

one

UNITED PROPERTIES

2024

R A P O R T T 3



**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 condensate prezentate în paginile următoare sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile raportării intermediare, astfel cum acestea sunt aplicate în Uniunea Europeană („IFRS”). Situațiile financiare interimare consolidate condensate la 30 septembrie 2024 **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.

CUPRINS

Raport financiar la 30 septembrie 2024

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	4
EVENIMENTE CHEIE	6
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE	15
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE	18
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)	19
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)	20
BILANȚ CONSOLIDAT (RON)	21
BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)	22
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	23
DESPRE ONE UNITED PROPERTIES	24
DECLARAȚIA CONDUCERII	26



PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE

Cifre financiare cheie pentru 9L 2024

- One United Properties a depășit în primele trei trimestre din 2024 pragul de **1 miliard de lei** la nivelul **cifrei de afaceri** consolidate pentru a doua oară în istoria sa (-10% față de anul anterior).
- La nivelul 9L 2024, Grupul a depășit vânzările așteptate; cu toate acestea, ca urmare a ritmului mai lent al lucrărilor de construcție decât s-a anticipat, recunoașterea veniturilor a fost influențată. Compania va recupera această întârziere în recunoașterea veniturilor în următoarele trimestre.
- **Venitul net din proprietăți rezidențiale** a crescut cu 12% față de anul anterior, ajungând la **282,8 milioane de lei**, susținut de creșterea marjei de profit pe măsură ce proiectele avansează și prețurile de vânzare cresc. **Marja netă din vânzările rezidențiale** a crescut semnificativ, de la 28,7%, înregistrată pentru 9L 2023, la **34,6%** pentru 9L 2024.
- **Veniturile din chirii**, care includ veniturile generate de divizia comercială împreună cu veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, au înregistrat o creștere de 15%, ajungând la 113,6 milioane de lei în 9L 2024. **Veniturile nete din chirii** au înregistrat o **creștere de 19% față de anul anterior**.
- **Rezultatul brut** a ajuns la **352,1 milioane de lei** în 9L 2024, o scădere de 14% față de anul anterior, în timp ce **profitul net** a fost de **298,6 milioane de lei**, o scădere de 13% față de anul precedent. Excluzând impactul net al câștigurilor din valoarea justă, profitul net a crescut cu 8%.
- **Cheltuielile administrative** au rămas stabile, însumând **54,5 milioane de lei** în 9L 2024, în ciuda creșterii dimensiunii operațiunilor.
- **Activele totale** au crescut cu 13% în primele nouă luni din 2024, ajungând la **5,6 miliarde de lei**.
- **Poziția de numerar** a crescut cu 47%, ajungând la **617,6 milioane de lei** la sfârșitul lui T3 2024, susținută de majorarea capitalului social.
- Indicatorul **loan-to-value brut** a fost de **30%** la sfârșitul 9L 2024, stabil din 2022, demonstrând o situație financiară solidă și un nivel scăzut al efectului de levier al Grupului în comparație cu alte companii similare din Europa. **Datoria netă** a fost de **554,2 milioane de lei**, reprezentând 10% din totalul activelor de 5,6 miliarde de lei.

Evenimente cheie în 9L 2024 și ulterior acestei perioade

- **713 apartamente și unități comerciale** cu o suprafață totală de 71.886 mp, 1.071 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru **190,6 milioane de euro** în 9L 2024.
- La 30 septembrie 2024, **70% din unitățile disponibile** pentru vânzare, fie în curs de dezvoltare, fie deja livrate, erau **vândute**.
- Sumele care urmează să fie încasate în cadrul contractelor încheiate cu clienții până la data de 30 septembrie 2024 sunt de **353 de milioane de euro** în **numerar suplimentar până în 2026**. 121 de milioane de euro au fost încasate în 9L 2024.
- **Chiria nominală** pentru portofoliul de închirieri pentru 9L 2024 a fost de **20,9 milioane de euro**, o creștere de 22% față de anul anterior.
- În 9L 2024, Grupul a **închiriat și pre-închiriat 12.100 mp** de spații de birouri și comerciale și a semnat numeroase prelungiri ale contractelor de închiriere pentru o suprafață totală de **6.770 mp**.
- Grupul a început construcția **Hotelului Mondrian București** și **One Technology District** în T3 2024.

Perspective pentru restul anului 2024

- La 30 septembrie 2024, One United Properties avea în construcție 4.041 de unități, 43.000 mp de spații de birouri și comerciale, cu o Valoare Brută de Dezvoltare totală de **1,5 miliarde de euro**.
- În 2024, conducerea vizează o cifră de afaceri de **1,75 miliarde de lei** și un profit net de **525,2 milioane de lei**, conform bugetului aprobat în cadrul AGA din data de 25 aprilie 2024.
- **340,1 milioane de lei**, atrase prin majorarea de capital finalizată în septembrie 2024, vor susține expansiunea Grupului în sub-segmentul premium accesibil, așa cum a fost prezentat în cadrul evenimentului Capital Markets Day din 4 aprilie 2024.



TELECONFERINȚĂ REZULTATE T3 2024

12.11.2024 | 10:00 ȘI 11:00 AM

Vă invităm să participați la teleconferințele privind rezultatele din T3 2024, alături de conducerea One United Properties, pentru a discuta despre performanța din primele nouă luni ale anului 2024, precum și despre perspectivele pentru restul anului. Teleconferința va fi găzduită de Victor Căpitanu (co-CEO), Cosmin Samoilă (CFO) și Zuzanna Kurek (Manager IR).

Teleconferința în limba română va avea loc la ora 10:00, iar cea în limba engleză la ora 11:00, ora Bucureștiului (10:00 AM CET | 09:00 AM UK). Înregistrați-vă **AICI** pentru a primi detaliile de conectare prin ZOOM.



EVENIMENTE CHEIE

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

Vânzări rezidențiale

713 apartamente și unități comerciale cu o suprafață totală de 71.886 mp, 1.071 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 190,6 milioane de euro în primele nouă luni ale anului 2024 (9L 2024). Cu un an înainte, în 9L 2023, Compania a vândut și pre-vândut 819 apartamente și unități comerciale cu o suprafață totală de 72.419 mp, 1.286 de locuri de parcare și alte unități pentru un total de 198,6 milioane de euro.

Prețul mediu de vânzare pe mp în 9L 2024 a rămas stabil comparativ cu 9L 2023, reflectând integrarea unităților din Faza 2 a One Lake District în portofoliul de vânzări. Deoarece pre-vânzările la această dezvoltare au început în mai 2024, o parte semnificativă a vânzărilor a avut loc în faza inițială a construcției, ceea ce a dus la o ușoară moderare a nivelului prețului mediu.

Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale, așa cum este prezentată mai sus, nu include pre-vânzările către clienți incipienți, vânzări cu marjă mai mică ce contribuie la finanțarea achiziției de teren. Acestea sunt unități pe care Compania le-a pre-vândut clienților incipienți în cadrul unor dezvoltări unde construcția nu a început. Valoarea totală a acestor vânzări în 9L 2024 a fost de 9,8 milioane de euro, față de 31,6 milioane de euro în 9L 2023.

La data de 30 septembrie 2024, 70% din unitățile disponibile pentru vânzare, fie în curs de dezvoltare, fie livrate, erau vândute. Sumele care urmează să fie încasate în cadrul contractelor încheiate cu clienții până la 30 septembrie 2024 se ridică la 353 de milioane de euro în numerar suplimentar până în anul 2026 (62 de milioane de euro în 2024, 224 de milioane de euro în 2025 și 67 de milioane de euro în 2026); 121 de milioane de euro au fost încasate în 9L 2024.

One United Properties a înregistrat cel mai mare volum de vânzări în funcție de suprafața vândută pentru apartamentele cu 2 camere (1 dormitor), totalizând 25.283 mp, cu o cerere ridicată la One Lake District Faza 2, unde s-au înregistrat peste 60% din vânzările acestui tip de unitate. Cererea ridicată a continuat și pentru apartamentele cu 4 camere (3 dormitoare), determinată de vânzările la One Lake District Faza 1. În special, șase unități mari de valoare ridicată, cu 5+ camere, au fost vândute, având o suprafață totală vandabilă de 1.741 mp, atât în dezvoltări finalizate, cât și în curs de execuție, inclusiv unități duplex la One Verdi Park. O defalcare detaliată a vânzărilor pe tip de apartament și suprafața totală vandabilă pentru primele nouă luni ale anului 2024 este prezentată mai jos.

Tip unitate	9L 2024	Suprafață vandabilă (mp)
Studio	26	1.052
2 camere (1 dormitor)	387	25.283
3 camere (2 dormitoare)	140	13.788
4 camere (3 dormitoare)	116	18.098
5+ camere și vile (4+ dormitoare)	6	1.741
Spații comerciale	38	11.925
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	713	71.886

Dezvoltarea One United Properties cu cele mai mari vânzări în primele nouă luni ale anului 2024 a fost One Lake District, cu 119 unități vândute în cadrul Fazei 1 și 304 unități în cadrul Fazei 2. Este important de menționat că, la sfârșitul lunii septembrie 2024, Faza 1 a atins un nivel de pre-vânzări de 81%, reflectând o cerere foarte ridicată din partea clienților pentru această dezvoltare. A doua cea mai bine vândută dezvoltare a fost One Lake Club, cu 87 de unități vândute în aceeași perioadă, ducând numărul



total de unități contractate la 354. În urma unui parteneriat cu Armani/Casa în noiembrie 2023, One Lake Club va avea eticheta exclusivă „Furnished by Armani/Casa”. A treia cea mai căutată dezvoltare din 2024 este One High District, unde 70 de unități au fost vândute în primele nouă luni, atingând un nivel de pre-vânzări de 71% de la începutul lucrărilor de construcție.

Vânzările din 9L 2024 pentru dezvoltările cheie, împreună cu numărul total de unități vândute până la data de 30 septembrie 2024, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Stadiu	Livrare	Unități vândute în 9L 2024	Total unități vândute de la începutul construcției	Total unități dezvoltate
One Lake District Faza 2	În dezvoltare	T3 2026	304	304	867
One Lake District Faza 1	În dezvoltare	T2 2025	119	641	790
One Lake Club	În dezvoltare	T3 2026	87	354	738
One High District	În dezvoltare	T4 2025	70	597	840
One Cotroceni Park	Finalizat	T4 2023	44	947	993
Alte dezvoltări	-	-	89	1.613	2,158
TOTAL UNITĂȚI			713	4.456	6.386

Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri pentru 9L 2024 a fost de 20,9 milioane de euro, o creștere de 22% comparativ cu 9L 2023. Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la data de 30 septembrie 2024 este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Stadiu	Livrare/Achiziție	Suprafața închiriabilă brută (GLA)	% Închiriat/Pre-închiriat	% Chiriași mutați
One Tower	Dezvoltare	2020	24.039	100%	100%
One Cotroceni Park 1	Dezvoltare	2022	46.252	94%	90%
Bucur Obor	Achiziție	2022	25.582	94% ¹	94%
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12.000	100%	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltare	2023	34.456	93%	73%
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI			142.329	95%	89%
One Technology District	În dezvoltare	2026	22.289	100%	0%
One Gallery	În dezvoltare	2025	14.845	74%	0%
Hotel Mondrian	În dezvoltare	2026	6.210	n/a	n/a

NOTĂ: ¹Ca urmare a procesului de renovare de la Bucur Obor, unele spații sunt lăsate neocupate deliberat pentru a permite relocarea temporară a unor operatori esențiali în timp ce în interiorul clădirii se desfășoară lucrările de renovare necesare.

În data de 5 iulie, One United Properties a informat piața cu privire la semnarea unui contract semnificativ între compania fiică One Gallery Floreasca S.A. și Tomcat Comserv SRL. Contractul de închiriere, în valoare de 40,1 milioane de euro fără TVA, a fost semnat pe o perioadă de 17 ani, începând cu septembrie 2025, și se referă la închirierea unui spațiu comercial cu o suprafață închiriabilă brută (GLA) de 3.600 mp, la parterul One Gallery. Conform contractului, Tomcat Comserv va opera un concept modern de food market, care va adăposti peste 40 de operatori diferiți, cu produse premium, în diverse formate integrate sub același acoperiș. [Mai multe informații AICI.](#)

Per ansamblu, în 9L 2024, One United Properties a închiriat și pre-inchiriat 12.100 mp de spații de birouri și comerciale în Fazele 1 și 2 ale One Cotroceni Park. De asemenea, Compania a semnat numeroase prelungiri de contracte de închiriere pentru o suprafață totală de 6.770 mp.



Autorizare și dezvoltare

În data de 2 august 2024, One United Properties a informat piața cu privire la obținerea autorizației de construire pentru Mondrian București, primul hotel din portofoliul Companiei, estimat să fie livrat în 2026. Lucrările de construcție au început în T3 2024. Mondrian București va dispune de 103 camere și apartamente cu design inspirat din basmul lui Petre Ispirescu „Tinerețe fără bătrânețe și viață fără de moarte” pentru a crea o atmosferă unică ce îmbină armonios estetica modernă cu patrimoniul cultural local. [Mai multe informații AICI.](#)

În data de 5 august 2024, One United Properties a informat piața cu privire la obținerea autorizației de construire pentru One Technology District, un hub de birouri la cheie, cu amprentă zero-carbon, dezvoltat pentru Infineon Technologies, estimat să fie livrat în 2026. Lucrările de construcție la One Technology District au început în T3 2024. [Mai multe informații AICI.](#)

La data de 30 septembrie 2024, One United Properties avea în construcție 4.041 de unități, 22.000 mp de spații de birouri și 21.000 mp de spații comerciale, cu o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) totală de 1,5 miliarde de euro.

Portofoliul de terenuri

La data de 30 septembrie 2024, One United Properties deținea sau a încheiat pre-SPA pentru 285.100 mp de teren pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi de construire supratereane brute (GBA) de aproximativ 988.000 mp. Toate aceste parcele de teren sunt în prezent în faza de planificare, cu GDV estimată la 1,8 miliarde de euro. Compania estimează construcția a 7.000 de apartamente, servicii pentru comunități și 146.000 mp de clădiri comerciale de închiriat. Din aceste clădiri comerciale, 121.000 mp vor găzdui birouri, iar restul de 25.000 mp reprezintă clădiri care vor fi restaurate.

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE GUVERNANȚĂ

AGOA și AGEA din 10 octombrie 2024

În data de 30 august 2024, One United Properties a convocat Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor pentru data de 10 octombrie 2024. În cadrul AGOA, acționarii au aprobat, printre altele, situațiile financiare individuale și consolidate pentru primele șase luni ale anului 2024 și distribuirea primei tranșe de dividende din profiturile anului 2024, în valoare de 38,3 milioane de lei. Dividendul brut de 0,01 lei pe acțiune a fost plătit pe 11 noiembrie 2024.

În cadrul AGEA, acționarii au aprobat consolidarea acțiunilor la un raport de 50:1, ceea ce înseamnă că pentru fiecare 50 de acțiuni existente, acționarii vor primi 1 acțiune nouă ONE. Prin urmare, valoarea nominală a unei acțiuni va crește de la 0,2 lei la 10 lei, iar prețul acțiunii va fi ajustat corespunzător. Capitalizarea bursieră totală a companiei va rămâne neschimbată. Prețul de compensare, calculat pe baza prețului mediu ajustat de tranzacționare al acțiunilor neconsolidate din ultimele 12 luni și înmulțit cu 50, a fost aprobat la 46,225 lei pe acțiune consolidată, conform legislației relevante. Data de înregistrare pentru consolidarea acțiunilor este 11 decembrie 2024. Acest lucru înseamnă că acționarii care achiziționează acțiuni ONE până pe 9 decembrie 2024 vor avea dreptul de a beneficia de consolidare, care va fi reflectată automat în conturile lor pe 12 decembrie 2024. De asemenea, acționarii au aprobat un program de răscumpărare a acțiunilor proprii în valoare de până la 4 milioane de euro și au ratificat mai multe decizii legate de finanțarea bancară a Grupului. [Hotărârile AGA sunt disponibile AICI.](#)



Respingerea contestațiilor privind One Peninsula

În data de 11 iulie 2024, Tribunalul București a respins cererea formulată de Asociația S.O.S. Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural prin care se solicita anularea planului urbanistic zonal și a autorizațiilor de construire aferente dezvoltării One Peninsula ([mai multe informații sunt disponibile AICI](#)).

În data de 6 septembrie 2024, Curtea de Apel București a respins ca inadmisibil recursul formulat de Asociația S.O.S. Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural, care contesta decizia primei instanțe de a respinge ca tardivă cererea de suspendare a autorizațiilor de construire aferente dezvoltării One Peninsula. Hotărârea emisă de Curtea de Apel București este definitivă ([mai multe informații sunt disponibile AICI](#)).

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL

Lichiditate

În 9L 2024, ONE a fost a 11-a cea mai tranzacționată acțiune de la BVB din punct de vedere al lichidității absolute și a 3-a cea mai tranzacționabilă după lichiditate raportată la free-float, înregistrând tranzacții în valoare de 226,5 milioane de lei și tranzacții suplimentare de 345,5 milioane de lei efectuate prin piețele POF și DEALS, care nu sunt incluse în calculele de lichiditate. Capitalizarea bursieră la data de 30 septembrie 2024 a fost de 3,1 miliarde de lei. Acest calcul include cele 1.700.297.547 de acțiuni subscrise în cadrul majorării de capital, care sunt în prezent în proces de înregistrare la Registrul Comerțului.

Valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile ONE în 9L 2024 a fost de 2,9 milioane de lei, incluzând tranzacțiile DEAL. În 9L 2024, acțiunile ONE au scăzut cu 26%, comparativ cu creșterea de 15% a indicelui BET.

Plata dividendelor

În data de 15 iulie 2024, One United Properties a plătit a doua tranșă a dividendului semestrial aferent anului 2023 în valoare de 0,01 lei pe acțiune. Politica de dividende a One United Properties include plata semestrială a dividendelor, prima tranșă fiind aprobată în Adunarea Generală a Acționarilor care se desfășoară în luna octombrie a fiecărui an pe baza rezultatelor auditate semestriale și a doua tranșă aprobată în luna aprilie a anului următor, împreună cu raportul anual auditat.

AGA desfășurată în data de 10 octombrie 2024 a aprobat plata primei tranșe a dividendului pentru 2024, în valoare de 0,01 lei pe acțiune. Dividendul a fost plătit pe 11 noiembrie 2024 tuturor acționarilor care dețineau acțiuni ONE la data de înregistrare de 30 octombrie 2024.

Majorarea de capital social

În data de 25 septembrie 2024, One United Properties a încheiat majorarea de capital social cu aport în numerar. În Etapa 1, investitorii au subscris un total de 1.700.297.547 de acțiuni ONE din cele 1.750.000.000 de acțiuni disponibile, reprezentând 97,16% din ofertă. Mai multe detalii despre subscrierile din Etapa 1 pot fi găsite în decizia Consiliului de Administrație, [disponibilă AICI](#). În urma exercițiului de bookbuilding desfășurat pentru Etapa 2, având în vedere succesul primei etape a majorării de capital social, nu au fost alocate acțiuni în etapa a doua, deoarece Consiliul de Administrație al Companiei a decis că nivelul de preț oferit în cadrul exercițiului de bookbuilding nu era în interesul Companiei. Decizia Consiliului de Administrație este [disponibilă AICI](#).

În consecință, în urma încheierii operațiunii, capitalul social al One United Properties a fost majorat de la valoarea nominală de 765.771.503,4 lei la valoarea nominală de 1.105.831.012,8 lei, prin emiterea unui număr de 1.700.297.547 de acțiuni noi, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune și o valoare nominală totală de 340.059.509,4 lei. Înregistrarea majorării de capital social este în curs la momentul publicării acestui raport financiar.



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

ANALIZA VENITURILOR

În 9L 2024, One United Properties a înregistrat o cifră de afaceri consolidată de 1 miliard de lei (-10% față de anul anterior), marcând pentru a doua oară în istoria companiei atingerea acestei borne semnificative în primele trei trimestre ale anului. Veniturile din vânzările de proprietăți rezidențiale au ajuns la 816,6 milioane de lei în 9L 2024, o scădere de 7% față de anul anterior, reflectând faptul că mai multe șantiere de construcție au ajuns în etapele finale, în care veniturile sunt recunoscute mai treptat.

Venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut însă cu 12% față de anul anterior, ajungând la 282,8 milioane de lei, datorită recunoașterii veniturilor din noile dezvoltări inițiate în 2022 și 2023. Conform metodologiei de recunoaștere a veniturilor IFRS 15, etapele inițiale ale construcției înregistrează o cifră de afaceri mai mare pe măsură ce avansul lucrărilor este mai rapid datorită lucrărilor majore efectuate, însă marjele de venit cresc natural pe măsură ce proiectele progresează, iar prețurile de vânzare cresc în etapele finale. Drept urmare, marja netă generată s-a îmbunătățit semnificativ de la 28,7% în 9L 2023 la 34,6% în 9L 2024, aliniată cu obiectivul One United Properties de o marjă minimă de 35% pentru fiecare dezvoltare. **Pentru mai multe informații despre recunoașterea veniturilor vânzărilor rezidențiale la One United Properties, consultați capitolul dedicat al acestui raport, disponibil AICI.**

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de divizia comercială și serviciile furnizate către chiriași, au crescut cu 15% față de anul anterior, ajungând la 113,6 milioane de lei în 9L 2024, de la 98,7 milioane de lei în 9L 2023. Această creștere a fost susținută de întregul portofoliu, cu contribuții semnificative din noile dezvoltări în care chiriașii s-au mutat între 2023 și 9L 2024, inclusiv One Cotroceni Park 1 (închiriat în proporție de 94% la data de 30 septembrie 2024) și One Cotroceni Park 2 (închiriat în proporție de 93%, cu 73% din chiriași mutați la data de 30 septembrie 2024). Având în vedere că se așteaptă să se mute și alți chiriași, se estimează că veniturile din chirii vor continua să crească în trimestrele următoare.

De asemenea, Grupul a înregistrat câștiguri de 101,2 milioane de lei din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare în 9L 2024, în principal din apartamentele oferite spre închiriere la One Verdi Park și One Floreasca Vista, alături de viitorul campus Infineon Technologies, One Technology District. Aceasta reprezintă o scădere de 42% față de 174,4 milioane de lei în 9L 2023. Câștigurile din valoarea justă fluctuează de la o perioadă de raportare la alta și sunt influențate în mod special atunci când Compania are dezvoltări comerciale în construcție. În consecință, această scădere a câștigurilor a contribuit la scăderea temporară a cifrei de afaceri totale a Grupului în 2024 față de 2023.

Cheltuielile administrative au rămas stabile, la 54,5 milioane de lei în 9L 2024, comparativ cu 54,7 milioane de lei în 9L 2023, în ciuda extinderii operațiunilor Companiei. Alte cheltuieli operaționale au crescut cu 8%, ajungând la 9,5 milioane de lei. Din această sumă, 5,9 milioane de lei reprezintă sponsorizări legate de activități de CSR, care se preconizează a fi deduse parțial din impozitul pe profit, în timp ce alte elemente includ provizioane și ajustări pentru depreciere.

Pentru segmentul comercial, alte cheltuieli de exploatare a proprietății au crescut cu 13%, ajungând la 5,8 milioane de lei, atribuibile faptului că 20% dintre chiriașii din One Cotroceni Park Faza 2 erau încă în proces de mutare în spațiile lor de birouri la sfârșitul lui T3 2024, conform detaliilor din secțiunea privind Situația Închirierilor Comerciale din acest raport. În consecință, cheltuielile de exploatare a proprietății au fost acoperite de Grup în această perioadă.

În schimb, cheltuielile de exploatare a proprietății pentru segmentul rezidențial au scăzut cu 6%, ajungând la 5,1 milioane de lei în 9L 2024. Această scădere reflectă predarea cu succes a unităților rezidențiale finalizate către clienți, care au preluat ulterior cheltuielile asociate cu proprietățile.

Rezultatul din activitatea de exploatare s-a ridicat la 390,9 milioane de lei în 9L 2024, reflectând o scădere



de 9%, determinată în principal de o reducere de 73,2 milioane de lei a câștigurilor din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare (-42% față de anul anterior). Normalizând această variație, care fluctuează în funcție de perioada de raportare și tipul de activitate de dezvoltare desfășurată de Grup în perioada respectivă, rezultatul din activitatea de exploatare arată de fapt o creștere de 13%. Această majorare a fost susținută de o creștere de 12% față de anul anterior a venitului net din proprietăți rezidențiale și o creștere de 19% a venitului net din chirii.

Rezultatul brut a ajuns la 352,1 milioane de lei în 9L 2024, o scădere de 14% față de 9L 2023, în timp ce profitul net s-a situat la 298,6 milioane de lei, în scădere cu 13% față de anul anterior. Impozitul pe profit pentru 9L 2024 a fost de 53,6 milioane de lei, din care 11,4 milioane de lei reprezintă cheltuiala efectivă, iar 42,2 milioane de lei reprezintă impozitul amânat pe profit generat de câștigurile din ajustarea valorii juste, care va deveni impozabil doar la vânzarea activelor.

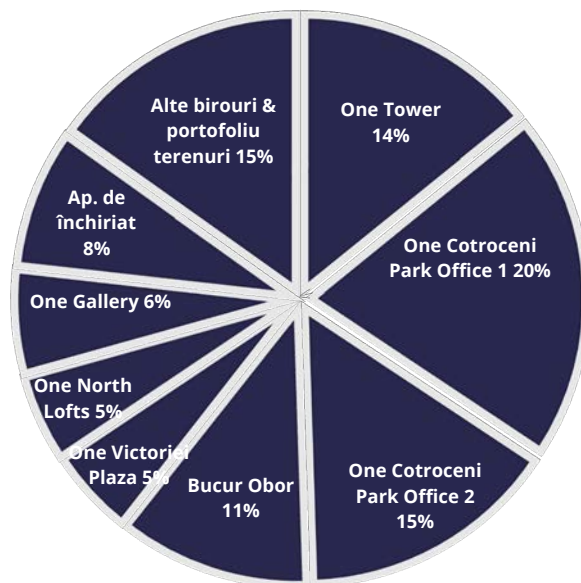
Pozițiile P&L selectate (RON)	9L 2024	9L 2023	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	816.623.388	876.246.013	-7%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(528.717.762)	(619.202.863)	-15%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(5.108.279)	(5.431.735)	-6%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	282.797.347	251.611.415	12%
Venituri din chirii, incl. venituri din serviciile către chiriași	113.586.268	98.740.972	15%
Cheltuieli din serviciile către chiriași	(26.664.106)	(25.630.772)	4%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(5.837.661)	(5.185.980)	13%
Venitul net din chirii	81.084.501	67.924.220	19%
Câștiguri din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	101.150.136	174.368.621	-42%
Cheltuieli administrative	(54.518.008)	(54.666.585)	0%
Alte cheltuieli de exploatare	(9.480.031)	(8.763.712)	8%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	390.913.808	431.209.055	-9%
EBT	352.133.418	411.260.323	-14%
Profit net	298.558.786	344.755.544	-13%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 13% în primele nouă luni ale anului 2024, ajungând la 5,6 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut cu 8%, ajungând la 3,1 miliarde de lei, în principal datorită unei creșteri de 8% a investițiilor imobiliare, care au totalizat 2,9 miliarde de lei la sfârșitul 9L 2024, incluzând atât segmentul comercial, cât și portofoliul de terenuri. Această creștere include adăugarea One Technology District în urma achiziției terenului din T1 2024. Dintre activele existente, cele mai semnificative creșteri de la începutul anului 2024 au fost înregistrate pentru One Carpathian (+54%), apartamentele de închiriat (+46%) și One Gallery (+37%), iar Faza 3 a clădirilor de birouri One Cotroceni Park a înregistrat, de asemenea, o creștere solidă (+29%).



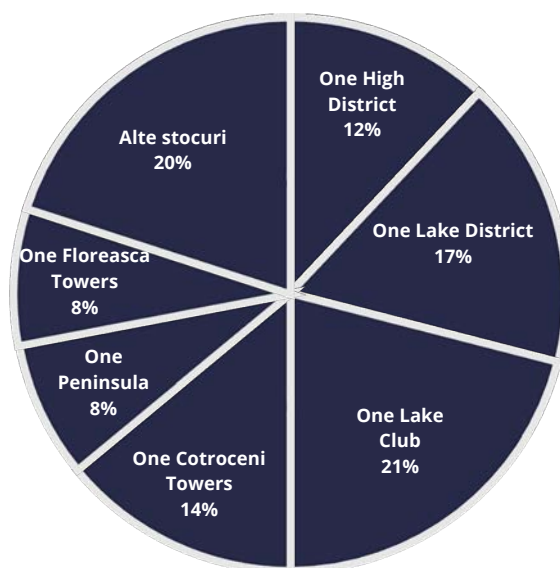
Investiții imobiliare '000 RON	30.09.2024	31.12.2023
One Tower	418.666	418.629
One Cotroceni Park Office 1	598.321	598.601
One Cotroceni Park Office 2	433.140	413.144
One Cotroceni Park Office 3	47.303	36.553
One Cotroceni Park Office 4	80.707	80.073
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
One Technology District	61.723	-
One North Lofts	150.405	161.177
Eliade Tower	44.814	44.771
Bucur Obor	325.349	313.559
One Downtown	42.448	42.448
Hotel Mondrian	75.201	71.510
One Carpathian	12.337	8.004
One Gallery	171.460	124.882
One Băneasa Airpark	22.550	21.555
Altele	68.380	67.018
Apartamente de închiriat	248.835	170.218
TOTAL	2.940.169	2.710.670



Activele circulante au crescut cu 18% în primele nouă luni ale anului 2024, ajungând la 2,5 miliarde de lei. Această creștere a fost susținută de o majorare de 43% a creanțelor comerciale, atribuită livrării unităților finalizate la One Cotroceni Park, cea mai mare dezvoltare a One United Properties de până acum, și de o creștere de 47% a poziției de numerar, care a crescut de la 420,7 milioane de lei la 617,6 milioane de lei până la sfârșitul lui T3 2024, susținută de majorarea capitalului social.

Această performanță solidă a activelor circulante a fost parțial compensată de o scădere de 8% a stocurilor – proprietăți rezidențiale – ajungând la 918,5 milioane de lei la sfârșitul lui T3 2024, reflectând vânzările robuste de unități finalizate din portofoliul rezidențial. În consecință, toate dezvoltările rezidențiale au înregistrat o evoluție variabilă, aliniindu-se cu dinamica vânzărilor rezidențiale din 9L 2024, conform detaliilor din secțiunea de actualizări legate de business.

Proprietate rezidențială în '000 RON	30.09.2024	31.12.2023
One Verdi Park	17.361	57.376
One Cotroceni Park - Rezidențial	49.803	71.563
One Cotroceni Towers	127.655	127.931
One Modrogan	46.323	43.627
One Mircea Eliade	4.970	20.307
One Peninsula	75.117	81.602
One Herăstrău Towers	356	1.227
One Floreasca Vista	48	10.161
One Timpuri Noi	6.079	8.594
One Mamaia Nord 2	25.892	23.556
One Herăstrău Vista	24.576	16.444
One High District	111.399	111.535
One Lake Club (F1 & F2)	194.780	186.456
One Lake District	153.082	174.992
One Floreasca Towers	74.093	60.750
Alte stocuri	7.017	6.544
TOTAL	918.550	1.002.665



CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 7% în primele nouă luni ale anului 2024, ajungând la 3,1 miliarde de lei. Această creștere a fost determinată în principal de o majorare de 12% a rezultatului reportat, totalizând 1,7 miliarde de lei la sfârșitul lui T3 2024. Capitalul social a crescut cu 1%, ajungând la 765,8 milioane de lei, în timp ce primele de capital au înregistrat o creștere semnificativă de 25%, ajungând la 114,8 milioane de lei. Aceasta reflectă majorarea de capital realizată pentru implementarea Stock Option Plan (SOP) acordat membrilor executivi ai Consiliului de Administrație, ca urmare a îndeplinirii criteriilor de performanță prevăzute în programul SOP.

Ca urmare a întârzierilor întâmpinate la Registrul Comerțului, majorarea de capital social nu a fost încă înregistrată la autoritățile relevante și, prin urmare, poziția capitalului social nu include suma de 340,1 milioane de lei atrasă prin această operațiune. Această valoare este reflectată temporar în datorii, drept capital subscris, dar încă neînregistrat.

Acțiunile proprii au avut o valoare negativă de 12 milioane de lei, reprezentând acțiunile răscumpărate din piață între T2 și T3 2024, în conformitate cu programul de răscumpărare de acțiuni proprii inițiat în data de 1 aprilie 2024 ([mai multe detalii AICI](#)).

Datoriile totale au crescut cu 21% în 9L 2024, ajungând la 2,6 miliarde de lei la data de 30 septembrie 2024. Datoriile pe termen lung au crescut cu 19%, ajungând la 1,5 miliarde de lei, în timp ce datoriile curente au crescut cu 23%, până la 1,1 miliarde de lei. Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de o majorare de 22% a împrumuturilor și creditelor de la bănci și alte entități, care s-au ridicat la 1 miliard de lei la 30 septembrie 2024, reprezentând o mare parte a creditului bancar pe termen lung de 1 miliard de lei. Această creștere a fost determinată de noile sume trase pentru One Tower, One Floreasca Towers, One Gallery, One Mamaia Nord și One Cotroceni Park Office Faza 2.

Scadența medie rămasă pentru creditele în sold la 30 septembrie 2024 era de 7,3 ani pentru creditele bancare legate de investițiile în active imobiliare (161,2 milioane de euro) și de 3,1 ani pentru creditele bancare legate de dezvoltarea de active imobiliare rezidențiale (52,4 milioane de euro). . Marja medie a dobânzii peste nivelul EURIBOR 3M a fost cuprinsă între 1,5% și 3,5%.

Per ansamblu, creșterea creditelor pe termen lung pentru One United Properties este determinată, pe de o parte, de clădirile de birouri și comerciale, care necesită mai multe datorii decât dezvoltările rezidențiale și sunt finanțate prin credite pe termen lung. Aceste împrumuturi nu au impact asupra fluxului de numerar, deoarece sunt plătite în principal din chirii și se amortizează în fiecare an. Pe de altă parte, dezvoltările care vizează clienți cu venituri medii și medii spre mari (unde clienții pot contracta apartamente folosind un avans de 30% și o plată de 70% la livrare) necesită mai multe datorii decât dezvoltările pentru clienții cu venituri mari și foarte mari, unde aceștia plătesc suma integrală pe parcursul perioadei de construcție (100% plată anticipată sau 5 rate egale de 20%).

În ciuda extinderii portofoliului de birouri și a deciziei strategice de extindere către un nou segment de clienți, One United Properties a menținut un indicator loan-to-value de 30% la sfârșitul 9L 2024 – o creștere de doar 2 puncte procentuale față de sfârșitul anului 2023. Această stabilitate a fost înregistrată chiar și cu un portofoliu substanțial de dezvoltare, având o valoare brută de dezvoltare de 1,5 miliarde de euro. Datoria netă s-a ridicat la 554,2 milioane de lei, reprezentând doar 10% din totalul activelor, care au ajuns la 5,6 miliarde de lei.

Creșterea datoriilor curente cu 23%, la 1,1 miliarde de lei, a fost determinată în principal de includerea temporară a sumei de 340,1 milioane de lei în datorii, reprezentând valoarea acțiunilor subscrise în cadrul recentei majorări de capital social, în așteptarea înregistrării la Registrul Comerțului. Odată înregistrată, această sumă va fi reclasificată în categoria capital social în cadrul capitalurilor proprii. Prin urmare, excluzând această valoare, datoriile curente au scăzut cu 16%, ajungând la 747,6 milioane de lei,



datorită unei scăderi de 18% a datoriilor comerciale și a altor datorii, care au fost de 291 de milioane de lei la sfârșitul lunii septembrie 2024.

FLUXURI DE NUMERAR

În 9L 2024, One United Properties a înregistrat intrări de numerar de 121 de milioane de euro. Fluxurile de numerar contractuale, reprezentând sumele care urmează să fie primite în temeiul contractelor de pre-vânzare încheiate cu clienții până la data de 30 septembrie 2024, se ridică la 353 de milioane de euro în numerar suplimentar până în anul 2026 (62 de milioane de euro în 2024, 224 de milioane de euro în 2025 și 67 de milioane de euro în 2026). Acestea sunt sumele datorate **doar** pentru unitățile care au fost pre-vândute și urmează să fie livrate în viitor, excluzând orice vânzare efectuată începând cu T4 2024.



RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE

One United Properties recunoaște veniturile în funcție de pre-vânzări, corelate cu metoda gradului de realizare. Combinația dintre unitățile vândute și cele nevândute, precum și momentul acestor vânzări, în special în raport cu perioada de raportare, pot afecta veniturile recunoscute și marjele de profit asociate.

Structura de cost a unei dezvoltări este rareori liniară. Etapele inițiale pot implica cheltuieli mai mari legate de excavare, realizarea fundațiilor și dezvoltarea infrastructurii, în timp ce etapele ulterioare au costuri asociate cu finisajele, dotările și interioarele. Astfel, pe măsură ce venitul este recunoscut în funcție de etapa de finalizare, costurile asociate acelui venit pot fluctua, ducând la marje de profit variabile.

În plus, One United Properties gestionează construcția mai multor dezvoltări în paralel, fiecare fiind, la momentul raportării financiare, într-o etapă diferită de dezvoltare, având astfel structuri de cost diferite. Prin urmare, unele dezvoltări ar putea fi în faza lor inițială cu investiții masive în infrastructură, în timp ce altele ar putea fi în etapele finale cu diferite tipuri de costuri. Când veniturile din aceste dezvoltări în construcție sunt combinate, marja de profit combinată poate arăta variații semnificative.

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IFRS 15

Recunoașterea veniturilor din vânzarea dezvoltărilor rezidențiale pe parcursul perioadei de construcție, adesea numită „metoda gradului de realizare”, are la bază principiile prezentate în Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS), în special IFRS 15 „Venituri din Contractele cu Clienții”. Această metodă de recunoaștere a veniturilor este utilizată din următoarele motive:

- **Principiul Corelării:** Recunoașterea veniturilor pe parcursul perioadei de construcție este în conformitate cu principiul corelării, care sugerează că veniturile și cheltuielile ar trebui să fie recunoscute în aceeași perioadă în care sunt realizate sau suportate. Acest lucru permite o mai bună corelare a veniturilor din vânzarea de proprietăți rezidențiale în curs de dezvoltare cu cheltuielile asociate cu acea dezvoltare de-a lungul timpului.
- **Reflectă Realitatea Economică:** Această metodă permite ca situațiile financiare să reflecte mai bine realitatea economică a procesului de construcție, care este în desfășurare. În loc să recunoască tot venitul odată, acesta este recunoscut ca valoare adăugată la dezvoltare.
- **Rezultate Financiare Mai Stabile:** Recunoașterea veniturilor pe parcursul perioadei de construcție poate duce la obținerea unor rezultate financiare mai stabile pe parcursul mai multor perioade, în loc de rezultate financiare volatile care sunt realizate doar când dezvoltările sunt finalizate.
- **Previziune mai bună a Fluxului de Numerar:** Recunoașterea progresivă a veniturilor oferă părților interesate o înțelegere mai bună a încasărilor, aspect care conduce la o planificare și prognoză financiară mai informată.
- **Evaluarea Riscului:** Recunoașterea veniturilor în timp oferă o vizibilitate mai bună asupra dezvoltărilor care ar putea fi în pericol ca urmare a întârzierii finalizării acestora sau care nu îndeplinesc rentabilitatea așteptată. Acest lucru poate permite conducerii să ia măsuri corective într-un mod mai rapid.
- **Structură de Stimulent:** Când venitul este recunoscut progresiv, poate oferi un stimulent mai consistent pentru managerii de proiect și echipa de conducere pentru ca aceștia să se asigure că dezvoltările sunt în grafic, în loc să amâne toate eforturile și recunoașterea către finalul dezvoltărilor.

Dezavantajul acestei metode este că, spre deosebire de recunoașterea directă la un moment dat, metoda gradului de realizare adaugă straturi de complexitate, făcând ca situațiile financiare să fie mai greu de descifrat pentru unii investitori și analiști, generând uneori presupuneri incorecte legate de faptul că veniturile sau rentabilitatea Companiei sunt în scădere, când de fapt acestea fluctuează datorită



numărului de dezvoltări care se află în diferite etape de finalizare. Recunoașterea veniturilor din vânzările dezvoltărilor rezidențiale pe parcursul perioadei de construcție este în concordanță cu principiile de bază ale cadrului IFRS și oferă diverse beneficii în ceea ce privește raportarea financiară și reprezentarea economică.

EXEMPLU DE RECUNOAȘTERE A VENITURILOR ȘI A PROFITULUI

Valoarea Totală a Contractului: 1.000.000 euro

Costul Terenului: 100.000 euro

Costurile de Dezvoltare: 500.000 euro

Marja de Profit: 40% (sau 400.000 euro pentru întreaga dezvoltare)

Anul 0 (Începutul Contractului):

- La lansarea vânzărilor, clientul depune un avans de 30%, în sumă de 300.000 euro.
- Nu s-a realizat nicio construcție încă, așa că niciun venit sau profit nu este recunoscut la acest punct. Suma încasată – 300.000 euro – este înregistrată ca o datorie în bilanțul One United Properties.

Anul 1 (Sfârșitul Primului An):

- Să presupunem că 50% din dezvoltare este finalizată.
- 50% din valoarea totală a contractului minus suma aferentă terenului, sau 450.000 euro, este venitul care ar trebui recunoscut până la sfârșitul Anului 1, împreună cu suma de 100.000 euro referitoare la teren, care este recunoscută ca venit pentru 100% din anul 1 și în corespondență se recunoaște costul de vânzare al terenului, fără a se înregistra nicio marjă la valoarea terenului.
- Costul de vânzare reprezintă 50% din costurile de dezvoltare de 500.000 euro, adică 250.000 euro, la care se adaugă costul terenului de 100.000 euro pentru 100% din anul 1, așa cum s-a menționat la punctul de mai sus.
- După cum s-a descris mai sus, 550.000 euro reprezintă venitul, 350.000 euro reprezintă costul, iar 200.000 euro este profitul.
- Având în vedere că One United Properties a încasat deja 300.000 euro, suma rămasă (250.000 euro) până la suma totală a veniturilor înregistrate de 550.000 euro, este recunoscută ca active contractuale la linia de creanță și datoria de 300.000 euro este corectată.
- Din punct de vedere al recunoașterii profitului pentru Anul 1, One United Properties ar recunoaște un profit de 200.000 euro (marjă relativă de 36%).

Anul 2 (Sfârșitul celui de-al Doilea An/La Livrare):

- Dezvoltarea este finalizată 100% până la sfârșitul celui de-al doilea an.
- Venitul total care trebuie recunoscut pe durata contractului este de 1.000.000 euro.
- Din această valoare totală, 600.000 euro (60% din 1.000.000 euro) reprezintă costul total, iar 400.000 euro (40% din 1.000.000 euro) este profitul total.
- Deoarece s-au recunoscut deja 550.000 euro venituri și 200.000 euro profit în Anul 1, venitul rămas care trebuie recunoscut în Anul 2 de către One United Properties este de 450.000 euro, cu un profit de 200.000 euro și o marjă relativă de 44%.

La livrare, clientul plătește restul de 70% din valoarea contractului, sau 700.000 euro, prin urmare activele contractuale recunoscute în anul 1, de 250.000 euro, sunt corectate, iar suma rămasă de 450.000 euro reprezintă venitul pentru anul 2, așa cum este menționat și în punctul de mai sus.



La încheierea contractului, venitul recunoscut de One United Properties corespunde cu progresul construcției și plățile primite: 300.000 euro în Anul 1 și 700.000 euro în Anul 2, pentru un total de 1.000.000 euro. Din perspectiva profitului, One United Properties ar recunoaște un profit de 200.000 euro în Anul 1 și un altul de 200.000 euro în Anul 2, totalizând 400.000 euro pentru unitatea vândută.

Vă rugăm să rețineți că recunoașterea efectivă a veniturilor ar lua în considerare, de asemenea, orice costuri suportate și alți factori stipulați în IFRS 15. Cu toate acestea, exemplul de față oferă o ilustrare simplificată pentru a ajuta la înțelegerea conceptelor de bază în practică.



RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE

One United Properties își gestionează investițiile imobiliare pentru a obține venituri din chirii, pentru aprecierea capitalului sau pentru ambele. Aceste proprietăți sunt evaluate inițial drept cost și, ulterior, la valoarea justă. Evaluatori profesioniști determină valoarea justă la datele de raportare, reflectând condițiile de piață. Câștigurile sau pierderile din ajustările valorii juste sunt recunoscute în profit sau pierdere pe măsură ce acestea apar. Investițiile imobiliare ale companiei includ proprietăți existente care generează venituri din chirii, proprietăți în curs de dezvoltare și proprietăți pentru dezvoltare ulterioară.

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IAS 40

One United Properties urmează principiile stabilite prin IAS 40 pentru recunoașterea câștigurilor din ajustările la valoarea justă a investițiilor imobiliare în profit sau pierdere. Această abordare asigură o raportare precisă și transparentă a performanței financiare a companiei în legătură cu investițiile sale imobiliare.

Investițiile imobiliare sunt recunoscute inițial drept cost, incluzând costurile de tranzacție. După recunoașterea inițială, aceste proprietăți sunt evaluate la valoarea justă. Modificările valorii juste sunt evaluate semestrial și recunoscute imediat în profit sau pierdere.

Tehnicile de măsurare a valorii juste sunt:

- Abordarea pieței: Utilizează o tehnică de comparare a pieței bazată pe date observabile.
- Fluxuri de numerar actualizate (DCF): Prognozează fluxurile de numerar actualizate la o rată derivată de pe piață.
- Abordarea reziduală: Se aplică în cazul proprietăților cu potențial de dezvoltare, estimând valoarea după dezvoltare.
- Abordarea bazată pe venit: Converstește fluxurile de numerar viitoare într-o valoare curentă, reflectând capacitatea proprietății de a produce venituri.

Principalele date de evaluare includ rata de capitalizare, randamentul final, rata de actualizare, creșterea preconizată a chiriei și chiria netă de pe piață.

Valoarea justă a investițiilor imobiliare este evaluată periodic, de obicei semestrial. Orice modificare a valorii juste de la ultima evaluare este recunoscută în profit sau pierdere pentru perioada respectivă. Aceasta include atât câștigurile, cât și pierderile.

Câștigurile sau pierderile din ajustările valorii juste sunt detaliate în contul de profit și pierdere în funcție de categoria investiției imobiliare, asigurând transparență și claritate pentru beneficiarii situațiilor financiare.



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	9L 2024	9L 2023	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	816.623.388	876.246.013	-7%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(528.717.762)	(619.202.863)	-15%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(5.108.279)	(5.431.735)	-6%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>282.797.347</i>	<i>251.611.415</i>	<i>12%</i>
Câștiguri din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	101.150.136	174.368.621	-42%
Venituri din chirii	86.922.162	73.110.200	19%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	26.664.106	25.630.772	4%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(26.664.106)	(25.630.772)	4%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(5.837.661)	(5.185.980)	13%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>81.084.501</i>	<i>67.924.220</i>	<i>19%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(12.508.753)	(8.921.740)	40%
Cheltuieli administrative	(54.518.008)	(54.666.585)	0%
Alte cheltuieli de exploatare	(9.480.031)	(8.763.712)	8%
Profit/(pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(3.247.308)	5.888.494	-
Alte venituri de exploatare	5.635.924	3.768.342	50%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	390.913.808	431.209.055	-9%
Venituri financiare	11.369.540	20.605.280	-45%
Cheltuieli financiare	(50.826.853)	(45.763.691)	11%
Cota-parte din profitul asociaților	676.923	5.209.678	-87%
Profit brut	352.133.418	411.260.322	-14%
Impozit pe profit	(53.574.632)	(66.504.779)	-19%
Profit net	298.558.786	344.755.543	-13%



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	9L 2024	9L 2023	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	164.165.203	177.420.834	-7%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(106.287.746)	(125.375.165)	-15%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(1.026.914)	(1.099.809)	-7%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>56.850.543</i>	<i>50.945.860</i>	<i>12%</i>
Câștiguri din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	20.334.138	35.305.868	-42%
Venituri din chirii	17.473.899	14.803.232	18%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	5.360.266	5.189.676	3%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(5.360.266)	(5.189.676)	3%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(1.173.541)	(1.050.049)	12%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>16.300.358</i>	<i>13.753.183</i>	<i>19%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(2.514.625)	(1.806.459)	39%
Cheltuieli administrative	(10.959.715)	(11.068.799)	-1%
Alte cheltuieli de exploatare	(1.905.764)	(1.774.462)	7%
Profit/(pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(652.804)	1.192.292	-
Alte venituri de exploatare	1.132.983	763.008	48%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	78.585.114	87.310.491	-10%
Venituri financiare	2.285.610	4.172.123	-45%
Cheltuieli financiare	(10.217.685)	(9.266.156)	10%
Cota-parte din profitul asociaților	136.081	1.054.847	-87%
Profit brut	70.789.120	83.271.305	-15%
Impozit pe profit	(10.770.065)	(13.465.777)	-20%
Profit net	60.019.055	69.805.528	-14%

Contul de Profit și Pierdere Consolidat a fost convertit în euro din situațiile financiare consolidate în lei folosind cursul de schimb mediu pentru 9L publicat de Banca Națională a României, de 4,9744 RON/EUR pentru 9L 2024 și 4,9388 pentru 9L 2023.



BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	30.09.2024	31.12.2023	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	3.076.295.302	2.836.979.222	8%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Imobilizări necorporale	17.143.298	16.967.132	1%
Investiții imobiliare	2.940.169.241	2.710.669.855	8%
Active aferente dreptului de utilizare	1.255.134	1.868.857	-33%
Investiții în entități asociate	9.343.396	8.666.072	8%
Imobilizări corporale	64.661.893	52.595.794	23%
Alte active imobilizate	24.466.264	26.955.436	-9%
ACTIVE CIRCULANTE	2.540.254.029	2.150.225.206	18%
Stocuri	918.549.794	1.002.664.774	-8%
Avansuri acordate furnizorilor	182.171.701	129.869.872	40%
Creanțe comerciale	699.337.535	489.466.746	43%
Alte creanțe	65.565.160	92.833.787	-29%
Cheltuieli înregistrate în avans	57.006.555	14.650.932	289%
Numerar și echivalente de numerar	617.623.284	420.739.095	47%
TOTAL ACTIVE	5.616.549.331	4.987.204.428	13%
CAPITALURI PROPRII	3.053.453.182	2.862.928.546	7%
Capitalul social	765.771.503	759.530.863	1%
Prime de capital	114.833.373	91.530.821	25%
Rezerve legale	25.713.307	25.713.307	0%
Acțiuni proprii	(11.963.478)	(3.468.115)	245%
Alte rezerve de capital	13.206.873	21.140.590	-38%
Rezultat reportat	1.680.661.795	1.496.291.804	12%
Interese care nu controlează	465.229.809	472.189.276	-1%
DATORII	2.563.096.149	2.124.275.882	21%
DATORII PE TERMEN LUNG	1.475.472.510	1.236.792.287	19%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	1.010.237.585	827.819.156	22%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	99.478.791	82.609.273	20%
Datorii comerciale și alte datorii	1.833.101	1.944.934	-6%
Datorii din contracte de leasing	0	2.646.947	-100%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	363.923.033	321.771.977	13%
DATORII CURENTE	1.087.623.639	887.483.595	23%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	62.035.699	117.201.920	-47%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	38.657	38.651	0%
Datorii din contracte de leasing	2.543.616	274.592	826%
Datorii comerciale și alte datorii	291.022.395	354.378.291	-18%
Capital subscris în curs de înregistrare	340.059.509	0	100%
Venituri în avans	24.939.205	20.734.382	20%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	6.946.121	5.247.540	32%
Avansuri primite de la clienți	360.038.437	389.608.219	-8%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	5.616.549.331	4.987.204.428	13%



BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	30.09.2024	31.12.2023	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	618.276.249	570.292.933	8%
Fond comercial	3.870.101	3.870.879	0%
Imobilizări necorporale	3.445.474	3.410.753	1%
Investiții imobiliare	590.917.526	544.902.074	8%
Active aferente dreptului de utilizare	252.258	375.680	-33%
Investiții în entități asociate	1.877.843	1.742.064	8%
Imobilizări corporale	12.995.798	10.572.869	23%
Alte active imobilizate	4.917.249	5.418.614	-9%
ACTIVE CIRCULANTE	510.542.252	432.240.826	18%
Stocuri	184.610.860	201.556.864	-8%
Avansuri acordate furnizorilor	36.613.012	26.106.596	40%
Creanțe comerciale	140.553.408	98.393.187	43%
Alte creanțe	13.177.337	18.661.558	-29%
Cheltuieli înregistrate în avans	11.457.222	2.945.148	289%
Numerar și echivalente de numerar	124.130.413	84.577.473	47%
TOTAL ACTIVE	1.128.818.501	1.002.533.759	13%
CAPITALURI PROPRII	613.685.423	575.509.296	7%
Capitalul social	153.905.359	152.681.796	1%
Prime de capital	23.079.302	18.399.634	25%
Rezerve legale	5.167.881	5.168.920	0%
Acțiuni proprii	(2.404.429)	(697.165)	245%
Alte rezerve de capital	2.654.328	4.249.707	-38%
Rezultat reportat	337.780.729	300.786.355	12%
Interese care nu controlează	93.502.253	94.920.049	-1%
DATORII	515.133.078	427.024.463	21%
DATORII PE TERMEN LUNG	296.541.625	248.621.454	19%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	203.038.344	166.409.190	22%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	19.993.326	16.606.214	20%
Datorii comerciale și alte datorii	368.418	390.973	-6%
Datorii din contracte de leasing	0	532.092	-100%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	73.141.537	64.682.985	13%
DATORII CURENTE	218.591.453	178.403.009	23%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	12.467.984	23.560.069	-47%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	7.769	7.770	0%
Datorii din contracte de leasing	511.218	55.199	826%
Datorii comerciale și alte datorii	58.489.907	71.237.545	-18%
Capital subscris în curs de înregistrare	68.345.428	0	100%
Venituri în avans	5.012.301	4.168.050	20%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.396.037	1.054.867	32%
Avansuri primite de la clienți	72.360.809	78.319.509	-8%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.128.818.501	1.002.533.759	13%

Bilanțul Consolidat a fost convertit în euro din bilanțul consolidat în lei folosind cursul de schimb de la sfârșitul perioadei publicat de Banca Națională a României, de 4,9756 RON/EUR pentru 30.09.2024 și 4,9746 RON/EUR pentru 31.12.2023.



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, la nivel consolidat, la 30 septembrie 2024, sunt prezentați mai jos.

**Date financiare
în '000 RON**

30 septembrie 2024

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	2.540.254.029	= 2,34
Datorii curente	1.087.623.639	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat x100	1.171.790.732	= 38%
Capitaluri proprii	3.053.453.182	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți	594.402.141	= 0,43
Cifra de afaceri : 3x4	1.382.660.955	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri: 3x4	1.382.660.955	= 0,45
Active imobilizate	3.076.295.302	

Loan to value

	30 septembrie 2024		31 decembrie 2023
Datorie financiară	1.171.790.732	= 30%	1.027.669.000
Active imobiliare	3.858.719.035		3.713.334.629
			= 28%



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 cele mai dorite locații. 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

Locațiile premium, calitatea, design-ul, comunitățile puternice și sustenabilitatea reprezintă nucleul dezvoltărilor rezidențiale emblematice ale ONE.

ONE și-a început activitatea în acest segment. Compania este implicată în dezvoltarea clasică a portofoliului de terenuri, conform modelului de dezvoltare pentru vânzare. Cu o reputație de neegalat ca dezvoltator premium, ONE dezvoltă apartamente pentru clienți cu venituri medii-mari, mari și foarte mari.



BIROU

Dezvoltările de birourilor ONE integrează un plan eficient energetic, fiind clădiri sănătoase și durabil din punct de vedere al mediului, cu accent pe experiența angajaților și starea de bine.

ONE a intrat pe piața de birouri în 2017 în vederea dezvoltării unui portofoliu care pot genera venituri recurente. Pentru segmentul de birouri, ONE dezvoltă clădiri de clasa A. Portofoliul de birouri al ONE include atât clădiri dezvoltate, cât și clădiri achiziționate.

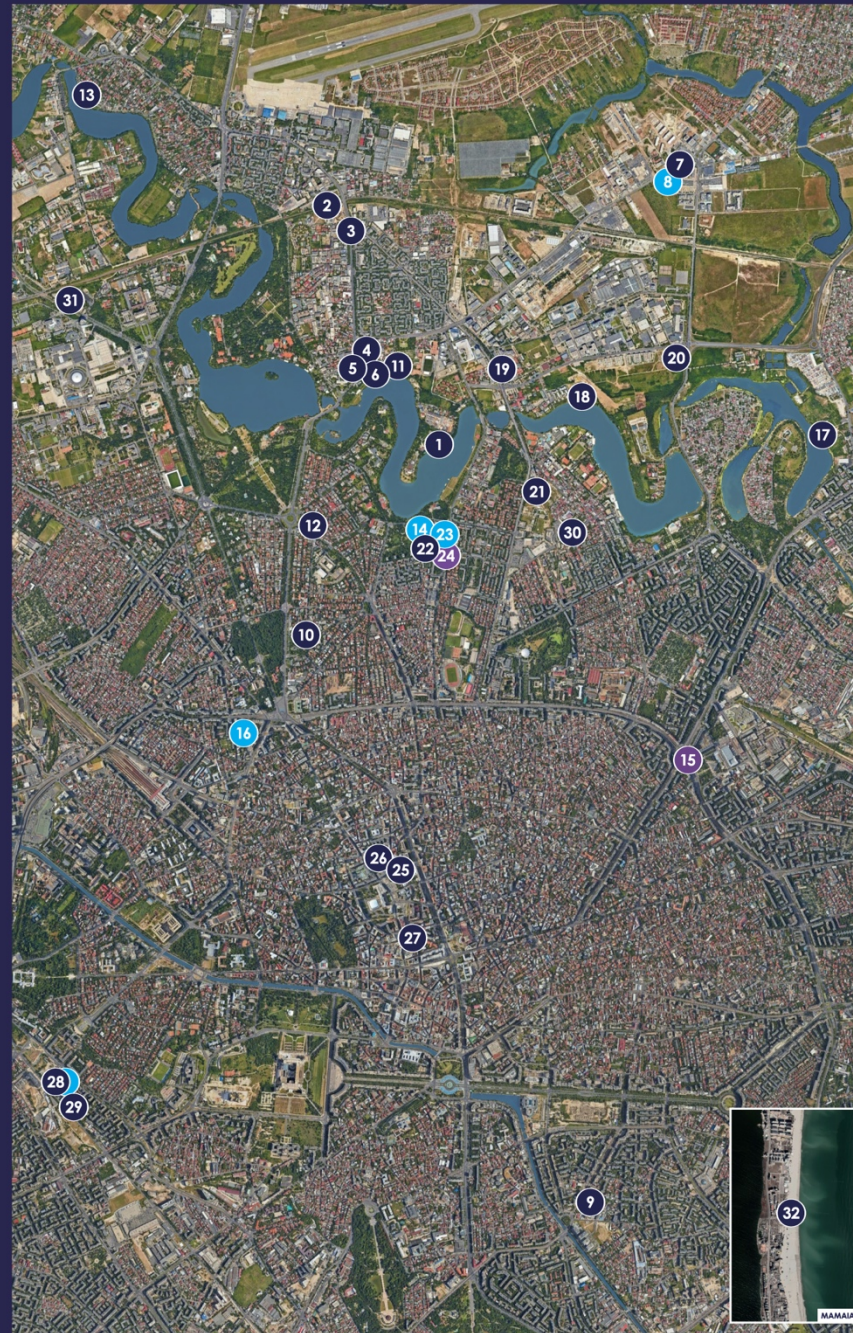


RETAIL

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

Inițial, spațiile comerciale erau construite doar pentru vânzare. Din 2021, compania dezvoltă și spații comerciale pentru închiriere.

DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES



DECLARAȚIA CONDUCERII

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

- a) situațiile financiare interimare consolidate condensate pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2024 oferă o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale societății One United Properties S.A., precum și a grupului din care face parte, conform standardelor de contabilitate aplicabile; și
- b) raportul anexat 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. 13 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2024, cuprinde informații exacte și reale cu privire la evoluția și performanța societății One United Properties S.A., precum și a grupului din care aceasta face parte.

Președintele Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru executiv al Consiliului de Administrație

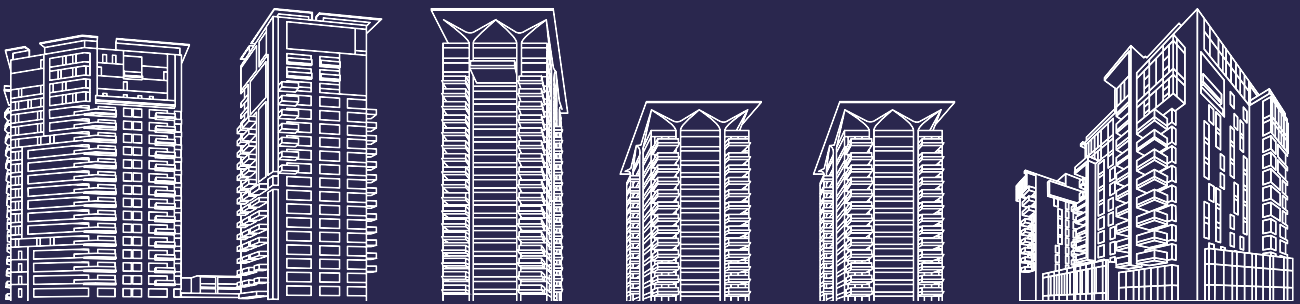
Victor Căpitanu

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu

one

UNITED PROPERTIES





ONE UNITED PROPERTIES S.A. și filialele

**Situații financiare consolidate interimare
simplificate pentru perioada încheiată la
30 septembrie 2024**

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 – 37

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

	Nota	30 septembrie 2024	31 decembrie 2023
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	6	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	6	17.143.298	16.967.132
Imobilizări corporale	4	64.661.893	52.595.794
Active aferente dreptului de utilizare		1.255.134	1.868.857
Investiții imobiliare	7	2.940.169.241	2.710.669.855
Investiții în entități asociate	8	9.343.396	8.666.072
Alte active imobilizate	11	24.466.264	26.955.436
Total active imobilizate		3.076.295.302	2.836.979.222
Active circulante			
Stocuri	9	918.549.794	1.002.664.774
Avansuri acordate furnizorilor	10	182.171.701	129.869.872
Creanțe comerciale	11	699.337.535	489.466.746
Alte creanțe	11	65.565.160	92.833.787
Cheltuieli în avans	5	57.006.555	14.650.932
Numerar și echivalente de numerar	12	617.623.284	420.739.095
Total active circulante		2.540.254.029	2.150.225.206
TOTAL ACTIVE		5.616.549.331	4.987.204.428
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	765.771.503	759.530.863
Prime de capital	14	114.833.373	91.530.821
Acțiuni proprii		(11.963.478)	(3.468.115)
Alte rezerve de capital	14	13.206.873	21.140.590
Rezerve legale	14	25.713.307	25.713.307
Rezultat reportat		1.680.661.795	1.496.291.804
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		2.588.223.373	2.390.739.270
Interese care nu controlează		465.229.809	472.189.276
Total capitaluri proprii		3.053.453.182	2.862.928.546
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	1.010.237.585	827.819.156
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	99.478.791	82.609.273
Datorii comerciale și alte datorii	16	1.833.101	1.944.934
Datorii din contractele de leasing		-	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	363.923.033	321.771.977
Total datorii pe termen lung		1.475.472.510	1.236.792.287

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE (CONTINUARE)

	Nota	30 septembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorii curente			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	62.035.699	117.201.920
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	38.657	38.651
Datorii din contracte de leasing		2.543.616	274.592
Datorii comerciale și alte datorii ¹	16	631.081.904	354.378.291
Venituri în avans		24.939.205	20.734.382
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	6.946.121	5.247.540
Avansuri primite de la clienți	17	360.038.437	389.608.219
Total datorii curente		1.087.623.639	887.483.595
Total datorii		2.563.096.149	2.124.275.882
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		5.616.549.331	4.987.204.428

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 7 noiembrie 2024 și semnate în numele acesteia de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

¹ În categoria *Datorii comerciale și alte datorii* este inclusă suma primită de la acționari (340.059.509,4 RON) reprezentând capitalul social subscris a cărui înregistrare este în curs la data de 30 Septembrie 2024.

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2024
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL

	Nota	9 luni încheiate la 30 septembrie 2024	9 luni încheiate la 30 septembrie 2023
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	18	816.623.388	876.246.013
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	18	(528.717.762)	(619.202.863)
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale		(5.108.279)	(5.431.735)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		282.797.347	251.611.415
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	7	79.215.764	140.110.450
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare și în curs de dezvoltare	7	21.934.372	34.258.171
Câștiguri din investiții imobiliare		101.150.136	174.368.621
Venituri din chirii	19	86.922.162	73.110.200
Venituri din servicii către chiriași	19	26.664.106	25.630.772
Costuri cu servicii către chiriași		(26.664.106)	(25.630.772)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(5.837.661)	(5.185.980)
Venituri nete din închirieri		81.084.501	67.924.220
Cheltuieli de intermediere vânzări imobiliare	20	(12.508.753)	(8.921.740)
Cheltuieli generale de administrație	21	(54.518.008)	(54.666.585)
Alte cheltuieli de exploatare	22	(9.480.031)	(8.763.712)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare		(3.247.308)	5.888.494
Alte venituri din exploatare		5.635.924	3.768.342
Rezultat din activități curente		390.913.808	431.209.055
Venituri financiare		11.369.540	20.605.280
Cheltuieli financiare		(50.826.853)	(45.763.691)
Rezultat financiar net	23	(39.457.313)	(25.158.411)
Cota-parte din profitul asociaților	8	676.923	5.209.678
Rezultat înainte de impozitare		352.133.418	411.260.322
Impozit pe profit	13	(53.574.632)	(66.504.779)
Rezultatul net al perioadei		298.558.786	344.755.543
Total rezultat global aferent perioadei		298.558.786	344.755.543
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		286.101.652	318.195.935
Intereselor care nu controlează		12.457.134	26.559.608
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		286.101.652	318.195.935
Intereselor care nu controlează		12.457.134	26.559.608
Câștiguri pe acțiuni de bază atribuibile acționarilor	25	0,078	0,093
Câștiguri pe acțiuni diluată atribuibile acționarilor	25	0,078	0,090

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 07 noiembrie 2024 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 septembrie 2024

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024	759.530.863	91.530.821	25.713.307	21.140.590	(3.468.115)	1.496.291.804	472.189.276	2.862.928.546
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	286.101.652	12.457.134	298.558.786
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(76.118.484)	(8.820.000)	(84.938.484)
Emisiunea de acțiuni ordinare	6.240.640	23.302.552	-	-	-	-	-	29.543.192
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Costuri IPO	-	-	-	-	-	(220.092)	-	(220.092)
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	(7.933.717)	-	(16.232.345)	-	(24.166.062)
Transfer din prime de emisiune în alte rezerve	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	(9.160.740)	(39.784.931)	(48.945.671)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	(8.495.363)	-	-	(8.495.363)
Interese care nu controlează la achiziția filialei sau modificarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	29.188.330	29.188.330
Sold la 30 septembrie 2024	765.771.503	114.833.373	25.713.307	13.206.873	(11.963.478)	1.680.661.795	465.229.809	3.053.453.182

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 septembrie 2023

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023	740.563.717	27.981.399	17.452.635	51.848.900	1.029	1.184.656.306	508.822.702	2.531.326.688
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	318.195.935	26.559.608	344.755.543
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(73.130.616)	(1.936.085)	(75.066.701)
Emisiune de acțiuni ordinare	18.967.146	63.549.422	-	-	-	-	-	82.516.568
Răscumpărare acțiuni proprii	-	-	-	-	(1.718.207)	-	-	(1.718.207)
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	(41.260.089)	-	(22.413.391)	-	(63.673.480)
Transfer alte rezerve de capital la/de la rezultat reportat	-	-	-	(4.307.782)	-	4.307.782	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	3.854.257	(15.744.801)	(11.890.544)
Sold la 30 septembrie 2023	759.530.863	91.530.821	17.452.635	6.281.029	(1.717.178)	1.415.470.273	517.701.424	2.806.249.867

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE

		30 septembrie 2024	30 septembrie 2023
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare			
Rezultat net al perioadei	Notă	298.558.786	344.755.543
Ajustări pentru:			
Cheltuieli cu amortizarea	21	3.933.489	3.055.018
Cota-parte în profitul asociaților	8	(676.923)	(5.209.678)
Alte venituri financiare	23	(50.000)	(3.439.995)
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe și alte provizioane	22	491.430	938.085
(Câștig)/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale		17.274	(22.521)
(Profit)/Pierdere din cedarea investițiilor imobiliare	7	3.247.308	(5.888.494)
Cheltuieli cu dobânzile	23	45.373.414	39.727.081
Venituri din dobânzi	23	(11.319.540)	(17.165.285)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	13	53.574.632	66.504.779
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul de schimb valutar		346.760	5.358.641
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	7	(101.150.136)	(174.368.621)
Plăți pe bază de acțiuni	21	5.377.130	18.843.088
Modificări în capitalul circulant			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură		(297.424.190)	(234.191.820)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor		28.003.734	(277.135.204)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii		(60.076.215)	(66.512.167)
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți		(29.569.782)	153.632.069
Impozitul pe profit plătit		(8.271.211)	(5.807.297)
Numerar net din activități de exploatare		(69.614.040)	(156.926.778)
Achiziții de imobilizări corporale		(1.375.234)	(3.101.781)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale		1.849	261.508
Achiziții de imobilizări necorporale		(878.726)	(1.828.238)
Cheltuieli plătite cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare		(60.189.653)	(5.616.598)
Cheltuieli plătite cu investițiile imobiliare finalizate		(37.833.966)	(52.166.359)
Achiziții de investiții imobiliare		(39.650.624)	(57.037.904)
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare		49.701.918	86.278.938
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează		(9.848.116)	(11.890.544)
Contraprestația primită aferentă tranzacțiilor cu interese care nu controlează		60.254	-
Încasări în avans din tranzacții cu interese care nu controlează		2.980.500	-
Plăți în avans aferente tranzacțiilor cu interese care nu controlează		(17.411.324)	-
Achiziția de noi subsidiare		(400)	-
Alte venituri financiare		50.000	3.439.995
Împrumuturi acordate		(6.402.700)	-
Împrumuturi acordate rambursate		4.976.700	-
Dobânzi încasate		10.140.572	17.165.285
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții		(105.678.950)	(24.495.698)
Încasări din împrumuturi		644.052.589	294.736.198
Rambursări de împrumuturi		(471.162.180)	(150.861.646)
Dividende plătite		(82.037.660)	(37.822.999)
Dobânzi plătite		(49.840.778)	(36.641.090)
Achiziția de acțiuni proprii		(8.495.363)	-
Incasari din emitere capital social si prima de emisiune		340.059.509	-
Elementele principale ale plăților de leasing		(398.938)	(398.938)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare		372.177.179	69.011.525
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar		196.884.189	(112.410.951)
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei		420.739.095	566.960.043
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei		617.623.284	454.549.092

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 2024 și 30 septembrie 2024 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 765.771.503,4 RON împărțit în 3.828.857.517 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 Căpitanu) care dețin 24,8851% fiecare, iar alți acționari dețin 50,2298%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

Acțiunile Societății s-au listat la Bursa de Valori București (BVB) în 12 iulie 2021, în urma unei oferte publice inițiale care a avut loc în perioada 22 iunie 2021 - 2 iulie 2021, timp în care Societatea a strâns 259.112.477.28 RON pentru dezvoltări și investiții viitoare atât în segmentul rezidențial cât și în cel de birouri. La 20 septembrie 2021, acțiunile Societății sunt incluse în indicele BET care urmărește evoluția a 19 celor mai lichide companii listate la Bursa de Valori de București. În 20 decembrie 2021, acțiunile Societății au fost incluse în indicele FTSE Global All Cap. Furnizorul global de indici FTSE Russell a anunțat în urma analizei trimestriale că acțiunile Societății sunt incluse începând cu 20.06.2022 în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging.

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

Societatea deține următoarele filiale la 30 septembrie 2024 și 31 decembrie 2023. Sediul social, obiectul de activitate și participația în cadrul Grupului sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Denumirea filialei	Activitatea	% participație la 30 septembrie 2024	% participație la 31 decembrie 2023	Sediu social
One Modrogan S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Peninsula S.R.L. (fosta One Herăstrău Park Residence S.A.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Charles de Gaulle Residence S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	0,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău Plaza S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Verdi Park S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
X Architecture & Engineering Consult S.R.L.	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Long Term Value S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău Towers S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park S.R.L. (fosta One Herăstrău Properties S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Skia Real Estate S.R.L.	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Lake District S.R.L. (fosta One District Properties S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One North Lofts SRL (fosta One North Gate S.A.)	Dezvoltator imobiliar în București	91,73%	85,22%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One United Tower S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	71,46%	71,46%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 30 septembrie 2024	% participație la 31 decembrie 2023	Sediu social
Neo Floreasca Lake S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Mamaia Nord S.R.L. (fosta Neo Mamaia S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în Constanța	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău Vista S.R.L. (fosta Neo Herăstrău Park S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Floreasca Towers S.R.L. (fosta One Herăstrău IV S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Long Term Investments S.R.L. (fosta One Herăstrău Real Estate S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park Office S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office S.A.)	Dezvoltator imobiliar în București	67,56%	67,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.)	Dezvoltator imobiliar în București	67,56%	67,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 4 S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 S.A.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 19 S.R.L. (fosta One Mamaia S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în Constanța	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Plaza Athenae S.R.L. (fosta One Proiect 3 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 4 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 5 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Lake Club S.R.L. (fosta One Proiect 6 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău City S.R.L. (fosta One Proiect 7 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Carpathian Lodge Măgura 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 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One City Club S.R.L. (fosta One Proiect 9 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 24 S.R.L. (fosta One United Italia S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Bo Retail Invest S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Bucur Obor S.A.	Închiriere de spații comerciale	54,44%	54,44%	Str. Colentina nr. 2. București. sector 2
One United Management Services S.R.L.	Servicii de management	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 11 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 30 septembrie 2024	% participație la 31 decembrie 2023	Sediu social
One M Hotel S.R.L. (fosta One Proiect 12 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Towers S.R.L. (fosta One Proiect 14 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Gallery Floreasca SA (former One Proiect 15 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	60,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Victoriei Plaza S.R.L. (fosta Mam Imob Business Center S.R.L.)	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Eliade Tower S.R.L.	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Park Line S.R.L. (fosta One Proiect 16 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Technology District S.R.L. (fosta One Proiect 17 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	57,40%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 18 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 20 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 21 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 22 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Băneasa Airpark S.R.L. (fosta One Proiect 23 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	70,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Veora Project 1 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Propcare S.R.L.	Servicii de administrare a proprietății	80,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1

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

- Veora Project 1 S.R.L. de la 0% la 100%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 200 RON.
- One Proiect 24 S.R.L. de la 90% la 100%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 4.500 RON.
- One Long Term Value S.R.L. de la 98% la 100%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 20 RON.
- One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. de la 67,25% la 67,56%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 5.000 RON.
- One Cotroceni Park Office S.R.L. de la 67,25% la 67,56%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 5.000 RON.
- One Cotroceni Park S.R.L. de la 80% la 100%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 33.140.786 RON.
- One North Lofts S.R.L. de la 85,22% la 91,73%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 15.803.866 RON.
- Interesul minoritar în One Gallery Floreasca S.A. a crescut la 40% în timp ce la One Technology District S.R.L. (fosta One Proiect 17 S.R.L.) a crescut la 42,6% datorită unei majorări de capital în subsidiară.
- O noua subsidiară a fost înființată, Propcare S.R.L. în care Societatea are drepturi de proprietate de 80%.

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

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

Situațiile financiare interimare consolidate simplificate ("situațiile financiare") ale Grupului au fost întocmite în conformitate cu prevederile ordinului Ministerului Finanțelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) adoptate de Uniunea Europeană, cu toate modificările și clarificările ulterioare. Aria de aplicabilitate a raportării în prezentele situații financiare consolidate interimare simplificate reflectă de asemenea 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 2023 și constituie baza pentru prezentele situații financiare consolidate interimare.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII (continuare)

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 2023.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate pentru perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2024 nu sunt auditate și nu a fost efectuată o revizuire externă de către un auditor.

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

2.b Continuarea activității

Conducerea a luat în considerare oportunitatea adoptării bazei continuității activității în întocmirea situațiilor financiare interimare consolidate simplificate. Evaluarea continuității activității a Grupului acoperă perioada până la 30 septembrie 2024 („perioada de continuitate a activității”), fiind de cel puțin 12 luni de la data autorizării situațiilor financiare interimare consolidate simplificate.

Grupul a pregătit prognoze, care includ anumite sensibilități, și care țin cont de impactul potențial asupra activității luând în considerare factorii economici actuali, cum ar fi creșterea inflației, influența post-covid 19 și conflictul armat dintre Rusia și Ucraina. Având în vedere aceste previziuni și faptul că Grupul nu are activități care să depindă în mod semnificativ de zona afectată de conflict sau de sancțiuni (în special Rusia, Ucraina, Belarus), nici în ceea ce privește achizițiile, nici în ceea ce privește vânzările sau investițiile, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale Grupului și structura de capital oferă atât facilitățile necesare, cât și marje de manevră pentru indicatori care permit Grupului să își desfășoare activitatea cel puțin în următoarele 12 luni deși există încă incertitudini în ceea ce privește evoluția conflictului și impactul potențial asupra țărilor care se află în apropierea zonei de conflict și asupra economiei globale în general. În consecință, situațiile financiare interimare consolidate simplificate au fost întocmite pe baza continuității activității, ceea ce înseamnă că Grupul își va continua activitatea în viitorul apropiat, rezultatele actuale estimate de conducerea societăților și acționarilor fiind considerate solide.

3. STANDARDE, AMENDAMENTE ȘI NOI INTERPRETĂRI ALE STANDARDDELOR

Politicele 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 2023. 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.

- **Noul standard IFRS 17 “Contracte de asigurare” care include amendamentele la IFRS 17 din iunie 2020 și decembrie 2021**, emis de IASB în 18 mai 2017. Noul standard prevede că obligațiile de asigurare trebuie să fie evaluate la o valoare actuală de realizare și oferă o abordare de evaluare și prezentare mai uniformă pentru toate contractele de asigurare. Aceste cerințe au rolul de a obține o contabilizare a contractelor de asigurare consecventă, bazată pe principii. IFRS 17 prevalează asupra IFRS 4 „Contracte de asigurare” și a interpretărilor aferente când este aplicat. Amendamentele la IFRS 17 „Contracte de asigurare” emise de IASB în 25 iunie 2020 amână data aplicării inițiale a IFRS 17 cu doi ani pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023. În plus, amendamentele emise în data de 25 iunie 2020 introduc simplificări și clarificări la anumite cerințe din standard și prevăd facilități suplimentare la aplicarea inițială a IFRS 17.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Prezentarea politicilor contabile** emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele cer entităților să-și prezinte mai degrabă politicile contabile semnificative decât politicile contabile importante și să ofere îndrumări și exemple pentru a ajuta autorii situațiilor financiare să decidă ce politici contabile să prezinte în situațiile financiare.
- **Amendamente la IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori” – Definiția estimărilor contabile** emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele se concentrează pe estimările contabile și oferă îndrumări despre distincția dintre politici contabile și estimări contabile.
- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit” – Impozit amânat aferent creanțelor și datorii care decurg dintr-o singură tranzacție** emise de IASB în 6 mai 2021. Conform amendamentelor, scutirea de la recunoașterea inițială nu se aplică tranzacțiilor în care apar diferențe temporare atât deductibile, cât și impozabile la recunoașterea inițială, care duc la recunoașterea de creanțe și datorii cu impozitul amânat egale.

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

- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit” – Reforma fiscală internațională — Regulile Modelului privind Pilonul 2** emise de IASB în 23 mai 2023. Amendamentele introduc o excepție temporară la înregistrarea în contabilitate a impozitelor amânate care provin din jurisdicțiile care implementează normele de impozitare globală și cerințele de prezentare privind expunerea societății la impozitele pe profit care decurg din reformă, în special înainte de intrarea în vigoare a legislației de implementare a regulilor.
- **Amendamente la IFRS 16 „Contracte de leasing” - Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback**, emise de IASB în 22 septembrie 2022. Amendamentele la IFRS 16 prevăd ca vânzătorul-locatar să evalueze ulterior datoriile de leasing care decurg dintr-o tranzacție de leaseback astfel încât să nu recunoască niciun fel de câștiguri sau pierderi aferente dreptului de utilizare reținut. Noile cerințe nu împiedică vânzătorul-locatar să recunoască în contul de profit și pierdere câștiguri sau pierderi din încetarea parțială sau totală a unui contract de leasing.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung**, emise de IASB în 23 ianuarie 2020, și **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Datorii pe termen lung cu indicatori financiari** emise de IASB în 31 octombrie 2022. Amendamentele emise în ianuarie 2020 oferă o abordare mai generală la clasificarea datoriilor prevăzută de IAS 1 plecând de la acordurile contractuale existente la data raportării. Amendamentele emise în octombrie 2022 clarifică modul în care condițiile pe care o entitate trebuie să le respecte în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afectează clasificarea unei datorii și stabilesc data intrării în vigoare pentru ambele amendamente la perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2024.

4. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, Clădiri, barăci	Echipamente tehnologice	Aparatură și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
Cost						
1 ianuarie 2024	43.906.441	1.478.015	1.008.265	2.004.470	13.449.344	61.846.535
Intrări	29.514	44.918	145.839	750.997	411.496	1.382.764
Reclasificări din stocuri în mijloace fixe	13.816.630	-	-	-	-	13.816.630
Leșiri	-	-	(24.504)	-	(57.157)	(81.661)
30 septembrie 2024	57.752.585	1.522.933	1.129.600	2.755.467	13.803.683	76.964.268
Amortizări și deprecieri						
1 ianuarie 2024	3.661.766	932.803	844.870	1.280.182	2.531.120	9.250.741
Amortizare aferentă anului	1.120.782	140.091	95.567	189.990	1.541.326	3.087.756
Leșiri	-	-	-	(24.504)	(11.618)	(36.122)
30 septembrie 2024	4.782.548	1.072.894	940.437	1.445.668	4.060.828	12.302.375
Valoare contabilă netă						
31 decembrie 2023	40.244.675	545.212	163.395	724.288	10.918.224	52.595.794
30 septembrie 2024	52.970.037	450.039	189.163	1.309.799	9.742.855	64.661.893

4. IMOBILIZĂRI CORPORALE (CONTINUARE)

În categoria „Terenuri, clădiri, barăci”, Grupul prezintă activele din care principala sumă se referă la spațiul propriu de birouri ocupat. La 31 decembrie 2022, societatea a transferat parte din terenul și imobilul deținut de filiala One United Tower S.R.L. din categoria investițiilor imobiliare în categoria imobilizărilor corporale la valoare justă de 38.860.861 RON, în urma ocupării spațiului propriu de birouri.

Grupul efectuează analiza anuală de depreciere în decembrie sau mai des dacă există indicii de depreciere a imobilizărilor corporale. La 31 decembrie 2023 și la 30 septembrie 2024, nu există indici de depreciere pentru imobilizările corporale în sold.

5. CHELTUIELI ÎN AVANS

	30 septembrie 2024	31 decembrie 2023
Cheltuieli în avans pentru comisioanele de finanțare	15.751.327	11.316.145
Taxe locale	2.813.368	-
Asigurări	503.739	437.761
Cheltuieli în avans pentru achiziția de investiții	17.411.324	-
Costuri de dezvoltare	18.204.881	1.462.257
Alte cheltuieli în avans	2.321.916	1.434.769
Total	57.006.555	14.650.932

În categoria " Cheltuieli în avans pentru comisioanele de finanțare" sunt incluse costurile efectuate pentru a obține finanțarea bancară. Aceste costuri sunt recunoscute pe o bază liniară pe durata contractului de finanțare bancară.

6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, Brevete, licențe	Alte imobilizări necorporale	Total
Cost				
La 1 ianuarie 2024	19.256.076	14.716.087	3.274.881	37.247.044
Intrări	-	9.657	869.070	878.727
Ieșiri	-	-	-	-
La 30 septembrie 2024	19.256.076	14.725.744	4.143.951	38.125.771
Amortizări și deprecieri				
La 1 ianuarie 2024	-	251.495	772.341	1.023.836
Amortizare	-	27.395	675.166	702.561
Depreciere	-	-	-	-
Ieșiri	-	-	-	-
La 30 septembrie 2024	-	278.890	1.447.507	1.726.397
Valoare contabilă netă				
La 31 decembrie 2023	19.256.076	14.464.592	2.502.540	36.223.208
La 30 septembrie 2024	19.256.076	14.446.854	2.696.444	36.399.374

La 30 septembrie 2024 și 31 decembrie 2023 alte imobilizări necorporale includ, în principal, costurile licențelor și al programelor informatice.

6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (CONTINUARE)*Fondul comercial*

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

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

La 30 septembrie 2024 și 31 decembrie 2023, în urma analizei de depreciere efectuate pentru One Peninsula, Grupul a stabilit că valoarea recuperabilă a unității generatoare de numerar identificate, la care se referă fondul comercial este mai mare decât valoare contabilă, astfel că nu a recunoscut pierderi din depreciere.

În categoria „Concesiuni, brevete, licențe” este inclusă o imobilizare necorporală identificabilă achiziționată în 2022 în cadrul unei combinații de întreprinderi, asociată mărcii Bucur Obor și care a fost recunoscută la o valoare justă de 14.4 mil. RON. Marca „Bucur Obor” a fost înregistrată oficial de Bucur Obor S.A. în 2011, prima mențiune datând din 1975 când s-a deschis magazinul Bucur Obor. Sintagma „Bucur Obor” este asociată cu locul în care este situat magazinul comercial Bucur Obor care este un reper comercial al Bucureștiului. O parte din veniturile generate de închirierea spațiului comercial din complex sunt atribuite direct mărcii „Bucur Obor”.

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

7. INVESTIȚII IMOBILIARE

Grupul angajează experți independenți pentru a evalua cu regularitate proprietățile. Aceste evaluări externe efectuate în fiecare an la 31 decembrie, precum și în timpul anului dacă există indicii că valoarea justă s-a schimbat substanțial.

După evaluarea internă, evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă a fost efectuată la 30 iunie 2024 folosind un evaluator independent doar pentru activele semnificative la care au fost identificate modificări ale valorii juste. Pentru restul activelor din investiții imobiliare, conducerea consideră că nu au avut loc modificări semnificative ale valorii juste în comparație cu evaluarea de la sfârșitul anului precedent. La 31 martie 2024, Grupul a efectuat evaluarea activelor transferate din stocuri la investiții imobiliare, precum și pentru un nou activ aferent filialei One Technology District S.R.L. care intră în proprietatea Grupului în T1 2024, așa cum este descris mai jos. De asemenea la 30 Septembrie 2024, Compania a procedat la evaluarea mai multor spații comerciale ale complexului rezidențial One Cotroceni Park care și-au schimbat destinația din spații deținute spre vânzare în spații deținute pentru închiriere.

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

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- teren în suprafață de 7.033 mp și imobil de birouri în suprafață de 19.854 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Lofts S.R.L. (fosta One North Gate S.A.); În T1 2024, una dintre cele două clădiri deținute de filiala One North Lofts S.R.L. a fost vândută la prețul de 29.8 milioane RON.
- 2 apartamente și 2 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.R.L.;
- Teren în suprafață de 6.096 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închirială de 23.800 mp situată în Calea Floreasca nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower S.R.L.;
- Teren și imobil de birouri în suprafață totală de 46.814 mp (inclusiv terase) situate în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, deținute de filiala One Cotroceni Park Office S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office S.A.);
- Imobil situat în jud. Buzău, deținut de filiala One Carpathian Lodge Magura S.R.L. format dintr-un hotel boutique împreună cu 56ha de pădure și teren. Grupul intenționează să realizeze investiții viitoare pe termen scurt și mediu;
- 24 de apartamente și 173 de locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties S.R.L.. În cursul anului 2023, Grupul a început activitățile în vederea închirierii mai multor apartamente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties S.R.L. și, prin urmare, a modificat prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. Tot în T2 2024, Grupul a schimbat destinația a 151 de parcări de la vânzare spre închiriere pentru care Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers România și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 16.9 milioane RON;

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

- Imobil care se închiriază în scop comercial dobândit prin combinare de întreprinderi cu Bucur Obor S.A. în 2022. Proprietatea vizată are o suprafață totală închiriabilă de 24.325 mp spații comerciale și 2.452 mp depozite. Investiția imobiliară a fost evaluată la valoarea justă la data achiziției la 313.6 milioane RON. One United Properties a achiziționat (indirect, prin BO Retail Invest S.R.L.) un pachet majoritar (54,4351%) în Bucur Obor S.A., societate listată în Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, sub simbolul BUCU. 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 Societate. Bucur Obor are ca activitate principală închirierea de spații comerciale în care clienții comercializează marfă cu amănuntul.
- Clădire de birouri deținută de filială, One Victoriei Plaza S.R.L. cu o suprafață închiriabilă de 12.000 de metri pătrați și 4 niveluri subterane cu 93 de locuri de parcare, și este închiriată integral chiriașului First Bank;
- Clădire de birouri situată în Bulevardul Mircea Eliade nr. 18, București, Români, deținută de filiala Eliade Tower S.R.L. Clădirea de birouri are o suprafață totală închiriabilă de peste 8.000 de metri pătrați repartizați pe 10 etaje, precum și o parcare;
- 2 apartamente și locurile de parcare aferente deținute de filiala One Mamaia Nord S.R.L.;
- 5 apartamente deținute de filiala One Herăstrău Towers S.R.L. În 2023, Grupul a început activitățile în vederea închirierii a câtorva apartamente deținute de filiala One Herăstrău Towers S.R.L. și a modificat prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere.
- teren în suprafață de 8.847 mp și cadidre de birouri în suprafață de 35.819 mp (inclusiv terase) situat în str. Sergent Nutu Ion Street și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.).
- Grupul a început activitățile în vederea închirierii a câtorva apartamente deținute de filiala One Verdi Park S.R.L. și, prin urmare, a schimbat prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere.
- Grupul a început activitățile în vederea închirierii a câtorva apartamente deținute de filiala Neo Floreasca Lake S.R.L. și, prin urmare, a schimbat prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere.
- Câteva spații comerciale din cadrul ansamblului rezidențial One Cotroceni Park având destinația actuală a unei unități de învățământ și o suprafață construită de 987 mp, respectiv o suprafață utilă totală de 92 mp, situate în București pe strada Sergent Ion Nutu nr 44, bloc CT1, etaj 1. Grupul a efectuat evaluarea activelor la 30 Septembrie 2024 cu un evaluator independent, Colliers Romania și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 4.1 milioane de lei.

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC):

- teren în suprafață de 10.880 mp situat în Calea Floreasca nr. 159-165, sector 1, București, deținut de filiala One Project 15 S.R.L. și construcția aferentă în curs de execuție. A fost încheiată o tranzacție cu Auchan Romania S.A. pentru achiziția fostei Fabrici Ford, un reper istoric care va fi convertit de Societate într-un centru comercial, One Gallery. Autorizația de construire a fost obținută în T4 2023;

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank) (IPFD):

- teren viran în suprafață de 5.245 mp situat în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, și Calea 13 Septembrie nr. 164C, sector 5, București, România, deținut de One Cotroceni Park S.R.L.;
- imobil achiziționat de filiala One Plaza Athenee S.R.L. (fosta One Proiect 3 S.R.L.) situat în centrul Bucureștiului, sector 1 format din: teren în suprafață de 521 mp și construcția aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp, a cărui valoare justă a fost stabilită la 50.2 mil. RON; Imobilul este încadrat în categoria monumentelor istorice de către autoritățile locale. Autorizația de construire a fost emisă în T1 2023, și astfel Grupul a schimbat prezentarea de la investiții imobiliare la stocuri;
- teren în suprafață de 801.028 mp proprietate a filialei One Proiect 11 S.R.L., situat în județul Ilfov. Prețul total de achiziție este de 9.330.000 EUR. Pe data de 4 Aprilie 2023, prin adendumul nr 1 la contract, prețul de achiziție a crescut la 1.5 milioane de RON (echivalentul a 300.000 EUR).
- un proiect hotelier în curs de dezvoltare situat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, București, România deținut de filiala One M Hotel S.R.L. (fosta One Proiect 12 S.R.L.);
- trei imobile situate în București sector 1, pe str. Academiei nr. 19, 21 și 23, lângă Teatrul Odeon și Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu deținute de filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL).

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

În urma renovării, cele trei imobile vor reprezenta o nouă clădire a Societății - One Downtown. Suprafața totală a terenului este de aproximativ 1.300 mp iar suprafața construibilă desfășurată este de 7.100 mp;

- teren în suprafață de 12.318 mp deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 4, achiziționat în T1 2023;
- 3 terenuri în suprafață de 14.724 mp și 2 clădiri situate în Bd. Ficusului nr. 44, sector 1, București, deținute de filiala One Băneasa Airpark S.R.L. (fosta One Proiect 23 S.R.L.).
- teren în suprafață de 9.351 mp deținut de filiala One Technology District S.R.L. (fosta One Proiect 17 S.R.L.) pentru care a fost înregistrată o ajustare la valoarea justă de 23.3 milioane RON în T1 2024;

Modificările în valorile investițiilor imobiliare au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate

	30 septembrie 2024	31 decembrie 2023
La 1 ianuarie	2.266.630.530	1.688.891.360
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	37.660.156	48.058.247
Achiziții	-	311.434
Transfer din categoria de stocuri	42.747.108	37.705.329
Transfer din investiții imobiliare în curs de dezvoltare	-	360.006.680
Leșuri	(52.949.256)	(80.390.210)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	79.215.764	180.211.310
Dobândă capitalizată	1.694.921	-
Stimulente de leasing	5.779.871	31.836.380
La 30 septembrie 2024 / 31 decembrie 2023	2.380.779.094	2.266.630.530

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare

	30 septembrie 2024	31 decembrie 2023
La 1 ianuarie	124.882.358	349.441.857
Costuri de dezvoltare	47.126.705	18.170.411
Achiziții	-	86.658.128
Transfer la investiții imobiliare finalizate	-	(360.006.680)
Reclasificare din cheltuieli în avans	-	10.174.556
Dobândă capitalizată	867.708	-
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	(1.416.899)	20.444.086
La 30 septembrie 2024 / 31 decembrie 2023	171.459.872	124.882.358

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)

	30 septembrie 2024	31 decembrie 2023
La 1 ianuarie	319.156.967	213.651.731
Costuri de dezvoltare	13.214.274	4.534.391
Achiziții	30.368.020	87.991.883
Dobândă capitalizată	1.839.743	-
Transfer din categoria stocuri	-	3.228.209
Transfer în categoria stocuri	-	(50.225.647)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	23.351.271	59.976.400
La 30 septembrie 2024 / 31 decembrie 2023	387.930.275	319.156.967
Total general investiții imobiliare la 30 septembrie 2024 / 31 decembrie 2023	2.940.169.241	2.710.669.855

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2024
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)
7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Investițiile imobiliare cuprind terenuri și proprietăți deținute în scopul aprecierii capitalului sau pentru a fi închiriate unor terți. Va rog faceți referire la Nota 19 pentru detalii despre activitatea de închiriere.

Soldul investițiilor imobiliare la 30 septembrie 2024 și 31 decembrie 2023 este detaliat mai jos:

Tip	Obiect	Metoda de evaluare	30 septembrie 2024
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	12.336.921
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	248.468.391
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.401.624.896
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate și abordarea bazată pe valoarea reziduală**	150.405.224
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	418.666.081
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
IPC	Commercial	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	10.750.381
Total IPC			2.380.779.094
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	117.649.693
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	22.550.322
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	68.747.052
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	178.983.208
Total IPFD			387.930.275
IPUC	Comercial și birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	171.459.872
Total IPUC			171.459.872
Total General			2.940.169.241

* *Evaluare internă*

* *Evaluare externă de către Colliers*

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

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)**Procese de evaluare**

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2023 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 - 19 apartamente deținute de filiala One Verdi Park S.R.L. și 5 apartamente deținute de filiala, Neo Floreasca Lake S.R.L. au fost evaluate la 31 martie 2024 pentru schimbarea destinației de la vânzare la închiriere. Terenul deținut de filiala One Technology District S.R.L. a fost de asemenea evaluat la valoarea justă la 31 martie 2024. De asemenea, la 30 iunie 2024, au fost evaluate activele semnificative și 151 locuri de parcare pentru transferul din stocuri în investiții imobiliare ca urmare a modificării utilizării de la vânzare la închiriere. La 30 Septembrie 2024 câteva spații comerciale deținute de filiala One Cotroceni Park S.R.L. au fost evaluate pentru schimbarea destinației din vânzare la închiriere.

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

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

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 2024 și 31 decembrie 2023. Această evaluare este considerată adecvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor, inclusiv nivelul viitor al veniturilor din exploatarea investițiilor imobiliare. Aceste ajustări se bazează pe locație și pe stare și nu sunt direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelurile 1 și 2 la nivelul 3 în cursul anului.

Principalele ipoteze utilizate sunt:

- Metoda DCF: randamentul de ieșire: 7% (31 decembrie 2023: 7% - 9,2%), rata de actualizare 8,75% (31 decembrie 2023: 8,75% - 11,4%), venitul net din exploatare (NOI): 4.853.221 – 10.323.489 RON (31 decembrie 2023: 3.769.894 – 10.257.133 RON);
- Metoda reziduală: randament reversibil: 7,25% (31 decembrie 2023: 8%), rata de actualizare 9,45% (31 decembrie 2023: 9,2% - 11,2%);
- Metoda capitalizării directe: rata de capitalizare: 6,75% (31 decembrie 2023: 6,75% - 10,0%), preț mediu de închiriere pentru spații comerciale 40 EUR/mp/lună (31 decembrie 2023: 35,72 EUR/mp/lună), preț mediu de închiriere birouri 20,5 EUR/mp/lună (31 decembrie 2023: 20,86 EUR/mp/lună);
- Metoda comparației de piață: preț de ofertă pe metru pătrat pentru apartamente în București 3.139 EUR/mp-8.009 EUR/mp (31 decembrie 2023: 3.850 EUR/mp până la 9.461 EUR/mp).

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2024
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)
8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 30 septembrie 2024 și 31 decembrie 2023, Grupul deține participații într-o serie de entități asociate nesemnificative luate separat, contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	Obiect de activitate	% participație		Valoarea contabilă	
			30- Sep -24	31-Dec-23	30-Sep-24	31-Dec-23
Reinvent Energy S.R.L.	România	Construcții	20%	20%	2.927.549	2.419.580
CCT & ONE AG	Elveția	Investiții	49,90%	49,90%	676.929	675.656
Glass Rom Invest S.R.L.	România	Construcții	20%	20%	288.956	288.956
One Property Support Services S.R.L.	România	Managementul proprietății	20%	20%	591.702	424.020
One Herăstrău Office Properties S.R.L.	România	Holding	30%	30%	4.855.360	4.855.360
		Servicii				
Skia Financial Services S.R.L.	România	Operaționale	40%	0%	400	-
Asociația ASAR	România	Arhitectură	20%	20%	2.500	2.500
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență					9.343.396	8.666.072
					30-Sep-24	30-Iun-23
Valoarea totală a cotei Grupului în:						
Profitul din operațiuni neîntrerupte					676.923	5.209.678
Total rezultat global					676.923	5.209.678

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	Descriere proiect	30 septembrie 2024		31 decembrie 2023	
One Peninsula S.R.L. (fosta One Herăstrău Park Residence S.R.L.)	One Peninsula	75.117.196		81.602.176	
One Verdi Park S.R.L.	One Verdi Park	17.360.653		57.375.597	
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	One Floreasca City	4.970.351		20.307.116	
One Herăstrău Towers S.R.L.	One Herăstrău Towers	355.595		1.227.321	
Neo Floreasca Lake S.R.L.	One Floreasca Vista	47.525		10.161.473	
One Timpuri Noi S.R.L. (fosta Neo Timpuri Noi S.R.L.)	One Timpuri Noi	6.079.451		8.594.080	
One Herăstrău Vista S.R.L. (fosta Neo Herăstrău Park S.R.L.)	One Herăstrău Vista	24.576.452		16.443.981	
One Modrogran S.R.L.	One Modrogran	46.323.221		43.627.444	
One Mamaia Nord S.R.L. - faza 2	One Mamaia Nord 2	25.892.065		23.555.738	
One Cotroceni Park S.R.L.	One Cotroceni Park	49.802.546		71.563.066	
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 S.R.L.)	One High District	111.399.183		111.535.019	
One Lake Club S.R.L. (fosta One Proiect 6 S.R.L.)	One Lake Club	194.779.621		186.456.186	
One Lake District S.R.L.	One Lake District	153.081.550		174.992.013	
One Floreasca Towers S.R.L.	One Floreasca Towers	74.092.705		60.749.839	
One Cotroceni Towers S.R.L.	One Cotroceni Towers	127.655.057		127.931.033	
Alte stocuri		7.016.623		6.542.692	
Total		918.549.794		1.002.664.774	

9. STOCURI (continuare)

În februarie 2023, Grupul prin subsidiarele sale, One Cotroceni Towers și One Cotroceni Park Office Faza 4 a încheiat contractul pentru achiziția unui teren de 44.863 mp pe Șoseaua Progresului nr. 56-80, în sectorul 5 din București. Valoarea tranzacției este de 35 milioane EUR, din care aferent filialei One Cotroceni Towers, teren în suprafață de 32.555 mp evaluat la 25.4 milioane EUR, din care suma de 10.4 milioane EUR este plătită în numerar, iar pentru restul de 15 milioane EUR sunt oferite la schimb viitoare apartamente și spații comerciale. Suma ramasă de 9.6 milioane EUR, aferentă filialei One Cotroceni Park Office Faza 4 este inclusă în investiții imobiliare. Terenul a fost evaluat la data achiziției la valoarea justă de 151.844.828 RON (One Cotroceni Towers) și 57.451.972 RON (One Cotroceni Park Office Faza 4). Va rog faceți referire la nota 7 pentru informații suplimentare.

Grupul a transferat de asemenea câteva apartamente, locuri de parcare și spații comerciale din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare întrucât destinația a fost schimbată de la vânzare la închiriere. A se vedea nota 7 pentru mai multe detalii.

10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 30 septembrie 2024 și 31 decembrie 2023, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	30 septembrie 2024	31 decembrie 2023
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	80.504.797	40.786.464
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	101.666.904	89.083.408
Total	182.171.701	129.869.872

11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 30 septembrie 2024 și 31 decembrie 2023, clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe comerciale - clienți	209.926.432	165.844.817
Clienți – facturi de întocmit	5.169.147	595.328
Active contractuale	494.973.728	333.155.109
Provizioane pentru clienți	(10.731.772)	(10.128.508)
Total creanțe comerciale	699.337.535	489.466.746
TVA de recuperat	39.097.851	42.357.171
Debitori diverși	14.251.833	3.681.956
Împrumuturi acordate entităților afiliate	681.520	681.383
Împrumuturi acordate altor entități	5.330.233	225.000
Dividende interimare plătite în avans	2.379.100	43.003.322
Creanțe cu impozitul pe venit	1.714.557	1.737.894
Dobânzi de încasat	582.705	384.533
Alte creanțe	1.736.390	971.557
Provizioane pentru alte creanțe	(209.029)	(209.029)
Total alte creanțe	65.565.160	92.833.787
Total	764.902.695	582.300.533

Soldurile în relație cu entitățile afiliate sunt prezentate la Nota 24.

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.

11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

Detalii privind activele contractuale sunt prezentate mai jos:

Dezvoltator	Denumire proiect	30 septembrie 2024	31 decembrie 2023
One Modrogan S.R.L.	One Modrogan	10.346.864	6.768.980
One Herăstrău Towers S.R.L.	One Herăstrău Towers	16.782.072	23.586.344
One Peninsula S.R.L.	One Peninsula	93.185.345	60.325.390
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	One Floreasca City	-	1.272.682
One Verdi Park S.R.L.	One Verdi Park	55.812.202	62.140.095
Neo Floreasca Lake S.R.L.	One Floreasca Vista	20.898	8.126.925
One Mamaia Nord S.R.L. (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	211.643	211.643
One Lake Club S.R.L.	One Lake Club	28.348.450	8.640.252
One Cotroceni Park S.R.L.	One Cotroceni Park	143.789.115	149.487.730
One High District S.R.L.	One High District	83.400.682	-
One Timpuri Noi S.R.L. (fosta Neo Timpuri Noi S.R.L.)	One Timpuri Noi	7.628.127	12.595.068
One Mamaia Nord S.R.L. - Faza 2	One Mamaia Nord – Faza 2	26.587.957	-
One Floreasca Towers S.R.L.	One Floreasca Towers	28.860.373	-
Total		494.973.728	333.155.109

La 30 septembrie 2024 și 31 decembrie 2023, 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. Autoritățile fiscale au aprobat cererea de fond, iar după controlul efectuat, Grupul este în proces de colectare a sumelor aprobate pentru rambursare, precum și TVA recuperabilă după perioada verificată.

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

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.

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

	Clienți	Clienți aferenți Bucur Obor	Clienți incerti	Active contractuale	Total
Valoare brută	201.783.391	6.640.206	1.502.835	494.973.728	704.900.160
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	(802.988)	(3.379.378)	(1.502.835)	(5.046.571)	(10.731.772)

Provizionul pentru pierderile de credit preconizate din creanțele comerciale la 30 septembrie 2024 și 31 decembrie 2023 a fost stabilit după cum urmează:

30 septembrie 2024					
RON	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	Total
Rata pierderii preconizate	0%	0,25%	0,5%	2,0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	59.286.469	57.943.519	68.862.683	15.690.720	201.783.391
Provizion pentru creanțe incerte	-	144.859	344.314	313.815	802.988
31 decembrie 2023					
RON	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	Total
Rata pierderii preconizate	0%	0,25%	0,5%	2,0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	46.664.794	52.865.564	32.029.758	27.772.590	159.332.706
Provizion pentru creanțe incerte	-	132.164	160.148	555.452	847.764

11. CREAȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

Rata pierderii preconizate pentru creanțele comerciale restante de mai mult de 90 de zile și activele contractuale la 30 septembrie 2024 și 31 decembrie 2023 a fost stabilită pe baza pierderilor de credit istorice ajustate cu orice factori cunoscuți care ar putea influența valoarea viitoare care va fi încasată în legătură cu respectiva creanță. Grupul a luat de asemenea în calcul procedurile de încasare ulterioare efectuate până la data emiterii prezentelor situații financiare și analiza de bonitate efectuată de echipa de vânzări a Grupului la nivelul fiecărui client.

Folosind modelul simplificat al pierderilor de credit preconizate, Grupul a evaluat creanțele pentru depreciere și a concluzionat că o valoare netă de pierderi de credit preconizate de 10.731.772 RON (31 decembrie 2023: 10.128.508 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

Descriere	30 septembrie 2024	31 decembrie 2023
Alte active imobilizate	24.466.264	26.955.436
Total	24.466.264	26.955.436

Alte active imobilizate includ și creditul acordat de filiala One Long Term Investments S.R.L. către Agro-Mixt Averro Prod S.R.L.. Perioada de rambursare depinde de fluxurile de numerar disponibile ale debitorului. Soldul creditului la 30 septembrie 2024 este de 21.6 mil. RON (31 decembrie 2023: 25.3 mil. RON) și dobânda aferentă de 2.4 mil RON (31 decembrie 2023: 1.6 mil RON).

12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2024	31 decembrie 2023
Depozite bancare – EUR	167.380.169	161.181.574
Depozite bancare – RON	328.623.001	116.588.090
Conturi la bănci – EUR	33.250.051	59.150.838
Conturi la bănci – USD	8.119	7.241
Conturi la bănci - RON	88.341.689	83.763.795
Casă – RON	20.056	22.692
Alte elemente monetare	199	24.865
Total	617.623.284	420.739.095

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	30 septembrie 2024	Scadență	31 decembrie 2023	Scadență
Depozite bancare EUR	167.380.169	2024	161.181.574	2024
Depozite bancare RON	328.623.001	2024	116.588.090	2024
Total	496.003.170		277.769.664	

Societatea a stabilit că pierderile de credit preconizate aferente expunerii nete pentru numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului sunt în valoare de 1.2 mil. RON (31 decembrie 2023: 1.2 mil. RON). Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

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

13. IMPOZIT PE PROFIT

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

Celelalte filiale care nu sunt incluse în grupul fiscal sunt plătitoare de impozit pe profit la 30 septembrie 2024.

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2023-2024 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 2024 și 31 decembrie 2023 este determinat pe baza ratei de impozit de 16% care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

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

Descriere	30 septembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(6.946.121)	(5.247.540)
Datorii privind impozitul amânat	(363.923.033)	(321.771.977)
Total creanțe /(datorii)	(370.869.154)	(327.019.517)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 30 septembrie 2024 și 30 septembrie 2023 este detaliată după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2024	30 Septembrie 2023
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	11.423.576	28.492.710
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	42.151.056	38.012.069
Cheltuiala cu impozitul pe profit recunoscută în situația rezultatului global	53.574.632	66.504.779

Mișcări în soldul de impozit amânat

La 30 septembrie 2024 și 31 decembrie 2023, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	30 septembrie 2024	31 decembrie 2023	9 luni 2024	9 luni 2023
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(127.100.565)	(103.026.086)	24.074.479	17.676.208
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(208.431.127)	(194.037.963)	14.393.164	22.205.938
Achiziție Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	(33.385.915)	-	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	3.186.635	4.879.853	1.693.218	(3.014.894)
Stocuri	(16.540.048)	(19.535.793)	(2.995.745)	(2.403.775)
Creanțe comerciale și de altă natură	(1.390.653)	(838.653)	552.000	949.260
Pierderi fiscale	18.341.182	19.708.139	1.366.957	1.823.614
Sponsorizări	4.412.420	4.662.732	250.312	485.411
Contracte de leasing	117.131	79.256	(37.875)	(37.876)
Imobilizări corporale	(307.084)	(407.168)	(100.084)	530.177
Cheltuieli în avans	(2.825.009)	129.621	2.954.630	(201.994)
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			42.151.056	38.012.069
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(363.923.033)	(321.771.977)		

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 mama 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 2024 capitalul social al Grupului este de 765.771.503,4 RON (31 decembrie 2023: 759.530.863 RON) divizat în 3.828.857.517 de acțiuni (31 decembrie 2023: 3.797.654.315 de acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2023: 0,2 RON) fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

Structura capitalului social

Nume acționar	30 septembrie 2024			31 decembrie 2023		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu)	952.816.110	190.563.222	24,8851%	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu)	952.816.110	190.563.222	24,8851%	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%
Alți acționari	1.923.225.297	384.645.059	50,2298%	1.692.546.623	338.509.325	44,5682%
Total	3.828.857.517	765.771.503	100,00%	3.797.654.315	759.530.863	100,00%

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

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

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

La data de 3 august 2022, Consiliul de Administrație a aprobat rezultatele majorării capitalului social, respectiv subscrierea a 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 cu o valoare nominală de 40.594.729,2 RON, respectiv 0,2 RON pe acțiune și o primă 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.

Hotărârea 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 ordinare noi, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune, prin încorporarea a aproximativ 87% din prima de emisiune rezultată din operațiunea de majorare a capitalului social efectuată în perioada 27 iunie 2022 – 3 august 2022. În urma majorării capitalului social, capitalul social al Societății va fi de 740.563.717,2 RON, integral subscris și vărsat de acționari, împărțit în 3.702.818,586 acțiuni nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

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

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

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

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

În data de 25 aprilie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 75.880.983,42 RON (suma brută a dividendului), aferent exercițiului financiar anului 2023, după cum urmează: (i) suma în valoare de 37.940.491,71 RON (suma brută a dividendelor) a fost plătită în avans, respectiv (ii) suma în valoare de 37.940.491,71 RON (suma brută a dividendului), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei, va fi distribuit conform prezentei hotărâri. Potrivit Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 71/28.05.2024, s-a aprobat suplimentarea valorii totale brute a dividendelor aferente exercițiului financiar 2023, valoarea totală brută a dividendelor aferente exercițiului financiar 2023 devenind 76,1 milioane RON, distribuită astfel: (i) suma de 37,9 milioane RON a fost distribuită în avans ca urmare a Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 67 din 9 octombrie 2023, respectiv (ii) rămâne a fi distribuită suma de 38,2 milioane RON (dividend brut), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei.

Prin hotărârea Consiliului de Administrație nr. 55 din data de 19 aprilie 2024, s-a aprobat majorarea capitalului social de la valoarea nominală de 759.530.863 la valoarea nominală de 765.771.503,4, prin emisiunea unui număr de 31.203.202 acțiuni ordinare noi cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune și o valoare nominală totală de 6.240.640,4 RON. Majorarea capitalului social are ca scop implementarea prevederilor programului de alocare a acțiunilor deja aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din 19 aprilie 2021 pct. 6, cu modificările, completările și actualizările ulterioare („SOP”). Noile acțiuni vor fi utilizate pentru conversia creanțelor certe, lichide și exigibile deținute față de Societate de către beneficiarii SOP în valoare totală de 29,5 milioane RON.

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

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

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

Procedurile legale pentru majorarea capitalului social sunt în derulare, iar Societatea va înregistra majorarea capitalului social în capitalul propriu după finalizarea tuturor procedurilor legale. La 30 Septembrie 2024, suma de 340.059.509,4 RON aferentă capitalului social subscris neînregistrat încă este inclusă în situațiile financiare interimare consolidate la randul „Datorii comerciale și alte datorii” și va fi reclassificată la Capitaluri proprii după emiterea certificatului de înregistrare pentru instrumente financiare (CIF) de către Autoritatea Română de Supraveghere Financiară și înregistrarea noilor acțiuni la Depozitarul Central.

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 25.713.307 RON la 30 septembrie 2024 (2023: 25.713.307 RON) este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine imposibilă.

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

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

(iii) Alte rezerve – 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 unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se va concretiza în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății. Beneficiarii nu vor plăti nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare.

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

Pe baza condițiilor descrise mai sus, Grupul și beneficiarii au confirmat că toți termenii și condițiile au fost stabilite pentru planul de beneficii pe bază de acțiuni descris mai sus, data acordării a avut loc și, prin urmare, Grupul a înregistrat o cheltuială de 5.4 mil. RON în primele 9 luni ale anului 2024, 25.1 mil. RON în 2023 și 46 mil. RON în 2022 și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

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

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

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

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

Din suma totală a creanțelor din planul de beneficii pe bază de acțiuni de 112 mil. RON, suma de 69.1 mil. RON a fost dedusă din rezerva de capital, în timp ce diferența de 42.9 mil. RON este acoperită din rezultatul reportat. După această tranzacție, soldul din planul de beneficii pe bază de acțiuni înregistrat în capitaluri proprii este de 8.99 mil. RON, aferent planului de beneficii pe bază de acțiuni 5 neexercitat până la 30 septembrie 2024.

15. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 30 septembrie 2024 și 31 decembrie 2023 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	30 septembrie 2024	31 decembrie 2023
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	62.000.298	117.166.526
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	1.000.843.971	793.491.471
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	99.478.791	82.609.273
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	38.657	38.651
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	RON	35.401	35.394
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	9.393.614	34.327.685
Total		1.171.790.732	1.027.669.000
<i>din care:</i>			
Termen lung		1.109.716.376	910.428.429
Termen scurt		62.074.356	117.240.571

Soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 24.

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 1,5% la 3,5%.

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

Contractele de împrumut bancar conțin gajuri pe dezvoltările imobiliare (terenuri și construcții în curs de execuție), precum și creanțe de la clienți și conturi bancare.

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

15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

Contractul de împrumut bancar este garantat și printr-o ipotecă mobilă asupra acțiunilor Societății-mamă la filiala One United Tower S.R.L., respectiv asupra unui număr de 6.431 acțiuni. Soldul creditului la 30 septembrie 2024 este de 231.98 mil. RON (31 decembrie 2023: 191.4 mil. RON) din care 7.8 mil. RON cu scadență pe termen scurt.

La 23 ianuarie 2018, filiala One North Lofts S.R.L. (fosta One North Gate S.A.) a semnat contractul de împrumut cu CEC Bank pentru o sumă de 12 milioane EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și clădirii, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. De asemenea, creditul are atașat o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul creditului la 30 septembrie 2024 este de 0 mil. RON (31 decembrie 2023: 31.4 mil. RON), împrumutul fiind integral rambursat. Toate ipotecile aferente împrumutului au fost integral eliberate.

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office S.A.) și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.) 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 cost sau deficitul de numerar aferent.

Grupul, prin filiala sa, a semnat un act adițional pentru majorarea unei facilități de credit contractată la 23 iulie 2021 pentru One Cotroceni Park Office S.R.L. („OCO1”) și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. („OCO2”). Valoarea cu care a fost majorată facilitatea de credit este de 20 milioane EUR, împărțită între OCO1 (7.1 milioane EUR) și OCO2 (12.9 milioane EUR). Majorarea facilității de credit a fost acordată de Banca Comercială Română S.A. și BRD Groupe Societe Generale S.A. și are ca scop rambursarea creditelor acționarilor precum și acoperirea altor costuri aferente tranzacției de majorare a facilității de credit.

Data scadenței împrumutului rămâne neschimbată.

La 30 Septembrie 2024, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office S.R.L. este de 202.2 mil. RON (31 decembrie 2023: 184.22 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 8.2 mil. RON.

La 30 septembrie 2024, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office faza 2 S.R.L. este de 198.6 mil. RON (31 decembrie 2023: 139.84 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 10.3 mil. RON.

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

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties S.R.L. a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 44.5 mil. RON (echivalentul a 9 mil. EUR) și a utilizat integral această sumă. Creditul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține gajuri reprezentate de peste 15 apartamente și 41 de locuri de parcare, precum și conturi bancare și o garanție corporativă emisă de societatea-mamă. La 20 martie 2024, filiala One Mircea Eliade Properties S.R.L., a contractat un credit bancar de la Garanti Bank S.A. în valoare totală de 5.725.000 EUR. Creditul are o scadență de 4 ani. Contractul de credit bancar conține gajuri reprezentate de 7 apartamente. Contractul de credit bancar conține o garanție prin care societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența creditului bancar contractat. Soldul creditelor la 30 septembrie 2024 este de 59.1 mil. RON (31 decembrie 2023: 37.27 mil. RON), din care pe termen scurt 3.4 mil. RON.

La 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoriei Plaza S.R.L. (fosta MAM Imob Business Center S.R.L.) a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 18.43 mil. EUR și a utilizat integral această sumă, deci soldul creditului la 30 septembrie 2024 este de 80.8 mil. RON (31 decembrie 2023: 84.57 mil. RON), din care scadent pe termen scurt 5.3 mil. RON. Împrumutul va fi rambursat integral până în iunie 2037. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului de birouri din Sos. Nicolae Titulescu nr. 29-31. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

Filialele One United Tower S.R.L., One Cotroceni Park Office S.R.L., One Cotroceni Park Office Faza2 S.R.L. și One Cotroceni Park S.R.L. au contractat împrumuturi de la Element Invest Partners, parte afiliată. Împrumutul este acordat pentru o perioadă nedeterminată de timp, în funcție de resursele de numerar ale debitorului. Soldul împrumutului grupului, inclusiv dobânda la Element Invest Partners este de 23.3 mil. RON (31 decembrie 2023: 34.36 mil. RON) din care 35.401 RON scadent pe termen scurt. De asemenea, în T1 2024, filiala One Technology District S.R.L. a contractat sub formă de împrumut suma de 6.47 mil. RON de la Element Dmmd Birouri S.R.L. Împrumutul primit de One Technology District S.R.L. a fost convertit în capital social în T3 2024.

15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

În T1 2023, Grupul, prin filiala sa One M Hotel S.R.L. (fosta One Proiect 12 S.R.L.), a contractat un împrumut bancar de la First Bank în valoare totală de 6.8 mil. EUR. Împrumutul are o scadență de 6 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra clădirii și a terenului deținut de societate pe str. Georges Clemenceau nr. 8-10 și asupra clădirii și a terenului deținut de One Downtown (fosta One Proiect 10 S.R.L.) pe str. Academiei nr. 21, precum și asupra conturilor bancare, dar și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2024 este de 29.7 mil. RON (la 31 decembrie 2023: 33.67 mil RON) și dobânda aferentă (161.945 RON).

În T1 2023, Grupul, prin filiala Eliade Tower S.R.L. a contractat un credit bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 5 mil. EUR și a fost integral tras în ianuarie 2023. Creditul are o scadență de 5 ani. Contractul de împrumut bancar conține gajuri asupra clădirii de birouri „Eliade Tower”, localizată în Bvd. Mircea Eliade, nr 18, București și creanțelor. Data scadență pentru rambursarea integrală este 19 ianuarie 2028. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fideiuziune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul creditului la 30 septembrie 2024 este de 17.3 milioane RON (31 decembrie 2023: 20.8 mil. RON), din care pe termen scurt 4.9 mil. RON.

În 2 martie 2023, filiala One Cotroceni Park S.R.L. a contractat un credit bancar de la Banca Transilvania în valoare totală de 20 milioane EUR pe o perioadă de 42 de luni. Data scadență pentru rambursarea integrală este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar conține gajuri pe parcela de teren 239866 și construcție, precum și conturi bancare și creanțe viitoare din antecontracte, 100% din capitalul social și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. În 14 mai 2024, Societatea, prin filiala One Cotroceni Park S.R.L. a contractat un credit bancar de la Banca Comerciala Intensa Sanpaolo Romania S.A. în valoare totală de 13.250.000 EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra a 22 apartamente, 16 spații comerciale și 102 locuri de parcare, precum și conturi bancare. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fideiuziune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul creditelor la 30 septembrie 2024 este de 55.6 mil. RON (31 decembrie 2023 este 78.2 mil. RON) din care pe termen scurt 18.5 mil. RON.

În data de 21 august 2023, filiala One Herăstrău Towers S.R.L. a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 4.900.000 EUR pe o perioadă de 3 ani. Scadența împrumutului este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 5 apartamente, 12 locuri de parcare și 1 apartament în dezvoltarea One Mircea Eliade, precum și asupra conturilor bancare și a creanțelor viitoare. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2024 este de 24.38 mil. RON (la 31 decembrie 2023: 24.37 mil. RON), scadent integral pe termen lung.

În data de 12 septembrie 2023, filiala One Verdi Park S.R.L. a semnat un contract de împrumut cu Patria Bank pentru pragul maxim de 9.500.000 EUR. Scadența împrumutului este 11 septembrie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 11 unități rezidențiale, precum și a conturilor bancare și a creanțelor viitoare. De asemenea, la 26 martie 2024, filiala One Verdi Park S.R.L. a semnat un contractul de împrumut cu Garanti Bank pentru o sumă maximă de 4.275.000 EUR. Scadența împrumutului este 30 mai 2028. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 8 unități rezidențiale și un spațiu comercial, asupra creanțelor viitoare din vânzare sau închiriere, conturilor bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumuturilor la 30 septembrie 2024 este de 43.7 mil. RON (31 decembrie 2023: 24.9 mil. RON) și dobânda aferentă în sold este de 153.239 RON.

În data de 15 decembrie 2023, filiala One Gallery Floreasca S.A. (fosta One Proiect 15 S.R.L.), a contractat un împrumut bancar de la Alpha Bank S.A. în valoare totală de 35.1 mil. EUR (o facilitate de împrumut de 30.5 mil. EUR și a doua facilitate de împrumut de 4.6 mil. EUR). Prima facilitate de împrumut are o scadență până la 30 martie 2034 și a doua facilitate până la 30 martie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra clădirilor deținute de Societate, precum și asupra conturilor bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2024 este de 41.25 mil. RON și este scadent integral pe termen lung.

În data de 08 februarie 2024, filiala One Floreasca Towers S.R.L. a semnat un contract de împrumut cu First Bank pentru pragul maxim de 11.000.000 EUR. Creditul are o maturitate de 3 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, de asemenea asupra a 4 apartamente construite de Neo Floreasca Lake S.R.L., 1 apartament și 1 loc de parcare în dezvoltarea One Verdi Park, și asupra creanțelor din contractele de vânzare ale Societății și din polița de asigurare, precum și asupra conturilor bancare, contul de rezervă pentru serviciul datoriei și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume datorate în cadrul împrumutului bancar de către One Floreasca Towers S.R.L. către First Bank S.A. și neachitată la scadență, precum și plata oricărei sume în limita sumei maxime de 8.042.000 EUR care depășește bugetul total de construcție pentru „One Floreasca Towers: proiect rezidențial, reprezentând 20% din buget”. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2024 este de 45.03 mil. RON și este scadent integral pe termen lung și dobânda aferentă în sold este de 122.395 RON.

În data de 01 martie 2024, filiala One Mamaia Nord S.R.L. a contractat un împrumut bancar de la Libra Internet Bank S.A. în valoare totală de 11.500.000 EUR. Creditul are o maturitate de 4 ani.

15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, pe strada Alea Lamia nr. 8, din Mamaia, Constanța, precum și asupra apartamentelor și a locurilor de parcare deținute de One Timpuri Noi S.R.L. pe strada Ion Minulescu, nr. 13, bl. OTN, Municipiul București, Sector 3, precum și asupra conturilor bancare. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2024 este de 32.83 mil RON și este scadent integral pe termen lung.

În data de 26 aprilie 2024, Societatea, prin filiala One Lake District S.R.L. a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank S.A. în valoare totală de 20.000.000 EUR. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenurilor, clădirilor și construcțiilor deținute de societate, precum și a creanțelor aferente vânzărilor rezidențiale și a creanțelor viitoare aferente deciziilor de rambursare a TVA de la bugetul de stat. Contractul de credit bancar este garantat de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Nicio sumă nu a fost trasă până la 30 septembrie 2024.

16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2024	Pe termen scurt	Pe termen lung	31		
				decembrie 2023	Pe termen scurt	Pe termen lung
Furnizori	70.089.316	70.089.316	-	135.127.264	135.127.264	-
Furnizori facturi nesosite	27.958.222	27.958.222	-	32.149.849	32.149.849	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	81.890.510	81.890.510	-	61.064.176	61.064.176	-
Dividende	1.987.919	1.987.919	-	41.602.115	41.602.115	-
Alte impozite și taxe	924.493	924.493	-	2.490.901	2.490.901	-
Creditori diverși	58.359.750	58.359.750	-	35.250.629	35.250.629	-
Provizioane	663.183	-	663.183	775.016	-	775.016
Beneficiile angajaților	2.317.815	2.317.815	-	2.179.487	2.179.487	-
Capital social subscris în curs de înregistrare	340.059.509	340.059.509	-	-	-	-
Datorii cu achiziția de participații	47.494.370	47.494.370	-	44.513.870	44.513.870	-
Alți creditori	1.169.918	-	1.169.918	1.169.918	-	1.169.918
Total datorii comerciale și alte datorii	632.915.005	631.081.904	1.833.101	356.323.225	354.378.291	1.944.934

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

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

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

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

În categoria „Capital social subscris în curs de înregistrare” este inclusă suma subscrisă ca și capital social de către acționari în T3 2024 (340.059.509,4 RON). Datorită faptului că procesul de înregistrare a capitalului social nu a fost încă finalizat până la 30 septembrie 2024, suma este inclusă în situațiile financiare interimare consolidate la rândul „Datorii comerciale și alte datorii” și va fi reclassificată la capitaluri proprii după emiterea certificatului de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) de către Autoritatea Română de Supraveghere Financiară și înregistrarea noilor acțiuni de către Depozitarul Central.

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

17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIEȚI

La momentul semnării promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare între partea promitentă-vânzătoare și partea promitentă-cumpărătoare, partea promitentă-vânzătoare se obligă să nu vândă, să nu 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	Denumire proiect	Descriere	30-Sept-24	31-Dec-23
One Floreasca Towers S.R.L.	One Floreasca Towers	Rezidențial	-	10.784.731
One Herastrau Tower S.R.L.	One Herastrau Towers	Rezidențial	1.755.638	-
One Herăstrău Plaza S.R.L.	One Herăstrău Plaza	Rezidențial	-	79.393
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	One Floreasca City	Rezidențial	6.448.515	-
One North Lofts S.R.L. (fosta North Gate S.A.)	One North Lofts	Investiții imobiliare	20.452.916	20.463.797
One Lake District S.R.L.	One Lake District	Rezidențial	51.515.036	65.784.889
One Plaza Athenee S.R.L. (fosta One Proiect 3 S.R.L.)	One Athenee	Investiții imobiliare	19.888.259	29.745.409
One Lake Club S.R.L. (fosta One Proiect 6 S.R.L.)	One Lake Club	Rezidențial	64.195.108	36.300.581
One City Club S.R.L. (fosta One Proiect 9 S.R.L.)	One City Club	Investiții imobiliare	10.091.524	5.088.155
One Mamaia Nord S.R.L. (fosta Neo Mamaia S.R.L.)	One Mamaia Nord	Rezidențial	1.911.353	6.726.810
One Herăstrău Vista S.R.L. (fosta Neo Herăstrău Park S.R.L.)	One Herăstrău Vista	Rezidențial	313.664	21.346.165
One High District S.R.L.	One High District	Rezidențial	6.432.118	31.308.736
Eliade Tower S.R.L.	Eliade Tower	Investiții imobiliare	19.722.460	22.186.760
One Cotroceni Towers S.R.L.	One Cotroceni Towers	Rezidențial	157.203.308	139.791.793
X Arhitecture Engineering S.R.L.	X Arhitecture	Servicii arhitecturale	107.538	-
Bucur Obor S.A.	Bucur Obor	Investiții imobiliare	1.000	1.000
Total			360.038.437	389.608.219

Descriere	30 septembrie 2024	31 decembrie 2023
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	309.770.537	341.868.507
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	50.267.900	47.739.712
Total	360.038.437	389.608.219

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:

Descriere	30 Septembrie 2024	30 Septembrie 2023
Vânzări proprietăți inventariate finalizate		
Vânzări – One Mircea Eliade Properties	(1.458.976)	4.663.200
Vânzări – One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia)	(246.450)	(238.163)
Vânzări – One Herăstrău Towers	820.367	29.205.130
Vânzări - One Verdi Park	44.228.811	53.925.503
Vânzări - Neo Floreasca Lake	5.200.551	10.638.632
Vânzări – One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	12.641.233	11.064.462
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Venituri contractuale - One Peninsula	34.080.839	69.690.044
Venituri contractuale - One Herăstrău Vista	55.644.370	25.063.614
Venituri contractuale - One Modrogan	(4.849.818)	5.782.921
Venituri contractuale – One Cotroceni Park	100.858.528	237.076.694
Venituri contractuale - One Mamaia Nord - faza 2	51.096.185	8.835.754
Venituri contractuale - One High District	170.299.624	121.624.947
Venituri contractuale - One Floreasca Towers	86.559.463	46.577.575
Venituri contractuale - One Lake District	149.866.539	49.430.108
Venituri contractuale - One Lake Club	98.320.374	84.436.120
Venituri contractuale - One Cotroceni Towers	3.704.598	27.661.592
Venituri contractuale - One Plaza Athenee	9.857.150	90.807.880
Total venituri din contractele cu clienții	816.623.388	876.246.013

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

În 2023, construcția aferentă proiectelor One Verdi Park, Neo Floreasca Lake și One Timpuri Noi a fost finalizată, astfel că proprietățile rezidențiale în curs de dezvoltare au fost transferate în categoria proprietăților inventariate finalizate.

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	30 septembrie 2024	30 septembrie 2023
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
Cost de vânzare – One Mircea Eliade	(6.750.766)	1.574.075
Cost de vânzare – One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia)	-	66.721
Cost de vânzare - One Herăstrău Towers	(6.239)	9.950.827
Cost de vânzare - One Verdi Park	20.454.847	35.714.196
Cost de vânzare - Neo Floreasca Lake	4.363.562	7.995.077
Cost de vânzare – One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	5.528.112	10.121.769
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Cost contractual - One Peninsula	20.772.075	29.213.390
Cost contractual - One Herăstrău Vista	32.072.408	15.241.572
Cost contractual – One Modrogan	(1.867.870)	1.528.718
Cost contractual – One Cotroceni Park	72.777.787	176.227.554
Cost contractual - One Mamaia Nord - faza 2	33.789.906	9.023.561
Cost contractual - One High District	119.079.387	108.610.350
Cost contractual - One Floreasca Towers	47.166.399	30.483.427
Cost contractual - One Lake District	113.721.889	44.527.261
Cost contractual - One Lake Club	57.922.057	53.679.677
Cost contractual - One Cotroceni Towers	3.766.664	27.678.064
Cost contractual - One Plaza Athenee	5.927.544	57.566.624
Total costuri cu vânzarea	528.717.762	619.202.863

19. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE

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

Detalii despre chiria netă anuală sunt prezentate mai jos:

30 septembrie 2024	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	62.113.873	71,46%	21.006.078	83.119.951	73,18%
Comercial	22.295.828	25,65%	5.630.055	27.925.883	24,59%
Altele	2.512.461	2,89%	27.973	2.540.434	2,24%
Total	86.922.162	100%	26.664.106	113.586.268	100,00%

30 septembrie 2023	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	47.697.616	65,2%	20.635.598	68.333.214	69,2%
Comercial	22.779.636	31,2%	4.857.262	27.636.898	28%
Altele	2.632.948	3,6%	137.912	2.770.860	2,8%
Total	73.110.200	100%	25.630.772	98.740.972	100,0%

În activitatea de birouri, sunt incluse în principal veniturile generate de One United Tower, One Cotroceni Park Office, One Cotroceni Park Office Faza 2 și One Victoriei Plaza cu o pondere de 96% în veniturile totale din închirierea birourilor la 30 septembrie 2024. Activitatea de închiriere a crescut, deoarece clădirea de birouri One Cotroceni Park Office Faza 2 a început să genereze venituri odată ce proiectul a fost finalizat.

În activitatea comercială sunt incluse veniturile generate de Bucur Obor.

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

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

Grupul, prin filiala sa, a obținut autorizația de construire pentru hotelul Mondrian București, primul hotel din portofoliul Companiei. Lucrările de construcție vor începe imediat, livrarea urmând să aibă loc în 2026.

20. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VÂNZĂRI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30 septembrie 2024	30 septembrie 2023
Comisioane de intermediere vânzări	12.508.753	8.921.740
Total	12.508.753	8.921.740

Comisioanele de intermediere vânzări sunt înregistrate și plătite pentru semnarea de promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare de apartamente sau contracte de închiriere.

21. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație se detaliază astfel:

Descriere	30 septembrie 2024	30 septembrie 2023
Comisioane bancare și asimilate	186.665	221.696
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	10.988.290	8.198.948
Marketing, reclamă și publicitate	14.644.563	9.160.497
Contabilitate, audit și alte servicii de consultanță	2.044.058	1.834.214
Servicii administrare	1.505.994	1.132.879
Alte cheltuieli de administrație	6.187.244	3.908.326
Amortizarea mijloacelor fixe	3.571.817	2.693.346
Salarii și contribuții asimilate	9.650.574	8.311.919
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	5.377.131	18.843.088
Amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	361.672	361.672
Total	54.518.008	54.666.585

22. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30 septembrie 2024	30 septembrie 2023
Donații și sponsorizări	5.854.137	5.693.146
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	491.430	938.085
Creanțe scoase din gestiune	55.751	325.415
Penalități contractuale	300.200	225.794
Alte cheltuieli de exploatare	2.778.513	1.581.272
Total	9.480.031	8.763.712

23. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30 septembrie 2024	30 septembrie 2023
Venituri din dobânzi	11.319.540	17.165.285
Alte venituri financiare	50.000	3.439.995
Rezultat net din diferențe de curs valutar	(990.424)	(4.097.145)
Cheltuieli cu dobânzile	(45.373.414)	(39.727.081)
Alte cheltuieli financiare	(4.463.015)	(1.939.465)
Total rezultat financiar. net – câștig/(pierdere)	(39.457.313)	(25.158.411)

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2024
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)
24. 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 2024	30 septembrie 2023
Beneficii pe termen scurt angajați	716.337	884.308
Plăți pe bază de acțiuni	29.543.192	-

Entitățile afiliate ale Grupului cu care au efectuat tranzacții la 30 septembrie 2024 sunt:

Nume	Țara	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Căpitanu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest S.R.L.	Romania	Alte entități afiliate
Liviu Investments S.R.L.	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design S.R.L.	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Office Design S.R.L.	Romania	Alte entități afiliate
Element Investments S.R.L.	Romania	Alte entități afiliate
Element Invest Partners S.R.L.	Romania	Alte entități afiliate
Reinvent Energy S.R.L.	Romania	Entitate asociată
One Property Support Services S.R.L.	Romania	Entitate asociată
One Herăstrău Office Properties S.R.L.	Romania	Entitate asociată
Glass Rom Invest S.R.L.	Romania	Entitate asociată
CCT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată
CC Trust Group AG	Elveția	Alte entități afiliate
CCT & One Properties S.A.	Luxemburg	Entitate asociată
Skia Financial Services S.R.L.	Romania	Entitate asociată
Vinci Ver Holding S.R.L.	Romania	Aționar și alte entități afiliate
OA Liviu Holding S.R.L.	Romania	Aționar și alte entități afiliate
Energy Distribution Services S.R.L.	Romania	Aționar și alte entități afiliate
Conarg S.A.	Romania	Aționar și alte entități afiliate
Binbox Global Services S.R.L.	Romania	Aționar și alte entități afiliate
Dragoș-Horia Manda	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Valentin-Cosmin Samoila	Romania	Membru cheie din conducere
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Augusta Dragic	România	Membru cheie din conducere
Magdalena Souckova	Republica Cehă	Membru cheie din conducere până în Aprilie 2024
Dirk Pahlke	Germania	Membru cheie din conducere, începând cu Aprilie 2024

Tabelul de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2024 și 30 septembrie 2023, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 30 septembrie 2024 și 31 decembrie 2023:

Natura soldului	Categorii de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (către)/de la)	
		30 septembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	14.464	2.482
	Asociați	22.336.953	4.442.733
	Alte entități afiliate	24.380.448	19.309.734
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	18.765.285	12.621.057
	Alte entități afiliate	31.421.937	21.117.942
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.755	3.305
	Asociați	25.905.843	21.961.612
	Alte entități afiliate	2.606.423	12.828.459
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	3.991.195	1.988.914
	Alte entități afiliate	43.865.911	22.439.070
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	42.046.666	18.724.925
	Entități asociate	42.064.578	57.345.740

24. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Natura tranzacției	Categoría entității afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		perioada de 9 luni 2024	perioada de 9 luni 2023
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	(31.244.920)	18.117.484
	Alte entități afiliate	29.041.753	18.397.483
Venituri din dividende	Asociați	50.000	3.148.000
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	62.964.681	58.527.711
	Alte entități afiliate	9.193.600	20.594.690
Împrumuturi de la entitățile afiliate		Sume datorate entităților afiliate	
	An	Cheltuieli cu dobânzile	
	2024	-	9.429.015
Societăți – alte entități afiliate	2023	-	34.363.079
Total împrumuturi de la entitățile afiliate	2024	-	9.429.015
	2023	-	34.363.079
Împrumuturi acordate entităților afiliate		Sume acordate entităților afiliate	
		Venituri din dobânzi	
	2024	-	681.520
Împrumuturi acordate entităților asociate	2023	1.553	681.383
Total împrumuturi acordate entităților afiliate	2024	-	681.520
	2023	1.553	681.383

25. CÂȘTIG PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 30 septembrie 2024 și 30 septembrie 2023 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor în valoare de 298.558.786 RON (30 septembrie 2023: 344.755.543 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	30 septembrie 2024	30 septembrie 2023
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	298.558.786	344.755.543
Număr mediu ponderat al acțiunilor în circulație	3.818.456.448	3.723.893.192
Câștig pe acțiune de bază atribuibil acționarilor	0,078	0,093
Câștig pe acțiune diluat atribuibil acționarilor	0,078	0,090

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.

26. ANGAJAMENTE (continuare)

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One M Hotel S.R.L. (fosta One Proiect 12 S.R.L.). Societatea se angajează să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale până în februarie 2025, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra părților sociale în termenele, condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în antecontractul de vânzare de părți sociale.

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

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

Societatea prin filiala sa, One Herăstrău City S.R.L., a încheiat un contract pentru achiziția unui teren de 36.869 mp pe Bd. Poligrafiei nr. 50 și 52-54, în sectorul 1 din București, împreună cu 19 clădiri vechi construite pe acesta, care vor fi demolate. Valoarea tranzacției este de aproximativ 60 mil. EUR, din care 10% vor fi plătite în numerar (până la 30 septembrie 2024 s-a plătit o sumă de 1.7 mil. EUR), iar restul se va compensa cu o parte din apartamentele care vor fi construite în acest proiect viitor. Noua amenajare va avea o suprafață totală construită estimată de până la 150.000 mp deasupra solului. Transferul de proprietate se va face numai la îndeplinirea condițiilor convenite stabilite în contract (obținerea autorizației de construire în termen de maxim 5 ani de la data semnării contractului).

Societatea prin filiala sa, One City Club S.R.L., a încheiat un contract pentru achiziția unui teren pe str. Ramuri Tei nr. 3, în suprafață de 10.710 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 7 mil. EUR, din care s-au plătit 1.7 mil. EUR la 30 septembrie 2024. Din suma rămasă de 5.3 milioane EUR, suma de 1 milion EUR a fost plătită la 15 iulie 2024, în timp ce suma de 1 milion EUR va fi plătită până la 15 ianuarie 2025, iar suma de 3.3 milioane EUR va fi achitată cel târziu la 15 iulie 2025. Tranzacția este supusă mai multor condiții și se va finaliza doar dacă se obține autorizația de construire pentru dezvoltare. Societatea intenționează să construiască pe acest teren o dezvoltare predominant rezidențială numita One City Club. Noua amenajare va avea o suprafață totală de aproximativ 37.000 mp.

27. CONTINGENȚE

La 8 iulie 2022, Curtea de Apel București a suspendat autorizația de construire a clădirii One Modrogan, emisă de Primarul General al Municipiului București. Litigiul este în derulare, următorul termen de judecată fiind în data de 03 Septembrie 2024.

Există de asemenea alte 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.

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

28. EVENIMENTE ULTERIOARE

La data de 10 octombrie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende interimare pentru primele 6 luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024 în sumă de 38.288.575,17 RON (brut), adică un dividend de 0,01 lei/acțiune (brut) prin raportare la numărul total de acțiuni emise de societate la data convocării AGOA din profitul net distribuibil de 74.215.539 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Dividendele interimare vor fi plătite începând cu data de 11 noiembrie 2024 acționarilor societății înscrși în Registrul Acționarilor deținut de Depozitarul Central la data de înregistrare 30 octombrie 2024.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 7 noiembrie 2024 și semnate în numele acesteia de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar