

RAPORT T1 2022

one.ro

one

UNITED PROPERTIES



CUPRINS

Raport financiar la 31 martie 2022

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	3
EVENIMENTE CHEIE	4
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	8
SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE	10
BILANȚ CONSOLIDAT	11
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	12
DESPRE ONE UNITED PROPERTIES	13
DECLARAȚIA CONDUCERII	15



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 simplificate prezentate în paginile următoare sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”) aplicabile raportărilor interimare, așa cum sunt aplicate la nivelul UE. Situațiile financiare interimare consolidate simplificate la 31 martie 2022 **nu sunt auditate**.

Cifrele financiare prezentate în partea descriptivă a raportului, exprimate în milioane de lei, sunt rotunjite la cel mai apropiat număr întreg. Acest lucru poate conduce la mici diferențe de regularizare.



PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE

Cifre financiare cheie pentru T1 2022

- **O creștere de 82% a veniturilor consolidate** a One United Properties în T1 2022 vs. T1 2021, după ce Grupul a atins venituri de 348,7 milioane de lei.
- Veniturile din **segmentul rezidențial** au ajuns la **197,2 milioane de lei** în T1 2022, o creștere cu 19%. **Marja netă** a segmentului rezidențial a ajuns la **42,5%**, o creștere de 17 pp față de T1 2021.
- **Veniturile din chirii** au înregistrat o creștere de 11 ori, ajungând la **6,6 milioane de lei**, datorită veniturilor obținute de la chiriașii One Tower, One Cotroceni Park Office Faza 1 (impact minor datorat chiriașilor care au început să se mute începând cu T1 2022), precum și veniturile generate de Bucur Obor.
- Câștiguri din **achiziții negociate** au însumat **97 milioane de lei**, reprezentând câștigul din tranzacția Bucur Obor, în timp ce câștigurile din dezvoltarea de investiții imobiliare rezidențiale pentru închiriere s-au ridicat la **43,8 milioane de lei**, legate de 29 apartamente în scop de închiriere la One Mircea Eliade, în linie cu strategia companiei de a crește veniturile din chiriile pe termen lung.
- **Cheltuielile Generale și Administrative** au crescut cu 36%, de la 6,9 milioane lei la **9,4 milioane de lei**, în timp ce alte cheltuielile de exploatare s-au ridicat la 6,9 milioane lei în T1 2022, de la 0,6 milioane lei în T1 2021. **EBITDA** a crescut cu 260%, ajungând la **212,7 milioane de lei** în T1 2022.
- **Rezultatul brut** a ajuns la **208 milioane de lei**, în creștere cu 294% față de T1 2021, în timp ce profitul net a crescut cu 320%, ajungând la **166,4 milioane de lei**.
- **Poziția de numerar** a crescut cu 11% în 2022, la **566,2 milioane de lei**.
- Indicator **loan-to-value** a fost de **25%** la sfârșitul T1 2022, în creștere cu 1 pp de la începutul anului, dovedind o situație financiară solidă și un grad de îndatorare scăzut al Grupului în comparație cu alte companii similare din Europa.

Evenimente cheie în T1 2022

- **120 de apartamente** cu o suprafață totală de 9.811 mp, 129 de locuri de parcare și 10 spații comerciale și alte unități au fost vândute și pre-vândute în T1 2022 pentru un total de 28,6 milioane de euro.
- Creșterea continuă a vânzărilor la **One Cotroceni Park** unde Grupul a pre-vândut 76 de unități și **One Verdi Park**, unde 36 de unități au fost pre-vândute în T1 2022, în timp ce alte dezvoltări au înregistrat scăderi din cauza stocului limitat.
- Finalizarea achiziției pachetului majoritar al **Bucur Obor SA** cu 26.000 mp suprafață închiriabilă brută și anunțarea achiziționării **Fabricii Ford**, dezvoltare care odată finalizată va avea 13.000 mp suprafață închiriabilă brută pentru retail.

Perspective pentru 2022

- Pentru 2022, One United Properties vizează o **cifră de afaceri de 1,523 miliarde de lei**, un profit net de 548,7 milioane de lei și investiții de 1,163 miliarde de lei.
- **Operațiunea planificată de majorare a capitalului** cu contribuții în numerar, care va alimenta investițiile viitoare, în timp ce situația actuală de numerar va fi direcționată pentru a accelera livrarea dezvoltărilor în curs.
- One United Properties este în negocieri pentru zece terenuri unde ar putea fi construite aproximativ 10.000 de apartamente cu o suprafață brută de peste 1 milion mp suprateran, cu o valoare brută de dezvoltare **de peste 2,3 miliarde de euro** și un profit brut potențial de 900 milioane de euro.



EVENIMENTE CHEIE

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

Vânzări rezidențiale

120 de apartamente cu o suprafață totală de 9.811 mp, 129 de locuri de parcare și 10 spații comerciale și alte unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 28,6 milioane de euro în primele trei luni ale anului 2022. În aceeași perioadă a anului 2021, Grupul a vândut și pre-vândut 41 de apartamente, cu o suprafață totală de 7.172 mp, 49 de locuri de parcare și 2 spații comerciale și alte unități pentru un total de 30,1 milioane de euro.

Similar cu cele două trimestre precedente, majoritatea apartamentelor vândute au fost parte din One Cotroceni Park, cea mai mare dezvoltare a One United Properties până în prezent. În T1 2022, Grupul a pre-vândut 76 de unități rezidențiale, iar la sfârșitul trimestrului analizat, au rămas disponibile pentru vânzare, 96 de unități. Dezvoltarea are data de finalizare estimată în T4 2023 și vizează segmentul de clienți cu venituri medii spre medii mari.

Majoritatea apartamentelor vândute de One United Properties în T1 2022 au fost apartamente cu două camere, creșterea fiind determinată în primul rând de cererea pentru One Cotroceni Park. O creștere de 67% a cererii a fost înregistrată și pentru apartamentele cu 3 camere. Unitățile mai mari au înregistrat o ușoară scădere comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, pe fondul particularităților stocului de apartamente disponibil.

Vânzările pe tip de apartament sunt prezentate mai jos:

Tip apartament	31.03.2022	31.03.2021	Δ %
Studio	1	1	0%
2 camere	85	11	673%
3 camere	20	12	67%
4 camere	12	13	-8%
5+ camere/vile	2	4	-50%
TOTAL UNITĂȚI VENDUTE	120	41	193%

În afară de One Cotroceni Park, Grupul a înregistrat și o creștere semnificativă, de 227%, a vânzărilor la One Verdi Park, un proiect cu 334 de unități rezidențiale, estimat a fi livrat în T4 2022. Restul dezvoltărilor au înregistrat un grad variat de încetinire a vânzărilor față de perioada similară din 2021 din cauza disponibilității scăzute a unităților, deoarece majoritatea dezvoltărilor sunt aproape de a fi vândute complet. Acest lucru este vizibil mai ales pentru dezvoltările care au fost deja livrate, precum One Mircea Eliade, One Mamaia Nord, One Herăstrău Towers sau care vor fi livrate în trimestrul următor, precum One Timpuri Noi sau One Floreasca Vista.

Dezvoltare	Livrare	31.03.2022	31.03.2021	Δ %
One Mircea Eliade	T4 2020	3	7	-57%
One Mamaia Nord	T1 2021	0	1	-100%
One Herastrau Towers	T4 2021	0	3	-100%
One Timpuri Noi	T3 2022	2	8	-75%
One Floreasca Vista	T3 2022	1	1	0%
One Verdi Park	T4 2022	36	11	227%
One Modrogan	T4 2022	1	2	-50%
One Peninsula	T2 2023	1	8	-88%
One Cotroceni Park	T4 2023	76	0	100%
TOTAL UNITĂȚI VENDUTE		120	41	193%



Vânzările rezidențiale prezentate mai sus nu includ prevânzările către *early clients* (vânzări cu o marjă redusă care sprijină finanțarea achiziției de teren). Acestea sunt unități pe care Grupul le-a vândut clienților în faze incipiente ale dezvoltărilor, aflate în proces de obținere a autorizației de construcție. Valoarea totală a acestor vânzări în T1 2022 a fost de 4,3 milioane de euro, comparativ cu 0,3 milioane de euro în T1 2021.

PORTOFOLIU DE TERENURI

La data de 31 martie 2022, One United Properties deținea terenuri pentru viitoare dezvoltări rezidențiale, aflate în proces de obținere a autorizației de construcție și în fază de planificare (având estimată demararea construcției în 2022), în București și Constanța (Mamaia) și care au o suprafață totală de 173.000 mp. Grupul estimează construirea a peste 4.200 de apartamente și spații comerciale pe aceste terenuri.

Pe lângă portofoliul de terenuri deținut, compania dispune de oportunități semnificative de noi loturi de teren dezvoltări ulterioare. One United Properties se află în prezent în negocieri avansate pentru zece dezvoltări viitoare, precum și în stadii incipiente de discuții sau negocieri pentru mai mult de 20 de alte dezvoltări. Cele zece dezvoltări aflate în prezent în negocieri avansate sunt concentrate în primul rând pe proprietăți rezidențiale destinate clienților cu venituri medii și medii-mari, segment în care Grupul a înregistrat performanțe excelente în ceea ce privește vânzările la One Cotroceni Park. **Mai multe informații AICI.**

Segmentul de retail

În urma obținerii aprobării din partea Consiliului Concurenței, în data de 8 februarie 2022, One United Properties a finalizat tranzacția prin care a achiziționat controlul unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., și indirect a controlului asupra Bucur Obor, societate listată pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, sub simbolul BUCU. Bucur Obor este un centru comercial din București care și-a deschis porțile în 1975. Astăzi, centrul este o locație emblematică a orașului București și găzduiește magazine de toate dimensiunile, de la afaceri de familie până la branduri internaționale consacrate, cu un GLA total de 26.000 mp. Achiziționarea pachetului majoritar de acțiuni al Bucur Obor este în concordanță cu strategia One United Properties de a crește ponderea profiturilor din chirii în profiturile totale ale Companiei. **Mai multe informații AICI.**

În data de 24 martie 2022, One United Properties a anunțat achiziționarea fostei **Fabrici Ford**, situată în cadrul dezvoltării One Floreasca City. Clădirea va găzdui spații de retail, cu magazine de lux și restaurante cu terase mari, care vor fi distribuite la parterul și primul etaj, ce vor avea o înălțime de 6 metri fiecare. Clădirea care este estimată să fie recepționată în termen de 2 ani de zile, va avea un GLA de aproximativ 13.000 mp și 400 locuri de parcare construite pe 2 etaje subterane. GDV estimat la finalizare este aproximativ 82 milioane de euro. **Mai multe informații AICI.**

Segmentul de birouri

În data de 17 ianuarie 2022, Grupul a informat piața despre recepționarea One Cotroceni Park Office Faza I, o dezvoltare comercială și de birouri situată în București. Dezvoltarea are un GLA total de 46.000 mp. La momentul publicării acestui raport, 78% din spațiile de birouri și comerciale au fost închiriate. **Mai multe informații AICI.**

Portofoliul actual al Companiei include 101.000 mp de spații de birouri în cadrul One Tower, One Cotroceni Park Office Faza 1, One Herastrau Office și One North Gate, și va ajunge la un GLA de 136.000 mp după livrarea One Cotroceni Park Office Faza 2.



