878	7.703.216	279%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	482.891.341	247.782.237	95%
Venituri financiare	9.555.141	9.731.757	-2%
Cheltuieli financiare	(14.003.690)	(18.690.539)	-25%
Proporția rezultatului din companii asociate	1.047.119	480.850	118%
Profit brut	479.489.912	239.304.307	100%
Impozit pe profit	(58.417.617)	(48.148.932)	21%
Profit net	421.072.295	191.155.374	120%



BILANȚ CONSOLIDAT

BILANȚ (RON)	30.09.2022	31.12.2021	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	2.355.544.334	1.492.831.494	58%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active necorporale	15.252.891	597.608	2.452%
Investiții imobiliare	2.292.453.199	1.449.465.190	58%
Active aferente dreptului de utilizare	2.787.267	3.505.452	-20%
Active deținute la entitățile asociate	4.014.277	2.967.158	35%
Imobilizări corporale	21.780.624	17.040.010	28%
ACTIVE CIRCULANTE	1.751.952.964	1.304.327.994	34%
Stocuri	303.484.763	343.977.627	-12%
Avansuri acordate furnizorilor	140.047.239	93.266.448	50%
Creanțe comerciale	422.856.570	201.369.543	110%
Alte creanțe	127.601.107	128.441.029	-1%
Cheltuieli în avans	56.285.163	19.517.269	188%
Alte active financiare	6.962.189	9.408.917	-26%
Numerar și echivalente de numerar	694.715.933	508.347.161	37%
TOTAL ACTIVE	4.107.497.298	2.797.159.488	47%
CAPITALURI PROPRII	2.447.509.161	1.646.957.217	49%
Capital social	555.422.788	514.828.059	8%
Prime de capital	213.122.329	4.307.782	4.847%
Alte rezerve de capital	49.789.817	1.390.179	3.482%
Rezerve legale	11.437.359	11.437.359	0%
Rezultat reportat	1.126.975.588	791.788.303	42%
Interese care nu controlează	490.761.280	323.205.536	52%
DATORII	1.659.988.137	1.150.202.271	44%
DATORII PE TERMEN LUNG	895.965.109	581.000.467	54%
Credite și împrumuturi	622.515.575	390.342.321	59%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	7.788.920	7.472.207	4%
Provizioane	1.385.123	564.912	145%
Datorii de leasing	2.646.947	2.646.947	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	261.628.544	179.974.080	45%
DATORII PE TERMEN SCURT	764.023.028	569.201.804	34%
Beneficiile angajaților	-	553.841	-100%
Credite și împrumuturi	164.545.273	34.347.782	379%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	47.908	-	-
Datorii de leasing	904.464	1.282.387	-29%
Datorii comerciale și alte datorii	202.941.811	123.584.928	64%
Venituri în avans	9.909.254	1.145.855	765%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.653.780	2.023.447	31%
Avansuri încasate de la clienți	383.020.538	406.263.564	-6%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	4.107.497.298	2.797.159.488	47%



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, rezultat consolidat, la 30 septembrie 2022, sunt prezentați mai jos.

*Date financiare
în RON '000*

30 septembrie 2022

Indicatorul lichidității curente

<u>Active circulante</u>	<u>1.751.952.964</u>	= 2,29
Datorii curente	764.023.028	

Indicatorul gradului de îndatorare

<u>Capital împrumutat</u> x100	<u>794.897.676</u>	= 32,5%
Capital propriu	2.447.509.161	

Viteza de rotație a debitelor clienți

<u>Sold mediu clienți :2</u> x ³ / ₄	<u>312.113.057</u>	= 0,26
Cifra de afaceri	675.937.667	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

<u>Cifra de afaceri :(3x4)</u>	<u>1.211.768.729</u>	= 0,51
Active imobilizate nete	2.355.544.000	

Loan-to-value

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
<u>Datoria financiară</u>	<u>794.849.768</u>	<u>432.162.310</u>
Active imobiliare	2.595.937.962	1.793.442.817
	= 31%	= 24%



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.



REZIDENȚIAL

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



BIROU

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 experiența angajaților și pe starea lor de bine.











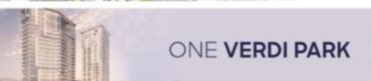









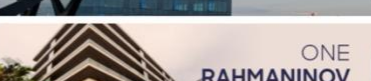

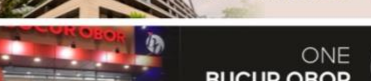

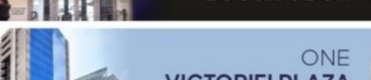





COMERCIAL

Spațiile comerciale aduc valoare vastelor comunități 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.

DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES



1	 ONE NORTH GATE	16	 ONE MIRCEA ELIADE
2	 ONE FLOREASCA LAKE	17	 ONE PENINSULA
3	 ONE HERASTRAU PARK	18	 ONE COTROCENI PARK
4	 ONE HERASTRAU VISTA	19	 ONE VERDI PARK
5	 ONE HIGH DISTRICT	20	 ONE LAKE DISTRICT
6	 ONE FLOREASCA TOWERS	21	 ONE MODROGAN
7	 ONE FLOREASCA VISTA	22	 ONE TIMPURI NOI
8	 ONE LAKE CLUB	23	 ONE TOWER
9	 ONE HERASTRAU PLAZA	24	 ONE RAHMANINOV
10	 ONE HERASTRAU TOWERS	25	 ONE BUCUR OBOR
11	 ONE HERASTRAU OFFICE	26	 ONE VICTORIEI PLAZA
12	 ONE MADRIGALULUI	27	 ONE GALLERY
13	 ONE CHARLES DE GAULLE	28	ONE HERASTRAU CITY RENDERINGS IN PROGRESS
14	 ONE VICTORIEI CENTER	29	ONE CITY CLUB RENDERINGS IN PROGRESS
15	 ONE ATHENEE		

For more details about One United Properties past, present and future projects check our updated info on one.ro



DECLARAȚIA CONDUCERII

București, 11 noiembrie 2022

Subsemnatul, pe baza celor mai bune informații disponibile, confirmă prin prezenta că:

- a) situațiile financiare interimare consolidate simplificate și situațiile financiare interimare individuale simplificate pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2022 oferă o imagine corectă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte, conform standardelor contabile aplicabile; și
- b) raportul atașat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 67 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 14 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2022, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța societății One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte.

Președinte al Consiliului 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 2022**

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
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE	7 – 33

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

	Nota	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	6	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	6	15.252.891	597.608
Investiții imobiliare	7	2.292.453.199	1.449.465.190
Active aferente dreptului de utilizare	5	2.787.267	3.505.452
Acțiuni deținute la entitățile asociate	8	4.014.277	2.967.158
Imobilizări corporale	4	21.780.624	17.040.010
Total active imobilizate		2.355.544.334	1.492.831.494
Active circulante			
Stocuri	9	303.484.763	343.977.627
Avansuri acordate furnizorilor	10	140.047.239	93.266.448
Creanțe comerciale	11	422.856.570	201.369.543
Alte creanțe	11	127.601.107	128.441.029
Cheltuieli în avans		56.285.163	19.517.269
Alte active financiare		6.962.189	9.408.917
Numerar și echivalente de numerar	12	694.715.933	508.347.161
Total active circulante		1.751.952.964	1.304.327.994
TOTAL ACTIVE		4.107.497.298	2.797.159.488
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	555.422.788	514.828.059
Prime de capital	14	213.122.328	4.307.781
Alte rezerve de capital	14	49.789.817	1.390.179
Rezerve legale	14	11.437.359	11.437.359
Rezultat reportat		1.126.975.588	791.788.303
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		1.956.747.880	1.323.751.681
Interese care nu controlează		490.761.280	323.205.535
Total capitaluri proprii		2.447.509.160	1.646.957.216
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	622.515.575	390.342.321
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	7.788.920	7.472.207
Provizioane		1.385.123	564.912
Datorii din contractele de leasing – termen lung	5	2.646.947	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	261.628.544	179.974.080
Total datorii pe termen lung		895.965.109	581.000.467

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE (CONTINUARE)

	Nota	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Datorii curente			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	164.545.273	34.260.754
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	47.908	87.028
Datorii din contractele de leasing	5	904.464	1.282.387
Datorii comerciale și alte datorii	16	202.941.811	124.138.768
Venituri în avans		9.909.254	1.145.855
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	2.653.780	2.023.447
Avansuri încasate de la clienți	17	383.020.539	406.263.566
Total datorii curente		764.023.029	569.201.805
Total datorii		1.659.988.138	1.150.202.272
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		4.107.497.298	2.797.159.488

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 11 noiembrie 2022 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 2022	30 septembrie 2021
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	18	597.705.744	521.858.006
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	18	(312.773.139)	(342.508.705)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor - rezidențial		(6.630.568)	(1.211.137)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		278.302.037	178.138.164
Câștiguri din investiții imobiliare în curs de execuție	7	39.340.938	69.708.159
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	7	92.852.941	18.758.668
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare		29.169.878	7.703.216
Câștig din achiziția negociată a unei noi companii	7	94.079.969	-
Venituri din chirii		41.669.923	1.376.175
Venituri din servicii către chiriași		10.140.235	4.906.988
Costuri cu servicii către chiriași		(10.140.235)	(4.906.988)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(6.298.035)	(1.999.037)
Venituri nete din închirieri		35.371.888	(622.862)
Cheltuieli de intermediere vânzări	19	(4.874.112)	(1.238.774)
Cheltuieli generale de administrație	20	(75.351.391)	(23.286.879)
Alte cheltuieli de exploatare	21	(9.868.494)	(5.280.306)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare		768	536.526
Alte venituri din exploatare		3.866.919	3.366.326
Rezultat din activitatea de exploatare		482.891.341	247.782.238
Venituri financiare	22	9.555.141	1.487.355
Cheltuieli financiare	22	(14.003.690)	(10.446.137)
Rezultat financiar net		(4.448.549)	(8.958.782)
Cota-parte din profitul asociaților		1.047.119	480.850
Rezultat înainte de impozitare		479.489.911	239.304.306
Impozit pe profit	13	(58.417.617)	(48.148.932)
Rezultatul net al perioadei		421.072.294	191.155.374
Total rezultat global aferent perioadei		421.072.294	191.155.374
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		378.235.477	162.969.073
Intereselor care nu controlează		42.836.817	28.186.301
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		378.235.477	162.969.073
Intereselor care nu controlează		42.836.817	28.186.301
Câștiguri pe acțiune de bază/diluată atribuibile acționarilor	24	0,16	0,24

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 11 noiembrie 2022 și semnate în numele acesteia de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2022

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

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 2022

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 31 decembrie 2021	514.828.059	4.307.781	11.437.359	1.390.179	-	791.788.303	323.205.535	1.646.957.216
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	378.235.477	42.836.817	421.072.294
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(42.473.315)	(882.000)	(43.355.315)
Emisiunea de acțiuni ordinare	40.594.729	213.122.328	-	-	-	-	-	253.717.057
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Costuri IPO	-	-	-	-	-	(1.188.473)	-	(1.188.473)
Transfer din prime de capital în alte rezerve	-	(4.307.781)	-	4.307.781	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	613.596	(7.910.205)	(7.296.609)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Vânzarea de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Remunerații sub formă de plăți pe bază de acțiuni („SOP”)	-	-	-	44.091.857	-	-	-	44.091.857
Tranzacții la înființarea filialei sau la majorarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	133.511.133	133.511.133
Sold la 30 septembrie 2022	555.422.788	213.122.328	11.437.359	49.789.817	-	1.126.975.588	490.761.280	2.447.509.160

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate interimare simplificate.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2022

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

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

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte Rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 31 decembrie 2020	259.824.598	9.192	-	463.393	(26.765.560)	498.235.187	92.264.592	824.031.402
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	26.001.417	233.111.060	-	-	-	-	-	259.112.477
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve de capital	189.573	-	-	-	-	(189.573)	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	-	-	-	926.786	-	-	-	926.786
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	(1.272.527)	(4.296.795)	(5.569.322)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Vânzarea de acțiuni proprii	-	-	-	-	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
Sold la 30 septembrie 2021	286.015.588	233.120.252	-	1.390.179	-	614.797.030	235.913.503	1.371.236.552

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate interimare simplificate.

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE

	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare		
Rezultat net al perioadei	421.072.294	191.155.374
Ajustări pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	1.989.293	1.384.895
Cota-parte în profitul asociaților	(1.047.119)	(480.850)
Alte venituri financiare	(3.929.465)	(244.652)
Creșterea/(Descreșterea) în alte provizioane	1.502.680	59.638
Câștig/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale	19.449	(231.027)
Cheltuieli cu dobânzile	14.003.690	7.114.895
Venituri din dobânzi	(5.514.878)	(1.242.703)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	58.417.617	48.148.932
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul valutar	1.568.297	5.686.595
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(161.363.757)	(96.170.043)
Câștig/Pierdere din vânzarea investițiilor imobiliare	(768)	(536.526)
Câștig din achiziția negociată a unei noi subsidiare	(94.079.969)	-
Plata pe bază de acțiuni	44.091.857	926.786
Modificări în capitalul circulant		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	(330.760.157)	(109.438.211)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor	17.297.487	121.397.182
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	(14.982.130)	(6.103.961)
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți	(23.244.027)	108.819.839
Impozitul pe profit plătit	(5.489.376)	(4.641.616)
Modificări în capitalul circulant din achiziția de noi subsidiare	11.656.689	-
Numerar net din activități de exploatare	(68.792.293)	265.604.547
Achiziții de imobilizări corporale	(5.338.008)	(1.562.245)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	5.043	338.050
Achiziții de imobilizări necorporale	(398.232)	(659.722)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(67.645.765)	(117.350.913)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate	(78.271.727)	(999.125)
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare	3.756.376	536.526
Achiziții de investiții imobiliare	(153.223.455)	(24.884.548)
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	(7.296.609)	(5.569.321)
Achiziția de filiale	-	(11.200.554)
Dobânzi încasate	5.514.878	1.242.703
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	(302.897.499)	(160.109.149)
Încasări din împrumuturi	376.130.743	263.582.970
Rambursări de împrumuturi	(16.807.143)	(199.548.460)
Dividende plătite	(42.443.954)	(23.821.935)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune	253.717.057	259.112.477
Dobânzi plătite	(12.139.201)	(7.138.788)
Vânzarea de acțiuni proprii	-	36.035.213
Elementele principale ale plăților de leasing	(398.938)	(531.917)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	558.058.564	327.689.560
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	186.368.772	433.184.958
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	508.347.161	170.971.646
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	694.715.933	604.156.604

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 2022 și 30 septembrie 2022 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 Calea Floreasca nr 159, Clădirea One Tower, București, sector 1.

Capitalul social al Societății este de 555.422.788 RON împărțit în 2.777.113.940 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Capitanu) care dețin 27.5830% fiecare, iar alți acționari dețin 44.8340%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

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

Societatea deține următoarele filiale la 30 septembrie 2022 și 31 decembrie 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 2022	% participație la 31 decembrie 2021	Sediul social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectură pentru dezvoltările grupului și din afara grupului	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar în București	63,83%	62,41%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	70,24%	70,24%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societatea din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 30 septembrie 2022	% participație la 31 decembrie 2021	Sediul social
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	80,58%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	82,33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	82,33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	82,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar în București	57,25%	57,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar în București	57,25%	57,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA (fosta One Verdi Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%	80,00%	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 High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Carpathian Lodge Magura SRL (fosta Carpathian Estate S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	66,72%	66,72%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 10 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Italia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bucur Obor SA	Inchiriere spații comerciale	54,44%	-	Str. Colentina nr. 2, București, sector 2
One United Management Services SRL	Activități de consultanță pentru afaceri și management	100,00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 12 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societatea din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 30 septembrie 2022	% participație la 31 decembrie 2021	Sediul social
One Proiect 14 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 15 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Închiriere spații birouri în București	100,00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

În primele trei trimestre ale anului 2022, au fost înființate nouă noi filiale în cadrul grupului One: One Proiect 8 SRL, One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL), One Proiect 10 SRL, One Proiect 11 SRL, One Proiect 12 SRL, One Proiect 14 SRL, One Proiect 15 SRL, One United Management Services SRL și One United Italia SRL, care sunt deținute în proporție de 100% de Societate.

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

- One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL) de la 82,33% la 95,00%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 808.349 RON.
- Neo Floreasca Lake SRL de la 80,58% la 95,00%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 2.063.158 RON.
- Neo Timpuri Noi SRL de la 82,33% la 95,00%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 902.834 RON.
- One Herăstrău Vista (fosta Neo Herăstrău Park SRL) de la 82,00% la 95,00%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 2.042.970 RON.
- One North Gate SA de la 62,41% la 63,83% prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 1.479.300 RON.

În 8 februarie 2022, Societatea a achiziționat direct 100% din acțiunile BO Retail Invest SRL, o filială care a achiziționat anterior o participație majoritară de 54,4351% în Bucur Obor, societate listată în sistemul multilateral de tranzacționare al Bursei de Valori București sub simbolul BUCU. Tranzacția a făcut obiectul avizului Consiliului Concurenței, pe care Societatea l-a obținut în 4 februarie 2022. Prețul total pentru această tranzacție este în suma de 65.4 milioane RON, reprezentând prețul acțiunilor achiziționate.