PRINCIPALELE EVENIMENTE DE GUVERNANȚĂ

Decizii judecătorești favorabile referitoare la One Floreasca City

În data de 1 aprilie 2022, One United Properties a informat piața despre decizia favorabilă a Curții de Apel București referitoare la One Floreasca City, care valabilitatea actelor și demersurilor care au stat la baza dezvoltării și a respins contestația reclamantelor. Hotărârea este definitivă. **Mai multe informații AICI.**

În data de 15 aprilie 2022, Compania a informat piața despre o altă decizie favorabilă a Curții de Apel București referitoare la One Floreasca City, în care instanța a respins contestația de anulare a acordului de mediu. Hotărârea instanței este definitivă. **Mai multe informații AICI.**

Înființare Comitet ESG

În data de 12 aprilie 2022, One United Properties a anunțat crearea Comitetului de **Guvernare de mediu, socială și Corporativă (ESG)** care va asista Consiliul de Administrație în definirea strategiei de sustenabilitate. Este primul Comitet ESG numit de Consiliul de Administrație al unei companii românești de top. **Mai multe informații AICI.**

AGOA și AGEA din 26 aprilie 2022

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 lei (cu prima tranșă plătită în octombrie 2021, dividendul brut integral pentru anul 2021 este de 75 milioane de lei). Dividendul brut de 0,0165 lei pe acțiune va fi plătit la 30 mai 2022. Politica de dividende a One United Properties include plata dividendelor la semestru. De asemenea, AGA a aprobat răscumpărarea de acțiuni de trezorerie în limita totală a 10 milioane de lei, la un preț de achiziție de maximum 1,75 lei pe acțiune, o operațiune de majorare a capitalului social cu aporturi în numerar sau prin emiterea de obligațiuni convertibile. AGA a mai aprobat cadrul de implementare a unui Stock Option Plan în beneficiul membrilor executivi ai Consiliului de Administrație, care va începe să fie înregistrat în situațiile financiare ale Grupului din T2 2022.

De asemenea, AGA a ales, începând cu data de 26 aprilie 2022, un nou Consiliu de Administrație al One United Properties, compus din șapte Membri: Claudio Cisullo (ales de Consiliu în calitate de Președinte al Consiliului), Victor Căpitanu, Andrei- Liviu Diaconescu, Marius Diaconu, Augusta Dragic, Dragoș Manda și Magdalena Souckova. **Mai multe informații AICI.**

Operațiune de majorare a capitalului social

În data de 5 mai 2022, în urma delegării de către AGA, Consiliul de Administrație a aprobat operațiunea de majorare a capitalului social în valoare de până la 66.003.597,2 lei prin emiterea a până la 330.017.986 acțiuni noi cu valoarea nominală de 0,2 lei pe acțiune. **Mai multe informații AICI.**

Noul capital va fi investit cu prioritate în noi dezvoltări, conform planului existent al companiei, în timp ce poziția actuală de numerar va fi folosită pentru a accelera livrarea dezvoltărilor în curs. One United Properties se află în prezent în negocieri avansate pentru zece dezvoltări viitoare, precum și în faze incipiente de discuții sau negocieri pentru alte peste 20 de dezvoltări. Cele zece dezvoltări aflate în prezent în negocieri avansate se concentrează în primul rând pe proprietăți rezidențiale pentru venituri medii și medii-mari. Dacă vor fi semnate, aproximativ 10.000 de apartamente cu peste 1 milion de metri pătrați suprafață constructibilă brută ar urma să fie dezvoltate pe aceste terenuri de către One United Properties în următorii șapte ani. După



ce vor fi dezvoltate, acestea ar putea genera o valoare brută de dezvoltare de peste 2.3 miliarde de euro și un potențial profit brut pentru One United Properties de 900 de milioane de euro. Aproximativ 10% din dezvoltări vor fi spații de birouri și comerciale. Accentul companiei este să investească cu prioritate în București, unde se află cea mai mare parte a rețelei. **Mai multe informatii AICI**.

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL

Parteneriat cu Raiffeisen Bank

Începând cu 3 ianuarie 2022, One United Properties beneficiază de serviciile de market maker Raiffeisen Bank International AG. Volumul minim corespunzător cotațiilor ferme de tip bid-ask furnizate de Raiffeisen Bank International este de 100.000 de acțiuni, diferența maximă între bid și ask fiind de 1,75%. Raiffeisen furnizează servicii de market making pe parcursul a cel puțin 70% dintr-o sesiune de tranzacționare. One United Properties continuă, de asemenea, să beneficieze de aceste servicii furnizate de BRK Financial Group. **Mai multe informatii AICI**.

În plus, în temeiul acordului, afiliatul Raiffeisen Bank International, Raiffeisen Centrobank AG, a lansat și patru produse structurate – două certificate turbo long și două drepturi de opțiune de tip call (warrant) care au ca activ suport acțiunile ONE. **Mai multe informatii AICI**.

Lichiditate

În T1 2022, acțiunile ONE au fost în mod constant printre cele mai tranzacționate instrumente financiare la Bursa de Valori București. Valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile ONE între 1 ianuarie și 31 martie 2022 a fost de 1.520.533 lei. La 31 martie 2022, One United Properties avea 5.510 acționari, o creștere de 73% de la momentul IPO-ului.

În T1 2022, o perioadă caracterizată de volatilitate, acțiunile ONE au depășit indicele de referință BET, oferind o apreciere a prețului acțiunilor de +3,86% față de o scădere de -2,92% a indicelui BET. Doar 5 companii de tip blue chip, printre care și ONE, au înregistrat o evoluție pozitivă în această perioadă.



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a crescut cu 82% în T1 2022 comparativ cu T1 2021, ajungând la 348,7 milioane de lei. Dublarea cifrei de afaceri a fost determinată de o creștere cu 19% a veniturilor din dezvoltarea și vânzările de proprietăți rezidențiale, care au ajuns la 197,2 milioane de lei în T1 2022 față de 165,9 milioane de lei în T1 2021. Venitul net din vânzările de locuințe în primele trei luni ale anului 2022 a ajuns la 83,8 milioane de lei, generând o marjă de 42,5%, o apreciere de 17 puncte procentuale față de T1 2021.

În T1 2022, Grupul nu a înregistrat câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare, deoarece evaluarea se face semestrial, totuși, a înregistrat venituri din achizițiile în condiții avantajoase, în valoare totală de 97 milioane lei, ceea ce reprezintă câștigul din achiziționarea pachetului majoritar de acțiuni al Bucur Obor, la un preț redus față de valoarea imobilelor evaluate de Colliers, fiind primul trimestru când este inclus în rezultatele consolidate. În plus, în T1 2022, Grupul a înregistrat câștiguri de 43,8 milioane de lei din dezvoltarea de investiții imobiliare rezidențiale pentru închiriere, însemnând 29 de apartamente date spre închiriere la One Mircea Eliade, în linie cu strategia companiei de a crește veniturile din chiriile pe termen lung. Venitul reprezintă diferența dintre costul construcției și valoarea de piață.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de segmentul de birouri, precum și de diviziile de retail, au înregistrat o creștere semnificativă, de 11 ori, ajungând la 6,6 milioane lei. Efectul a fost determinat de veniturile provenite de la chiriașii One Tower (grad de închiriere de 91% la 31 martie 2022), One Cotroceni Park Faza 1 (grad de închiriere de 78% la 31 martie 2022, dar nu generează încă venituri întregi, deoarece majoritatea chiriașilor sunt încă în faza de amenajare), precum și impactul rezultatelor generate de Bucur Obor și consolidate în divizia de retail. Conducerea estimează că veniturile din chirii vor continua să crească la nivel de trimestru, aducând o pondere mai semnificativă în cifra de afaceri totală pe parcursul anului 2022.

Cheltuielile generale și administrative (G&A) au crescut cu 36%, de la 6,9 la 9,4 milioane de lei, în timp ce alte cheltuielile de exploatare s-au ridicat la 6,9 milioane lei în T1 2022, de la 0,6 milioane de lei în T1 2021. Din suma înregistrată în T1 2022, 2,8 milioane de lei sunt sponsorizări legate de activități de CSR, care vor fi deduse integral din impozitul pe profit. Alte elemente din această poziție includ costurile aferente cheltuielilor cu proprietățile pentru dezvoltările rezidențiale finalizate și care nu au fost încă livrate clienților. Costurile administrative au crescut cu 44% în T1 2022 din cauza unei dimensiuni semnificativ mai mari a afacerii și din cauza costurilor aferente unei companii publice.

EBITDA a crescut cu 260% față de T1 2021, de la 59 milioane de lei la 212,7 milioane lei. Rezultatul brut a ajuns la 208 milioane de lei, o creștere cu 294% față de T1 2021, în timp ce rezultatul net a crescut cu 320%, ajungând la 166,4 milioane de lei. Impozitul pe profit pentru T1 2022 a fost de 41,6 milioane de lei, din care 5,7 milioane lei reprezintă cheltuiala efectivă, iar restul de 35,9 milioane de lei reprezintă impozitul amânat pe profit, generat în principal de câștigurile din evaluarea proprietăților, care vor deveni impozabile doar în cazul vânzărilor acestora.

Pozițiile P&L selectate (RON)	T1 2022	T1 2021	Δ %
Venituri din vânzările proprietăților rezidențiale	197.177.473	165.860.227	19%
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	-	23.905.756	-
Câștiguri din achizițiile negociate	96.986.489	-	-
Venituri din chirii	6.634.782	582.810	1038%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	1.994.169	160.136	1145%
Alte venituri din exploatare	2.136.954	603.852	254%
Venituri din investiții imobiliare finalizate	43.784.175	-	-

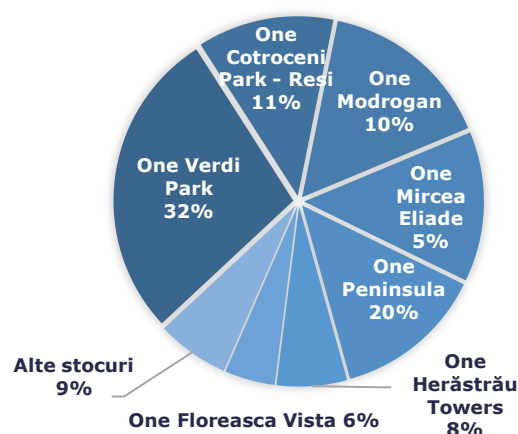


Costul proprietăților rezidențiale vândute	(113.362.435)	(123.825.077)	-8%
Cheltuieli G&A	(9.438.479)	(6.921.292)	36%
Alte cheltuieli de exploatare	(6.864.264)	(591.528)	1060%
EBITDA	212.666.964	59.030.565	260%
EBT	207.972.627	52.838.988	294%
Profit net	166.381.576	39.651.202	320%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 19% în 2022, ajungând la 3,3 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut cu 29%, ajungând la 1,9 miliarde de lei, creștere determinată în principal de o majorare cu 30% a investițiilor imobiliare. Activele circulante au crescut cu 8%, ajungând la 1,4 miliarde de lei, pe fondul creșterii cu 32% a creanțelor comerciale și a majorării cu 41% a plăților în avans către furnizori – ambele determinate de dimensiunea mai mare a operațiunilor. Poziția de numerar a crescut cu 11% de la începutul anului. Pe de altă parte, stocurile (proprietățile rezidențiale) au scăzut cu 10% în perioada analizată, ajungând la 308,5 milioane lei datorită vânzării excelente înregistrate de la începutul anului, în special în cadrul One Cotroceni Park precum și One Verdi Park.

Proprietăți rezidențiale în '000 RON	31.03.2022	31.12.2021
One Verdi Park	99.213	105.693
One Cotroceni Park - Rezidențial	32.502	35.007
One Modrogan	31.859	29.866
One Mircea Eliade	15.511	45.598
One Peninsula	61.426	60.217
One Herăstrău Towers	23.653	23.738
One Floreasca Vista	17.297	17.041
One Timpuri Noi	11.020	10.949
One Mamaia Nord 2	7.100	2.793
One Herastrau Vista	4.825	4.818
One Mamaia Nord 1	2.906	7.152
Alte stocuri	1.154	1.107
TOTAL	308.466	343.978



CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 18% în T1 2022, ajungând la 1,9 miliarde lei. Creșterea a fost determinată în principal de aprecierea cu 19% a rezultatului reportat și de creșterea cu 41% a intereselor care nu controlează.

Datoriile au crescut cu 21% în primele trei luni ale anului 2022, ridicându-se la 1,4 miliarde de lei la sfârșitul T1 2022, determinate în principal de creșterea datoriilor pe termen lung, care au crescut cu 28%, ajungând la 742,8 milioane de lei ca urmare a creșterii cu 27% a creditelor și împrumuturilor, reprezentând în primul rând împrumuturile bancare pe termen lung în valoare de cca. 507 milioane de lei, care reprezintă în principal sumele utilizate din împrumuturile bancare pentru subsidiarele One Cotroceni Park Office, One Verdi Park și One United Tower. Creșterea cu 14% a datoriilor pe termen scurt în T1 2022 a fost determinată, printre altele, de creșterea cu 41% a datoriilor comerciale și a altor datorii și de creșterea cu 2% a avansurilor în avans de la clienți, datorită dimensiunii mai mari a afacerii, dezvoltărilor care se apropie de stadiul de finalizare și împrumuturile de finanțare aferente care devin rambursabile pe termen scurt.



SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE

DECLARAȚIA DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	T1 2022	T1 2021	Δ %
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	197.177.473	165.860.227	19%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(113.362.435)	(123.825.077)	-8%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>83.815.038</i>	<i>42.035.150</i>	<i>99%</i>
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	-	23.905.756	-
Câștiguri din achiziții negociate	96.986.489	-	-
Venituri din chirii	6.634.782	582.810	1038%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	1.994.169	160.136	1145%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(1.994.169)	(160.136)	1145%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților	(2.250.777)	19.669	-11543%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>4.384.005</i>	<i>602.479</i>	<i>628%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(1.129.533)	(269.041)	320%
Cheltuieli administrative	(10.445.900)	(7.256.103)	44%
Alte cheltuieli de exploatare	(6.864.264)	(591.528)	1060%
Alte venituri din exploatare	2.136.954	603.852	254%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	43.784.175	-	-
Rezultat din exploatare (EBITDA)	212.666.964	59.030.565	260%
Venituri financiare	1.581.877	4.735.627	-67%
Cheltuieli financiare	(6.974.571)	(11.057.251)	-37%
Proporția rezultatului din companii asociate	698.357	130.047	437%
Profit brut	207.972.627	52.838.988	294%
Impozit pe profit	(41.591.051)	(13.187.786)	215%
Profit net	166.381.576	39.651.202	320%



BILANȚ CONSOLIDAT

BILANȚ (RON)	31.03.2022	31.12.2021	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	1.924.680.921	1.492.831.494	29%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active necorporale	756.730	597.608	27%
Investiții imobiliare	1.878.935.563	1.449.465.190	30%
Active aferente dreptului de utilizare	3.300.878	3.505.452	-6%
Active deținute la entitățile asociate	3.665.514	2.967.158	24%
Imobilizări corporale	18.766.160	17.040.010	10%
ACTIVE CIRCULANTE	1.408.738.168	1.304.327.994	8%
Stocuri	308.465.534	343.977.627	-10%
Avansuri acordate furnizorilor	131.040.340	93.266.448	41%
Creanțe comerciale	264.981.628	201.369.543	32%
Alte creanțe	83.501.097	128.441.029	-35%
Alte active financiare	9.408.917	9.408.917	0%
Cheltuieli în avans	45.149.251	19.517.269	131%
Numerar și echivalente de numerar	566.191.401	508.347.161	11%
TOTAL ACTIVE	3.333.419.089	2.797.159.488	19%
CAPITALURI PROPRII	1.943.465.518	1.646.957.217	18%
Capital social	514.828.059	514.828.059	0%
Prime de capital	4.307.782	4.307.782	0%
Alte rezerve de capital	1.390.179	1.390.179	0%
Rezerve legale	11.437.359	-	-
Rezultat reportat	956.968.274	803.225.661	19%
Interese care nu controlează	454.533.865	323.205.536	41%
DATORII	1.389.953.571	1.150.202.271	21%
DATORII PE TERMEN LUNG	742.773.872	581.000.467	28%
Credite și împrumuturi	506.803.248	397.814.528	27%
Provizioane	911.094	564.912	61%
Datorii de leasing	2.646.947	2.646.947	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	232.412.583	179.974.080	29%
DATORII PE TERMEN SCURT	647.179.699	569.201.804	14%
Beneficiile angajaților	718.292	553.841	30%
Credite și împrumuturi	43.503.760	34.347.782	27%
Datorii de leasing	1.156.413	1.282.387	-10%
Datorii comerciale și alte datorii	173.899.144	123.584.928	41%
Venituri în avans	3.557.911	1.145.855	211%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	8.345.009	2.023.447	312%
Avansuri încasate de la clienți	415.999.170	406.263.564	2%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	3.333.419.089	2.797.159.488	19%



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalele indicatori financiari ai One United Properties, rezultat consolidat, la 31 martie 2022, sunt prezentați mai jos.

**Date financiare
în '000 RON**

31 martie 2022

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	1.408.738.168	= 2,18
Datorii curente	647.179.699	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat	550.307.008	= 28,32%
Capital propriu	1.943.465.518	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți	233.175.586	= 0,17
Cifra de afaceri	348.714.042	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri	348.714.042	= 0,72
Active imobilizate nete	1.924.681.000	

Loan-to-value

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Datoria financiară	550.259.122	432.162.310
Active imobiliare	2.187.401.097	1.793.442.817
	= 25%	= 24%



DESPRE ONE UNITED PROPERTIES

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



REZIDENȚIAL

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



BIROU

Dezvoltările de birouri ale ONE integrează un plan eficient din punct de vedere energetic, fiind clădiri sănătoase și sustenabile din punct de vedere al mediului, axate pe experiența angajaților și pe starea lor de bine.

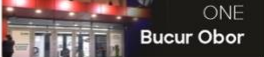
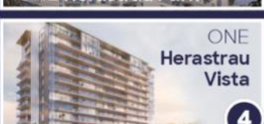


COMERCIAL

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

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

DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES





DECLARAȚIA CONDUCERII

București, 16 mai 2022

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

- a) situațiile financiare interimare consolidate simplificate pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2022 oferă o imagine corectă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte, conform standardelor contabile aplicabile; și
- b) raportul atașat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 67 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 13 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2022, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța societății One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte.

Președinte al Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu



ONE UNITED PROPERTIES S.A. și filialele

**Situații financiare consolidate interimare
simplificate pentru perioada încheiată la
31 martie 2022**

CUPRINS:**PAGINA:**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	1 – 2
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	4 – 5
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	6
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE	7 – 31

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

	Nota	31 martie 2022	31 martie 2021
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	6	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	6	756.730	597.608
Investiții imobiliare	7	1.878.935.563	1.449.465.190
Active aferente dreptului de utilizare	5	3.300.878	3.505.452
Ațiuni deținute la entitățile asociate	8	3.665.514	2.967.158
Imobilizări corporale	4	18.766.160	17.040.010
Total active imobilizate		1.924.680.921	1.492.831.494
Active circulante			
Stocuri	9	308.465.534	343.977.627
Avansuri acordate furnizorilor	10	131.040.340	93.266.448
Creanțe comerciale	11	264.981.628	201.369.543
Alte creanțe	11	83.501.097	128.441.029
Cheltuieli în avans		45.149.251	19.517.269
Alte active financiare		9.408.917	9.408.917
Numerar și echivalente de numerar	12	566.191.401	508.347.161
Total active circulante		1.408.738.168	1.304.327.994
TOTAL ACTIVE		3.333.419.089	2.797.159.488
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	514.828.059	514.828.059
Prime de capital	14	4.307.781	4.307.781
Ațiuni proprii	14	-	-
Alte rezerve de capital	14	1.390.179	1.390.179
Rezerve legale	14	11.437.359	11.437.359
Rezultat reportat		956.968.274	791.788.303
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		1.488.931.652	1.323.751.681
Interese care nu controlează		454.533.866	323.205.535
Total capitaluri proprii		1.943.465.518	1.646.957.216
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	499.249.140	390.342.321
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	7.554.108	7.472.207
Provizioane		911.094	564.912
Datorii din contractele de leasing – termen lung	5	2.646.947	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	232.412.583	179.974.080
Total datorii pe termen lung		742.773.872	581.000.467

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE (CONTINUARE)

	Nota	31 martie 2022	31 martie 2021
Datorii curente			
Beneficiile angajaților		718.292	553.841
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	43.455.874	34.260.754
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	47.886	87.028
Datorii din contractele de leasing	5	1.156.413	1.282.387
Datorii comerciale și alte datorii	16	173.899.144	123.584.927
Venituri în avans		3.557.911	1.145.855
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	8.345.009	2.023.447
Avansuri încasate de la clienți	17	415.999.170	406.263.566
Total datorii curente		647.179.699	569.201.805
Total datorii		1.389.953.571	1.150.202.272
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		3.333.419.089	2.797.159.488

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 13 mai 2022 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

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

	Nota	31 martie 2022	31 martie 2021
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	18	197.177.473	165.860.227
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	18	(113.362.435)	(123.825.077)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		83.815.038	42.035.150
Câștiguri din investiții imobiliare în curs de execuție	7	-	23.905.756
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	7	43.784.175	-
Câștig din achiziția negociată a unei noi companii	7	96.986.489	-
Câștiguri din investiții imobiliare		6.634.782	385.214
Venituri din chirii		1.994.169	357.732
Venituri din servicii către chiriași		(1.994.169)	(140.467)
Costuri cu servicii către chiriași		(2.250.777)	-
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		-	-
Venituri nete din închirieri		4.384.005	602.479
Cheltuieli de intermediere vânzări	19	(1.129.533)	(269.041)
Cheltuieli generale de administrație	20	(10.445.900)	(7.256.103)
Alte cheltuieli de exploatare	21	(6.864.264)	(591.528)
Alte venituri din exploatare		2.136.954	603.852
Rezultat din activitatea de exploatare		212.666.964	59.030.565
Venituri financiare	22	1.581.877	4.735.627
Cheltuieli financiare	22	(6.974.571)	(11.057.251)
Rezultat financiar net		(5.392.694)	(6.321.624)
Cota-parte din profitul asociaților		698.357	130.047
Rezultat înainte de impozitare		207.972.627	52.838.988
Impozit pe profit	13	(41.591.051)	(13.187.786)
Rezultatul net al perioadei		166.381.576	39.651.202
Total rezultat global aferent perioadei		166.381.576	39.651.202
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		164.194.215	35.480.703
Intereselor care nu controlează		2.187.361	4.170.499
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		164.194.215	35.480.703
Intereselor care nu controlează		2.187.361	4.170.499
Câștiguri pe acțiune de bază/diluată atribuibile acționarilor	24	0,26	40,29

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 13 mai 2022 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2022

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

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2022

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 31 decembrie 2021	514.828.059	4.307.781	11.437.359	1.390.179	-	791.788.303	323.205.535	1.646.957.216
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	164.194.215	2.187.361	166.381.576
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	985.756	(6.803.066)	(5.817.310)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Vânzarea de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții la înființarea filialei sau la majorarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	135.944.036	135.944.036
Sold la 31 martie 2022	514.828.059	4.307.781	11.437.359	1.390.179	-	956.968.274	454.533.866	1.943.465.518

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 13 mai 2022 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

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

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2021

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte Rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 31 decembrie 2020	259.824.598	9.192	-	463.393	(26.765.560)	498.235.187	92.264.592	824.031.402
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	35.480.703	4.170.499	39.651.202
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	-	-	-	463.393	-	-	-	463.393
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	-	-	-
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Vânzarea de acțiuni proprii	-	-	-	-	26.765.560	9.269.718	(10)	36.035.268
Tranzacții la înființarea filialei sau la majorarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 martie 2021	259.824.598	9.192	-	926.786	-	542.985.608	96.435.081	900.181.265

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 13 mai 2022 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
 Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
 Director Financiar

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE

	31 martie 2022	31 martie 2021
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare		
Rezultat net al perioadei	166.381.576	39.651.202
Ajustări pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	522.748	557.783
Cota-parte în profitul asociaților	(698.357)	(130.047)
Alte venituri financiare	14.113	-
Creșterea/(Descreșterea) în alte provizioane	346.182	(2.843)
Câștig/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale	(2.522)	-
Cheltuieli cu dobânzile	3.892.782	2.417.546
Venituri din dobânzi	(371.121)	(328.198)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	41.591.051	13.187.786
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul valutar	(118.232)	4.513.547
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(43.784.175)	(23.905.756)
Câștig din achiziția negociată a unei noi subsidiare	(96.986.489)	-
Plata pe bază de acțiuni	-	463.393
Modificări în capitalul circulant		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	(74.373.562)	(22.197.085)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor	13.933.103	52.484.294
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	10.663.637	8.576.097
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți	9.734.604	(36.227.490)
Impozitul pe profit plătit	-	(92.533)
Modificări în capitalul circulant din achiziția de noi subsidiare	-	(92.533)
Numerar net din activități de exploatare	11.222.210	-
	41.967.548	38.967.696
Achiziții de imobilizări corporale	(2.090.316)	(331.620)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	2.522	-
Achiziții de imobilizări necorporale	(262.202)	(247.342)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(18.373.596)	(42.205.354)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate	(6.669.482)	(37.513)
Achiziții de investiții imobiliare	(106.011)	-
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	(5.817.310)	-
Achiziția de noi subsidiare	(65.422.213)	-
Dobânzi încasate	371.121	328.198
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	(98.367.487)	(42.493.631)
Încasări din împrumuturi	117.091.022	212.617.349
Rambursări de împrumuturi	(702.203)	(154.239.637)
Dobânzi plătite	(2.011.661)	(2.582.108)
Vânzarea de acțiuni proprii	-	36.035.268
Elementele principale ale plăților de leasing	(132.979)	(531.917)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	114.244.179	91.298.955
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	57.844.240	87.773.020
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	508.347.161	170.971.646
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	566.191.401	258.744.666

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 13 mai 2022 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Prezentele situații financiare sunt situațiile financiare consolidate interimare simplificate ale One United Properties S.A. și filialelor (denumite colectiv, Grupul) pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2022 și 31 martie 2022 în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) aplicabile raportării interimare, aplicate în Uniunea Europeană.

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

Capitalul social al Societății este de 514.828.058,8 RON împărțit în 2.574.140.294 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Capitanu) care dețin 29,7580% fiecare, iar alți acționari dețin 40,4840%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

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

Societatea deține următoarele filiale la 31 martie 2022 și 31 decembrie 2021. Sediul social, obiectul de activitate și participația în cadrul Grupului sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Societatea din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 martie 2022	% participație la 31 decembrie 2021	Sediul social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru dezvoltările grupului și din afara grupului	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar în București	62,41%	62,41%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	70,24%	70,24%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	80,58%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societatea din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 martie 2022	% participație la 31 decembrie 2021	Sediul social
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	82,33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	82,33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Herăstrău Park SRL (fosta Neo Dorobanti SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	82,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar în București	57,25%	57,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar în București	57,25%	57,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA (fosta One Verdi Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 7 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Carpathian Estate SRL	Dezvoltator imobiliar în București	66,72%	66,72%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 9 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 10 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Italia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bucur Obor SA	Inchiriere spatii comerciale	54,44%	-	Str. Colentina nr. 2, București, sector 2

În semestrul I 2022, au fost înființate patru noi filiale în cadrul grupului One: One Proiect 8 SRL, One Proiect 9 SRL, One Proiect 10 SRL și One United Italia SRL care sunt deținute în proporție de 100% de Societate.

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

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

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

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

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

Aria de aplicabilitate a raportării în prezentele situații financiare consolidate interimare simplificate reflectă cerințele Standardului internațional de Contabilitate („IAS”) 34 „Raportarea financiară interimară” adoptat de Uniunea Europeană. Informațiile cu privire la aplicarea IFRS, politicile contabile semnificative și prezentările de informații suplimentare sunt disponibile în situațiile financiare consolidate ale Grupului la 31 decembrie 2021 și constituie baza pentru prezentele situații financiare consolidate interimare.

Cu toate acestea, anumite note sunt incluse pentru a explica evenimente și tranzacții care sunt semnificative pentru înțelegerea schimbărilor în poziția și performanța financiară a Grupului față de ultimele situații financiare consolidate anuale la și pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate pentru perioada de 3 luni cuprinsă între 1 ianuarie 2022 și 31 martie 2022 nu sunt auditate și nu a fost efectuată o revizuire externă de către un auditor.

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

3. STANDARDE, AMENDAMENTE ȘI NOI INTERPRETĂRI ALE STANDARDELOR

Politicile contabile adoptate pentru întocmirea situațiilor financiare consolidate interimare simplificate sunt consecvente cu cele respectate pentru întocmirea situațiilor financiare consolidate anuale ale Grupului pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021, excepție făcând adoptarea noilor standarde aplicabile începând cu 1 ianuarie 2021. Grupul nu a adoptat anticipat alte standarde, interpretări sau amendamente care au fost emise, dar care nu sunt încă în vigoare și anticipează că adoptarea acestor standarde noi și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioada aplicării inițiale.

- **Amendamente la IFRS 3: Definiția unei întreprinderi** - Amendamentul la IFRS 3 Combinări de întreprinderi clarifică faptul că, pentru a fi considerat o întreprindere, un set integrat de activități și active trebuie să includă, cel puțin, o intrare și un proces de fond care, împreună, contribuie semnificativ la capacitatea de a crea rezultate. Mai mult, clarifică faptul că o întreprindere poate exista fără a include toate intrările și procesele necesare pentru a crea rezultate. Aceste modificări nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului, dar pot avea impact asupra perioadelor viitoare în cazul în care Grupul va încheia orice combinații de întreprinderi.
- **Amendamente la IFRS 7, IFRS 9 și IAS 39 Reforma indicelui de referință a ratei dobânzii** - Amendamentele la IFRS 9 și IAS 39 Instrumente financiare: Recunoaștere și evaluare oferă o serie de scutiri, care se aplică tuturor relațiilor de acoperire care sunt direct afectate de reforma indicelui de referință a ratei dobânzii. O relație de acoperire este afectată în cazul în care reforma dă naștere la incertitudine cu privire la momentul și / sau valoarea fluxurilor de numerar bazate pe un indice de referință ale elementului acoperit sau ale instrumentului de acoperire. Aceste amendamente nu au niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului, deoarece acesta nu are nicio relație de acoperire împotriva ratei dobânzii.

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

- Amendamente la IAS 1 și IAS 8 Definiția pragului de semnificație** - Amendamentele oferă o nouă definiție a pragului de semnificație, care prevede că „informațiile sunt importante dacă omiterea, declararea eronată sau ascunderea acestora ar putea, în mod rezonabil, să influențeze deciziile pe care utilizatorii principali ai situațiilor financiare cu scop general le iau pe baza acestor situații financiare, care furnizează informații financiare despre o anumită entitate raportoare.”
Amendamentele clarifică faptul că pragul de semnificație va depinde de natura sau amploarea informațiilor, fie individual, fie în combinație cu alte informații, în contextul situațiilor financiare. O denaturare a informațiilor este semnificativă dacă s-ar putea aștepta în mod rezonabil să influențeze deciziile luate de utilizatorii principali. Aceste modificări nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului și nici nu se așteaptă să aibă vreun impact viitor asupra Grupului.
- Cadrul conceptual pentru raportarea financiară emis la 29 martie 2018** - Cadrul conceptual nu este un standard și niciunul dintre conceptele conținute în acesta nu prevalează asupra conceptelor sau cerințelor din niciun standard. Scopul cadrului conceptual este de a asista IASB în elaborarea standardelor, de a ajuta autorii raportării financiare să dezvolte politici contabile consecvente acolo unde nu există un standard aplicabil și de a ajuta toate părțile să înțeleagă și să interpreteze standardele. Acest lucru va afecta acele entități care și-au dezvoltat politicile contabile pe baza Cadrului conceptual. Cadrul conceptual revizuit include câteva concepte noi, definiții actualizate și criterii de recunoaștere pentru active și datorii și clarifică câteva concepte importante. Aceste amendamente nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.
- Amendamente la IFRS 16 Concesii la chirie ca urmare a Covid-19** - La 28 mai 2020, IASB a emis Concesii la chirie ca urmare a Covid-19 - amendament la IFRS 16 Contracte de leasing. Amendamentele scutesc locatarii de la aplicarea liniilor directe IFRS 16 cu privire la modificarea contractelor de leasing pentru concesiunile de chirie care apar ca o consecință directă a pandemiei Covid-19. Ca avantaj practic, un locatar poate alege să nu evalueze dacă o concesiune la chirie ca urmare a Covid-19 de la un locator este o modificare de leasing. Un locatar care face aceste alegeri contabilizează orice modificare a plăților de leasing care rezultă din concesiunea la chirie ca urmare a Covid-19 în același mod în care ar contabiliza modificarea în conformitate cu IFRS 16, dacă modificarea nu ar fi o modificare de leasing. Modificarea se aplică perioadelor de raportare anuale care încep la sau după 1 iunie 2020. Este permisă aplicarea anticipată. Acest amendament nu a avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.

4. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Echipeamente tehnologice	Aparatură și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
Cost						
31 decembrie 2021	15.791.459	758.632	809.577	1.175.717	3.165.923	21.701.308
Intrări	-	3.208.611	89.768	115.551	2.433.131	5.847.061
Leșiri	-	-	(24.931)	-	(4.866)	(29.797)
31 martie 2022	15.791.459	3.967.243	874.414	1.291.268	5.594.188	27.518.572
Amortizări și deprecieri						
31 decembrie 2021	2.309.430	425.316	654.918	685.855	585.779	4.661.298
Amortizare aferentă anului	169.791	3.208.611	88.632	148.655	494.356	4.110.045
Leșiri	-	-	-	(16.859)	(2.072)	(18.931)
31 martie 2022	2.479.221	3.633.927	743.550	817.651	1.078.063	8.752.412
Valoare contabilă netă						
31 decembrie 2021	13.482.029	333.316	154.659	489.862	2.580.144	17.040.010
31 martie 2022	13.312.238	333.316	130.864	473.617	4.516.125	18.766.160

4. IMOBILIZĂRI CORPORALE (continuare)

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

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

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

Grupul ca locatar

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

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

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

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

	Terenuri	Clădiri	Echipamente	Total
La 1 ianuarie 2022	30.923	3.426.862	47.667	3.505.452
Intrări	-	-	-	-
Costuri de amortizare	(30.922)	(155.533)	(18.118)	(204.574)
La 31 martie 2022	-	3.271.329	29.549	3.300.878

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

	2022	2021
La 1 ianuarie	3.929.334	1.208.149
Intrări	-	3.566.471
Dobânda acumulată	4.058	82.799
Plăți	(132.979)	(939.449)
Diferențe valutare	2.947	11.364
La 31 martie 2022/31 decembrie 2021	3.803.360	3.929.334

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

	Perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2022	Perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2021
Cheltuieli cu amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	(120.557)	(180.451)
Cheltuieli cu dobânda la datoriile de leasing	(3.667)	(14.666)
Câștiguri/(Pierderi) din schimbul valutar	(2.947)	(11.790)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing la activele cu valoare redusă	(2.508)	(3.350)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing pe termen scurt	(15.652)	(28.334)
Total valoare recunoscută în contul de profit și pierdere	(145.331)	(238.591)

6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, brevete, licențe	Costuri de dezvoltare	Alte immobilizări necorporale	Total
Cost					
La 31 decembrie 2021	19.256.076	335.502	355.010	849.840	20.796.428
Intrări	-	22.197	223.491	16.515	262.203
leșiri	-	-	-	-	-
La 31 martie 2022	19.256.076	357.699	578.501	866.355	21.058.631
Amortizări și deprecieri					
La 31 decembrie 2021	-	193.706	-	749.038	942.744
Amortizare	-	33.018	-	70.063	103.081
Depreciere	-	-	-	-	-
leșiri	-	-	-	-	-
La 31 martie 2022	-	226.724	-	819.101	1.045.825
Valoare contabilă netă					
La 31 decembrie 2021	19.256.076	141.796	355.010	100.802	19.853.684
La 31 martie 2022	19.256.076	130.975	578.501	47.254	20.012.806

Fondul comercial

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

La 31 decembrie 2021, Grupul a evaluat suma recuperabilă a fondului comercial alocat filialei One Peninsula pe baza calculării valorii de utilizare care ține cont de bugetul financiar aprobat de conducere, care cuprinde estimări de venituri, costuri de dezvoltare a construcțiilor și cheltuieli indirecte în funcție de condițiile de piață actuale și anticipate și o rată de actualizare de 3,30%. În urma analizei de depreciere efectuate pentru One Peninsula, Grupul a stabilit că valoarea recuperabilă a unității generatoare de numerar identificate, la care se referă fondul comercial este mai mare decât valoarea contabilă, astfel că nu a recunoscut pierderi din depreciere.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE

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

Evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă s-a efectuat la 31 decembrie 2021 și se va efectua de asemenea la semestru și la sfârșitul anului.

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

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- teren în suprafață de 12.000 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- imobil de birouri în suprafață de 34.628 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- 4 apartamente și 6 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.A.;

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

- teren în suprafață de 6.096 mp situat în Calea Floreasca, Nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower SA;
- 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 SA;
- imobil situat în jud. Buzău achiziționat în septembrie, deținut de filiala Carpathian Estate SRL format dintr-un hotel boutique împreună cu 56ha de pădure și teren. Grupul intenționează să realizeze investiții viitoare pe termen scurt și mediu.
- 29 de apartamente și 35 de locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL. În primul trimestru al anului 2022, Grupul a început activitățile în vederea închirierii mai multor apartamente și locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL și, prin urmare, modifică prezentarea de la apartamente disponibile spre vânzare la apartamente disponibile pentru închiriere. La data schimbării destinației, Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers Romania și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 43.8 milioane RON.
- imobil care se închiriază în scop comercial dobândit prin achiziția companiei Bucur Obor SA. Proprietatea vizată are o suprafață totală închirială de 20.868 mp de retail și 2.386 mp depozite și este închiriată în proporție de 97%. Investiția imobiliară a fost evaluată la valoarea justă la 31 martie 2022.

În data de 19 noiembrie 2021, One United Properties a anunțat intenția de achiziționare (indirectă prin BO Retail Invest S.R.L) a pachetului majoritar al Bucur Obor, o companie listată pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, sub simbolul BUCU. În aceeași zi, prin împrumutul pus la dispoziție de Companie One United Properties SA, BO Retail Invest S.R.L a achiziționat 54,4351% din capitalul social al Bucur Obor S.A. contra unei sume de 64.935.000 RON (preț per acțiune: 8.918 RON). Tranzacția a făcut obiectul unei autorizări din partea Consiliului Concurenței, pe care Compania a obținut-o în data de 4 februarie 2022. În data de 8 februarie 2022, One United Properties a finalizat achiziționarea de către Companie a controlului unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., și indirect a controlului asupra Bucur Obor.

Bucur Obor S.A. își desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, situat în București, Sos. Colentina nr. 2, în imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 și în imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste proprietăți sunt deținute de companie. Bucur Obor are ca activitate principală închirierea de spații comerciale, în care clienții comercializează marfa cu amănuntul. Complexul comercial oferă o multitudine de magazine, într-un mix unic în București, o combinație de afaceri de familie precum mercerie, țesături, filmări, geamuri & oglinzi, marochinărie, aur, bijuterii și nu numai, alături de branduri internaționale consacrate.

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC):

- teren în suprafață de 5.563 mp deținut de filiala One Verdi Park S.R.L. și construcția aferentă în curs de execuție, care au fost transferate la categoria de stocuri la 30 iunie 2021 în urma eliberării noii autorizații de construcție pentru schimbarea destinației din clădire de birouri în imobil de locuințe;
- teren în suprafață de 12.081 mp situat în str. Sergent Nutu Ion și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park Office SA și construcția aferentă în curs de execuție;
- teren în suprafață de 8.847 mp situat în str. Sergent Nutu Ion Street și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 SA și construcția aferentă în curs de execuție;
- teren în suprafață de 37.796 mp situat în str. Sergent Nutu Ion și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park S.R.L. și construcția aferentă în curs de execuție care au fost transferate la categoria de stocuri la 30 iunie 2021 în urma eliberării autorizației de construcție pentru imobil de locuințe;

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (IPFO):

- teren în suprafață de 82.734 mp deținut de filiala One Lake District S.R.L.;
- teren în suprafață de 5.627 mp deținut de filiala One Floreasca Towers S.R.L.;
- imobil achiziționat de filiala One Proiect 3 SRL situat în centrul Bucureștiului, sector 1 format din: teren în suprafață de 521 mp și construcția aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp; Imobilul este încadrat în categoria monumentelor istorice de către autoritățile locale.

Modificările în valorile investițiilor imobiliare au fost astfel:

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Investiții imobiliare finalizate

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
La 1 ianuarie	549.398.406	144.581.151
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	3.886.526	8.144.441
Achiziții de investiții imobiliare	305.655.006	12.442.650
Transfer din categoria investițiilor imobiliare în curs de dezvoltare	-	331.527.462
Transfer din categoria stocuri	21.795.374	-
leșuri	-	(9.287.515)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	2.782.956	17.625.851
Stimulente de leasing	43.784.175	44.364.366
La 31 martie 2022 / 31 decembrie 2021	927.302.443	549.398.406

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
La 1 ianuarie	650.175.262	720.733.992
Costuri de dezvoltare	43.849.999	190.927.581
Achiziții	-	-
Dobândă capitalizată	-	491.773
Transfer (la)/din categoria stocuri	-	(234.275.661)
Transfer la categoria investiții imobiliare finalizate	-	(331.527.462)
Stimulente de leasing	5.858.507	5.188.996
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	-	298.636.043
La 31 martie 2022 / 31 decembrie 2021	699.883.768	650.175.262

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
La 1 ianuarie	249.891.522	145.100.833
Costuri de dezvoltare	1.857.830	11.079.774
Achiziții	-	37.523.145
Transfer (la)/din categoria stocuri	-	-
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	-	56.187.770
La 31 martie 2022/ 31 decembrie 2021	251.749.352	249.891.522
Total general investiții imobiliare la 31 martie 2022 / 31 decembrie 2021	1.878.935.563	1.449.465.190

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2021 de Colliers Romania, evaluator extern, independent, autorizat de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Au fost aplicate modelele de evaluare în conformitate cu recomandările Comitetului pentru Standardele Internaționale de Evaluare, fiind în acord cu principiile IFRS 13. De asemenea, activele Grupului - 29 de apartamente și 31 de locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL au fost evaluate la 31 martie 2022 pentru schimbarea destinației de la vânzare la închiriere. Noua clădire achiziționată deținută de filiala Bucur Obor SA a fost de asemenea evaluată la valoarea justă la 31 martie 2022.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

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

- valorile juste sunt stabilite folosind tehnica comparației de piață. Modelul de evaluare are la bază prețul pe metru pătrat atât pentru teren, cât și pentru clădiri, derivat din date observabile din piață, pe o piață activă și transparentă;
- metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF). Modelul de evaluare bazat pe metoda DCF estimează valoarea actualizată a fluxurilor de numerar nete care vor fi generate de o clădire închiriată având în vedere rata de ocupare și costurile care vor fi achitate de chiriași. Estimarea ratei de actualizare are în vedere, printre altele, calitatea clădirii și amplasarea acesteia;
- abordarea reziduală de evaluare este folosită atunci când o proprietate are un potențial de dezvoltare sau redezvoltare, și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuielile efectuate cu privire la proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va achiziționa proprietatea în cauză la data evaluării în starea actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.
- Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție.

Ierarhizarea valorilor juste

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 31 martie 2022 și 31 decembrie 2021. Această evaluare este considerată adecvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor, inclusiv nivelul viitor al veniturilor din exploatarea investițiilor imobiliare. Aceste ajustări se bazează pe locație și pe stare și nu sunt direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelurile 1 și 2 la nivelul 3 în cursul anului.

8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 31 martie 2022 și 31 decembrie 2021, Grupul deține participații într-o serie de entități asociate ne semnificative luate separat, contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	% deținere		Valoarea contabilă	
		31 martie	31 decembrie	31 martie	31 decembrie
		2022	2021	2022	2021
Reinvent Energy SRL	România	20%	20%	2.160.072	1.937.759
CCT & ONE AG	Elveția	49,9%	49,9%	675.656	675.656
Glass Rom Invest SRL	România	20%	20%	425.965	269.621
One Property Support Services SRL	România	20%	20%	320.892	81.622
One Herastrau Office Properties S.A.	România	30%	30%	80.429	-
One Herastrau Office S.A.	România	20%	20%	-	-
Alții	România	20%	20%	2.500	2.500
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență				3.665.514	2.967.158
				31-Mar-22	31-Mar-21
Valoarea totală a cotei Grupului în:					
Profitul din operațiuni neîntrerupte				698.357	130.047
Total rezultat global				698.357	130.047

9. STOCURI

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

Dezvoltator	Denumire proiect	31 martie 2022	31 decembrie 2021
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SRL)	One Peninsula	61.426.448	60.216.695
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	99.212.545	105.692.534
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	15.510.684	45.598.156
One Herastrau Towers SRL	Herastrau Towers	23.653.224	23.737.633
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	17.297.057	17.041.339
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	2.905.727	2.793.126
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	11.020.425	10.948.885
Neo Herastrau Park SRL (fosta Neo Herastrau Towers SRL)	Neo Herastrau Park	4.825.277	4.817.770
One Modrogran SRL	One Modrogran	31.858.920	29.865.921
Neo Mamaia SRL - faza 2	Neo Mamaia	7.099.557	7.151.736
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni	32.501.944	35.007.147
Alte stocuri		1.153.726	1.106.685
Total		308.465.534	343.977.627

10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

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

Descriere	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	54.595.975	35.921.773
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	76.444.365	57.344.675
Total	131.040.340	93.266.448

La data de 21 martie 2022 Societatea, prin filiala sa One Mircea Eliade Properties SRL a semnat un antecumprare pentru achiziționarea a 10.880 mp de teren și construcție ridicată pe acesta, situat în București, Calea Floreasca 159-165, adiacent dezvoltării existente One Floreasca City. Filiala a plătit pentru garantarea tranzacției un avans de 11,5% din prețul total, restul sumei urmând să fie plătită cel târziu la 15 decembrie 2023.

11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

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

Descriere	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale - clienți	118.967.215	65.072.007
Provizioane pentru clienți	(1.991.683)	(220.608)
Clienți – facturi de întocmit	677.405	247.640
Active contractuale	147.328.691	136.270.504
Total creanțe comerciale	264.981.628	201.369.543
TVA de recuperat	59.404.435	44.446.223
Debitori diverși	2.021.820	2.542.296
Împrumuturi acordate entităților afiliate	12.821.963	11.453.361
Împrumuturi acordate altor entități	7.019.488	68.811.377
Creanțe cu impozitul pe venit	935.348	935.348
Dobanda de încasat	134.073	-
Alte creanțe	1.571.430	459.032
Provizioane pentru alte creanțe	(407.460)	(206.608)
Total alte creanțe	83.501.097	128.441.029
Total	348.482.725	329.810.572

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

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

Dezvoltator	Denumire proiect	31 martie 2022	31 decembrie 2021
One Modrogan SRL	One Modrogan	5.944.855	17.968.612
One Herastrau Towers SRL	One Herastrau Towers	32.452.774	36.770.981
One Peninsula SRL	One Peninsula	-	-
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	13.941.815	27.696.205
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	45.467.586	18.634.074
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	10.320.086	2.034.029
One Mamaia Nord SRL (former Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	10.176.583	10.176.583
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	29.024.992	22.990.020
Total		147.328.691	136.270.504

La 31 martie 2022 și 31 decembrie 2021, pentru TVA de încasat, Grupul a depus cereri de rambursare. Societatea-mamă One United Properties S.A. acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA

12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Depozite bancare – EUR	274.617.183	235.613.850
Depozite bancare – RON	71.776.749	51.138.976
Conturi la bănci – EUR	198.394.349	204.701.288
Conturi la bănci – USD	3.256	647.998
Alte disponibilitati banesti	137	-
Conturi la bănci – RON	21.196.168	16.061.810
Casă – RON	203.559	183.239
Total	566.191.401	508.347.161

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezinta astfel:

Descriere	31 martie 2022	Scadență	31 decembrie 2021	Scadență
Depozite bancare EUR	274.617.183	2022	235.613.850	2022
Depozite bancare RON	71.776.749	2022	51.138.976	2022
Total	346.393.932		286.752.826	

Grupul a stabilit că pierderile de credit preconizate aferente numerarului și depozitelor pe termen scurt nu sunt semnificative. Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul recent al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

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

13. IMPOZIT PE PROFIT

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2021 și 2022 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile. Impozitul pe profit amânat la 31 martie 2022 și 31 decembrie 2021 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

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

Descriere	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(8.345.009)	(2.023.447)
Datorii privind impozitul amânat	(232.412.583)	(179.974.080)
Total creanțe /(datorii)	(240.757.592)	(181.997.527)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 31 martie 2022 și 31 martie 2021 este detaliată după cum urmează:

Descriere	31 martie 2022	31 martie 2021
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	5.658.982	2.670.499
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	35.932.069	10.517.287
Cheltuiala cu impozitul pe profit recunoscută în situația rezultatului global	41.591.051	13.187.786

Mișcări în soldul de impozit amânat

13. IMPOZIT PE PROFIT (CONTINUARE)

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

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	31 martie 2022	31 decembrie 2021	3 luni 2022	3 luni 2021
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(62.060.915)	(54.692.419)	7.368.496	6.725.624
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(129.813.677)	(122.374.775)	7.438.902	(10.595.061)
Stocuri	(21.200.949)	(21.388.653)	(187.705)	14.399.272
Creanțe comerciale și de altă natură	(5.746)	(5.746)	-	-
Pierderi fiscale	8.736.916	12.195.781	3.458.865	-
Sponsorizări	3.771.590	6.115.959	2.344.369	-
Contracte de leasing	(9.122)	(21.747)	(12.625)	(2.217)
Cheltuieli în avans	115.496	129.756	14.260	-
Câștig din achiziția negociată a unei noi subsidiare	(15.517.838)	-	15.517.838	-
Achiziția Bucur Obor – recunoscuta în rezultatul reportat	(16.506.434)	-	-	-
Imobilizări corporale	78.096	67.764	(10.331)	(10.331)
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			35.932.069	10.517.287
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(232.412.583)	(179.974.080)		

14. CAPITALURI PROPRII

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

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

(i) Capitalul social

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

(ii) Structura capitalului social

Nume acționar	31 martie 2022			31 decembrie 2021		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentat de Mr. Andrei Diaconescu)	766.012.669	153.202.534	29.7580%	766.012.669	153.202.534	29.7580%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentat de Mr. Victor Capitanu)	766.012.669	153.202.534	29.7580%	766.012.669	153.202.534	29.7580%
Alți acționari	1.042.114.956	208.422.991	40.4840%	1.042.114.956	208.422.991	40.4840%
Total	2.574.140.294	514.828.059	100.00%	2.574.140.294	514.828.059	100.00%

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

(ii) Structura capitalului social (continuare)

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

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

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

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

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

(iii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 11.437.359 RON la 31 martie 2022 (2021: 11.437.359 RON) este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine impozabilă.

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

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

(iv) Acțiuni proprii

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

(v) Alte rezerve – plăți pe bază de acțiuni

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

Un plan de plăți pe bază de acțiuni a fost creat în trimestrul IV 2020 prin care un număr de 941 acțiuni 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.

15. ÎMPRUMUTURI

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

Descriere	Moneda inițială	31 martie 2022	31 decembrie 2021
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	43.268.460	34.225.549
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	486.316.693	378.766.739
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	15.937	103.812
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	7.310.388	7.228.487
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	31.949	(16.784)
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	RON	243.720	243.720
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	187.414	35.205
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	12.564.364	11.380.630
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	RON	368.083	194.952
Total		550.307.008	432.162.310
<i>din care:</i>			
Termen lung		506.803.248	397.814.528
Termen scurt		43.503.760	34.347.782

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

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 2% la 4%.

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

La 19 ianuarie 2021 filiala One United Towers S.A. a semnat contractul de împrumut cu Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre pentru o sumă de maximum 50.000.000 EUR. La 31 martie 2022, filiala a retras suma de 43.6 mil. EUR. Contractul de împrumut prevede respectarea unor indicatori financiari, cum ar fi: raportul dintre datoria financiară minus numerarul restricționat și valoarea împrumutului, rata de acoperire a serviciului datoriei anticipate, rata de acoperire a serviciului datoriei, raportul dintre credit și valoarea activului. Grupul a respectat indicatorii financiari aferenți facilității de credit la 31 martie 2022.

În martie 2021 filiala One Verdi Park S.R.L. a obținut reautorizarea pentru schimbarea destinației dintr-o dezvoltare mixtă, inclusiv birou într-o dezvoltare rezidențială. Prin urmare, filiala a semnat un act adițional la contractul de împrumut bancar existent pentru a include schimbarea destinației. Durata facilității creditului a fost redusă de la 144 de luni la 28 de luni. Filiala efectuează retrageri din linia de credit pentru finanțarea dezvoltării proiectului rezidențial care se află în construcție, soldul împrumutului la 31 martie 2022 este de 68.85 milioane RON (31 decembrie 2021: 53.07 milioane RON).

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat un contract de credit cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe din contracte de leasing, polițe de asigurare și împrumut acționar, conturi bancare și 100% din capitalul social al debitorilor. Societatea-mamă garantează fiecărei părți finanțatoare performanța punctuală care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul fluxurilor de numerar aferente.

15. ÎMPRUMUTURI (CONTINUARE)

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula SRL a semnat un contract de credit cu First Bank SA în valoare maximă de 15.000.000 EUR. Durata creditului este de 36 de luni începând cu 1 octombrie 2021. Soldul creditului la 31 martie 2022 este de 19.291.740 RON (31 Decembrie 2021: 19.297.590 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. EUR)

În septembrie 2021, filiala Neo Timpuri Noi SRL a obținut o facilitate de credit nouă pentru suma maximă de 4.049.314 EUR. Soldul creditului la 31 martie 2022 este de 11.262.669 RON (31 decembrie 2021: 8.480.498 RON). Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe de la clienți și polițe de asigurare și conturi bancare.

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL, a contractat un împrumut bancar de la Garant i Bank în valoare totală de 9.000.000 EUR, sumă pe care a tras-o în întregime. Împrumutul are o scadență de 10 ani. Contractul de împrumut conține gajuri pe 29 de apartamente și 35 de locuri de parcare, precum și pe conturi bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă.

16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Furnizori	69.831.304	58.659.711
Furnizori facturi nesoșite	52.484.666	16.565.766
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	42.590.785	41.852.148
Dividende	2.537.428	679.899
Alte impozite și taxe	1.043.034	16.789
Alți creditori	5.411.927	5.810.614
Total datorii comerciale și alte datorii	173.899.144	123.584.927

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

17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI

La momentul semnării promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare între partea promitenta-vânzătoare și partea promitenta-cumpărătoare, partea promitenta-vânzătoare se obliga sa nu vândă, sa nu greveze cu orice fel de sarcini, sa nu promită sau sa 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 dezvoltare	31 martie 2022	31 decembrie 2021
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	29.711.635	29.711.635
One Modrogan SRL	One Modrogan	-	-
One Herastrau Plaza SRL	One Herastrau Plaza	79.394	79.393
One Peninsula SRL	One Peninsula	62.423.169	61.126.149
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	-	-
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	-	-
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	149.030.065	158.125.865
One Lake District SRL	One District Properties	115.360.327	115.360.327
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	One Proiect 3	9.896.600	9.896.600
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	One Lake Club SRL	34.414.705	16.841.955
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	-	-
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	7.230.279	7.251.338
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	-	876
Neo Herastrau Park SRL	Neo Herastrau Park	7.851.996	7.869.428
Bucur Obor SA	Bucur Obor	1.000	-
Total		415.999.170	406.263.566

Descriere	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	226.614.903	76.327.184
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	189.384.267	329.936.382
Total	415.999.170	406.263.566

18. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

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

Dezvoltare	31 martie 2022	31 martie 2021
Vânzarea proprietăților finalizate		
Vânzări - One Mircea Eliade Properties	14.518.702	40.396.282
Vânzări – One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia)	-	-
Vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare, din care:		
Venituri contractuale - One Herăstrău Towers	43.653	13.580.035
Venituri contractuale - One Peninsula	25.205.296	23.682.226
Venituri contractuale - One Verdi Park	58.626.097	15.572.998
Venituri contractuale - Neo Floreasca Lake	11.387.041	8.263.931
Venituri contractuale - Neo Timpuri Noi	6.902.323	9.668.330
Venituri contractuale - Neo Herăstrău Park	17.432	-
Venituri contractuale - One Modrogan	33.295.647	8.683.700
Venituri contractuale – One Cotroceni Park	47.160.223	46.012.725
Venituri contractuale – Neo Mamaia – faza 2	21.059	-
Total venituri din contractele cu clienții	197.177.473	165.860.227

18. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE (CONTINUARE)

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

La data de 31 martie 2022, construcția aferentă proiectelor One Mircea Eliade Properties și One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia) a fost finalizată, astfel că proprietățile rezidențiale în curs de dezvoltare au fost transferate în categoria proprietăților inventariate finalizate

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	31 martie 2022	31 martie 2021
Costul cu vânzarea de proprietăți finalizate		
Costul cu vânzarea - One Mircea Eliade Properties	11.343.173	17.953.406
Costul cu vânzarea - One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia)	29.492	3.707.719
Costul cu vânzarea de proprietăți rezidențiale în curs de dezvoltare, din care:		
<i>Cost contractual - One Herastrau Towers</i>	29.133	7.550.608
<i>Cost contractual - One Peninsula</i>	12.213.509	15.281.853
<i>Cost contractual - One Verdi Park</i>	31.990.353	15.270.769
<i>Cost contractual - Neo Floreasca Lake</i>	5.350.203	5.876.671
<i>Cost contractual - Neo Timpuri Noi</i>	4.388.797	7.077.508
<i>Cost contractual - Neo Herastrau Park</i>	16.379	79.005
<i>Cost contractual - One Modrogan</i>	12.608.974	5.000.430
<i>Cost contractual - One Cotroceni Park</i>	35.340.243	46.027.108
<i>Cost contractual - Neo Mamaia - faza 2</i>	52.179	-
Total cost vânzări	113.362.435	123.825.077

19. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VÂNZARI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2022	31 martie 2021
Comisioane de intermediere vânzări	1.129.533	269.041
Total	1.129.533	269.041

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

20. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2022	31 martie 2021
Comisioane bancare și asimilate	521.962	121.409
Comisioane, onorarii și consultantă juridică	1.752.895	684.687
Reparații și mentenanță	127.331	207.762
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	505.269	287.794
Amortizarea mijloacelor fixe	423.985	377.332
Marketing, reclamă și publicitate	1.912.379	738.983
Costurile proprietarului aferente proprietăților disponibile pentru închiriere	-	1.115.134
Energie și apa	-	43.514
Taxe și impozite	239.139	453.655
Servicii de contabilitate și audit	257.508	90.351
Consultanta intermediere achiziție și închiriere investiții imobiliare	275.781	420.126
Alte servicii de consultanță	493.827	368.758
Servicii administrare	113.715	330.330
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	159.550	12.945
Salarii și contribuții asimilate	2.588.975	1.025.318
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	-	463.393
Cheltuieli poștale și telecomunicații	23.119	27.971
Transport și deplasări	550.326	5.216
Chirii diverse	184.408	56.000
Amortizarea dreptului de utilizare	120.557	180.451
Asigurări	107.002	41.992
Cheltuieli de amenajare neincluse în costul vânzării	-	41.753
Servicii de evaluare	77.044	114.696
Recrutare	11.128	46.533
Total	10.445.900	7.256.103

21. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2022	31 martie 2021
Donații și sponsorizări	2.850.358	118.228
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	(73.599)	-
Creanțe scoase din gestiune	28.324	-
Energie și apa	1.276.369	-
Cheltuieli de amenajare neincluse în costul vânzării	183.244	-
Administrare Proprietate	1.583.488	192.910
Alte cheltuieli de exploatare	1.016.080	280.390
Total	6.864.264	591.528

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

22. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2022	31 martie 2021
Venituri din dobânzi	434.342	328.198
Venituri din diferențe de curs valutar	1.133.422	4.407.429
Alte venituri financiare	14.113	-
Total venituri financiare	1.581.877	4.735.627
Cheltuieli cu dobânzile	3.892.782	2.417.546
Cheltuieli cu diferențele de curs valutar	3.081.789	8.639.705
Total cheltuieli financiare	6.974.571	11.057.251
Total rezultat financiar, net – câștig/(pierdere)	(5.392.694)	(6.321.624)

23. ENTITĂȚILE AFILIATE

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

Remunerații membri cheie din conducere	31 martie 2022	31 martie 2021
Beneficii pe termen scurt angajați	161.889	218.973

Entitățile afiliate ale Grupului la 31 martie 2022 sunt:

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

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2022
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

Denumire	Țară	Tip de afiliere
CCT & One Properties SA	Elveția	Entitate asociată
Vinci Ver Holding SRL	Romania	Alte entități afiliate
OA Liviu Holding SRL	Romania	Alte entități afiliate
Dragos-Horia Manda	România	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	România	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului
Gabriel-Ionut Dumitrescu	România	Membru cheie al conducerii
Adriana-Anca Anton	România	Membru cheie al conducerii
Raluca-Elena Dragan	România	Membru cheie al conducerii
Valentin-Cosmin Samoila	România	Membru cheie al conducerii
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului

Tabelul de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2022 și 2021, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 31 martie 2022 și 31 decembrie 2021:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situția poziției financiare (sume datorate (cătore)/de la)	
		31 martie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	2.482	2.482
	Asociați	4.231.894	4.135.900
	Alte entități afiliate	10.902.571	11.171.879
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	9.443.054	12.266.422
	Alte entități afiliate	27.983.223	24.677.386
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.305	3.305
	Asociați	12.612.952	6.681.849
	Alte entități afiliate	6.114.915	4.042.747
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	-	35.064.786
	Alte entități afiliate	-	2.841.692
Avansuri încasate de la clienți	Alte entități afiliate	14.068.869	15.950.589
	Asociați	154.872.483	161.854.758

Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		perioada de 3 luni 2022	perioada de 3 luni 2021
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	86
	Asociați	7.502.830	4.020.334
	Alte entități afiliate	1.940.557	16.972.917
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	22.441.190	8.756.861
	Alte entități afiliate	2.463.765	484.434

23. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Cheltuieli cu dobânzile	Sume datorate entităților afiliate
	2022	152.220	13.119.861
Societăți – alte entități afiliate	2021	64.334	11.610.787
Împrumuturi acordate entităților afiliate		Venituri din dobânzi	Sume acordate entităților afiliate
	2022	29.886	12.821.963
Împrumuturi acordate entităților asociate	2021	39.986	11.453.361
	2022	-	-
Împrumuturi acordate altor entități afiliate	2021	-	-
Total împrumuturi acordate entităților afiliate	2022	29.886	12.821.963
	2021	39.986	11.453.361

24. CÂȘTIG PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 31 martie 2022 și 31 martie 2021 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor, în valoare de 166.381.576 RON (31 martie 2021: 39.651.202 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	31 martie 2022	31 martie 2021
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	166.381.576	39.651.202
Număr mediu ponderat al acțiunilor în circulație	647.837.366	984.084
Câștig pe acțiune de bază/diluat atribuibil acționarilor	0,26	40,29

25. RAPORTAREA PE SEGMENTE

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

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

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

Rezultatul pe segmente din tranzacții cu clienții externi - 31 martie 2022	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
RON				
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	197.177.473	-	-	197.177.473
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	8.628.951	-	8.628.951
Costuri cu vânzarea imobilelor rezidențiale	(113.362.435)	-	-	(113.362.435)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate	-	(4.244.946)	-	(4.244.946)
Venituri nete	83.815.038	4.384.005	-	88.199.043

25 RAPORTAREA PE SEGMENTE (CONTINUARE)

Rezultatul pe segmente din tranzacții cu clienții externi
- 31 martie 2021

	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
<i>RON</i>				
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	165.860.227	-	-	165.860.227
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	742.946	-	742.946
Costuri cu vânzarea imobilelor rezidențiale	(123.825.077)	-	-	(123.825.077)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate		(140.467)	-	(140.467)
Venituri nete	42.035.150	602.479	-	42.637.629

	Rezidențial	Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară	Corporativ	Total
Active și datorii pe segmente la 31 martie 2022				
<i>RON</i>				
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	489	8.209	748.032	756.730
Investiții imobiliare	-	1.878.935.563	-	1.878.935.563
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	3.665.514	3.665.514
Active aferente dreptului de utilizare	2.843.633	457.245	-	3.300.878
Imobilizări corporale	2.718.905	1.314.365	14.732.890	18.766.160
Total active imobilizate	24.819.103	1.880.715.382	19.146.436	1.924.680.921
Stocuri	308.366.135	99.399	-	308.465.534
Avansuri acordate furnizorilor	87.714.837	37.086.848	6.238.655	131.040.340
Creanțe comerciale	238.766.880	25.900.969	313.779	264.981.628
Alte creanțe	2.389.866	36.067.124	45.044.107	83.501.097
Cheltuieli în avans	1.792.159	43.357.092	-	45.149.251
Alte active financiare	-	-	9.408.917	9.408.917
Numerar și echivalente de numerar	303.805.185	128.906.743	133.479.473	566.191.401
Total active circulante	942.835.062	271.418.175	194.484.931	1.408.738.168
TOTAL ACTIVE	967.654.165	2.152.133.557	213.631.367	3.333.419.089
Împrumuturi pe termen lung	130.632.938	376.170.310	-	506.803.248
Provizioane	564.912	346.182	-	911.094
Datorii din contractele de leasing – porțiunea pe termen lung	2.646.947	-	-	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	70.574.634	161.837.949	-	232.412.583
Total datorii pe termen lung	204.419.431	538.354.441	-	742.773.872
Beneficiile angajaților	47.552	195.316	475.424	718.292
Împrumuturi pe termen scurt	15.648.484	27.855.276	-	43.503.760
Datorii comerciale și alte datorii	92.278.820	79.635.020	1.985.304	173.899.144
Venituri în avans	249.336	3.308.575	-	3.557.911
Datorii de leasing	710.913	445.500	-	1.156.413
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.761.179	1.625.863	3.957.967	8.345.009
Avansuri încasate de la clienți	226.614.903	189.384.268	-	415.999.170
Total datorii curente	338.311.187	302.449.818	6.418.695	647.179.699
Total datorii	542.730.617	840.804.258	6.418.695	1.389.953.571

25 RAPORTAREA PE SEGMENTE (CONTINUARE)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2021 RON	Birouri și investiții pentru dezvoltare			Total
	Rezidențial	ulterioară	Corporativ	
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	1.698	1.568	594.342	597.608
Investiții imobiliare	-	1.449.465.190	-	1.449.465.190
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	2.967.158	2.967.158
Active aferente dreptului de utilizare	3.048.207	457.245	-	3.505.452
Imobilizări corporale	2.738.225	1.107.589	13.194.196	17.040.010
Total active imobilizate	25.044.206	1.451.031.592	16.755.696	1.492.831.494
Stocuri	343.439.523	-	538.104	343.977.627
Avansuri acordate furnizorilor	60.958.349	25.040.780	7.267.319	93.266.448
Creanțe comerciale	195.777.677	4.377.652	1.214.214	201.369.543
Alte creanțe	2.846.770	25.292.932	100.301.327	128.441.029
Cheltuieli în avans	779.589	18.737.680	-	19.517.269
Alte active financiare	-	-	9.408.917	9.408.917
Numerar și echivalente de numerar	257.181.313	123.684.667	127.481.181	508.347.161
Total active circulante	860.983.221	197.133.711	246.211.062	1.304.327.994
TOTAL ACTIVE	886.027.426	1.648.165.304	262.966.758	2.797.159.488
Împrumuturi pe termen lung	74.637.587	323.176.941	-	397.814.528
Provizioane	564.912	-	-	564.912
Datorii din contractele de leasing – porțiunea pe termen lung	2.646.947	-	-	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	51.166.157	129.669.782	(861.859)	179.974.080
Total datorii pe termen lung	129.015.603	452.846.723	(861.859)	581.000.467
Beneficiile angajaților	77.392	83.077	393.372	553.841
Împrumuturi pe termen scurt	8.526.478	25.821.304	-	34.347.782
Datorii comerciale și alte datorii	69.521.266	50.383.601	3.680.060	123.584.927
Venituri în avans	263.449	882.406	-	1.145.855
Datorii de leasing	836.887	445.500	-	1.282.387
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.760.093	2.839	(739.485)	2.023.447
Avansuri încasate de la clienți	234.453.049	171.810.517	-	406.263.566
Total datorii curente	316.438.614	249.429.244	3.333.947	569.201.805
Total datorii	445.454.217	702.275.967	2.472.088	1.150.202.272

26. ANGAJAMENTE

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

27. CONTINGENȚE

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

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

28. EVENIMENTE ULTERIOARE

În data de 26 aprilie 2022, au avut loc Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe de dividende în valoare de 42.5 milioane RON (prima tranșă fiind plătită în octombrie 2021, dividendul brut integral pentru anul 2021 este de 75 milioane RON. Dividendele brute de 0,0165 RON pe acțiune vor fi plătite la 30 mai 2022. Politica de dividende a One United Properties include plata dividendelor pe o bază semestrială. AGA a mai aprobat răscumpărarea de acțiuni în scop de trezorerie în limita totală de 10 milioane RON, la un preț de achiziție maxim de 1,75 RON pe acțiune, o operațiune de majorare a capitalului social cu aporturi în numerar sau prin emiterea de obligațiuni convertibile.

În cadrul aceleiași AGA, acționarii au aprobat, actualizarea programului de plată pe bază de acțiuni în beneficiul membrilor executivi ai Consiliului de Administrație („SOP”), care stabilește regulile privind acordarea, accesarea și exercitarea opțiunilor de către participanții eligibili la SOP, pentru ajustarea acestuia ținând cont de divizarea acțiunilor și, respectiv, de operațiunile de majorare a capitalului social care au avut loc la nivelul Societății în cursul anului 2021. Efectele SOP vor fi incluse în situațiile financiare raportate pentru S1-2022.

În data de 5 mai 2022, în urma delegării de competențe de către AGA, Consiliul de Administrație al One United Properties a aprobat operațiunea de majorare a capitalului social în valoare de până la 66.003.597,2 RON prin emiterea a până la 330.017.986 acțiuni noi cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 13 mai 2022 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOIȚĂ
Director Financiar