În 27 iulie 2022, Societatea a achiziționat 100% din acțiunile unei noi subsidiare One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL) care deține și operează o clădire de birouri localizată pe Bvd. Nicolae Titulescu nr. 29-31, București, România (One Victoriei Plaza). Prețul total pentru această tranzacție este în sumă de 28 milioane Euro. Clădirea de birouri este închiriată integral de către First Bank.

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 2021 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 2021.

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.

Comparativ cu situațiile financiare consolidate interimare simplificate de la 30 septembrie 2021, Grupul a prezentat cu un nivel mai mare de granularitate unele informații din perioada curentă pentru a crește gradul de relevanță. După caz, Grupul a reclasificat informațiile comparative pentru uniformitate. Următoarele elemente din situația consolidată interimară simplificată a profitului și pierderii și a altor elemente ale rezultatului global și situația consolidată interimară simplificată a poziției financiare au fost modificate datorită unor astfel de reclasificări: costurile proprietarului aferente proprietăților disponibile pentru închiriere au fost incluse în categoria cheltuielilor administrative la 30 septembrie 2021, iar în perioada curentă au fost reclasificate în activitatea de închiriere, costurile pentru fit out, utilități care nu au fost incluse în costul bunurilor și serviciilor vândute au fost incluse în categoria de alte cheltuieli operaționale în perioada precedentă, iar în perioada curentă au fost reclasificate în linia de „Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor – rezidențial”, beneficiile angajaților au fost incluse în categoria Datorii comerciale și alte datorii, la data de 30 Septembrie 2022.

3. STANDARDE, AMENDAMENTE ȘI NOI INTERPRETĂRI ALE STANDARDELOR

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 2021, 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 combinații 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.
- **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 criterii 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 chirii ca urmare a Covid-19** - La 28 mai 2020, IASB a emis Concesii la chirii ca urmare a Covid-19 - amendament la IFRS 16 Contracte de leasing. Amendamentele scutesc locatarii de la aplicarea liniilor directoare 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 locator 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	Echipamente tehnologice	Aparatură și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte immobilizări	Total
Cost						
31 decembrie 2021	15.791.459	758.632	809.577	1.175.717	3.165.923	21.701.308
Intrări	-	344.416	138.873	580.027	5.268.938	6.332.254
leșiri	-	-	(24.931)	(18.750)	-	(43.681)
30 septembrie 2022	15.791.459	1.103.048	923.519	1.736.994	8.434.861	27.989.881
Amortizări și deprecieri						
31 decembrie 2021	2.309.430	425.316	654.918	685.855	585.779	4.661.298
Amortizare aferentă anului	536.319	91.687	244.297	178.234	529.489	1.580.026
leșiri	-	-	(16.859)	(15.208)	-	(32.067)
30 septembrie 2022	2.845.749	517.003	882.356	848.881	1.115.268	6.209.257
Valoare contabilă netă						
31 decembrie 2021	13.482.029	333.316	154.659	489.862	2.580.144	17.040.010
30 septembrie 2022	12.945.710	586.045	41.163	888.113	7.319.593	21.780.624

Grupul efectuează analiza anuală de depreciere în decembrie sau mai des dacă există indicii de depreciere a immobilizărilor corporale. La 31 decembrie 2021, s-a înregistrat o depreciere a valorii de 954 kRON, iar la 30 septembrie 2022, Grupul are indicii că nu s-a înregistrat nicio schimbare semnificativă în valoarea immobilizărilor 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:

5. CONTRACTE DE LEASING (continuare)

	Terenuri	Clădiri	Echipamente	Total
La 1 ianuarie 2022	30.923	3.426.862	47.667	3.505.452
Intrări	-	-	-	-
Costuri de amortizare	(155.747)	(508.083)	(54.355)	(718.185)
La 30 septembrie 2022	(124.824)	2.918.779	(6.688)	2.787.267

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

	2022	2021
La 1 ianuarie	3.929.334	1.208.149
Intrări	-	3.566.471
Dobânda acumulată	12.173	82.799
Plăți	(398.938)	(939.449)
Diferențe valutare	8.842	11.364
La 30 septembrie 2022/31 decembrie 2021	3.551.411	3.929.334

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

	Perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2022	Perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2021
Cheltuieli cu amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	(466.134)	(180.451)
Cheltuieli cu dobânda la datoriile de leasing	(11.000)	(14.666)
Câștiguri/(Pierderi) din schimbul valutar	(8.842)	(11.789)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing la activele cu valoare redusă	(7.523)	(6.700)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing pe termen scurt	(46.955)	(56.668)
Total valoare recunoscută în contul de profit și pierdere	(540.454)	(270.274)

6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, brevete, licențe	Costuri de dezvoltare	Alte immobilizări necorporale	Total
Cost					
La 31 decembrie 2021	19.256.076	335.502	355.010	849.840	20.796.428
Intrări	-	14.383.715	385.293	20.195	14.789.203
La 30 septembrie 2022	19.256.076	14.719.217	740.303	870.035	35.585.631
Amortizări și deprecieri					
La 31 decembrie 2021	-	193.706	-	749.038	942.744
Amortizare	-	34.139	-	99.781	133.920
La 30 septembrie 2022	-	227.845	-	848.819	1.076.664
Valoare contabilă netă					
La 31 decembrie 2021	19.256.076	141.796	355.010	100.802	19.853.684
La 30 septembrie 2022	19.256.076	14.491.372	740.303	21.216	34.508.967

6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (continuare)

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 2021, 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 2022 și se va efectua de asemenea la sfârșitul anului.

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

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- teren în suprafață de 12.000 mp și imobil de birouri în suprafață de 34.628 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- 3 apartamente și 4 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.A.;
- teren în suprafață de 6.096 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închiriabilă de 23.800 mp situat în Calea Floreasca, Nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower SA;
- teren și două imobile de birouri cu o suprafață totală de 46.253 mp situat în str. Sergent Nuțu Ion nr 44, deținut de filiala One Cotroceni Park Office SA;
- imobil situat în jud. Buzău achiziționat în septembrie, deținut de filiala One Carpathian Lodge Măgura SRL format dintr-un hotel boutique împreună cu 56ha de pădure și teren. Grupul intenționează să realizeze investiții viitoare pe termen scurt și mediu;
- 30 de apartamente și 35 de locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL. În primul trimestru al anului 2022, Grupul a început activitățile în vederea închirierii mai multor apartamente și locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL și, prin urmare, modifică prezentarea de la apartamente disponibile spre vânzare la apartamente disponibile pentru închiriere. La data schimbării destinației, Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers Romania și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 43.8 milioane RON;
- imobil care se închiriaza în scop comercial dobândit prin achiziția companiei Bucur Obor SA. Proprietatea vizată are o suprafață totală închiriabilă de 24.325 mp de retail și 2.452 mp depozite. Investiția imobiliară a fost evaluată la valoarea justă la data achiziției la 307.1 milioane RON;

În data de 19 noiembrie 2021, One United Properties a anunțat intenția de achiziționare (indirectă prin BO Retail Invest S.R.L) a pachetului majoritar al Bucur Obor, o companie listată pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, sub simbolul BUCU. În aceeași zi, prin împrumutul pus la dispoziție de Companie One United Properties SA, BO Retail Invest S.R.L a achiziționat 54,4351% din capitalul social al Bucur Obor S.A. contra unei sume de 65 milioane RON. Tranzacția a făcut obiectul unei autorizări din partea Consiliului Concurenței, pe care Compania a obținut-o în data de 4 februarie 2022. În data de 8 februarie 2022, One United Properties a finalizat achiziționarea de către Companie a controlului unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., și indirect a controlului asupra Bucur Obor. Bucur Obor S.A. își desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, situat în București, Sos. Colentina nr. 2, în imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 și în imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste proprietăți sunt deținute de companie. Bucur Obor are ca activitate principală închirierea de spații comerciale, în care clienții comercializează marfa cu amănuntul. Complexul comercial oferă o multitudine de magazine, într-un mix unic în București, o combinație de afaceri de familie precum mercerie, țesături, filmări, geamuri & oglinzi, marochinărie, aur, bijuterii și nu numai, alături de branduri internaționale consacrate;

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Investiții imobiliare finalizate (IPC) (continuare):

- teren și construcția aferentă situate în sectorul 1, București, deținute de subsidiara One Peninsula SRL, achiziționate în luna mai 2022;
- la sfârșitul lunii iulie 2022, Grupul a finalizat tranzacția de preluare a unei participații de 100% în cadrul Mam Imob Business Center SRL, companie care deține și operează clădirea de birouri localizată în Bvd. Nicolae Titulescu nr. 29-31, București, România (după achiziție, filiala a fost redenumită în „One Victoriei Plaza SRL”). Clădirea de birouri are o suprafață închirială totală de 12.000 metri pătrați și 4 nivele subterane cu 93 locuri de parcare, și este închiriată în totalitate către First Bank în calitate de chiriaș pentru o perioadă rămasă de aproximativ 12 ani cu opțiune de întrerupere după 7 ani. Valoarea totală a tranzacției a fost în sumă de 28 milioane euro.

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC):

- 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 de stocuri la 30 iunie 2021 în urma eliberării noii autorizații de construcție pentru schimbarea destinației din clădire de birouri în imobil de locuințe;
- teren în suprafață de 8.847 mp situat în str. Sergent Nutu Ion Street 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 Nutu 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 de stocuri la 30 iunie 2021 în urma eliberării autorizației de construcție pentru imobil de locuințe;

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (IPFO):

- 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.;
- imobil achiziționat de filiala One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL) situat în centrul Bucureștiului, sector 1 format din: teren în suprafață de 521 mp și construcția aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp; Imobilul este încadrat în categoria monumentelor istorice de către autoritățile locale.
- teren în suprafață de 801.028,38 mp deținut de filiala One Proiect 11 SRL, localizat în județul Ilfov. Prețul total de achiziție a fost de 9.330.000 euro din care Grupul a plătit până la 30 septembrie 2022 suma de 1.866.000 euro, în timp ce suma rămasă va fi plătită în 4 rate egale în sumă de 1.866.000 euro fiecare, în concordanță cu graficul de rambursare stabilit în contractul de achiziție. Ultima rată este scadentă în 24 de luni de la data semnării contractului de achiziție, 24 august 2022.

Modificările în valorile investițiilor imobiliare au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
La 1 ianuarie	549.398.406	144.581.151
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	58.304.918	8.144.441
Achiziții de investiții imobiliare	4.783.314	12.442.650
Valoarea justă a investiției imobiliare Bucur Obor achiziționată	307.120.316	-
Investiția imobiliară achiziționată (One Victoriei Plaza)	138.118.400	-
Transfer din categoria stocuri	23.651.248	-
leșiri	(3.755.608)	(9.287.515)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	92.852.942	44.364.366
Transfer din categoria investițiilor imobiliare în curs de dezvoltare	454.265.348	331.527.462
Stimulente de leasing	38.357.432	17.625.851
La 30 septembrie 2022 / 31 decembrie 2021	1.663.096.716	549.398.406

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
La 1 ianuarie	650.175.262	720.733.992
Costuri de dezvoltare	58.785.686	190.927.581
Dobândă capitalizată	-	491.773
Transfer (la)/din categoria stocuri	-	(234.275.661)
Transfer la categoria investiții imobiliare finalizate	(454.265.348)	(331.527.462)
Stimulente de leasing	-	5.188.996
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	39.340.938	298.636.043
La 30 septembrie 2022 / 31 decembrie 2021	294.036.538	650.175.262

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)

	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
La 1 ianuarie	249.891.522	145.100.833
Costuri de dezvoltare	8.997.468	11.079.774
Achiziții	47.261.077	37.523.145
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	29.169.878	56.187.770
La 30 septembrie 2022 / 31 decembrie 2021	335.319.945	249.891.522
Total general investiții imobiliare la 30 septembrie 2022 / 31 decembrie 2021	2.292.453.199	1.449.465.190

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 30 iunie 2022 și la 31 decembrie 2021 la de Colliers Romania, evaluator extern, independent, autorizat 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. De asemenea, activele Grupului - 29 de apartamente și 31 de locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL au fost evaluate la 31 martie 2022 pentru schimbarea destinației de la vânzare la închiriere. Noua clădire achiziționată deținută de filiala Bucur Obor SA a fost de asemenea evaluată la valoarea justă la 31 ianuarie 2022, data achiziției și un raport de alocare al prețului de achiziție a fost întocmit de un evaluator independent.

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 redezvoltare, 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.
- Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

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 septembrie 2022 și 31 decembrie 2021. 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.

Grupul a contabilizat combinarea de întreprinderi rezultată din achiziționarea unei cote de participare de 54,4351% în compania Bucur Obor SA și în care a fost obținut controlul. Colliers, evaluator independent, a efectuat evaluarea activelor nete ale afacerii achiziționate în scop de alocare a prețului de achiziție la 31 ianuarie 2022. Rezultatele evaluării sunt prezentate mai jos:

Description	Amount in "RON"
Activ net la valoare justă	293,013,115
% deținere	54.4351%
Suma plătită	65,422,013
Câștigul rezultat din achiziție	227,591,102
<i>Din care:</i>	
<i>Interese care nu controlează recunoscute în rezultat reportat</i>	133,511,133
<i>Câștigul proprietarului aferent % de deținere achiziționat – inclus în contul de profit și pierdere în categoria " Câștig din achiziția negociată a unei noi companii"</i>	94,079,969

8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 30 Septembrie 2022 și 31 decembrie 2021, 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	31 decembrie	30 septembrie	31 decembrie
		2022	2021	2022	2021
Reinvent Energy SRL	România	20%	20%	2.298.921	1.937.759
CCT & ONE AG	Elveția	49,9%	49,9%	675.656	675.656
Glass Rom Invest SRL	România	20%	20%	343.492	269.621
One Property Support Services SRL	România	20%	20%	693.708	81.622
One Herăstrău Office Properties S.A.	România	30%	30%	-	-
One Herăstrău Office S.A.	România	20%	20%	-	-
Alții	România	20%	20%	2.500	2.500
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență				4.014.277	2.967.158

	30-Septembrie-22	30-Septembrie-21
Valoarea totală a cotei Grupului în:		
Profitul din operațiuni neîntrerupte	1.047.119	480.850
Total rezultat global	1.047.119	480.850

9. STOCURI

Majoritatea filialelor Societății au ca obiect de activitate dezvoltarea de 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 2022	31 decembrie 2021
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SRL)	One Peninsula	68.752.822	60.216.695
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	70.961.928	105.692.534
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	14.202.520	45.598.156
One Herăstrău Towers SRL	Herăstrău Towers	20.301.699	23.737.633
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	14.711.634	17.041.339
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	5.673.236	2.793.126
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	12.433.443	10.948.885
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	3.449.956	4.817.770
One Modrogran SRL	One Modrogran	36.006.658	29.865.921
One Mamaia Nord SRL - faza 2	Neo Mamaia	6.881.291	7.151.736
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni	32.703.565	35.007.147
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	One Lake Club	16.153.265	-
Alte stocuri		1.252.746	1.106.685
Total		303.484.763	343.977.627

10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 30 septembrie 2022 și 31 decembrie 2021, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	54.772.911	35.921.773
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	85.274.328	57.344.675
Total	140.047.239	93.266.448

La data de 21 martie 2022, Grupul, prin filiala sa One Mircea Eliade Properties SRL a semnat un antecontract de cumpărare pentru achiziționarea a 10.880 mp de teren și construcție ridicată pe acesta, situat în București, Calea Floreasca 159-165, adiacent dezvoltării existente One Floreasca City. Filiala a plătit pentru garantarea tranzacției un avans de 9.4 milioane RON din prețul total, restul sumei urmând să fie plătită cel târziu la 15 decembrie 2023.

În cursul lunii iulie 2022, Grupul, prin filiala sa One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL) a semnat un contract de cumpărare pentru achiziția unui teren localizat pe Str. Ramuri Tei nr. 3, cu o suprafață de 10.710 mp, în proximitatea parcului și cartierului Floreasca, proiectului One Verdi Park și Bvd. Barbu Vacărescu. Grupul intenționează să construiască pe acest teren un proiect rezidențial numit One City Club. Drepturile și obligațiile aferente dreptului de proprietate vor fi transferate la data ultimei plăți.

În cursul lunii iulie 2022, Grupul, prin filiala sa One Herăstrău City (fosta One Proiect 7 SRL) a semnat un contract de cumpărare pentru achiziția unui teren cu o suprafață totală de 36.869 mp, localizat pe Bvd. Poligrafiei nr. 50 și nr. 52-54, București, Sector 1, împreună cu 19 clădiri vechi construite pe teren, care vor fi demolate. Grupul intenționează să construiască o dezvoltare rezidențială pe acest teren, numită One Herăstrău City.

În august 2022, Grupul, prin filiala sa One Proiect 12 SRL a semnat un contract de cumpărare pentru achiziția unui teren în suprafață de 1.361 mp și construcția ridicată pe acesta, localizat în București, Sector 1.

11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 30 septembrie 2022 și 31 decembrie 2021, clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale - clienți	169.645.467	65.072.007
Provizioane pentru clienți	(8.309.324)	(220.608)
Clienți – facturi de întocmit	373.798	247.640
Active contractuale	261.146.629	136.270.504
Total creanțe comerciale	422.856.570	201.369.543
TVA de recuperat	63.853.334	44.446.223
Debitori diverși	6.011.440	2.542.296
Împrumuturi acordate entităților afiliate	7.061.118	11.453.361
Împrumuturi acordate altor entități	12.553.520	68.811.377
Dividende interimare	36.102.481	-
Creanțe cu impozitul pe venit	935.348	935.348
Dobânda de încasat	307.096	-
Alte creanțe	1.209.176	459.032
Provizioane pentru alte creanțe	(432.406)	(206.608)
Total alte creanțe	127.601.107	128.441.029
Total	550.457.677	329.810.572

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

La începutul lunii februarie 2022, Grupul a achiziționat o nouă afacere, Bucur Obor SA și, prin urmare, a efectuat alocarea prețului de achiziție, însemnând procesul de atribuire a valorii juste tuturor activelor și datoriilor asociate companiei achiziționate, Bucur Obor SA. Valoarea justă a creanțelor Bucur Obor SA este inclusă în totalul creanțelor comerciale și sunt detaliate mai jos:

Description	30 septembrie 2022
Creanțe comerciale - clienți	9.966.433
Provizioane pentru clienți	(7.994.970)
Clienți – facturi de întocmit	(78.781)
Total creanțe comerciale ale Bucur Obor SA	1.892.682

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.

Dezvoltator	Denumire proiect	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
One Modrogan SRL	One Modrogan	13.693.383	17.968.612
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	25.579.540	36.770.981
One Peninsula SRL	One Peninsula	-	-
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	4.619.183	27.696.205
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	154.839.231	18.634.074
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	24.186.927	2.034.029
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	4.657.706	10.176.583
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	33.570.659	22.990.020
Total		261.146.629	136.270.504

11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (CONTINUARE)

La 30 septembrie 2022 și 31 decembrie 2021, 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.

Rata pierderii preconizate pentru creanțele comerciale restante de mai mult de 90 de zile la 30 septembrie 2022 și 31 decembrie 2021 a fost stabilită pe baza pierderilor de credit istorice ajustate cu orice factori cunoscuți care ar putea influența valoarea viitoare care va fi încasată în legătură cu respectiva creanță. Grupul a luat de asemenea în calcul procedurile de încasare ulterioare efectuate până la data emiterii prezentelor situații financiare și analiza de bonitate efectuată de echipa de vânzări a Grupului la nivelul fiecărui client.

În categoria împrumuturilor acordate părților legate sunt incluse în principal împrumuturile acordate către One Herăstrău Office Properties SA cu o perioadă maximă de rambursare de 5 ani, în funcție de disponibilitatea fluxurilor de numerar ale debitorului. Dobânda la împrumut este de 3,25%/an. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2022 este de 6.13 milioane RON (31 decembrie 2021: 10.97 milioane RON) și dobânda aferentă este de 285.330 RON (31 decembrie 2021: 106.867 RON).

În categoria împrumuturilor acordate altor părți este inclus împrumutul acordat de subsidiara One Long Term Investments SRL lui Agro-Mixt Avero Prod SRL cu o facilitate maximă de creditare de 2 milioane EUR și o dobândă la împrumut de 3,25%/an. Perioadă de rambursare este în funcție de disponibilitatea fluxurilor de numerar ale debitorului. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2022 este de 12.12 milioane RON (31 decembrie 2021: 1.5 milioane RON) și dobânda aferentă este de 187.431 RON.

În categoria „Dividende interimare” sunt incluse sumele aprobate la plată aferente dividendelor interimare, vă rog faceți referire la Nota 16 pentru detalii suplimentare.

12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Depozite bancare – EUR	163.248.038	235.613.850
Depozite bancare – RON	365.309.090	51.138.976
Conturi la bănci – EUR	117.353.038	204.701.288
Conturi la bănci – USD	2.695	647.998
Alte disponibilități bănești	181	-
Conturi la bănci – RON	48.597.063	16.061.810
Casă – RON	205.828	183.239
Total	694.715.933	508.347.161

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	30 septembrie 2022	Scadență	31 decembrie 2021	Scadență
Depozite bancare EUR	163.248.038	2022	235.613.850	2022
Depozite bancare RON	365.309.090	2022	51.138.976	2022
Total	528.557.128		286.752.826	

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 recent al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

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

13. IMPOZIT PE PROFIT

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2021 și 2022 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 2022 și 31 decembrie 2021 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 2022	31 decembrie 2021
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(2.653.780)	(2.023.447)
Datorii privind impozitul amânat	(261.628.544)	(179.974.080)
Total creanțe /(datorii)	(264.282.324)	(181.997.527)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 30 septembrie 2022 și 30 septembrie 2021 este detaliată după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	10.149.068	12.487.469
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	48.268.549	35.661.463
Cheltuiala cu impozitul pe profit recunoscută în situația rezultatului global	58.417.617	48.148.932

Mișcări în soldul de impozit amânat

La 30 septembrie 2022 și 31 decembrie 2021, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021	9 luni 2022	9 luni 2021
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(89.202.241)	(54.692.419)	34.509.822	14.658.500
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(149.099.573)	(122.374.775)	26.724.798	1.321.443
Stocuri	(20.659.779)	(21.388.653)	(728.874)	14.154.309
Creanțe comerciale și de altă natură	(5.746)	(5.746)	-	32.258
Pierderi fiscale	14.209.508	12.195.781	(2.013.727)	6.001.711
Sponsorizări	10.699.942	6.115.959	(4.583.983)	-
Contracte de leasing	32.843	(21.747)	(54.590)	(2.217)
Cheltuieli în avans	40.724	129.756	89.032	(60.809)
Achiziția Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	-	-	-
Remunerații sub formă de plăți pe bază de acțiuni („SOP”)	5.978.658	-	(5.978.658)	-
Investiția imobiliară în Bucur Obor – efectul amortizării	(217.237)	-	217.237	-
Investiția imobiliară în MAM Business Center	(118.486)	-	118.486	-
Împrumuturi	-	-	-	(427.623)
Imobilizări corporale	98.758	67.764	(30.994)	(16.109)
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			48.268.549	35.661.463
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(261.628.544)	(179.974.080)		

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 2022, capitalul social al Grupului este de 555.422.788,0 RON (31 decembrie 2021: 514.828.058,8 RON) împărțit în 2.777.113.940 acțiuni (31 decembrie 2021: 2.574.140.294 acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON fiecare (31 decembrie 2021: 0,2 fiecare). Toate acțiunile emise sunt plătite integral.

Nume acționar	30 septembrie 2022			31 decembrie 2021		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentat de Mr. Andrei Diaconescu)	766.012.422	153.202.484	27.5830%	766.012.669	153.202.534	29.7580%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentat de Mr. Victor Capitănu)	766.012.422	153.202.484	27.5830%	766.012.669	153.202.534	29.7580%
Alți acționari	1.245.089.096	249.017.820	44.8340%	1.042.114.956	208.422.991	40.4840%
Total	2.777.113.940	555.422.788	100.00%	2.574.140.294	514.828.059	100.00%

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 Burselor 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.

La data de 6 decembrie 2021, Consiliul de Administrație a aprobat majorarea capitalului social al Societății cu o sumă de până la 228.812.471 RON prin emiterea unui număr de 1.144.062.353 acțiuni ordinare noi cu o valoare nominală de 0,2 lei/acțiune prin încorporarea a aproximativ 80% din primele de acțiuni rezultate în urma ofertei publice derulate în perioada 22 iunie – 2 iulie 2021.

În data de 26 aprilie 2022, au avut loc Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe de dividende în valoare de 42.5 milioane RON (prima tranșă fiind plătită în octombrie 2021, dividendul brut integral pentru anul 2021 este de 75 milioane RON. Dividendele brute de 0,0165 RON pe acțiune au fost plătite până la 30 septembrie 2022. Politica de dividende a Societății include plata dividendelor pe o bază semestrială.

La data de 26 aprilie 2022, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor și, ulterior, la 5 mai 2022, Consiliul de Administrație a aprobat majorarea de capital social în vederea strângerii de fonduri pentru finanțarea activității curente a Societății și a grupului acesteia, respectiv pentru finanțarea dezvoltărilor și achizițiilor, prin una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare, nominative și dematerializate.

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

(i) Capitalului social (continuare)

În data de 3 august 2022, Consiliul de Administrație a aprobat rezultatele Majorării Capitalului Social, respectiv subscrierea unui număr de 202.973.646 acțiuni noi oferite la prețul de 1,25 RON/acțiune reprezentând o majorare totală brută de capital de 253.717.057,50 RON constituită din acțiuni la valoare nominală în sumă totală de 40.594.729,2 RON respectiv 0,2 RON pe fiecare acțiune și prime de emisiune de 213.122.328,30 RON. Capitalul social al Societății se majorează astfel de la valoarea nominală de 514.828.058,80 RON la valoarea nominală de 555.422.788 RON.

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 11.437.359 RON la 30 septembrie 2022 (2021: 11.437.359 RON) este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine impozabilă.

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

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

(iii) 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.

(iv) 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 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. Conform hotărârii Consiliului de Administrație nr. 20/30 decembrie 2021 și în temeiul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Societății nr. 55/19 aprilie 2021, Societatea a aprobat „divizarea” acțiunilor, prin diminuarea nominală a valorii unei acțiuni de la 260,60 RON la 0,2 RON, iar în temeiul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Societății nr. 56/26 mai 2021, s-a confirmat că „divizarea” acțiunilor se aplică oricăror opțiuni pe acțiuni acordate anterior operațiunii de „divizare”. Prin urmare, a fost aprobată modificarea contractului pentru a reflecta „divizarea”, precum și pentru a prelungi termenul de exercitare a opțiunilor pe acțiuni acordate beneficiarului. Grupul a estimat rezerva luând în considerare valoarea justă a instrumentului și perioada de intrare în drepturi.

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea anumitor bonusuri către 2 membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties S.A., care se va materializa în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății, nu se va plăti nicio sumă de către beneficiari pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Aceste remunerații sub formă de plăți pe bază de acțiuni („SOP”) vor fi acordate în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare.

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

În cursul anului 2022, Grupul și beneficiarii au confirmat că au fost stabiliți toți termenii și condițiile pentru planul de remunerație sub formă de plăți pe bază de acțiuni descris mai sus, a avut loc data acordării și, prin urmare, Grupul a contabilizat o cheltuială de 44 milioane lei și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

15. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 30 septembrie 2022 și 31 decembrie 2021 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	164.510.061	34.225.549
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	598.614.458	378.766.739
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	15.944	103.812
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	7.784.087	7.228.487
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	31.964	(16.784)
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	RON	4.833	243.720
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	35.212	35.205
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	23.532.950	11.380.630
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	RON	368.167	194.952
Total		794.897.676	432.162.310
<i>din care:</i>			
Termen lung		630.304.495	397.814.528
Termen scurt		164.593.181	34.347.782

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

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care sunt între 2% și 4%.

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 înainte de emisiunea de acțiuni noi în One North Gate SA.

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 2022, filiala a retras suma de 42.6 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 aferenți facilității de credit la 30 septembrie 2022. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2022 este de 211 milioane RON (31 decembrie 2021: 217.1 milioane RON) din care pe termen scurt – 13.4 milioane 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. Filiala efectuează retrageri din linia de credit pentru finanțarea dezvoltării proiectului rezidențial care se află în construcție, soldul împrumutului la 30 septembrie 2022 este de 85.74 milioane RON (31 decembrie 2021: 53.07 milioane RON) și este în totalitate scadent pe termen scurt.

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat un contract de credit cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe din contracte de leasing, polițe de asigurare și împrumut acționar, conturi bancare și 100% din capitalul social al debitorilor.

Societatea-mamă garantează fiecărei părți finanțatoare performanța punctuală care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul fluxurilor de numerar aferente. În cursul primelor trei trimestre ale anului 2022, filiala One Cotroceni Park Office SA a tras suma de 146.1 milioane RON, astfel soldul creditului la 30 septembrie 2022 este de 221 milioane RON (31 decembrie 2021: 78.91 milioane RON) din care pe termen scurt suma de 35 milioane RON.

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula SRL a semnat un contract de credit cu First Bank SA în valoare maximă de 15.000.000 EUR. Durata creditului este de 36 de luni începând cu 1 octombrie 2021. Soldul creditului la 30 septembrie 2022 este de 53.39 milioane RON (31 Decembrie 2021: 19.3 milioane RON).

15. ÎMPRUMUTURI (CONTINUARE)

Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. De asemenea, împrumutul are atașată o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul de fluxuri de numerar aferent finalizării proiectului pentru 15% din totalul costurilor de dezvoltare (7.47 mil. EUR)

În septembrie 2021, filiala Neo Timpuri Noi SRL a obținut o facilitate de credit nouă pentru suma maximă de 4.049.314 EUR. Soldul creditului la 30 septembrie 2022 este de 17.14 milioane RON (31 decembrie 2021: 8.48 milioane RON) și este scadent pe termen scurt. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe de la clienți și polițe de asigurare și conturi bancare.

În 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL, a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 44.5 milioane RON (echivalentul a 9 milioane EUR), sumă pe care a tras-o în întregime. Împrumutul are o scadență de 10 ani. Contractul de împrumut conține gajuri pe 29 de apartamente și 35 de locuri de parcare, precum și pe conturi bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Filiala a rambursat până la 30 septembrie 2022 suma de 2.35 milioane RON, astfel soldul creditului la 30 septembrie 2022 este de 42.19 milioane RON, din care pe termen scurt 4.07 milioane RON.

În 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoria Plaza SRL (fosta MAM Imob Business Center SRL), a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 18.43 milioane EUR, sumă pe care a tras-o în întregime, astfel soldul împrumutului la 30 septembrie 2022 este de 90.31 milioane RON, din care pe termen scurt 4.92 milioane RON. Împrumutul va fi achitat în întregime până la 30 iunie 2037.

Filialele One United Tower SA și One Cotroceni Park Office SA au tras împrumut în primele nouă luni ale anului 2022 în sumă de 3.7 milioane RON, respectiv 8.37 milioane RON de la Element Invest Partners, parte legată.

16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Furnizori	39.374.439	58.659.711
Furnizori facturi nesosite	33.975.383	16.565.766
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	49.175.358	41.852.148
Dividende	38.916.546	679.899
Alte impozite și taxe	475.890	16.789
Beneficiile angajaților	305.125	553.841
Alți creditori	40.719.070	5.810.614
Total datorii comerciale și alte datorii	202.941.811	124.138.768

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.

În linia Alți creditori este inclusă suma rămasă de achitat (36.9 milioane RON) pentru achiziția unui teren cu suprafața de 801.028,38 mp deținut de filiala One Proiect 11 SRL, localizat în județul Ilfov.

În 28 septembrie 2022, prin decizia Adunării Generale a Acționarilor (AGA) a fost aprobată distribuirea de dividende interimare din profitul aferent primelor șase luni ale anului financiar care se va încheia 31 decembrie 2022, în valoare de 36.102.481 RON (valoare brută), din profitul net distribuibil total în valoare de 46.075.910 RON, aferent primei jumătăți a exercițiului financiar care se va încheia la 31 decembrie 2022.

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 obliga să nu vândă, să nu greveze cu orice fel de sarcini, să nu promită sau să ofere spre vânzare apartamentele (cu/fără locuri de parcare) unei terțe persoane. Avansurile încasate de la clienți sunt în scădere în timp în paralel cu creșterea gradului de finalizare a dezvoltărilor rezidențiale.

Dezvoltator	Nume Proiect	Descriere	30-Sept-22	31-Dec-21
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	Investiție imobiliară	29.711.635	29.711.635
One Herastrău Plaza SRL	One Herastrău Plaza	Rezidențial	79.394	79.393
One Peninsula SRL	One Peninsula	Rezidențial	17.791.357	61.126.149
One North Gate SRL	One North Lofts	Rezidențial	936.997	-
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	Rezidențial	79.887.228	158.125.865
One Lake District SRL	One District Properties	Investiție imobiliară	115.360.327	115.360.327
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	One Plaza Athenee	Investiție imobiliară	39.552.200	9.896.600
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	One Lake Club SRL	Rezidențial	57.717.177	16.841.955
One Lake Club (OP6 - Vlago)	One Lake Club (OP6 - Vlago)	Rezidențial	4.411.816	-
One Proiect 9	One Proiect 9	Rezidențial	5.088.154	-
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	Rezidențial	7.090.760	7.251.338
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	Rezidențial	-	876
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	Rezidențial	25.392.494	7.869.428
Bucur Obor SA	Bucur Obor	Investiție imobiliară	1.000	-
Total			383.020.539	406.263.566

Description	30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	134.653.049	234.453.049
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	248.367.490	171.810.517
Total	383.020.539	406.263.566

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 2022	30 septembrie 2021
Vânzarea proprietăților finalizate		
<i>Vânzări - One Mircea Eliade Properties</i>	21.234.758	65.303.283
<i>Vânzări - One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia)</i>	(1.465.534)	9.374.381
<i>Vânzări - One Herăstrău Towers</i>	10.913.496	-
Vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare, din care:		
<i>Venituri contractuale - One Herăstrău Towers</i>	-	42.053.807
<i>Venituri contractuale - One Peninsula</i>	83.927.222	100.032.493
<i>Venituri contractuale - One Verdi Park</i>	219.359.750	89.693.279
<i>Venituri contractuale - Neo Floreasca Lake</i>	38.630.466	42.881.683
<i>Venituri contractuale - Neo Timpuri Noi</i>	14.372.147	22.370.003
<i>Venituri contractuale - One Herăstrău Vista</i>	3.514.915	1.966.656
<i>Venituri contractuale - One Modrogan</i>	63.325.611	37.404.786
<i>Venituri contractuale - One Cotroceni Park</i>	140.218.245	110.767.670
<i>Venituri contractuale - One Mamaia Nord - faza 2</i>	160.578	9.965
<i>Venituri contractuale - One Lake Club - Vlago</i>	3.514.090	-
Total venituri din contractele cu clienții	597.705.744	521.858.006

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 2022, construcția aferentă proiectelor One Mircea Eliade Properties, One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia), One Herăstrău Towers a fost finalizată, astfel că proprietățile rezidențiale în curs de dezvoltare au fost transferate în categoria proprietăților inventariate finalizate

În data de 8 iulie 2022, Curtea de Apel București a suspendat autorizația de construire aferentă dezvoltării One Modrogan, emisă de Primarul General al Municipiului București. Procesul este în desfășurare.

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Costul cu vânzarea de proprietăți finalizate		
<i>Costul cu vânzarea - One Mircea Eliade Properties</i>	11.603.117	31.143.594
<i>Costul cu vânzarea - One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia)</i>	(1.562.704)	10.897.018
<i>Costul cu vânzarea - One Herăstrău Towers</i>	4.584.987	-
Costul cu vânzarea de proprietăți rezidențiale în curs de dezvoltare, din care:		
<i>Cost contractual - One Herăstrău Towers</i>	-	21.580.762
<i>Cost contractual - One Peninsula</i>	37.246.236	54.465.608
<i>Cost contractual - One Verdi Park</i>	101.787.034	59.969.561
<i>Cost contractual - Neo Floreasca Lake</i>	20.059.642	21.245.700
<i>Cost contractual - Neo Timpuri Noi</i>	9.503.330	15.113.940
<i>Cost contractual - One Herăstrău Vista</i>	2.402.101	1.296.903
<i>Cost contractual - One Modrogan</i>	23.563.174	19.711.890
<i>Cost contractual - One Cotroceni Park</i>	100.387.450	107.065.752
<i>Cost contractual - One Mamaia Nord - faza 2</i>	270.445	17.977
<i>Cost contractual - One Lake Club - Vlago</i>	2.928.327	-
Total cost vânzări	312.773.139	342.508.705

19. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VÂNZARI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Comisioane de intermediere vânzări	4.874.112	1.238.774
Total	4.874.112	1.238.774

Comisiunile intermediere 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	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Comisioane bancare și asimilate	1.394.282	454.025
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	6.125.776	2.066.437
Reparații și mentenanță	64.221	604.957
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	845.016	1.604.411
Amortizarea mijloacelor fixe	1.523.159	1.204.444
Marketing, reclamă și publicitate	6.133.971	4.332.630
Taxe și impozite	138.815	1.352.655
Servicii de contabilitate și audit	1.330.639	633.479
Consultanța intermediere achiziție și închiriere investiții imobiliare	1.994.726	937.977
Alte servicii de consultanță	2.057.407	1.516.462
Servicii administrare	482.094	1.615.375
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	250.620	357.118
Salarii și contribuții asimilate	6.022.553	3.845.323
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	44.091.857	926.786
Cheltuieli poștale și telecomunicații	76.824	76.361
Transport și deplasări	1.132.122	659.581
Chirii diverse	568.551	315.888
Amortizarea dreptului de utilizare	466.134	180.451
Asigurări	304.727	153.418
Servicii de evaluare	297.397	384.379
Recrutare	50.500	64.722
Total	75.351.391	23.286.879

21. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Donații și sponsorizări	6.429.313	4.297.150
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	1.502.681	27.136
Creanțe scoase din gestiune	193.114	-
Penalități contractuale	993.222	148.575
Alte cheltuieli de exploatare	750.164	807.445
Total	9.868.494	5.280.306

21. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE (continuare)

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 2022	30 septembrie 2021
Venituri din dobânzi	5.514.878	1.242.703
Venituri din diferențe de curs valutar	110.798	-
Alte venituri financiare	3.929.465	244.652
Total venituri financiare	9.555.141	1.487.355
Cheltuieli cu dobânzile	(14.003.690)	(7.114.895)
Cheltuieli cu diferențele de curs valutar	-	(3.331.242)
Total cheltuieli financiare	(14.003.690)	(10.446.137)
Total rezultat financiar, net – câștig/(pierdere)	(4.448.549)	(8.958.782)

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 2022	30 septembrie 2021
Beneficii pe termen scurt angajați	345.275	599.834

Entitățile afiliate ale Grupului la 30 septembrie 2022 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
Blue Capital SA (fosta Smart Capital Investments SA)	România	Alte entități afiliate
Ploiești 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
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
YR-WNT SRL (fosta Neo Downtown SRL)	România	Alte entități afiliate
ACC Investments SRL	România	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	România	Entitate asociată

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2022
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

Denumire	Țară	Tip de afiliere
One Property Support Services SRL	România	Entitate asociată
One Herăstrău Office Properties S.A.	România	Entitate asociată
One Herăstrău Office S.A.	România	Entitate asociată
Glass Rom Invest SRL	România	Entitate asociată
CTT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată
CC Trust Group AG	Elveția	Entitate asociată
CCT & One Properties SA	Luxembourg	Entitate asociată
Vinci Ver Holding SRL	Romania	Alte entități afiliate
OA Liviu Holding SRL	Romania	Alte entități afiliate
Dragoș-Horia Manda	România	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului
Gabriel-Ionuț Dumitrescu	România	Membru cheie al conducerii, începând cu 2022 nu mai face parte din Consiliu
Adriana-Anca Anton	România	Membru cheie al conducerii, începând cu 26.04.2022 nu mai face parte din Consiliu
Valentin-Cosmin Samoila	România	Membru cheie al conducerii
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului
Augusta Dragic	România	Membru cheie al conducerii
Magdalena Souckova	Rep. Cehă	Membru cheie al conducerii

Tabelul de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2022 și 30 septembrie 2021, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 30 septembrie 2022 și 31 decembrie 2021:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situția poziției financiare (sume datorate (cătore)/de la)	
		30 septembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	2.482	2.482
	Asociați	4.809.813	4.135.900
	Alte entități afiliate	12.749.072	11.171.879
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	16.035.174	12.266.422
	Alte entități afiliate	26.416.105	24.677.386
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.305	3.305
	Asociați	9.565.776	6.681.849
	Alte entități afiliate	9.225.024	4.042.747
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	24.014.497	35.064.786
	Alte entități afiliate	-	2.841.692
Avansuri încasate de la clienți	Asociați	140.494.818	161.854.758
	Alte entități afiliate	11.748.100	15.950.589
Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		perioada de 9 luni 2022	perioada de 9 luni 2021
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	86
	Asociați	23.037.105	4.020.334
	Alte entități afiliate	7.342.644	16.972.917
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	56.208.979	8.756.861
	Alte entități afiliate	34.040.402	484.434

23. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Cheltuieli cu dobânzile	Sume datorate entităților afiliate
	2022	-	23.936.329
Societăți – alte entități afiliate	2021	99.014	11.610.787
			Sume acordate entităților afiliate
Împrumuturi acordate entităților afiliate		Venituri din dobânzi	
	2022	177.706	7.061.118
Împrumuturi acordate entităților asociate	2021	71.783	11.453.361
	2022	-	-
Împrumuturi acordate altor entități afiliate	2021	-	-
Total împrumuturi acordate entităților afiliate	2022	177.706	7.061.118
	2021	71.783	11.453.361

24. CÂȘTIG PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 30 septembrie 2022 și 30 septembrie 2021 s-a bazat pe profitul atribuit acționarilor, în valoare de 421.072.294 RON (30 septembrie 2021: 191.155.374 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	30 septembrie 2022	30 septembrie 2021
Profit aferent anului atribuit acționarilor	421.072.294	191.155.374
Număr mediu ponderat al acțiunilor în circulație	2.619.245.549	791.596.573
Câștig pe acțiune de bază/diluat atribuit acționarilor	0.16	0.24

25. RAPORTAREA PE SEGMENTE

Segmentele de raportare sunt segmentul rezidențial, închiriere birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară și corporativ, Grupul gestionând operațiunile în funcție de această clasificare. Nu există vânzări între segmente. Rezultatele, activele și datoriile segmentelor includ elemente direct atribuite 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 clienți externi - 30 septembrie 2022	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
RON				
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	597.705.744	-	-	597.705.744
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	51.810.158	-	51.810.158
Costuri cu vânzarea imobilelor rezidențiale	(312.773.139)	-	-	(312.773.139)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor - rezidențial	(6.630.568)	-	-	(6.630.568)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate	-	(16.438.270)	-	(16.438.270)
Venituri nete	278.302.037	35.371.888	-	313.673.925

25 RAPORTAREA PE SEGMENTE (CONTINUARE)

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

	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
<i>RON</i>				
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	521.858.006	-	-	521.858.006
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	6.283.163	-	6.283.163
Costuri cu vânzarea imobilelor rezidențiale	(342.508.705)	-	-	(342.508.705)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor - rezidențial	(1.211.137)	-	-	(1.211.137)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate	-	(6.906.025)	-	(6.906.025)
		-		
Venituri nete	178.138.164	(622.862)	-	177.515.302

Active și datorii pe segmente la 30 septembrie 2022	Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară			Total
	Rezidențial	Birouri	Corporativ	
<i>RON</i>				
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	-	14.403.137	849.754	15.252.891
Investiții imobiliare	79.238.736	2.213.214.463	-	2.292.453.199
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	4.014.277	4.014.277
Active aferente dreptului de utilizare	2.330.022	457.245	-	2.787.267
Imobilizări corporale	2.805.189	2.807.028	16.168.407	21.780.624
Total active imobilizate	103.630.023	2.230.881.873	21.032.438	2.355.544.334
Stocuri	303.019.979	464.784	-	303.484.763
Avansuri acordate furnizorilor	99.103.985	32.730.452	8.212.802	140.047.239
Creanțe comerciale	410.647.254	11.561.590	647.726	422.856.570
Alte creanțe	2.014.179	41.351.397	84.235.531	127.601.107
Cheltuieli în avans	35.501.342	20.271.399	512.422	56.285.163
Alte active financiare	-	-	6.962.189	6.962.189
Numerar și echivalente de numerar	228.947.018	195.341.566	270.427.349	694.715.933
Total active circulante	1.079.233.757	301.721.188	370.998.019	1.751.952.964
TOTAL ACTIVE	1.182.863.780	2.532.603.061	392.030.457	4.107.497.298
Împrumuturi pe termen lung	100.087.862	530.216.633	-	630.304.495
Provizioane	564.911	820.212	-	1.385.123
Datorii din contractele de leasing – porțiunea pe termen lung	2.646.947	-	-	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	84.168.295	176.875.938	584.311	261.628.544
Total datorii pe termen lung	187.468.015	707.912.783	584.311	895.965.109
Împrumuturi pe termen scurt	106.964.170	57.629.011	-	164.593.181
Datorii comerciale și alte datorii	73.448.003	53.059.922	76.433.886	202.941.811
Venituri în avans	287.948	9.620.518	788	9.909.254
Datorii de leasing	458.964	445.500	-	904.464
Datorii privind impozitul pe profitul curent	-	1.119.292	1.534.488	2.653.780
Avansuri încasate de la clienți	134.653.049	248.367.490	-	383.020.539
Total datorii curente	315.812.134	370.241.733	77.969.162	764.023.029
Total datorii	503.280.149	1.078.154.516	78.553.473	1.659.988.138

25 RAPORTAREA PE SEGMENTE (CONTINUARE)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2021 <i>RON</i>	Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară			Total
	Rezidențial	ulterioară	Corporativ	
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	1.698	1.568	594.342	597.608
Investiții imobiliare	-	1.449.465.190	-	1.449.465.190
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	2.967.158	2.967.158
Active aferente dreptului de utilizare	3.048.207	457.245	-	3.505.452
Imobilizări corporale	2.738.225	1.107.589	13.194.196	17.040.010
Total active imobilizate	25.044.206	1.451.031.592	16.755.696	1.492.831.494
Stocuri	343.439.523	-	538.104	343.977.627
Avansuri acordate furnizorilor	60.958.349	25.040.780	7.267.319	93.266.448
Creanțe comerciale	195.777.677	4.377.652	1.214.214	201.369.543
Alte creanțe	2.846.770	25.292.932	100.301.327	128.441.029
Cheltuieli în avans	779.589	18.737.680	-	19.517.269
Alte active financiare	-	-	9.408.917	9.408.917
Numerar și echivalente de numerar	257.181.313	123.684.667	127.481.181	508.347.161
Total active circulante	860.983.221	197.133.711	246.211.062	1.304.327.994
TOTAL ACTIVE	886.027.426	1.648.165.304	262.966.758	2.797.159.488
Împrumuturi pe termen lung	74.637.587	323.176.941	-	397.814.528
Provizioane	564.912	-	-	564.912
Datorii din contractele de leasing – porțiunea pe termen lung	2.646.947	-	-	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	51.166.157	129.669.782	(861.859)	179.974.080
Total datorii pe termen lung	129.015.603	452.846.723	(861.859)	581.000.467
Împrumuturi pe termen scurt	8.526.478	25.821.304	-	34.347.782
Datorii comerciale și alte datorii	69.598.658	50.466.678	4.037.432	124.138.768
Venituri în avans	263.449	882.406	-	1.145.855
Datorii de leasing	836.887	445.500	-	1.282.387
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.760.093	2.839	(739.485)	2.023.447
Avansuri încasate de la clienți	234.453.049	171.810.517	-	406.263.566
Total datorii curente	316.438.614	249.429.244	3.333.947	569.201.805
Total datorii	445.454.217	702.275.967	2.472.088	1.150.202.272

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.

28. EVENIMENTE ULTERIOARE

Societatea a finalizat achiziția Eliade Tower, o clădire de birouri situată în Bvd. Mircea Eliade nr.18, București, România. Valoarea totală a tranzacției este de aproximativ 9.5 milioane EUR. Clădirea de birouri are o suprafață închirială totală de peste 8.000 mp distribuită pe 10 etaje, beneficiază de parcare și este în prezent închiriată în proporție de 50%.

Grupul a obținut autorizații de construire pentru următoarele dezvoltări rezidențiale:

- Faza 2 a dezvoltării One Mamaia Nord, o dezvoltare premium la malul Marii Negre. Lucrările sunt programate să înceapă imediat și sunt estimate să fie finalizate în primul trimestru al anului 2025.
- One High District, o dezvoltare premium de amploare care va fi construită pe un teren de aproximativ de 25.000 mp, din care peste 30% reprezintă zone verzi, situat pe Str. Ionel Teodoreanu, în zona Floreasca-Barbu Vacărescu;
- One Floreasca Towers, o dezvoltare premium care va fi construită pe un teren de 5.600 mp, situat pe Str. Gara Herăstrău, în zona de business Mall Promenada. Livrarea dezvoltării este estimată pentru februarie 2025;
- One Lake Club - faza 1, o dezvoltare situată în zona Lacul Tei, sector 2, București. Fazele 1 și 2 ale dezvoltării One Lake Club oferă un total de 663 apartamente, 10 spații comerciale și 853 locuri de parcare, având o suprafață constructibilă brută estimată de aproximativ 75.260 mp.

Decizia Consiliului de Administrație nr. 34/1 noiembrie 2022 a aprobat, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 64/28 septembrie 2022, majorarea capitalului social cu suma de 185.140.929,20 RON prin emisiunea unui număr de 925.704.646 acțiuni noi ordinare, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON per acțiune, în urma încorporării a aproximativ 87% din primele de emisiune rezultate în urma derulării majorării capitalului social în perioada 27 iunie 2022 – 3 august 2022. În urma majorării, capitalul social al Societății va fi de 740.563.717,2 RON, integral subscris și vărsat, împărțit într-un număr de 3.702.818.586 acțiuni nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune.

În data de 3 noiembrie 2022, Societatea a plătit dividende interimare din profitul aferent primelor șase luni ale perioadei financiare încheiate la 30 iunie 2022, în valoare de 36.102.481 RON (suma brută).

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 11 noiembrie 2022 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar