

one  
UNITED PROPERTIES

2024

R A P O R T T I



# CUPRINS

Raport financiar la 31 martie 2024

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	3
EVENIMENTE-CHEIE	5
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	10
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE	15
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE	18
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)	19
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)	20
BILANȚ CONSOLIDAT (RON)	21
BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)	22
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	23
DESPRE ONE UNITED PROPERTIES	24
DECLARAȚIA CONDUCERII	26



## 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

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

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

Situațiile financiare interimare consolidate condensate prezentate în paginile următoare sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile raportării intermediare, astfel cum acestea sunt aplicate în Uniunea Europeană („IFRS”). Situațiile financiare interimare consolidate condensate la 31 martie 2024 **nu sunt auditate**.

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





## PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE

### Cifre financiare cheie pentru T1 2024

- One United Properties a înregistrat o **cifră de afaceri de 419 milioane lei** în T1'24, o scădere de 5% față de aceeași perioadă a anului trecut.
- **Rezultatul brut** a atins valoarea de **183,8 milioane lei** în T1'24, o creștere de 3% față de aceeași perioadă a anului trecut, în timp ce rezultatul net a ajuns la **157,3 milioane lei**, o creștere de 4% comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent.
- Veniturile din **segmentul rezidențial** s-au ridicat la **306,4 milioane lei** în T1'24, o scădere de 7% față de perioada similară din 2023.
- Venitul **net din proprietăți rezidențiale a crescut cu 18% față de aceeași perioadă a anului trecut**, ajungând la 119,5 milioane lei, ca urmare a recunoașterii veniturilor noilor dezvoltări la care procesul de construcție a demarat în 2022 și 2023.
- Marja **netă a crescut semnificativ de la 30,8% în T1'23, la 39% în T1'24**, deoarece prețurile de vânzare au crescut pe măsură ce construcția a progresat semnificativ la nivelul tuturor dezvoltărilor.
- **Veniturile din chirii**, inclusiv veniturile din serviciile oferite chiriașilor, au crescut cu 22% față de aceeași perioadă a anului trecut, ajungând la **38,5 milioane lei în T1'24**.
- **Cheltuielile administrative** au scăzut cu 6% față de perioada similară a anului trecut, ajungând la **17,4 milioane lei** pe fondul scăderii cheltuielilor SOP non-cash în T1'24 vs. T1'23.
- **Activele totale** depășesc **5,1 miliarde lei**.
- **Poziție de numerar solidă**, de **339,6 milioane lei**, în scădere cu 19% în T1'24 ca urmare a plății primei tranșe a dividendului din 2023 de 37,9 milioane lei și a unei activități semnificative de dezvoltare, cu dezvoltări în construcție în valoare de **peste 1,2 miliarde euro GDV** în T1'24.
- Indicatorul **loan-to-value brut** a fost de **29%** la sfârșitul T1'24, constant de la sfârșitul anului 2022, dovedind o situație financiară solidă și un nivel scăzut al efectului de levier al Grupului în comparație cu alte companii similare din Europa. **Datoria netă** este de **774,6 milioane lei**, 15% din activele totale în valoare de 5,1 miliarde lei.

### Evenimente cheie în T1 2024 și ulterior acestei perioade

- **92 de apartamente** cu o suprafață totală de 10.618 mp, 228 de locuri de parcare și alte tipuri de unități (excluzând apartamentele aflate în stadiu incipient) au fost vândute și pre-vândute în T1'24 pentru **57,1 milioane euro**.
- La 31 martie 2024, **73% din apartamentele disponibile** au fost vândute, One Lake District fiind cea mai căutată dezvoltare pentru al doilea trimestru la rând. Sumele care urmează să fie încasate în cadrul contractelor încheiate cu clienții până la data de 31 martie 2024 sunt în cuantum de **310 milioane euro în numerar suplimentar până în anul 2025** (148 milioane euro în 2024 și 162 milioane euro în 2025). 44 de milioane euro au fost încasate în T1'24.
- Anunț privind extinderea pe segmentul de locuințe premium accesibile în urma semnării unui memorandum de înțelegere pentru achiziția unui teren de 21 de hectare în București Sectorul 5. Noua dezvoltare vizează aproximativ 5.000 de unități, planificate ca un cartier de dimensiuni mici, autosustenabil.
- Semnarea de prelungiri multiple ale contractelor de închiriere în T1'24 pentru o suprafață totală de 4.537 mp, toate în cadrul One Tower.

### Perspective pentru 2024 și ulterioare

- Conducerea Companiei a prezentat viziunea pentru 2030 în cadrul evenimentului Capital Markets Day din data de 4 aprilie 2024. Înregistrarea evenimentului este disponibilă [AICI](#), iar prezentarea poate fi accesată [AICI](#).
- În 2024, conducerea Companiei vizează o cifră de afaceri de **1,75 miliarde lei** și un profit net de **525,2 milioane lei**, conform bugetului aprobat în AGA din 25 aprilie 2024.



# One

## UNITED PROPERTIES

### TELECONFERINȚĂ REZULTATE T1 2024 14.05.2024 | 10:00 ȘI 11:00 AM

Vă invităm să participați la teleconferințele cu privire la rezultatele T1 2024, alături de conducerea One United Properties, pentru a discuta despre performanța din primele trei luni ale anului 2024, precum și despre perspectivele acestui an. Teleconferința va fi găzduită de Victor Căpitanu (co-CEO), Cosmin Samoilă (CFO) și Zuzanna Kurek (Manager IR).

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





# EVENIMENTE-CHEIE

## EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

### Vânzări rezidențiale

92 de apartamente cu o suprafață totală de 10.618 mp, 228 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 57,1 milioane euro în T1 2024. În anul precedent, în T1 2023, Grupul a vândut și pre-vândut 220 apartamente cu o suprafață totală de 18.490 mp, 488 locuri de parcare și alte unități pentru un total de 63,6 milioane euro. Evoluția vânzărilor în T1 2024 comparativ cu T1 2023 evidențiază o creștere cu 27% a prețului de vânzare pe mp, datorită faptului că majoritatea dezvoltărilor au ajuns în stadii avansate de construcție, iar acest lucru se reflectă în aprecierea prețului de vânzare, în conformitate cu strategia de vânzări de la an la an. În practică, aceasta indică o creștere a marjei de vânzări de la an la an.

Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale, așa cum este prezentată mai sus, nu include vânzările preliminare către clienții incipienți, vânzări cu marje mai mici care contribuie la finanțarea achiziției de teren. Acestea sunt unități pe care Grupul le-a vândut în avans clienților incipienți în cadrul unor dezvoltări la care construcția nu a început încă. Valoarea totală a acestor vânzări în T1 2024 a fost de 4,6 milioane euro, față de 26,9 milioane euro în T1 2023.

Datorită vânzărilor excelente, la 31 martie 2024, 73% din apartamentele disponibile, în curs de dezvoltare și livrate, erau vândute. Dintre dezvoltările deja livrate, mai sunt disponibile pentru achiziționare 107 unități de stoc finalizat la One Verdi Park, One Herăstrău Towers, One Floreasca Vista, One Timpuri Noi și One Cotroceni Park, precum și la One Mircea Eliade (4,7% din totalul de unități de la această dezvoltare). Sumele care urmează să fie încasate în baza contractelor încheiate cu clienții la 31 martie 2024 sunt de 310 milioane euro în numerar suplimentar până în 2025 (148 milioane euro în 2024 și 162 milioane euro în 2025). Doar în T1 2024 au fost încasate 44 milioane euro.

Din punctul de vedere al suprafeței vândute, de departe, cele mai multe apartamente vândute de One United Properties au fost cele cu 4 camere (3 dormitoare), cu o suprafață totală vandabilă de 4.779 mp, cererea cea mai ridicată fiind înregistrată la One Lake District și One High District, urmate de apartamentele cu 2 camere (1 dormitor), cu o suprafață totală vandabilă de 2.237 mp, cererea cea mai ridicată fiind înregistrată la One Lake District. Este important de menționat că One United Properties a vândut, de asemenea, 5 unități de valoare mare de 5+ camere, cu o suprafață totală vandabilă de 1.463 mp, la nivelul tuturor dezvoltărilor livrate și în construcție, inclusiv unități duplex la One Verdi Park. Vânzările pe tip de apartament în T1 2024, inclusiv suprafața totală vandabilă a unităților vândute, sunt prezentate mai jos:

Tip apartament	T1 2024	Suprafață vandabilă (mp)
studio	8	334
2 camere (1 dormitor)	33	2.237
3 camere (2 dormitoare)	17	1.804
4 camere (3 dormitoare)	29	4.779
5+ camere și vile (4+ dormitoare)	5	1.463
<b>TOTAL UNITĂȚI VINDUTE</b>	<b>92</b>	<b>10.618</b>

Cea mai bine vândută dezvoltare a companiei în T1 2024 a fost One Lake District, unde au fost vândute 31 de unități, rezultând un total de 553 din 786 de unități vândute în cadrul acestei dezvoltări la sfârșitul primului trimestru din 2024. A doua cea mai bine vândută dezvoltare a fost One Lake Club, unde au fost



vândute 26 de unități în primele trei luni ale anului 2024, rezultând un total de 293 de unități deja contractate de clienți. Dezvoltarea One Lake Club va fi etichetată drept „Furnished by Armani/Casa” ca urmare a semnării unui parteneriat cu Armani/Casa în noiembrie 2023. A treia cea mai căutată dezvoltare a fost One High District, unde au fost vândute 17 unități în T1 2024, rezultând un total de 542 de unități vândute de la lansarea vânzărilor pentru această dezvoltare.

Vânzările în T1 2024 pentru dezvoltările cheie, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la 31 martie 2024, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Stadiu	Livrare	Unități vândute în T1 2024	Total unități vândute de la începutul proiectului	Total unități dezvoltate
One Lake District 1	În dezvoltare	T2 2025	31	553	786 <sup>1</sup>
One Lake Club	În dezvoltare	T4 2025	26	293	723
One High District	În dezvoltare	T4 2025	17	542	812
One Herastrau Vista	În dezvoltare	T4 2024	7	85	117
One Verdi Park	Finalizat	T1 2023	7	297	325
Alte dezvoltări	-	-	4	1.835	2.178
<b>TOTAL UNITĂȚI</b>			<b>92</b>	<b>3.605</b>	<b>4.941</b>

**NOTĂ:** <sup>1</sup>În cadrul One Lake District vor fi dezvoltate 1.967 de unități, dar în prezent doar 786 de unități din prima fază a dezvoltării sunt disponibile pentru cumpărare. Termenul de livrare prezentat pentru One Lake District este doar pentru prima fază.

## Extindere pe segmentul locuințelor premium accesibile

În data de 4 aprilie 2024, One United Properties a anunțat încheierea unui memorandum de înțelegere cu CPI Property Group pentru achiziționarea unui teren de 21 de hectare situat la câteva minute de mers cu mașina de parcurile Tineretului și Carol și la câțiva pași de stația de metrou Eroii Revoluției, în sectorul 5. Această inițiativă a marcat intrarea Companiei într-un nou subsegment: locuințe premium accesibile. Noua dezvoltare vizează aproximativ 5.000 de unități, planificate ca un cartier mic, autosustenabil. Destinat nivelului superior al pieței rezidențiale de masă din București, această dezvoltare va combina accesibilitatea cu calitatea, oferind condiții de trai de înaltă calitate și o alegere deosebită în peisajul imobiliar al orașului.

Situată la 10 minute de mers cu mașina de Piața Unirii, dezvoltarea va beneficia de mai multe puncte de acces pentru o mai bună accesibilitate atât cu mașina, cât și pe jos, proximitate față de transportul public și va include toate facilitățile necesare pentru a asigura un stil de viață mai ușor și mai relaxat pentru locuitorii săi. Deși este orientată către piața de masă, această dezvoltare va păstra designul caracteristic, finisajele de calitate și comunitatea pentru care One United Properties este cunoscută. Prima fază a proiectului este preconizată a fi finalizată în 2028.

Axarea pe locuințe premium, dar accesibile, este în concordanță cu strategia de creștere sustenabilă a One United Properties, care depășește simpla construcție de locuințe pentru a crea comunități dinamice, având astfel un impact durabil asupra dezvoltării urbane a Bucureștiului. Acest demers reflectă adaptarea Companiei la nevoile în schimbare ale pieței, determinată de intensificarea urbanizării și de creșterea numărului de familii cu două venituri din România care apreciază confortul și accesul la facilitățile orașului. Pe măsură ce economiile se extind și veniturile personale cresc, un număr tot mai mare de consumatori se orientează către segmentul de mijloc al pieței, căutând proprietăți care îmbină calitatea cu accesibilitatea. Această tendință conduce la o preferință tot mai mare pentru achiziționarea de produse premium la un preț rezonabil. **Mai multe informații AICI.**



## Portofoliul de terenuri

La 31 martie 2024, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-SPA pentru 273.500 mp de terenuri pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi de construire supraterane brute (GBA) de peste 880.100 mp. Toate aceste parcele sunt în prezent în faza de planificare. Pe acestea, Grupul estimează construirea a peste 6.000 de apartamente, spații comerciale aferente comunităților și 163.500 mp de clădiri comerciale pentru închiriere. Dintre clădirile comerciale, 117.500 mp vor fi destinați spațiilor de birouri, iar restul de 46.500 mp se află în cadrul clădirilor care vor fi restaurate. Valoarea brută de dezvoltare a portofoliului de clădiri restaurate aflate în prezent în curs de dezvoltare de către One United Properties este estimată la 239 de milioane de euro.

## Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri pentru T1 2024 a fost de 7 milioane de euro, o creștere de 25% față de T1 2023. Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la 31 martie 2024 este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Stadiu	Livrare/Achiziție	Suprafața închiriabilă brută (GLA)	% Închiriat/Pre- închiriat	% Chiriași mutați
One Tower	Dezvoltare	2020	24.039	100%	100%
One Cotroceni Park 1	Dezvoltare	2022	46.252	88%	88%
Bucur Obor	Achiziție	2022	25.582	94% <sup>2</sup>	94%
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12.000	100%	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltare	2023	34.456	75%	60%
<b>TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI</b>			<b>142.329</b>	<b>89%</b>	<b>85%</b>
One Technology District	În dezvoltare	2026	22.289	100%	0%

**NOTĂ:** <sup>2</sup> Ca urmare a procesului de renovare de la Bucur Obor, unele spații sunt lăsate neocupate deliberat pentru a permite relocarea temporară a unor operatori esențiali în timp ce în interiorul clădirii se desfășoară lucrările de renovare necesare.

În T1 2024, One United Properties a semnat mai multe prelungiri ale contractelor de închiriere pentru o suprafață totală de 4.537 mp, toate în cadrul One Tower.

## PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE GUVERNANȚĂ

### AGOA și AGEA din 25 aprilie 2024

În data de 25 aprilie 2024, One United Properties a ținut Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe a dividendelor pentru 2023 în valoare de 37,9 milioane lei (prima tranșă fiind plătită în ianuarie 2024, dividendul brut integral pentru 2023 este de 75,9 milioane lei). Dividendul brut de 0,01 lei pe acțiune va fi plătit pe 15 iulie 2024. De asemenea, acționarii au aprobat o potențială emisiune de obligațiuni de până la 300 de milioane de euro în următorii trei ani.

Acționarii au ales Consiliul de Administrație al One United Properties, format din șapte membri: Claudio Cisullo, Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Dragoș Manda, Marius Diaconu, Augusta Dragic și Dirk Pahlke.

De asemenea, acționarii au aprobat bugetul pe 2024. One United Properties vizează o cifră de afaceri brută consolidată în 2024 de 1,75 miliarde lei, o creștere cu 15% față de rezultatul din 2023 și un rezultat din exploatare de 687,6 milioane lei, o creștere cu 22% determinat de vânzări mai ridicate ale unităților





rezidențiale. Ținta de profit brut consolidat este de 617,5 milioane lei, cu 16% mai mare decât rezultatul pentru 2023, în timp ce profitul net este estimat să ajungă la 525,5 milioane lei în 2024, o creștere cu 17% față de 2023, cu marja netă anticipată situându-se la 30%. **Mai multe informații despre bugetul 2024 AICI.**

Propunerea de eliminare a drepturilor de preferință pentru o majorare de până la 20% a capitalului social existent nu a fost aprobată din lipsa cvorumului necesar întrucât Societatea a propus acționarilor un punct alternativ legat de o operațiune de majorare a capitalului social cu drepturi de preferință, care urmează să fie votat la Adunarea Generală a Acționarilor convocată pentru data de 28 mai 2024. **Rezoluțiile AGA sunt disponibile AICI.**

### **AGOA și AGEA convocate pentru 28 mai 2024**

Consiliul de Administrație a convocat Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor pentru data de 28 mai 2024. Principalul punct de pe ordinea de zi este aprobarea majorării capitalului social al Societății prin emiterea a 1.750.000.000 de acțiuni noi. Acțiunile vor fi oferite, cu respectarea dreptului de preferință, tuturor acționarilor care dețin acțiuni ONE la data de 6 august 2024, la o valoare nominală de 0,2 lei. Data participării garantate, adică ultima dată la care acționarul trebuie să dobândească acțiuni pentru a avea drepturi de preferință pentru majorarea capitalului social la valoarea nominală, este 2 august 2024. Societatea intenționează să atragă până la 70 milioane euro, capital care va fi utilizat pentru finanțarea planurilor de dezvoltare prezentate acționarilor în cadrul evenimentului Capital Markets Day în Strategia ONE 2030. **Convocarea AGA este disponibilă AICI.**

### **Respingerea mai multor dosare de contestații privind diverse dezvoltări**

În data de 17 ianuarie 2024, Tribunalul București a respins cererea formulată de Municipiul București și Primarul Municipiului București prin care se solicita anularea și suspendarea autorizației de construire a One Lake Club (**Mai multe informații sunt disponibile AICI.**).

În data de 7 februarie 2024, Tribunalul București a respins cererea formulată de Municipiul București și Primarul Municipiului București prin care se solicita anularea și suspendarea autorizației de construire a One Floreasca Towers (**Mai multe informații sunt disponibile AICI.**).

În data de 10 aprilie 2024, Tribunalul București a respins cererea formulată de Municipiul București și Primarul Municipiului București prin care se urmărea anularea și suspendarea autorizației de construire a One Lake District (**Mai multe informații sunt disponibile AICI.**).

În data de 12 aprilie 2024, Tribunalul București a respins cererea formulată de Asociația S.O.S. Orașul și Asociația pentru Conservarea integrată a Patrimoniului Natural și Cultural referitoare la suspendarea autorizațiilor de construire aferente dezvoltării One Peninsula (**Mai multe informații sunt disponibile AICI.**).

## **PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL**

### **Lichiditate**

În T1 2024, ONE a fost a 14-a cea mai tranzacționată acțiune de la BVB din punct de vedere al lichidității absolute și a 15-a cel mai tranzacționabilă după lichiditate raportată la free-float, înregistrând tranzacții de 38,7 milioane lei și tranzacții suplimentare de 100,2 milioane lei efectuate prin piața DEAL neincluse



în calculele de lichiditate. Capitalizarea bursieră la 31 martie 2024 era de 3,64 miliarde lei. Compania avea 9.428 de acționari la 31 martie 2024 (+150% de la IPO).

Valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile ONE în T1 2024 a fost de 2,2 milioane lei, incluzând tranzacțiile DEAL și 0,6 milioane lei pe zi, excluzând tranzacțiile DEAL. În T1 2024, acțiunile ONE au scăzut cu 2,9% față de creșterea de 10,8% aferentă indicelui BET.

## **Plata dividendelor**

La 31 ianuarie 2024, One United Properties a plătit dividendul semestrial în valoare de 0,01 lei pe acțiune. Politica de dividende a One United Properties include plata dividendelor semestrial, prima tranșă fiind aprobată în Adunarea Generală a Acționarilor care se desfășoară în luna octombrie a fiecărui an pe baza rezultatelor auditate semestriale și a doua tranșă aprobată în luna aprilie a anului următor, împreună cu raportul anual auditat.



# ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

## ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a scăzut cu 5% în T1 2024 comparativ cu T1 2023, ajungând la 419 milioane lei. Scăderea cifrei de afaceri a fost determinată de o scădere cu 7% a veniturilor din vânzările de proprietăți rezidențiale, care au ajuns la 306,4 milioane lei. Venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut cu 18% față de aceeași perioadă a anului trecut, la 119,5 milioane lei, ca urmare a recunoașterii veniturilor noilor dezvoltări la care procesul de construcție a început în 2022 și 2023. Conform metodologiei de recunoaștere a IFRS 15, dezvoltările aflate în stadiile incipiente generează marje mai mici. Mai mult, prețurile de vânzare cresc pe măsură ce construcția avansează. În consecință, marja netă a crescut semnificativ de la 30,8%, așa cum a fost înregistrată în T1 2023, la 39% pentru T1 2024. Este important de menționat că această valoare reflectă cu adevărat marja totală pe care One United Properties o generează din vânzarea unităților rezidențiale. În principiu, Compania vizează, la fiecare dezvoltare, o marjă netă de minimum 35%. **Pentru mai multe informații despre recunoașterea veniturilor vânzărilor rezidențiale la One United Properties, consultați capitolul dedicat al acestui raport, disponibil AICI.**

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de divizia comercială împreună cu veniturile din serviciile furnizate către chiriași au înregistrat o creștere de 22%, ajungând la 38,5 milioane lei în T1 2024 față de 31,5 milioane lei în T1 2023. Efectul a fost determinat de veniturile provenite din întregul portofoliu, dar în special de la cea mai nouă dezvoltare, unde chiriașii s-au mutat în cursul anului 2023: One Cotroceni Park 1 (închiriat 88% la 31 martie 2024) și One Cotroceni Park 2 (închiriat 75%, cu toate acestea, 60% dintre chiriași s-au mutat la 31 martie 2024). În consecință, veniturile din chirii vor continua să crească în trimestrele următoare.

În T1 2024, Grupul a înregistrat câștiguri de 72,5 milioane lei din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare, o scădere cu 7% față de 78,2 milioane lei în T1 2023. Câștigurile sunt aferente apartamentelor oferite spre închiriere la One Verdi Park și One Floreasca Vista, precum și a viitorului campus Infineon Technologies, One Technology District.

Cheltuielile administrative au scăzut cu 6% față de aceeași perioadă a anului trecut, ajungând la 17,4 milioane lei. Această scădere s-a datorat scăderii cheltuielilor aferente SOP în T1 2024 față de T1 2023. Valoarea totală non-cash a SOP în T1 2024 a fost de 1,5 milioane lei, față de 6,3 milioane lei în T1 2023. Excluzând impactul SOP, cheltuielile administrative au crescut cu 30% până la 15,9 milioane lei în T1 2024 față de 12,2 milioane lei în T1 2023, reflectând o dimensiune mult mai mare a operațiunilor. În ceea ce privește alte cheltuieli din exploatare, acestea au crescut cu 10%, până la 3,8 milioane lei. Din această sumă, 2,6 milioane lei sunt sponsorizări legate de activități de CSR, care se preconizează a fi deduse parțial din impozitul pe profit, în timp ce alte elemente includ cheltuieli cu provizioane și provizioane pentru depreciere.

Alte cheltuieli din exploatare a proprietății, pentru segmentul comercial, au crescut cu 16%, la 2,7 milioane de lei, ca urmare a finalizării și livrării One Cotroceni Park Faza 2 cu un an înainte, în T1 2023, iar chiriașii au continuat procesul de mutare în birourile lor în T1 2024, așa cum este detaliat mai sus.

Alte cheltuieli din exploatare a proprietății, pentru segmentul rezidențial, care includ cheltuielile cu proprietățile pentru dezvoltări rezidențiale finalizate și nelivrate integral clienților, au scăzut cu 12%, la 2,8 milioane lei, în T1 2024, pe fondul predării apartamentelor către clienți. Prin urmare, clienții preiau costurile de funcționare la dezvoltările respective.

Rezultatul din activitatea de exploatare a fost de 195 milioane lei în T1 2024, înregistrând o creștere de 9% datorită creșterii cu 18% a veniturii nete din proprietăți rezidențiale și ca urmare a creșterii marjei nete





din segmentul rezidențial de la 30,8% la 39%, precum și a activității solide a segmentului de închiriere, care a înregistrat o creștere de 24% față de aceeași perioadă a anului trecut. Rezultatul brut a atins 183,8 milioane lei în T1 2024, o creștere de 3% față de T1 2023, în timp ce rezultatul net a fost de 157,3 milioane lei, o creștere de 4% față de T1 2023. Impozitul pe profit pentru T1 2024 a fost de 26,5 milioane lei, din care 3,2 milioane lei reprezintă cheltuiala efectivă, iar restul de 23,3 milioane lei reprezintă impozitul amânat pe profit generat de câștigurile din ajustarea valorii juste, care va deveni impozabil doar la vânzarea activelor.

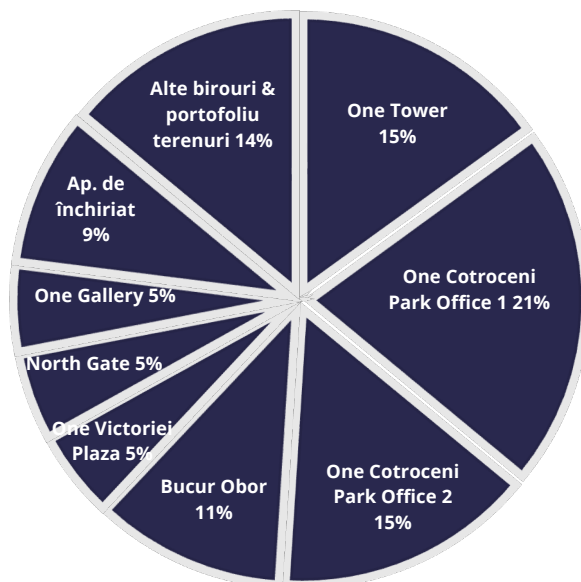
Pozițiile P&L selectate (RON)	T1 2024	T1 2023	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	306.375.995	329.036.313	-7%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(184.070.216)	(224.416.147)	-18%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(2.802.162)	(3.166.577)	-12%
<b>Venitul net din proprietăți rezidențiale</b>	<b>119.503.617</b>	<b>101.453.589</b>	<b>18%</b>
Venituri din chirii, incl. venituri din serviciile către chiriași	38.539.092	31.464.081	22%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(2.670.140)	(2.295.368)	16%
<b>Venitul net din chirie</b>	<b>26.964.984</b>	<b>21.784.677</b>	<b>24%</b>
Câștiguri din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	72.513.299	78.231.751	-7%
Cheltuieli administrative	(17.373.892)	(18.536.727)	-6%
Alte cheltuieli de exploatare	(3.809.597)	(3.454.551)	10%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	194.972.699	178.420.291	9%
EBT	183.813.846	177.854.620	3%
<b>Profit net</b>	<b>157.279.877</b>	<b>151.677.336</b>	<b>4%</b>

## ACTIVE

Activele totale au crescut cu 3% în primele trei luni ale anului 2024, depășind pragul de referință de 5,1 miliarde lei. Activele imobilizate au crescut cu 5%, ajungând la 3 miliarde lei, o creștere determinată de o apreciere cu 5% a investițiilor imobiliare, care au ajuns la 2,9 miliarde la sfârșitul T1 2024, reprezentând segmentul comercial și portofoliul de terenuri. Aprecierea se datorează includerii One Technology District în portofoliul de terenuri în urma achiziției de terenuri din T1 2024. În ceea ce privește aprecierea activelor existente, cea mai mare creștere a fost înregistrată la apartamentele de închiriat (+47%), One Gallery (+12%), urmată de One Carpathian (+12%).

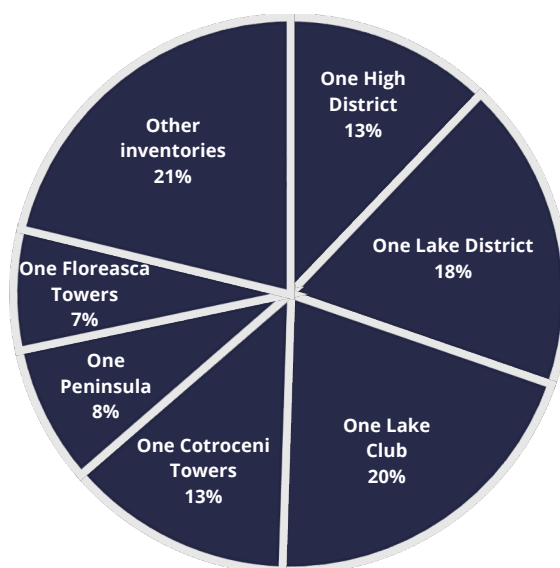


Birouri și portofoliu terenuri în '000 RON	31.03.2024	31.12.2023
One Tower	417.917	418.629
One Cotroceni Park Office 1	597.310	598.601
One Cotroceni Park Office 2	421.540	413.144
One Cotroceni Park Office 3	36.553	36.553
One Cotroceni Park Office 4	80.204	80.073
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
One Technology District	57.078	-
One North Gate	137.758	161.177
Eliade Tower	44.768	44.771
Bucur Obor	315.993	313.559
One Downtown	42.448	42.448
One Plaza Athénée (Hotel Mondrian)	72.159	71.510
One Carpathian	8.947	8.004
One Gallery	140.035	124.882
One Baneasa Airpark	22.550	21.555
Altele	67.018	67.018
Apartamente de închiriat	250.664	170.217
<b>TOTAL</b>	<b>2.851.470</b>	<b>2.710.669</b>



Activele circulante au scăzut cu 1% în primele trei luni ale anului 2024, ajungând la 2,1 miliarde lei ca urmare a scăderii cu 5% a stocurilor (proprietăți rezidențiale), care s-au ridicat la 955,2 milioane lei. Scăderea stocului se datorează vânzărilor continue solide la nivelul portofoliului rezidențial și livrării către clienți a unităților finalizate în 2023, coroborat cu faptul că în primele trei luni din 2024 nu au fost adăugate noi dezvoltări în portofoliului de vânzări. Stocul aferent One Floreasca Vista a scăzut cu 90%, urmat de One Verdi Park, unde a scăzut cu 61%, și One Timpuri Noi, -49%. La One Cotroceni Park, stocul a scăzut cu 24%. Restul dezvoltărilor au înregistrat un grad diferit de creștere sau scădere, în linie cu evoluția vânzărilor rezidențiale în T1 2024, așa cum este prezentat în secțiunea de actualizări cu privire la afacere.

Proprietate rezidențială în '000 RON	31.03.2024	31.12.2023
One Verdi Park	22.110	57.376
One Cotroceni Park - Rezidential	54.469	71.563
One Cotroceni Towers	126.534	127.931
One Modrogan	43.716	43.627
One Mircea Eliade	20.084	20.307
One Peninsula	80.961	81.602
One Herăstrau Towers	1.350	1.227
One Floreasca Vista	970	10.161
One Timpuri Noi	4.423	8.594
One Mamaia Nord 2	29.855	23.556
One Herăstrau Vista	18.078	16.444
One High District	113.741	111.535
One Lake Club (P1 și P2)	192.961	186.456
One Lake District	175.474	174.992
One Floreasca Towers	62.194	60.750
Alte stocuri	8.285	6.544
<b>TOTAL</b>	<b>955.204</b>	<b>1.002.665</b>





Creanțele comerciale au înregistrat o creștere cu 19% până la 582,2 milioane lei ca urmare a finalizării și demarării livrărilor către clienții finali a unităților de la One Cotroceni Park, cea mai mare dezvoltare One United Properties de până în prezent. Datorită activității semnificative de dezvoltare din T1 2024, precum și a plății primei tranșe a dividendului aferent anului 2023, în valoare de 37,9 milioane lei în ianuarie 2024, poziția de numerar a scăzut cu 19%, până la 339,6 milioane lei.

## CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 6% în primele trei luni ale anului 2024, depășind 3 miliarde de lei. Creșterea a fost determinată de o creștere cu 10% a rezultatului reportat, care s-a ridicat la 1,6 miliarde lei la sfârșitul primului trimestru din 2024. Alte rezerve de capital au crescut cu 7%, la 22,6 milioane lei. Acțiunile proprii au avut un impact negativ de 3,5 milioane lei, reprezentând acțiunile răscumpărate din piață în a doua jumătate a anului 2023, în concordanță cu programul de răscumpărare de acțiuni inițiat în T3 2023 ([mai multe detalii AICI](#)).

Datoriile totale au scăzut cu 1% în T1 2024, în valoare de 2,1 miliarde lei la 31 martie 2024. Datoriile pe termen lung au crescut cu 8%, până la 1,3 miliarde lei, creșterea fiind compensată de scăderea cu 15% a datoriilor curente, care s-au ridicat la 753,1 milioane lei. Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de o creștere cu 33% a creditelor și împrumuturilor de la acționarii minoritari care au ajuns la 109,9 milioane lei și a creditelor și împrumuturilor de la bănci și alte entități, care au crescut cu 6%, la 881,2 milioane lei, reprezentând o mare parte a creditului bancar pe termen lung în valoare de 851,9 milioane lei, creșterea fiind determinată de noile împrumuturi pentru One Gallery, One Floreasca Towers, One Mamaia Nord, One Verdi Park și One Mircea Eliade.

Scadența medie rămasă pentru creditele restante la 31 martie 2024 este de 7,1 ani pentru creditele bancare legate de investițiile imobiliare (137 milioane euro) și de 2,9 ani pentru creditele bancare pentru dezvoltarea de active imobilizate rezidențiale (59 milioane euro). Marja medie a dobânzii este cuprinsă între 1,5% și 3,5%.

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

Cu toate acestea, chiar și în condițiile creșterii portofoliului de birouri și a deciziei de a se extinde către un nou segment de clienți, indicatorul loan-to-value al One United Properties a fost de 29% la sfârșitul primului trimestru din 2024, în creștere cu 1pp de la sfârșitul lui 2023. Datoria netă a fost de 774,6 milioane lei, 15% din totalul activelor de 5,1 miliarde lei.

Scăderea datoriilor curente a fost determinată de o scădere cu 33% a datoriilor comerciale și a altor datorii, până la 236,6 milioane lei, precum și de o scădere cu 7% a încasărilor în avans de la clienți, care s-au ridicat la 361,6 milioane lei. Pe de altă parte, creditele și împrumuturile de la bănci au crescut cu 5%.

## FLUXURI DE NUMERAR

În T1 2024, One United Properties a înregistrat intrări de numerar de 44 de milioane euro. Fluxurile de numerar contractuale, adică sumele care urmează să fie primite în temeiul acordurilor de prevânzare încheiate cu clienții la 31.03.2024, se ridică la 310 milioane euro în numerar suplimentar până în 2025 (148 milioane euro în 2024 și 162 milioane euro în 2025). Acestea sunt **doar** sumele datorate pentru





unitățile care au fost pre-vândute și care urmează să fie livrate în viitor, excluzând orice vânzare efectuată începând cu 2024.

La 31.03.2024, echipa de vânzări avea un portofoliu de 1.336 de unități rezidențiale disponibile pentru vânzare și prevânzare. 1.181 de unități suplimentare în fazele ulterioare ale One Lake District și aproximativ 1.300 de unități la One Cotroceni Towers pot fi adăugate portofoliului de vânzări în orice moment, în funcție de cererea clienților. Fluxurile de numerar potențiale generate de aceste prevânzări nu sunt incluse în estimările de mai sus.



## RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE

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

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

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

### PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IFRS 15

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

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



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

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

## **EXEMPLU DE RECUNOAȘTERE A VENITURILOR ȘI A PROFITULUI**

Valoarea Totală a Contractului: 1.000.000 euro

Costul Terenului: 100.000 euro

Costurile de Dezvoltare: 500.000 euro

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

### **Anul 0 (Începutul Contractului):**

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

### **Anul 1 (Sfârșitul Primului An):**

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

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

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





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

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

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



## RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE

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

### PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IAS 40

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

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

Tehnicile de măsurare a valorii juste sunt:

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

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

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

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



## CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	T1 2024	T1 2023	Δ %
<b>Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale</b>	<b>306.375.995</b>	<b>329.036.313</b>	<b>-7%</b>
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(184.070.216)	(224.416.147)	-18%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(2.802.162)	(3.166.577)	-12%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>119.503.617</i>	<i>101.453.589</i>	<i>18%</i>
<b>Câștiguri din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare</b>	<b>72.513.299</b>	<b>78.231.751</b>	<b>-7%</b>
<b>Venituri din chirii</b>	<b>29.635.124</b>	<b>24.080.045</b>	<b>23%</b>
<b>Venituri din servicii furnizate chiriașilor</b>	<b>8.903.968</b>	<b>7.384.036</b>	<b>21%</b>
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(8.903.968)	(7.384.036)	21%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(2.670.140)	(2.295.368)	16%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>26.964.984</i>	<i>21.784.677</i>	<i>24%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(3.609.773)	(1.753.993)	106%
Cheltuieli administrative	(17.373.892)	(18.536.727)	-6%
Alte cheltuieli de exploatare	(3.809.597)	(3.454.551)	10%
Profit/(pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(820.993)	(76.009)	980%
<b>Alte venituri de exploatare</b>	<b>1.605.054</b>	<b>771.554</b>	<b>108%</b>
<b>Rezultat din exploatare (EBITDA)</b>	<b>194.972.699</b>	<b>178.420.291</b>	<b>9%</b>
Venituri financiare	3.902.180	5.815.879	-33%
Cheltuieli financiare	(15.198.270)	(11.031.134)	38%
Cota-parte din profitul asociaților	137.237	4.649.584	-97%
<b>Profit brut</b>	<b>183.813.846</b>	<b>177.854.620</b>	<b>3%</b>
Impozit pe profit	(26.533.969)	(26.177.284)	1%
<b>Profit net</b>	<b>157.279.877</b>	<b>151.677.336</b>	<b>4%</b>



## CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

Cont de profit și pierdere (EUR)	T1 2024	T1 2023	Δ %
<b>Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale</b>	<b>61.601.688</b>	<b>66.892.255</b>	<b>-8%</b>
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(37.010.197)	(45.623.238)	-19%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(563.419)	(643.757)	-12%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>24.028.072</i>	<i>20.625.260</i>	<i>16%</i>
<b>Câștiguri din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare</b>	<b>14.579.933</b>	<b>15.904.318</b>	<b>-8%</b>
<b>Venituri din chirii</b>	<b>5.958.605</b>	<b>4.895.413</b>	<b>22%</b>
<b>Venituri din servicii furnizate chiriașilor</b>	<b>1.790.282</b>	<b>1.501.156</b>	<b>19%</b>
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(1.790.282)	(1.501.156)	19%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(536.873)	(466.643)	15%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>5.421.732</i>	<i>4.428.770</i>	<i>22%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(725.801)	(356.582)	104%
Cheltuieli administrative	(3.493.293)	(3.768.470)	-7%
Alte cheltuieli de exploatare	(765.979)	(702.302)	9%
Profit/(pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(165.073)	(15.452)	968%
<b>Alte venituri de exploatare</b>	<b>322.718</b>	<b>156.852</b>	<b>106%</b>
<b>Rezultat din exploatare (EBITDA)</b>	<b>39.202.309</b>	<b>36.272.394</b>	<b>8%</b>
Venituri financiare	784.594	1.182.354	-34%
Cheltuieli financiare	(3.055.850)	(2.242.602)	36%
Cota-parte din profitul asociaților	27.594	945.249	-97%
<b>Profit brut</b>	<b>36.958.647</b>	<b>36.157.395</b>	<b>2%</b>
Impozit pe profit	(5.335.069)	(5.321.775)	0%
<b>Profit net</b>	<b>31.623.578</b>	<b>30.835.620</b>	<b>3%</b>

Contul de profit și pierdere consolidat a fost convertit în euro din situațiile financiare consolidate în lei folosind cursul de schimb mediu publicat de Banca Națională a României, 4,9735 RON/EUR pentru T1 2024 și 4,9189 pentru T1 2023.





## BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	31.03.2024	31.12.2023	Δ %
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>2.977.387.720</b>	<b>2.836.979.222</b>	<b>5%</b>
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Imobilizări necorporale	16.859.575	16.967.132	-1%
Investiții imobiliare	2.851.470.355	2.710.669.855	5%
Active aferente dreptului de utilizare	1.664.283	1.868.857	-11%
Investiții în entități asociate	8.803.709	8.666.072	2%
Imobilizări corporale	51.857.282	52.595.794	-1%
Alte active imobilizate	27.476.440	26.955.436	2%
<b>ACTIVE CURANTE</b>	<b>2.138.276.105</b>	<b>2.150.225.206</b>	<b>-1%</b>
Stocuri	955.204.141	1.002.664.774	-5%
Avansuri acordate furnizorilor	133.472.746	129.869.872	3%
Creanțe comerciale	582.225.532	489.466.746	19%
Alte creanțe	100.286.189	92.833.787	8%
Cheltuieli înregistrate în avans	27.513.743	14.650.932	88%
Numerar și echivalente de numerar	339.573.754	420.739.095	-19%
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>5.115.663.825</b>	<b>4.987.204.428</b>	<b>3%</b>
<b>CAPITALURI PROPRII</b>	<b>3.021.723.202</b>	<b>2.862.928.546</b>	<b>6%</b>
Capitalul social	759.530.863	759.530.863	0%
Prime de capital	91.530.821	91.530.821	0%
Rezerve legale	25.713.307	25.713.307	0%
Acțiuni proprii	(3.468.115)	(3.468.115)	0%
Alte rezerve de capital	22.646.369	21.140.590	7%
Rezultat reportat	1.641.992.564	1.496.291.804	10%
Interese care nu controlează	483.777.393	472.189.276	2%
<b>DATORII</b>	<b>2.093.940.623</b>	<b>2.124.275.882</b>	<b>-1%</b>
<b>DATORII PE TERMEN LUNG</b>	<b>1.340.840.727</b>	<b>1.236.792.287</b>	<b>8%</b>
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	881.197.251	827.819.156	6%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	109.928.837	82.609.273	33%
Datorii comerciale și alte datorii	1.936.695	1.944.934	0%
Datorii de leasing	2.646.947	2.646.947	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	345.130.997	321.771.977	7%
<b>DATORII CURENTE</b>	<b>753.099.896</b>	<b>887.483.595</b>	<b>-15%</b>
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	123.022.382	117.201.920	5%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	38.623	38.651	0%
Datorii de leasing	148.618	274.592	-46%
Datorii comerciale și alte datorii	236.618.510	354.378.291	-33%
Venituri în avans	23.286.708	20.734.382	12%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	8.422.499	5.247.540	61%
Avansuri încasate de la clienți	361.562.556	389.608.219	-7%
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>	<b>5.115.663.825</b>	<b>4.987.204.428</b>	<b>3%</b>



## BILANT CONSOLIDAT (EUR)

BILANT (EUR)	31.03.2024	31.12.2023	Δ %
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>599.132.251</b>	<b>570.292.933</b>	<b>5%</b>
Fond comercial	3.874.852	3.870.879	0%
Imobilizări necorporale	3.392.610	3.410.753	-1%
Investiții imobiliare	573.794.216	544.902.074	5%
Active aferente dreptului de utilizare	334.899	375.680	-11%
Investiții în entități asociate	1.771.548	1.742.064	2%
Imobilizări corporale	10.435.111	10.572.869	-1%
Alte active imobilizate	5.529.015	5.418.614	2%
<b>ACTIVE CURANTE</b>	<b>430.279.928</b>	<b>432.240.826</b>	<b>0%</b>
Stocuri	192.213.330	201.556.864	-5%
Avansuri acordate furnizorilor	26.858.385	26.106.596	3%
Creanțe comerciale	117.159.781	98.393.187	19%
Alte creanțe	20.180.338	18.661.558	8%
Cheltuieli înregistrate în avans	5.536.521	2.945.148	88%
Numerar și echivalente de numerar	68.331.573	84.577.473	-19%
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>1.029.412.179</b>	<b>1.002.533.759</b>	<b>3%</b>
<b>CAPITALURI PROPRII</b>	<b>608.053.767</b>	<b>575.509.296</b>	<b>6%</b>
Capitalul social	152.838.487	152.681.796	0%
Prime de capital	18.418.517	18.399.634	0%
Rezerve legale	5.174.224	5.168.920	0%
Acțiuni proprii	(697.880)	(697.165)	0%
Alte rezerve de capital	4.557.072	4.249.707	7%
Rezultat reportat	330.414.038	300.786.355	10%
Interese care nu controlează	97.349.309	94.920.049	3%
<b>DATORII</b>	<b>421.358.412</b>	<b>427.024.463</b>	<b>-1%</b>
<b>DATORII PE TERMEN LUNG</b>	<b>269.814.010</b>	<b>248.621.454</b>	<b>9%</b>
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	177.321.109	166.409.190	7%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	22.120.704	16.606.214	33%
Datorii comerciale și alte datorii	389.716	390.973	0%
Datorii de leasing	532.638	532.092	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	69.449.843	64.682.985	7%
<b>DATORII CURENTE</b>	<b>151.544.402</b>	<b>178.403.009</b>	<b>-15%</b>
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	24.755.485	23.560.069	5%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	7.772	7.770	0%
Datorii de leasing	29.906	55.199	-46%
Datorii comerciale și alte datorii	47.614.150	71.237.547	-33%
Venituri în avans	4.685.926	4.168.050	12%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.694.838	1.054.867	61%
Avansuri încasate de la clienți	72.756.325	78.319.507	-7%
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>	<b>1.029.412.179</b>	<b>1.002.533.759</b>	<b>3%</b>

Bilanțul consolidat a fost convertit în euro din bilanțul consolidat în lei folosind cursul de schimb de la sfârșitul perioadei publicat de Banca Națională a României, 4,9695 RON/EUR pentru 31.03.2024 și 4,9746 RON/EUR pentru 31.12.2023.



## INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, la nivel consolidat, la 31 martie 2024, sunt prezentați mai jos.

*Date financiare  
in '000 RON*

**31 martie 2024**

### Indicatorul lichidității curente

Active circulante	2.138.276.105	= <b>2,84</b>
Datorii curente	753.099.896	

### Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat x100	1.114.187.093	= <b>37%</b>
Capitaluri proprii	3.021.723.202	

### Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți :2	535.846.139	= <b>0,32</b>
Cifra de afaceri x4	1.676.133.760	

### Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri x4	1.676.133.760	= <b>0,56</b>
Active imobilizate	2.977.387.720	

### Loan-to-Value

	<b>31 martie 2024</b>	<b>31 decembrie 2023</b>
Datorie financiară	1.114.187.093	1.027.669.000
Active imobiliare	3.806.674.496	3.713.334.629
	= <b>29%</b>	= <b>28%</b>



## DESPRE ONE UNITED PROPERTIES

One United Properties este cel mai mare dezvoltator imobiliar de proprietăți rezidențiale și mixte din România, listat la Bursa de Valori București din iulie 2021. Compania este recunoscută pentru dezvoltarea de proprietăți imobiliare sustenabile rezidențiale, mixte și de birouri în București și Constanța (Mamaia).

Cu o reputație de neegalat de dezvoltator premium, ONE realizează apartamente pentru clienți cu venituri *medii, medii-mari, mari și foarte mari*. ONE este un brand de lux și este reprezentat de calitate, design, comunitate, sustenabilitate și în final, de locațiile foarte dorite. 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 emblematiche, locațiile premium, calitatea, design-ul, comunitățile puternice și sustenabilitatea reprezintă nucleul proprietăților rezidențiale ale ONE.

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



### BIROU

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

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



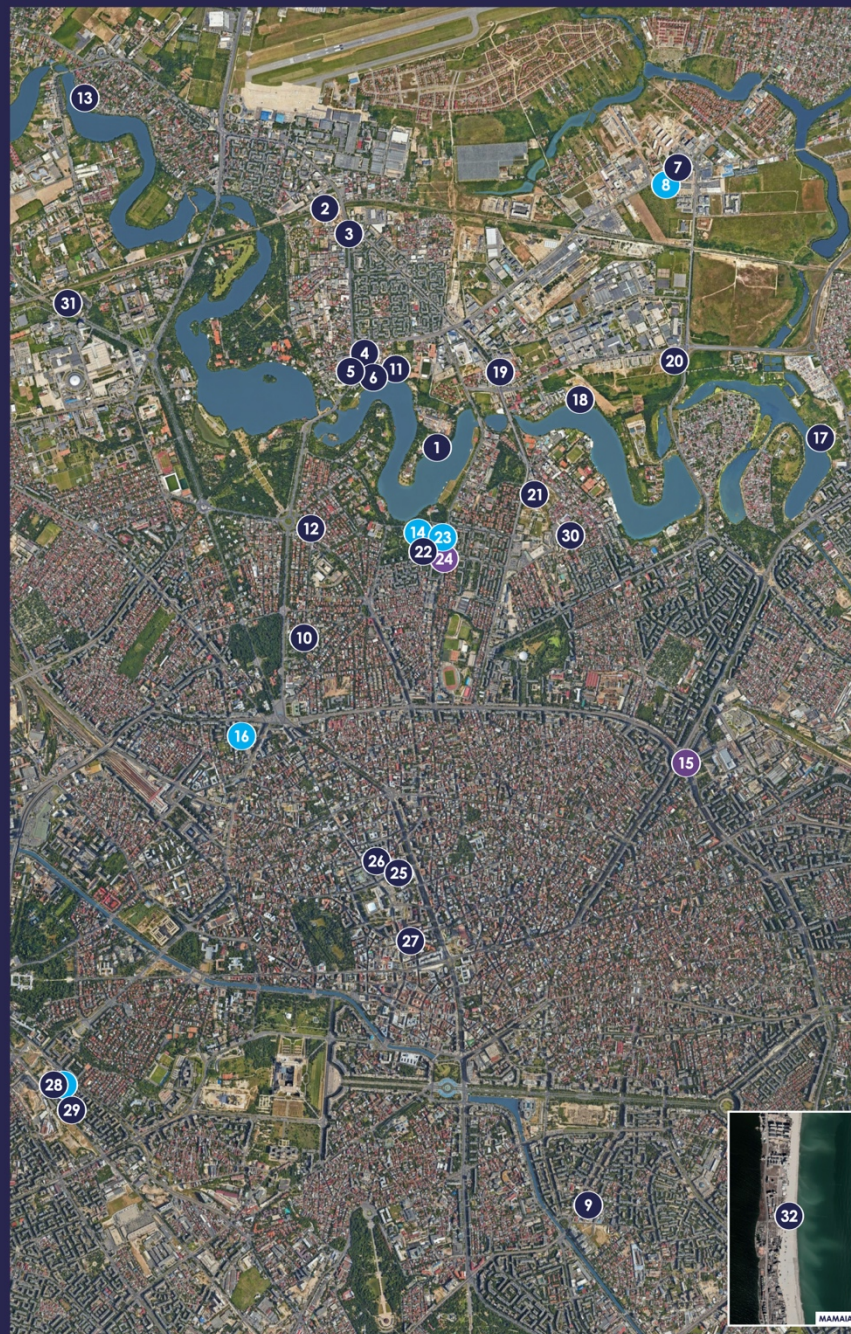
### RETAIL

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

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



# DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES





## DECLARAȚIA CONDUCERII

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

- a) situațiile financiare interimare consolidate condensate pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2024 oferă o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale societății One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte, conform standardelor contabile aplicabile; și
- b) raportul anexat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 67 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 13 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2024, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța societății One United Properties SA, precum și a grupului din care aceasta face parte.

Președintele Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu



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

**Situații financiare consolidate interimare  
simplificate pentru perioada încheiată la  
31 martie 2024**

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

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	1 – 2
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	4 – 5
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	6
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE	7 – 36



## SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

	Nota	31 martie 2024	31 decembrie 2023
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Fond comercial	6	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	6	16.859.575	16.967.132
Imobilizări corporale	4	51.857.282	52.595.794
Active aferente dreptului de utilizare		1.664.283	1.868.857
Investiții imobiliare	7	2.851.470.355	2.710.669.855
Investiții în entități asociate	8	8.803.709	8.666.072
Alte active imobilizate	11	27.476.440	26.955.436
<b>Total active imobilizate</b>		<b>2.977.387.720</b>	<b>2.836.979.222</b>
<b>Active circulante</b>			
Stocuri	9	955.204.141	1.002.664.774
Avansuri acordate furnizorilor	10	133.472.746	129.869.872
Creanțe comerciale	11	582.225.532	489.466.746
Alte creanțe	11	100.286.189	92.833.787
Cheltuieli în avans	5	27.513.743	14.650.932
Numerar și echivalente de numerar	12	339.573.754	420.739.095
<b>Total active circulante</b>		<b>2.138.276.105</b>	<b>2.150.225.206</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>		<b>5.115.663.825</b>	<b>4.987.204.428</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	14	759.530.863	759.530.863
Prime de capital	14	91.530.821	91.530.821
Ațiuni proprii		(3.468.115)	(3.468.115)
Alte rezerve de capital	14	22.646.369	21.140.590
Rezerve legale	14	25.713.307	25.713.307
Rezultat reportat		1.641.992.564	1.496.291.804
<b>Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului</b>		<b>2.537.945.809</b>	<b>2.390.739.270</b>
Interese care nu controlează		483.777.393	472.189.276
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>3.021.723.202</b>	<b>2.862.928.546</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	881.197.251	827.819.156
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	109.928.837	82.609.273
Datorii comerciale și alte datorii	16	1.936.695	1.944.934
Datorii din contractele de leasing		2.646.947	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	345.130.997	321.771.977
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>1.340.840.727</b>	<b>1.236.792.287</b>

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

	Nota	31 martie 2024	31 decembrie 2023
<b>Datorii curente</b>			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	123.022.382	117.201.920
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	38.623	38.651
Datorii din contracte de leasing		148.618	274.592
Datorii comerciale și alte datorii	16	236.618.510	354.378.291
Venituri în avans		23.286.708	20.734.382
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	8.422.499	5.247.540
Avansuri primite de la clienți	17	361.562.556	389.608.219
<b>Total datorii curente</b>		<b>753.099.896</b>	<b>887.483.595</b>
<b>Total datorii</b>		<b>2.093.940.623</b>	<b>2.124.275.882</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>		<b>5.115.663.825</b>	<b>4.987.204.428</b>

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 8 mai 2024 și semnate în numele acesteia de către:

**VICTOR CĂPITANU**  
Administrator

**VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ**  
Director Financiar

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

	Nota	31 martie 2024	31 martie 2023
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	18	306.375.995	329.036.313
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	18	(184.070.216)	(224.416.147)
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale		(2.802.162)	(3.166.577)
<b>Venituri nete din proprietăți rezidențiale</b>		<b>119.503.617</b>	<b>101.453.589</b>
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	7	49.228.121	78.231.751
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	7	23.285.178	-
<b>Câștiguri din investiții imobiliare</b>		<b>72.513.299</b>	<b>78.231.751</b>
Venituri din chirii	19	29.635.124	24.080.045
Venituri din servicii către chiriași	19	8.903.968	7.384.036
Costuri cu servicii către chiriași		(8.903.968)	(7.384.036)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(2.670.140)	(2.295.368)
<b>Venituri nete din închirieri</b>		<b>26.964.984</b>	<b>21.784.677</b>
Cheltuieli de intermediere vânzări	20	(3.609.773)	(1.753.993)
Cheltuieli generale de administrație	21	(17.373.892)	(18.536.727)
Alte cheltuieli de exploatare	22	(3.809.597)	(3.454.551)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare		(820.993)	(76.009)
Alte venituri din exploatare		1.605.054	771.554
<b>Rezultat din activități curente</b>		<b>194.972.699</b>	<b>178.420.291</b>
Venituri financiare		3.902.180	5.815.879
Cheltuieli financiare		(15.198.270)	(11.031.134)
<b>Rezultat financiar net</b>	23	<b>(11.296.090)</b>	<b>(5.215.255)</b>
Cota-parte din profitul asociaților	8	137.237	4.649.584
<b>Rezultat înainte de impozitare</b>		<b>183.813.846</b>	<b>177.854.620</b>
Impozit pe profit	13	(26.533.969)	(26.177.284)
<b>Rezultatul net al perioadei</b>		<b>157.279.877</b>	<b>151.677.336</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>		<b>157.279.877</b>	<b>151.677.336</b>
<b>Rezultat net atribuibil:</b>			
Proprietarilor Grupului		145.841.872	146.824.949
Intereselor care nu controlează		11.438.005	4.852.387
<b>Rezultat global atribuibil:</b>			
Proprietarilor Grupului		145.841.872	146.824.949
Intereselor care nu controlează		11.438.005	4.852.387
Câștiguri pe acțiune de bază atribuibile acționarilor	25	0,041	0,054
Câștiguri pe acțiune diluate atribuibile acționarilor	25	0,041	0,052

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 8 mai 2024 și semnate în numele acesteia de către:

**VICTOR CĂPITANU**  
Administrator

**VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ**  
Director Financiar

**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2024**

*(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 2024**

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2024</b>	<b>759.530.863</b>	<b>91.530.821</b>	<b>25.713.307</b>	<b>21.140.590</b>	<b>(3.468.115)</b>	<b>1.496.291.804</b>	<b>472.189.276</b>	<b>2.862.928.546</b>
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	145.841.872	11.438.005	<b>157.279.877</b>
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Costuri IPO	-	-	-	-	-	-	-	-
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	1.505.779	-	-	-	<b>1.505.779</b>
Transfer din prime de emisiune în alte rezerve	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	(141.112)	150.112	<b>9.000</b>
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Interese care nu controlează la achiziția filialei sau modificarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sold la 31 martie 2024</b>	<b>759.530.863</b>	<b>91.530.821</b>	<b>25.713.307</b>	<b>22.646.369</b>	<b>(3.468.115)</b>	<b>1.641.992.564</b>	<b>483.777.393</b>	<b>3.021.723.202</b>

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



**ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE**

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2024**

*(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 2023**

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2023</b>	<b>740.563.717</b>	<b>27.981.399</b>	<b>17.452.635</b>	<b>51.848.900</b>	<b>1.029</b>	<b>1.184.656.306</b>	<b>508.822.702</b>	<b>2.531.326.688</b>
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	146.824.949	4.852.387	<b>151.677.336</b>
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Costuri IPO	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer din prime de emisiune în alte rezerve	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	1.058.499	(4.805.867)	<b>(3.747.368)</b>
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	6.281.030	-	-	-	<b>6.281.030</b>
Interese care nu controlează la achiziția filialei sau modificarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sold la 31 martie 2023</b>	<b>740.563.717</b>	<b>27.981.399</b>	<b>17.452.635</b>	<b>58.129.930</b>	<b>1.029</b>	<b>1.332.539.754</b>	<b>508.869.222</b>	<b>2.685.537.686</b>

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

## SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE

	31 martie 2024	31 martie 2023
<b>Fluxuri de numerar din activitate de exploatare</b>		
Rezultat net al perioadei	<b>157.279.877</b>	<b>151.677.336</b>
<b>Ajustări pentru:</b>		
Cheltuieli cu amortizarea	1.307.485	1.565.094
Cota-parte în profitul asociaților	(137.237)	(4.649.584)
Alte venituri financiare	-	(90.113)
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe și alte provizioane	74.003	274.404
Câștig/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale	18.787	(22.521)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	820.993	76.009
Cheltuieli cu dobânzile	15.198.271	11.031.134
Venituri din dobânzi	(3.486.540)	(6.724.610)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	26.533.969	26.177.284
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul de schimb valutar	(1.131.046)	482.006
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(72.513.299)	(78.231.751)
Câștiguri din achiziție la preț avantajos	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	1.505.779	6.281.030
<b>Modificări în capitalul circulant</b>		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	(116.723.816)	(114.599.205)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor	16.825.069	(158.675.045)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	(73.023.585)	(100.425.251)
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți	(28,045,663)	120.125.162
Impozitul pe profit plătit	-	(78.461)
Capitalul circulant din achiziția de noi subsidiare	-	-
<b>Numerar net din activități de exploatare</b>	<b>(75.496.953)</b>	<b>(145.807.082)</b>
Achiziții de imobilizări corporale	(315.224)	(3.592.789)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	336	912.678
Achiziții de imobilizări necorporale	(113.357)	(749.906)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(21,582,590)	(5.621.038)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate	(12,665,588)	(4.048.765)
Achiziții de investiții imobiliare	(38.128.961)	(50.825.057)
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare	29.836.010	31.844.116
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	9.000	(3.747.368)
Încasări din tranzacții cu interese care nu controlează	2.980.500	-
Achiziția de noi subsidiare	(400)	-
Alte venituri financiare	-	90.113
Împrumuturi acordate	(200.000)	-
Dobânzi încasate	3.103.976	6.724.610
<b>Flux de numerar net utilizat în activități de investiții</b>	<b>(37.076.298)</b>	<b>(29.013.406)</b>
Încasări din împrumuturi	160.222.557	116.344.941
Rambursări de împrumuturi	(75.845.648)	(37.871.721)
Dividende plătite	(40.943.250)	-
Dobânzi plătite	(11.892.770)	(8.078.493)
Elementele principale ale plăților de leasing	(132.979)	(132.980)
<b>Flux de numerar net generat din activități de finanțare</b>	<b>31.407.910</b>	<b>70.261.747</b>
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(81.165.341)	(104.558.741)
<b>Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei</b>	<b>420.739.095</b>	<b>566.960.043</b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei</b>	<b>339.573.754</b>	<b>462.401.302</b>

## 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Prezentele situații financiare sunt situațiile financiare consolidate interimare simplificate ale One United Properties S.A. și filialelor (denumite colectiv, Grupul) pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2024 și 31 martie 2024 în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) aplicabile raportării interimare, aplicate în Uniunea Europeană.

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

Capitalul social al Societății este de 759.530.863 RON împărțit în 3.797.654.315 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Căpitanu) care dețin 27,7159% fiecare, iar alți acționari dețin 44,5682%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

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

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

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

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

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

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 martie 2024	% participație la 31 decembrie 2023	Sediu social
Neo Floreasca Lake S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Mamaia Nord S.R.L. (fosta Neo Mamaia S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în Constanța	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău Vista S.R.L. (fosta Neo Herăstrău Park S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în București	67,25%	67,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	Dezvoltator imobiliar în București	67,25%	67,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în Constanța	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Carpathian Lodge Măgura SRL (fosta Carpathian Estate S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	66,72%	66,72%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Bucur Obor SA	Închiriere de spații comerciale	54,44%	54,44%	Str. Colentina nr. 2. București. sector 2

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

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

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

- Veora Proiect 1 SRL de la 0% la 100%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 200 RON.
- One Proiect 24 SRL de la 90% la 100%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 4.500 RON.

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

## 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 2023 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 2023.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate pentru perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2024 nu sunt auditate și nu a fost efectuată o revizuire externă de către un auditor.

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



### 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 2023. Grupul nu a adoptat anticipat alte standarde, interpretări sau amendamente care au fost emise, dar care nu sunt încă în vigoare și anticipează că adoptarea acestor standarde noi și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioada aplicării inițiale.

- **Noul standard IFRS 17 „Contracte de asigurare” care include amendamentele la IFRS 17 din iunie 2020 și decembrie 2021**, emis de IASB în 18 mai 2017. Noul standard prevede că obligațiile de asigurare trebuie să fie evaluate la o valoare actuală de realizare și oferă o abordare de evaluare și prezentare mai uniformă pentru toate contractele de asigurare. Aceste cerințe au rolul de a obține o contabilizare a contractelor de asigurare consecventă, bazată pe principii. IFRS 17 prevalează asupra IFRS 4 „Contracte de asigurare” și a interpretărilor aferente când este aplicat. Amendamentele la IFRS 17 „Contracte de asigurare” emise de IASB în 25 iunie 2020 amână data aplicării inițiale a IFRS 17 cu doi ani pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023. În plus, amendamentele emise în data de 25 iunie 2020 introduc simplificări și clarificări la anumite cerințe din standard și prevăd facilități suplimentare la aplicarea inițială a IFRS 17.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Prezentarea politicilor contabile** emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele cer entităților să-și prezinte mai degrabă politicile contabile semnificative decât politicile contabile importante și să ofere îndrumări și exemple pentru a ajuta autorii situațiilor financiare să decidă ce politici contabile să prezinte în situațiile financiare.
- **Amendamente la IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori” – Definiția estimărilor contabile** emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele se concentrează pe estimările contabile și oferă îndrumări despre distincția dintre politici contabile și estimări contabile.
- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit” – Impozit amânat aferent creanțelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție** emise de IASB în 6 mai 2021. Conform amendamentelor, scutirea de la recunoașterea inițială nu se aplică tranzacțiilor în care apar diferențe temporare atât deductibile, cât și impozabile la recunoașterea inițială, care duc la recunoașterea de creanțe și datorii cu impozitul amânat egale.
- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit” – Reforma fiscală internațională — Regulile Modelului privind Pilonul 2** emise de IASB în 23 mai 2023. Amendamentele introduc o excepție temporară la înregistrarea în contabilitate a impozitelor amânate care provin din jurisdicțiile care implementează normele de impozitare globală și cerințele de prezentare privind expunerea societății la impozitele pe profit care decurg din reformă, în special înainte de intrarea în vigoare a legislației de implementare a regulilor.
- **Amendamente la IFRS 16 „Contracte de leasing” - Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback**, emise de IASB în 22 septembrie 2022. Amendamentele la IFRS 16 prevăd ca vânzătorul-locatar să evalueze ulterior datoriile de leasing care decurg dintr-o tranzacție de leaseback astfel încât să nu recunoască niciun fel de câștiguri sau pierderi aferente dreptului de utilizare reținut. Noile cerințe nu împiedică vânzătorul-locatar să recunoască în contul de profit și pierdere câștiguri sau pierderi din încetarea parțială sau totală a unui contract de leasing.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung**, emise de IASB în 23 ianuarie 2020, și **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Datorii pe termen lung cu indicatori financiari** emise de IASB în 31 octombrie 2022. Amendamentele emise în ianuarie 2020 oferă o abordare mai generală la clasificarea datoriilor prevăzută de IAS 1 plecând de la acordurile contractuale existente la data raportării. Amendamentele emise în octombrie 2022 clarifică modul în care condițiile pe care o entitate trebuie să le respecte în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afectează clasificarea unei datorii și stabilesc data intrării în vigoare pentru ambele amendamente la perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2024.

## 4. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, Clădiri, barăci	Echipamente tehnologice	Aparatură și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
<b>Cost</b>						
<b>1 ianuarie 2024</b>	<b>43.906.441</b>	<b>1.478.015</b>	<b>1.008.265</b>	<b>2.004.470</b>	<b>13.449.344</b>	<b>61.846.535</b>
Intrări	29.513	24.091	33.600	79.315	156.260	322.779
Leșiri	-	-	(7.936)	-	(57.157)	(65.093)
<b>31 martie 2024</b>	<b>43.935.954</b>	<b>1.502.106</b>	<b>1.033.929</b>	<b>2.083.785</b>	<b>13.548.447</b>	<b>62.104.221</b>
<b>Amortizări și deprecieri</b>						
<b>1 ianuarie 2024</b>	<b>3.661.766</b>	<b>932.803</b>	<b>844.870</b>	<b>1.280.182</b>	<b>2.531.120</b>	<b>9.250.741</b>
Amortizare aferentă anului	361.004	46.535	31.745	63.110	539.774	1.042.168
Leșiri	-	-	-	(7.936)	(38.034)	(45.970)
<b>31 martie 2024</b>	<b>4.022.770</b>	<b>979.338</b>	<b>876.615</b>	<b>1.335.356</b>	<b>3.032.860</b>	<b>10.246.939</b>
<b>Valoare contabilă netă</b>						
<b>31 decembrie 2023</b>	<b>40.244.675</b>	<b>545.212</b>	<b>163.395</b>	<b>724.288</b>	<b>10.918.224</b>	<b>52.595.794</b>
<b>31 martie 2024</b>	<b>39.913.184</b>	<b>522.768</b>	<b>157.314</b>	<b>748.429</b>	<b>10.515.587</b>	<b>51.857.282</b>

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

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

## 5. CHELTUIELI ÎN AVANS

	<b>31 martie 2024</b>	<b>31 decembrie 2023</b>
Cheltuieli în avans pentru comisioanele de finanțare	12.473.176	11.316.145
Taxe locale	8.723.384	-
Asigurări	471.143	437.761
Costuri de dezvoltare	4.380.514	1.462.257
Alte cheltuieli în avans	1.465.526	1.434.769
<b>Total</b>	<b>27.513.743</b>	<b>14.650.932</b>

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

## 6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, Brevete, licențe	Alte immobilizări necorporale	Total
<b>Cost</b>				
<b>La 1 ianuarie 2024</b>	<b>19.256.076</b>	<b>14.716.087</b>	<b>3.274.881</b>	<b>37.247.044</b>
Intrări	-	-	113.356	113.356
Leșiri	-	-	-	-
<b>La 31 martie 2024</b>	<b>19.256.076</b>	<b>14.716.087</b>	<b>3.388.237</b>	<b>37.360.400</b>
<b>Amortizări și deprecieri</b>				
<b>La 1 ianuarie 2024</b>	-	<b>251.495</b>	<b>772.341</b>	<b>1.023.836</b>
Amortizare	-	8.720	212.193	220.913
Depreciere	-	-	-	-
Leșiri	-	-	-	-
<b>La 31 martie 2024</b>	-	<b>260.215</b>	<b>984.534</b>	<b>1.244.749</b>
<b>Valoare contabilă netă</b>				
<b>La 31 decembrie 2023</b>	<b>19.256.076</b>	<b>14.464.592</b>	<b>2.502.540</b>	<b>36.223.208</b>
<b>La 31 martie 2024</b>	<b>19.256.076</b>	<b>14.455.872</b>	<b>2.403.703</b>	<b>36.115.651</b>

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

*Fondul comercial*

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

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

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

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

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

## 7. INVESTIȚII IMOBILIARE

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

După evaluarea internă, evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă a fost efectuată la 31 decembrie 2023 folosind un evaluator independent și se va efectua de asemenea la semestru și la sfârșitul anului. La 31 martie 2024, Grupul a efectuat evaluarea activelor transferate din stocuri la investiții imobiliare, precum și pentru un nou activ aferent filialei One Technology District SRL care intră în proprietatea Grupului în T1 2024, așa cum este descris mai jos.

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

### Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- teren în suprafață de 7.033 mp și imobil de birouri în suprafață de 19.854 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA); În T1 2024, una dintre cele două clădiri deținute de filiala One North Lofts SRL a fost vândută la prețul de 29.8 milioane RON.
- 2 apartamente și 2 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.A.;
- Teren în suprafață de 6.096 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închirială de 23.800 mp situată în Calea Floreasca nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower SA;
- Teren și imobil de birouri în suprafață totală de 46.814 mp (inclusiv terase) situate în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, deținute de filiala One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA);
- Imobil situat în jud. Buzău, deținut de filiala One Carpathian Lodge Magura SRL format dintr-un hotel boutique împreună cu 56ha de pădure și teren. Grupul intenționează să realizeze investiții viitoare pe termen scurt și mediu;
- 28 de apartamente și 25 de locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL. În anul încheiat la 2023, Grupul a început activitățile în vederea închirierii mai multor apartamente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL și, prin urmare, modifică înregistrarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere.
- Imobil care se închiriaza în scop comercial dobândit prin combinare de întreprinderi cu Bucur Obor SA în 2022. Proprietatea vizată are o suprafață totală închirială de 24.325 mp spații comerciale și 2.452 mp depozite. Investiția imobiliară a fost evaluată la valoarea justă la data achiziției la 313.6 milioane RON. One United Properties a achiziționat (indirect, prin BO Retail Invest S.R.L.) un pachet majoritar (54,4351%) în Bucur Obor SA, societate listată în Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, sub simbolul BUCU. Bucur Obor S.A. își desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, situat în București, Sos. Colentina nr. 2, în imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 și în imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste proprietăți sunt deținute de Societate. Bucur Obor are ca activitate principală închirierea de spații comerciale în care clienții comercializează marfă cu amănuntul. Complexul comercial oferă o multitudine de magazine într-un mix unic în București, o combinație de afaceri de familie precum mercerie, țesături, foto-video, ferestre & oglinzi, marochinărie, aur, bijuterii și nu numai, alături de branduri internaționale consacrate;
- Clădire de birouri deținută de filială, One Victoriei Plaza SRL cu o suprafață închirială de 12.000 de metri pătrați și 4 niveluri subterane cu 93 de locuri de parcare, și este închiriată integral chiriașului First Bank;
- Clădire de birouri situată în Bulevardul Mircea Eliade nr. 18, București, Români, deținută de filiala Eliade Tower SRL. Clădirea de birouri are o suprafață totală închirială de peste 8.000 de metri pătrați repartizați pe 10 etaje, precum și o parcare;
- 2 apartamente și locurile de parcare aferente deținute de filiala One Mamaia Nord SRL;
- 5 apartamente deținute de filiala One Herăstrău Towers SRL. În 2023, Grupul a început activitățile în vederea închirierii mai multor apartamente deținute de filiala One Herăstrău Towers SRL și a modificat prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere.
- teren în suprafață de 8.847 mp și cadidre de birouri în suprafață de 35.819 mp (inclusiv terase) situat în str. Sergent Nutu Ion Street și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA).
- Grupul a început activitățile în vederea închirierii a 21 apartamente deținute de filiala One Verdi Park SRL și, prin urmare, a schimbat prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers România și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 28.5 milioane RON;
- Grupul a început activitățile în vederea închirierii a 6 apartamente deținute de filiala Neo Floreasca Lake SRL și, prin urmare, a schimbat prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers România și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 20.7 milioane RON;

**7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)**

**Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC):**

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

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

- teren viran în suprafață de 5.245 mp situat în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, și Calea 13 Septembrie nr. 164C, sector 5, București, România, deținut de One Cotroceni Park SRL;
- imobil achiziționat de filiala One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL) situat în centrul Bucureștiului, sector 1 format din: teren în suprafață de 521 mp și construcția aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp, a cărui valoare justă a fost stabilită la 50.2 mil. RON; Imobilul este încadrat în categoria monumentelor istorice de către autoritățile locale. Autorizația de construire a fost emisă în T1 2023, și astfel Grupul a schimbat prezentarea de la investiții imobiliare la stocuri;
- teren în suprafață de 801.028 mp proprietate a filialei One Proiect 11 SRL, situat în județul Ilfov. Prețul total de achiziție este de 9.330.000 EUR din care Grupul a plătit până la 31 martie 2024 suma de 7.464.000 EUR, în timp ce suma rămasă va fi plătită într-o tranșă de 1.866.000 EUR, conform graficului stabilit în contractul de achiziție. Ultima tranșă este scadentă în 24 de luni de la data semnării contractului de achiziție, respectiv 24 august 2022. La data de 4 aprilie 2023, prin actul adițional nr. 1 la contract, prețul de achiziție a crescut cu 1.5 mil. RON (echivalentul a 300.000 EUR);
- un proiect hotelier în curs de dezvoltare situat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, București, România deținut de filiala One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL);
- trei imobile situate în București sector 1, pe str. Academiei nr. 19, 21 și 23, lângă Teatrul Odeon și Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu deținute de filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). În urma renovării, cele trei imobile vor reprezenta o nouă clădire a Societății - One Downtown. Suprafața totală a terenului este de aproximativ 1.300 mp iar suprafața construibilă desfășurată este de 7.100 mp;
- teren în suprafață de 12.318 mp deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 4, achiziționat în T1 2023;
- 3 terenuri în suprafață de 14.724 mp și 2 clădiri situate în Bd. Ficusului nr. 44, sector 1, București, deținute de filiala One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL).
- teren în suprafață de 9.351 mp deținut de filiala One Technology District SRL (fosta One Proiect 17 SRL) pentru care a fost înregistrată o ajustare la valoarea justă de 23.3 milioane RON în T1 2024;



## 7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Modificările în valorile investițiilor imobiliare au fost astfel:

## Investiții imobiliare finalizate

	31 martie 2024	31 decembrie 2023
<b>La 1 ianuarie</b>	<b>2.266.630.530</b>	<b>1.688.891.360</b>
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	16.978.963	48.058.247
Achiziții	-	311.434
Transfer din categoria de stocuri	30.775.859	37.705.329
Transfer din investiții imobiliare în curs de dezvoltare	-	360.006.680
Leșuri	(30.657.003)	(80.390.210)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	49.228.121	180.211.310
Stimulente de leasing	468.207	31.836.380
<b>La 31 martie 2024 / 31 decembrie 2023</b>	<b>2.333.424.677</b>	<b>2.266.630.530</b>

## Investiții imobiliare în curs de dezvoltare

	31 martie 2024	31 decembrie 2023
<b>La 1 ianuarie</b>	<b>124.882.358</b>	<b>349.441.857</b>
Costuri de dezvoltare	15.152.642	18.170.411
Achiziții	-	86.658.128
Transfer la investiții imobiliare finalizate	-	(360.006.680)
Reclasificare în avansuri	-	10.174.556
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	-	20.444.086
<b>La 31 martie 2024 / 31 decembrie 2023</b>	<b>140.035.000</b>	<b>124.882.358</b>

## Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)

	31 martie 2024	31 decembrie 2023
<b>La 1 ianuarie</b>	<b>319.156.967</b>	<b>213.651.731</b>
Costuri de dezvoltare	6.722.176	4.534.391
Achiziții	28.846.357	87.991.883
Transfer din categoria stocuri	-	3.228.209
Transfer în categoria stocuri	-	(50.225.647)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	23.285.178	59.976.400
<b>La 31 martie 2024 / 31 decembrie 2023</b>	<b>378.010.678</b>	<b>319.156.967</b>
<b>Total general investiții imobiliare la 31 martie 2024 / 31 decembrie 2023</b>	<b>2.851.470.355</b>	<b>2.710.669.855</b>

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

## 7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

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

Tip	Obiect	Metoda de evaluare	31 martie 2024
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	8.947.185
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	250.664.346
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.379.610.481
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	417.917.239
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	137.758.226
<b>Total IPC</b>			<b>2.333.424.677</b>
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	114.607.622
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	22.550.322
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	67.017.811
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	173.834.923
<b>Total IPFD</b>			<b>378.010.678</b>
IPUC	Comercial și birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	140.035.000
<b>Total IPUC</b>			<b>140.035.000</b>
<b>Total General</b>			<b>2.851.470.355</b>

\* Evaluare internă

\*Evaluare externă de către Colliers

Tip	Obiect	Metoda de evaluare	31 decembrie 2023
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	8.004.131
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	141.385.046
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.370.075.627
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate și abordarea bazată pe valoarea reziduală **	161.177.040
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	418.629.039
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
IPC	Rezidențial	Abordarea bazată pe piață**	28.832.447
<b>Total IPC</b>			<b>2.266.630.530</b>
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	113.958.137
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	21.554.942
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	67.017.811
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	116.626.077
<b>Total IPFD</b>			<b>319.156.967</b>
IPUC	Comercial și birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	124.882.358
<b>Total IPUC</b>			<b>124.882.358</b>
<b>Total General</b>			<b>2.710.669.855</b>

## 7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

### Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2023 de Colliers Romania, evaluator extern, independent, autorizat de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Au fost aplicate modelele de evaluare în conformitate cu recomandările Comitetului pentru Standardele Internaționale de Evaluare, fiind în acord cu principiile IFRS 13. De asemenea, activele Grupului - 21 apartamente deținute de filiala One Verdi Park SRL și 6 apartamente deținute de filiala, Neo Floreasca Lake SRL au fost evaluate la 31 martie 2024 pentru schimbarea destinației de la vânzare la închiriere. Terenul deținut de filiala One Technology District SRL a fost de asemenea evaluat la valoarea justă la 31 martie 2024.

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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) Abordarea reziduală de evaluare este folosită atunci când o proprietate are un potențial de dezvoltare sau redevoltare, și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuielile efectuate cu privire la proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va achiziționa proprietatea în cauză la data evaluării în starea actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.
- d) 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 2024 și 31 decembrie 2023. Această evaluare este considerată adecvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor, inclusiv nivelul viitor al veniturilor din exploatarea investițiilor imobiliare. Aceste ajustări se bazează pe locație și pe stare și nu sunt direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelurile 1 și 2 la nivelul 3 în cursul anului.

## 8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

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

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	Obiect de activitate	% participație		Valoarea contabilă	
			31-Mar-24	31-Dec-23	31-Mar-24	31-Dec-23
Reinvent Energy SRL	România	Construcții	20%	20%	2.485.035	2.419.580
CCT & ONE AG	Elveția	Investiții	49,90%	49,90%	675.656	675.656
Glass Rom Invest SRL	România	Construcții	20%	20%	288.956	288.956
One Property Support Services SRL	România	Managementul proprietății	20%	20%	495.802	424.020
One Herăstrău Office Properties S.A.	România	Holding	30%	30%	4.855.360	4.855.360
Skia Financial Services SRL	România	Servicii Operaționale	40%	0%	400	-
Asociația ASAR	România	Arhitectură	20%	20%	2.500	2.500
<b>Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență</b>					<b>8.803.709</b>	<b>8.666.072</b>
					<b>31-Mar-24</b>	<b>31-Mar-23</b>
<b>Valoarea totală a cotei Grupului în:</b>						
Profitul din operațiuni neîntrerupte					137.237	4.649.584
<b>Total rezultat global</b>					<b>137.237</b>	<b>4.649.584</b>

## 9. STOCURI

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

Dezvoltator	Descriere proiect	31 martie 2024	31 decembrie 2023
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SRL)	One Peninsula	80.961.338	81.602.176
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	22.109.893	57.375.597
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	20.083.519	20.307.116
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	1.349.532	1.227.321
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	969.937	10.161.473
One Timpuri Noi (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	4.423.238	8.594.080
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	18.078.322	16.443.981
One Modrogran	One Modrogran	43.716.263	43.627.444
One Mamaia Nord SRL - faza 2	One Mamaia Nord 2	29.855.147	23.555.738
One Cotroceni Park	One Cotroceni Park	54.468.540	71.563.066
One High District (fosta One Proiect 1)	One High District	113.740.882	111.535.019
One Lake Club (fosta One Proiect 6)	One Lake Club	192.960.763	186.456.186
One Lake District	One Lake District	175.473.856	174.992.013
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	62.194.116	60.749.839
One Cotroceni Towers	One Cotroceni Towers	126.534.193	127.931.033
One Plaza Athenee	One Athenee	1.835.870	-
Alte stocuri		6.448.732	6.542.692
<b>Total</b>		<b>955.204.141</b>	<b>1.002.664.774</b>

**9. STOCURI (continuare)**

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

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

**10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR**

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

Descriere	31 martie 2024	31 decembrie 2023
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	41.052.174	40.786.464
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	92.420.572	89.083.408
<b>Total</b>	<b>133.472.746</b>	<b>129.869.872</b>

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

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

Descriere	31 martie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe comerciale - clienți	167.683.268	165.844.817
Clienți – facturi de întocmit	2.256.262	595.328
Active contractuale	422.496.753	333.155.109
Provizioane pentru clienți	(10.210.751)	(10.128.508)
<b>Total creanțe comerciale</b>	<b>582.225.532</b>	<b>489.466.746</b>
TVA de recuperat	48.727.808	42.357.171
Debitori diverși	3.865.714	3.681.956
Împrumuturi acordate entităților afiliate	680.685	681.383
Împrumuturi acordate altor entități	260.997	225.000
Dividende interimare plătite în avans	43.003.322	43.003.322
Creanțe cu impozitul pe venit	1.737.894	1.737.894
Dobânzi de încasat	406.273	384.533
Alte creanțe	1.812.525	971.557
Provizioane pentru alte creanțe	(209.029)	(209.029)
<b>Total alte creanțe</b>	<b>100.286.189</b>	<b>92.833.787</b>
<b>Total</b>	<b>682.511.721</b>	<b>582.300.533</b>

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

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



## 11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

Detalii privind activele contractuale sunt prezentate mai jos

Dezvoltator	Denumire proiect	31 martie 2024	31 decembrie 2023
One Modrogan SRL	One Modrogan	7.245.033	6.768.980
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	22.913.046	23.586.344
One Peninsula SRL	One Peninsula	71.526.991	60.325.390
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	2.003.682	1.272.682
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	72.859.186	62.140.095
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	2.178.279	8.126.925
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	3.120.588	211.643
One Lake Club	One Lake Club	17.266.790	8.640.252
One Cotroceni Park	One Cotroceni Park	206.236.612	149.487.730
One High District	One High District	2.851.651	-
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	14.294.895	12.595.068
<b>Total</b>		<b>422.496.753</b>	<b>333.155.109</b>

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

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

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

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

	Clienți	Clienți aferenți Bucur Obor	Clienți incerti	Active contractuale	Total
<b>Valoare brută</b>	160.726.258	5.431.997	1.525.013	422.496.753	<b>590.180.021</b>
<b>Provizion pentru pierderi de credit preconizate</b>	(725.898)	(2.913.269)	(1.525.013)	(5.046.571)	<b>(10.210.751)</b>

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

31 martie 2024					
RON	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	Total
Rata pierderii preconizate	0%	0,25%	0,5%	2,0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	40.709.423	52.231.235	50.692.781	17.092.819	<b>160.726.258</b>
Provizion pentru creanțe incerte	-	130.578	253.464	341.856	<b>725.898</b>
31 decembrie 2023					
RON	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	Total
Rata pierderii preconizate	0%	0,25%	0,5%	2,0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	46.664.794	52.865.564	32.029.758	27.772.590	<b>159.332.706</b>
Provizion pentru creanțe incerte	-	132.164	160.148	555.452	<b>847.764</b>

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

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

Folosind modelul simplificat al pierderilor de credit preconizate, Grupul a evaluat creanțele pentru depreciere și a concluzionat că o valoare netă de pierderi de credit preconizate de 10.210.851 RON (31 decembrie 2023: 10.128.508 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

Descriere	31 martie 2024	31 decembrie 2023
Alte active imobilizate	27.476.440	26.955.436
<b>Total</b>	<b>27.476.440</b>	<b>26.955.436</b>

Alte active imobilizate includ și creditul acordat de filiala One Long Term Investments SRL către Agro-Mixt Avero Prod SRL. Perioada de rambursare depinde de fluxurile de numerar disponibile ale debitorului. Soldul creditului la 31 martie 2024 este de 25.5 mil. RON (31 decembrie 2023: 25.3 mil. RON) și dobânda aferentă de 2 mil RON (31 decembrie 2023: 1.6 mil RON).

**12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR**

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	31 martie 2024	31 decembrie 2023
Depozite bancare – EUR	111.705.030	161.181.574
Depozite bancare – RON	117.850.471	116.588.090
Conturi la bănci – EUR	60.948.865	59.150.838
Conturi la bănci – USD	8.371	7.241
Depozite bancare - GBP	-	-
Conturi la bănci - RON	49.038.590	83.763.795
Casă – RON	22.348	22.692
Alte elemente monetare	79	24.865
<b>Total</b>	<b>339.573.754</b>	<b>420.739.095</b>

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	31 martie 2024	Scadență	31 decembrie 2023	Scadență
Depozite bancare EUR	111.705.030	2024	161.181.574	2023
Depozite bancare RON	117.850.471	2024	116.588.090	2023
<b>Total</b>	<b>229.555.501</b>		<b>277.769.664</b>	

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

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

**13. IMPOZIT PE PROFIT**

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

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

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

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

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

Descriere	31 martie 2024	31 decembrie 2023
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(8.422.499)	(5.247.540)
Datorii privind impozitul amânat	(345.130.997)	(321.771.977)
<b>Total creanțe /(datorii)</b>	<b>(353.553.496)</b>	<b>(327.019.517)</b>

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

Descriere	31 martie 2024	31 martie 2023
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	3.174.948	3.894.287
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	23.359.021	22.282.997
<b>Cheltuiala cu impozitul pe profit recunoscută în situația rezultatului global</b>	<b>26.533.969</b>	<b>26.177.284</b>

**Mișcări în soldul de impozit amânat**

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

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	31 martie 2024	31 decembrie 2023	3 luni 2024	3 luni 2023
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(117.177.484)	(103.026.086)	14.151.398	15.146.831
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(204.222.422)	(194.037.963)	10.184.459	11.150.384
Achiziție Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	(33.385.915)	-	(476.041)
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	5.082.671	4.879.853	(202.818)	-
Stocuri	(18.593.791)	(19.535.793)	(942.002)	(2.762.541)
Creanțe comerciale și de altă natură	(838.653)	(838.653)	-	245.262
Pierderi fiscale	19.612.834	19.708.139	95.305	(12.625)
Sponsorizări	4.544.067	4.662.732	118.665	-
Contracte de leasing	91.881	79.256	(12.625)	-
Imobilizări corporale	(373.806)	(407.168)	(33.361)	(1.004.965)
Cheltuieli în avans	129.621	129.621	-	(3.308)
<b>Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat</b>			<b>23.359.021</b>	<b>22.282.997</b>
<b>Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net</b>	<b>(345.130.997)</b>	<b>(321.771.977)</b>		

**14. CAPITALURI PROPRII**

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

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

**(i) Capitalul social**

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

**Structura capitalului social**

Nume acționar	31 martie 2024			31 decembrie 2023		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu)	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu)	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%	1.052.553.846	210.510.769	27,7159%
Alți acționari	1.692.546.623	338.509.325	44,5682%	1.692.546.623	338.509.325	44,5682%
<b>Total</b>	<b>3.797.654.315</b>	<b>759.530.863</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.797.654.315</b>	<b>759.530.863</b>	<b>100,00%</b>

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

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

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

La data de 3 august 2022, Consiliul de Administrație a aprobat rezultatele majorării capitalului social, respectiv subscrierea a unui număr de 202.973.646 acțiuni noi oferite la prețul de 1,25 RON/acțiune reprezentând o majorare totală brută de capital de 253.717.057,50 RON cu o valoare nominală de 40.594.729,2 RON, respectiv 0,2 RON pe acțiune și o primă de emisiune de 213.122.328,30 RON. Capitalul social al Societății se majorează astfel de la valoarea nominală de 514.828.058,80 RON la valoarea nominală de 555.422.788 RON.

Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 34/1 noiembrie 2022 a aprobat, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 64/28 septembrie 2022, majorarea capitalului social cu suma de 185.140.929,20 RON prin emisiunea unui număr de 925.704.646 acțiuni ordinare noi, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON pe acțiune, prin încorporarea a aproximativ 87% din prima de emisiune rezultată din operațiunea de majorare a capitalului social efectuată în perioada 27 iunie 2022 – 3 august 2022. În urma majorării capitalului social, capitalul social al Societății va fi de 740.563.717,2 RON, integral subscris și vărsat de acționari, împărțit în 3.702.818,586 acțiuni nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune

**14. CAPITALURI PROPRII (continuare)**

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

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

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

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

**(ii) Rezerva legală**

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

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

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

**(iii) Alte rezerve – plăți pe bază de acțiuni**

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

Un plan de plăți pe bază de acțiuni a fost creat în trimestrul IV 2020 prin care un număr de 941 acțiuni ale societății mamă au fost acordate unui angajat. Perioada de intrare în drepturi este de minimum 12 luni și opțiunea poate fi exercitată până la 15 luni de la data acordării. Conform hotărârii Consiliului de Administrație nr. 20/30 decembrie 2021 și în temeiul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Societății nr. 55/19 aprilie 2021, Societatea a aprobat „divizarea” acțiunilor, prin diminuarea nominală a valorii unei acțiuni de la 260,60 RON la 0,2 RON, iar în temeiul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Societății nr. 56/26 mai 2021, s-a confirmat că „divizarea” acțiunilor se aplică oricăror opțiuni pe acțiuni acordate anterior operațiunii de „divizare”. Prin urmare, a fost aprobată modificarea contractului pentru a reflecta „divizarea”, precum și pentru a prelungi termenul de exercitare a opțiunilor pe acțiuni acordate beneficiarului. Grupul a estimat rezerva luând în considerare valoarea justă a instrumentului și perioada de intrare în drepturi.



**14. CAPITALURI PROPRII (continuare)****(iii) Alte rezerve – plăți pe bază de acțiuni (continuare)**

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

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

Pe baza condițiilor descrise mai sus, Grupul și beneficiarii au confirmat că toți termenii și condițiile au fost stabilite pentru planul de beneficii pe bază de acțiuni descris mai sus, data acordării a avut loc și, prin urmare, Grupul a înregistrat o cheltuială de 1.5 mil. RON în T1 2024, 25.1 mil. RON în 2023 și 46 mil. RON în 2022 și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

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

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

Din suma totală a creanțelor din planul de beneficii pe bază de acțiuni de 82.5 mil. RON, suma de 55.8 mil. RON a fost dedusă din rezerva de capital, în timp ce diferența de 26.7 mil. RON este acoperită din rezultatul reportat. După această tranzacție, soldul din planul de beneficii pe bază de acțiuni înregistrat în capitaluri proprii este de 18.3 mil. RON, aferent planurilor de beneficii pe bază de acțiuni 4 și 5 neexercitate până la 31 martie 2024. Planul de beneficii pe bază de acțiuni 4 a fost exercitat în T2 2024, așa cum este detaliat la Nota 28.

**15. ÎMPRUMUTURI**

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

Descriere	Moneda inițială	31 martie 2024	31 decembrie 2023
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	122.987.024	117.166.526
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	851.874.259	793.491.471
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	109.928.837	82.609.273
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	38.623	38.651
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	35.358	35.394
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	29.322.992	34.327.685
<b>Total</b>		<b>1.114.187.093</b>	<b>1.027.669.000</b>
<i>din care:</i>			
<b>Termen lung</b>		<b>991.126.088</b>	<b>910.428.429</b>
<b>Termen scurt</b>		<b>123.061.005</b>	<b>117.240.571</b>

**15. ÎMPRUMUTURI (continuare)**

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

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

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

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

La 19 ianuarie 2021, filiala One United Towers S.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 2024, filiala a tras suma de 43.6 mil. EUR. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari precum: raportul dintre datoria financiară minus numerarul restricționat și valoarea creditului, gradul de acoperire prospectivă a serviciului datoriei, gradul de acoperire a serviciului datoriei, raportul dintre valoarea creditului și valoarea activului. Grupul a respectat indicatorii financiari aferenți facilității de credit la 31 martie 2024. Soldul creditului la 31 martie 2024 este de 191.2 mil. RON (31 decembrie 2023: 191.4 mil RON) din care 14.5 mil. RON cu scadență pe termen scurt și dobânda aferentă de 3.45 mil. RON.

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

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

La 31 martie 2024, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office SRL este de 170.89 mil. RON (31 decembrie 2023: 184.22 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 11.77 mil. RON.

La 31 martie 2024, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL este de 137.57 mil. RON (31 decembrie 2023: 139.84 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 8.5 mil. RON.

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula SRL a semnat un contract de credit cu First Bank SA în valoare maximă de 15.000.000 EUR. Durata creditului este de 36 de luni începând cu 1 octombrie 2021. Soldul creditului la 31 martie 2024 este de 59.63 mil. RON (31 decembrie 2023: 59.69 mil. RON) și are scadența pe termen scurt. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. De asemenea, împrumutul are atașată o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul de fluxuri de numerar aferent finalizării proiectului pentru 15% din totalul costurilor de dezvoltare (7.47 mil. RON)

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 44.5 mil. RON (echivalentul a 9 mil. EUR) și a utilizat integral această sumă. Creditul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține gajuri reprezentate de peste 21 de apartamente și 34 de locuri de parcare, precum și conturi bancare și o garanție corporativă emisă de societatea-mamă. Soldul creditului la 31 martie 2024 este de 36.2 mil. RON (31 decembrie 2023: 37.27 mil. RON), din care pe termen scurt 5 mil. RON.

La 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoria Plaza SRL (fosta MAM Imob Business Center SRL) a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 18.43 mil. EUR și a utilizat integral această sumă, deci soldul creditului la 31 martie 2024 este de 83.2 mil. RON (31 decembrie 2023: 84.57 mil. RON), din care scadent pe termen scurt 5 mil. RON. Împrumutul va fi rambursat integral până în iunie 2037. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului de birouri din Sos. Nicolae Titulescu nr. 29-31.

Filialele One United Tower SA, One Cotroceni Park Office SA, One Cotroceni Park Office Faza2 SA și One Cotroceni Park SRL au contractat împrumuturi de la Element Invest Partners, parte afiliată. Împrumutul este acordat pentru o perioadă nedeterminată de timp, în funcție de resursele de numerar ale debitorului. Soldul împrumutului grupului, inclusiv dobânda la Element Invest Partners este de 29.36 mil. RON (31 decembrie 2023: 34.36 mil. RON) din care 35.358 RON scadent pe termen scurt. De asemenea, în T1 2024, filiala One Technology District SRL a contractat sub formă de împrumut suma de 6.46 mil. RON de la Element Dmmd Birouri SRL.

În T1 2023, Grupul, prin filiala sa One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL), a contractat un împrumut bancar de la First Bank în valoare totală de 6.8 mil. EUR. Împrumutul are o scadență de 6 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra clădirii și a terenului deținut de societate pe str. Georges Clemenceau nr. 8-10 și asupra clădirii și a terenului deținut de One Downtown (fosta One Proiect 10 S.R.L.) pe str. Academiei nr. 21, precum și asupra conturilor bancare, dar și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumutului la 31 martie 2024 este de 32.99 mil. RON (la 31 decembrie 2023: 33.57 mil RON) din care 6.7 mil. RON cu scadență pe termen scurt.

**15. ÎMPRUMUTURI (continuare)**

În T1 2023, Grupul, prin filiala Eliade Tower SRL a contractat un credit bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 5 mil. EUR și a fost integral tras în ianuarie 2023. Creditul are o scadență de 5 ani. Contractul de împrumut bancar conține gajuri asupra clădirii de birouri „Eliade Tower”, localizată în Bvd. Mircea Eliade, nr 18, București și creanțelor. Data scadență pentru rambursarea integrală este 19 ianuarie 2028. Soldul creditului la 31 martie 2024 este de 19.6 milioane RON (31 decembrie 2023: 20.8 mil. RON), din care pe termen scurt 4.7 mil. RON.

În 2 martie 2023, filiala One Cotroceni Park SRL a contractat un credit bancar de la Banca Transilvania în valoare totală de 20 milioane EUR pe o perioadă de 42 de luni. Data scadență pentru rambursarea integrală este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar conține gajuri pe parcela de teren 239866 și construcției, precum și conturi bancare și creanțe viitoare din antecontracte, 100% din capitalul social și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul creditului la 31 martie 2024 este de 27.75 mil. RON (31 decembrie 2023 este 78.2 mil. RON) și este scadent integral pe termen lung.

În data de 21 august 2023, filiala One Herăstrău Towers SRL a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 4.900.000 EUR pe o perioadă de 3 ani. Scadența împrumutului este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 5 apartamente și 12 locuri de parcare, precum și asupra conturilor bancare și a creanțelor viitoare. Soldul împrumutului la 31 martie 2024 este de 24.35 mil. RON (la 31 decembrie 2023: 24.37 mil. RON), scadent integral pe termen lung.

În data de 12 septembrie 2023, filiala One Verdi Park SRL a semnat un contract de împrumut cu Patria Bank pentru pragul maxim de 9.500.000 EUR. Scadența împrumutului este 11 septembrie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 15 unități rezidențiale, precum și a conturilor bancare și a creanțelor viitoare. De asemenea, la 26 martie 2024, filiala One Verdi Park SRL a semnat un contractul de împrumut cu Garanti Bank pentru o sumă maximă de 4.275.000 EUR. Scadența împrumutului este 30 mai 2028. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a 15 unități rezidențiale, precum și a conturilor bancare și a creanțelor viitoare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumuturilor la 31 martie 2024 este de 68.4 mil. RON (31 decembrie 2023: 24.9 mil. RON) și dobânda aferentă în sold este de 265.872 RON.

În data de 15 decembrie 2023, filiala One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15), a contractat un împrumut bancar de la Alpha Bank SA în valoare totală de 35.1 mil. EUR (o facilitate de împrumut de 30.5 mil. EUR și a doua facilitate de împrumut de 4.6 mil. EUR). Prima facilitate de împrumut are o scadență până la 30 martie 2034 și a doua facilitate până la 30 martie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra clădirilor deținute de Societate, precum și asupra conturilor bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumutului la 31 martie 2024 este de 11.95 mil. RON și este scadent integral pe termen lung.

În data de 08 februarie 2024, filiala One Floreasca Towers SRL a semnat un contract de împrumut cu First Bank pentru pragul maxim de 11.000.000 EUR. Creditul are o maturitate de 3 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, de asemenea asupra a 6 unități rezidențiale din dezvoltarea One Floreasca Vista (construită de Neo Floreasca Lake SRL) evaluate la 7 mil. EUR, precum și asupra creanțelor din contractele de vânzare ale Societății și din polița de asigurare, precum și asupra conturilor bancare, contul de rezervă pentru serviciul datoriei și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumutului și dobânda aferentă la 31 martie 2024 este de 34.79 mil. RON și este scadent integral pe termen lung și dobânda aferentă în sold este de 103.824 RON.

În data de 01 martie 2024, filiala One Mamaia Nord SRL a contractat un împrumut bancar de la Libra Internet Bank S.A. în valoare totală de 11.500.000 EUR. Creditul are o maturitate de 4 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, pe strada Aleea Lamia nr. 8, din Mamaia, Constanța, precum și asupra apartamentelor și a locurilor de parcare deținute de One Timpuri Noi SRL pe strada Ion Minulescu, nr. 13, bl. OTN, Municipiul București, Sector 3, precum și asupra conturilor bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumutului la 31 martie 2024 este de 13.37 mil. RON și este scadent integral pe termen lung.

În data de 20 martie 2024, filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank S.A. în valoare totală de 5.725.000 EUR. Creditul are o maturitate de 4 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilelor deținute de societate, pe bulevardul Mircea Eliade nr. 16B, Sector 1, București, precum și asupra conturilor bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumutului la 31 martie 2024 este de 28.45 mil. RON și este scadent integral pe termen lung.

## 16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 martie 2024	Pe termen scurt	Pe termen lung	31 decembrie 2023	Pe termen scurt	Pe termen lung
Furnizori	46.996.855	46.996.855	-	135.127.264	135.127.264	-
Furnizori facturi nesosite	28.591.483	28.591.483	-	32.149.849	32.149.849	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	68.035.084	68.035.084	-	61.064.176	61.064.176	-
Dividende	658.865	658.865	-	41.602.115	41.602.115	-
Alte impozite și taxe	2.378.145	2.378.145	-	2.490.901	2.490.901	-
Creditori diverși	40.345.640	40.345.640	-	35.250.629	35.250.629	-
Provizioane	766.777	-	766.777	775.016	-	775.016
Beneficiile angajaților	2.118.068	2.118.068	-	2.179.487	2.179.487	-
Datorii cu achiziția de participații	47.494.370	47.494.370	-	44.513.870	44.513.870	-
Alți creditori	1.169.918	-	1.169.918	1.169.918	-	1.169.918
<b>Total datorii comerciale și alte datorii</b>	<b>238.555.205</b>	<b>236.618.510</b>	<b>1.936.695</b>	<b>356.323.225</b>	<b>354.378.291</b>	<b>1.944.934</b>

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

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

Linia Creditori diverși include suma scadentă de plătit 9.2 mil. RON (la 31 decembrie 2023: 18.6 mil. RON) pentru achiziția terenului în suprafață de 801.028,380 mp deținut de filiala One Proiect 11 SRL, situat în jud. Ilfov.

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

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

## 17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIEȚI

La momentul semnării promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare între partea promitentă-vânzătoare și partea promitentă-cumpărătoare, partea promitentă-vânzătoare se obligă să nu vândă, să nu greveze cu orice fel de sarcini, să nu promită sau să ofere spre vânzare apartamentele (cu/fără locuri de parcare) unei terțe persoane. Avansurile încasate de la clienți sunt în scădere în timp în paralel cu creșterea gradului de finalizare a dezvoltărilor rezidențiale.

## 17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIEȚI (continuare)

Dezvoltator	Denumire proiect	Descriere	31-Mar-24	31-Dec-23
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	Rezidențial	3.753.009	10.784.731
One Herastrau Tower SRL	One Herastrau Tower	Rezidențial	1.753.943	-
One Herăstrău Plaza SRL	One Herăstrău Plaza	Rezidențial	79.393	79.393
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	Rezidențial	2.778.375	-
One North Lofts SRL (fosta North Gate SRL)	One North Lofts	Investiții imobiliare	13.405.584	20.463.797
One Lake District SRL	One Lake District	Rezidențial	51.800.762	65.784.889
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	One Athenee	Investiții imobiliare	29.745.409	29.745.409
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	One Lake Club	Rezidențial	45.190.061	36.300.581
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	One City Club	Investiții imobiliare	5.088.155	5.088.155
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	Rezidențial	1.911.353	6.726.810
One Herăstrău Vista (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	Rezidențial	20.401.703	21.346.165
One High District SRL	One High District	Rezidențial	6.432.118	31.308.736
Eliade Tower SA	Eliade Tower	Investiții imobiliare	22.186.760	22.186.760
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	Rezidențial	156.927.393	139.791.793
X Arhitecture Engineering	X Arhitecture	Servicii arhitecturale	107.538	-
Bucur Obor SA	Bucur Obor	Investiții imobiliare	1.000	1.000
<b>Total</b>			<b>361.562.556</b>	<b>389.608.219</b>

Descriere	31 martie 2024	31 decembrie 2023
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	320.881.057	341.868.507
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	40.681.499	47.739.712
<b>Total</b>	<b>361.562.556</b>	<b>389.608.219</b>



## 18. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

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

Descriere	31 martie 2024	31 martie 2023
<b>Vânzări proprietăți inventariate finalizate</b>		
Vânzări – One Mircea Eliade Properties	988.882	825.859
Vânzări – One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia)	-	311.850
Vânzări – One Herăstrău Towers	575.007	25.697.683
Vânzări - One Verdi Park	31.985.905	23.495.991
Vânzări - Neo Floreasca Lake	2.686.088	7.522.154
Vânzări – One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	9.640.404	(2.225.818)
<b>Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:</b>		
Venituri contractuale - One Peninsula	14.893.897	35.136.254
Venituri contractuale - One Herăstrău Vista	21.740.239	6.181.037
Venituri contractuale - One Modrogan	476.054	(1.570.641)
Venituri contractuale – One Cotroceni Park	58.283.251	52.234.883
Venituri contractuale - One Mamaia Nord - faza 2	12.185.709	2.346.239
Venituri contractuale - One High District	54.336.614	57.673.172
Venituri contractuale - One Floreasca Towers	35.014.328	12.313.866
Venituri contractuale - One Lake District	32.068.671	625.833
Venituri contractuale - One Lake Club	28.266.787	8.712.707
Venituri contractuale - One Cotroceni Towers	3.234.159	20.471.826
Venituri contractuale - One Plaza Athenee	-	79.283.418
<b>Total venituri din contractele cu clienții</b>	<b>306.375.995</b>	<b>329.036.313</b>

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

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

La 8 iulie 2022, Curtea de Apel București a suspendat autorizația de construire a clădirii One Modrogan, emisă de Primarul General al Municipiului București. Litigiul este în derulare.

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	31 martie 2024	31 martie 2023
<b>Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate</b>		
Cost de vânzare – One Mircea Eliade	223.596	249.922
Cost de vânzare – One Mamaia Nord	-	105.000
Cost de vânzare - One Herăstrău Towers	331.862	8.694.126
Cost de vânzare - One Verdi Park	14.667.066	13.059.131
Cost de vânzare - Neo Floreasca Lake	1.445.827	3.654.966
Cost de vânzare – One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	4.171.544	(1.348.802)
<b>Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:</b>		
Cost contractual - One Peninsula	6.214.203	15.826.538
Cost contractual - One Herăstrău Vista	12.957.675	3.985.495
Cost contractual – One Modrogan	186.755	(1.276.320)
Cost contractual – One Cotroceni Park	37.978.223	35.758.431
Cost contractual - One Mamaia Nord - faza 2	9.407.197	3.481.508
Cost contractual - One High District	36.197.251	55.338.874
Cost contractual - One Floreasca Towers	17.139.128	8.973.575
Cost contractual - One Lake District	23.836.587	612.881
Cost contractual - One Lake Club	16.041.175	6.014.280
Cost contractual - One Cotroceni Towers	3.272.127	20.481.359
Cost contractual - One Plaza Athenee	-	50.805.183
<b>Total costuri cu vânzarea</b>	<b>184.070.216</b>	<b>224.416.147</b>

## 19. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE

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

Detalii despre chiria netă anuală sunt prezentate mai jos:

31 martie 2024	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	20.556.251	69%	6.818.864	27.375.115	71,03%
Comercial	8.172.868	28%	2.065.421	10.238.289	26,57%
Altele	906.005	3%	19.683	925.688	2,40%
<b>Total</b>	<b>29.635.124</b>	<b>100%</b>	<b>8.903.968</b>	<b>38.539.092</b>	<b>100,00%</b>

31 martie 2023	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	16.073.881	67%	5.803.284	21.877.165	69,5%
Comercial	7.269.137	30%	1.575.281	8.844.418	28,1%
Altele	737.027	3%	5.471	742.498	2,4%
<b>Total</b>	<b>24.080.045</b>	<b>100%</b>	<b>7.384.036</b>	<b>31.464.081</b>	<b>100,0%</b>

În activitatea de birouri, sunt incluse în principal veniturile generate de One United Tower, One Cotroceni Park Office, One Cotroceni Park Office Faza 2 și One Victoriei Plaza cu o pondere de 94% în veniturile totale din închirierea birourilor la 31 martie 2024. Activitatea de închiriere a crescut, deoarece clădirile de birouri One Tower, One Cotroceni Park Office și One Cotroceni Park Office Faza 2 au început să genereze venituri odată ce proiectul a fost finalizat.

În activitatea comercială sunt incluse veniturile generate de Bucur Obor.

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

## 20. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VÂNZĂRI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2024	31 martie 2023
Comisioane de intermediere vânzări	3.609.773	1.753.993
<b>Total</b>	<b>3.609.773</b>	<b>1.753.993</b>

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

**21. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE**

Cheltuielile generale de administrație se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2024	31 martie 2023
Comisioane bancare și asimilate	497.481	575.833
Comisioane, onorarii și consultantă juridică	2.110.168	1.894.973
Reparații și mentenanță	12.464	25.725
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	375.712	225.528
Amortizarea mijloacelor fixe	1.186.928	1.444.537
Marketing, reclamă și publicitate	3.557.302	2.479.709
Taxe și impozite	67.618	126.313
Contabilitate, audit și alte servicii de consultantă	504.487	399.232
Alte servicii de consultantă	1.405.565	1.031.411
Servicii administrare	628.350	229.739
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	597.965	215.326
Salarii și contribuții asimilate	3.140.796	2.668.422
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	1.505.780	6.281.030
Cheltuieli poștale și telecomunicații	44.533	26.317
Transport și deplasări	892.686	285.581
Chirii diverse	263.433	220.175
Amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	120.557	120.557
Asigurări	219.763	159.039
Servicii de evaluare	184.853	73.336
Recrutare	57.451	53.944
<b>Total</b>	<b>17.373.892</b>	<b>18.536.727</b>

**22. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

Alte cheltuieli de exploatare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2024	31 martie 2023
Donații și sponsorizări	2.571.759	2.647.639
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	74.003	274.538
Creanțe scoase din gestiune	-	174.454
Penalități contractuale	274.452	56.974
Alte cheltuieli de exploatare	889.383	300.946
<b>Total</b>	<b>3.809.597</b>	<b>3.454.551</b>

**23. REZULTATUL FINANCIAR NET**

Veniturile și cheltuielile financiare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2024	31 martie 2023
Venituri din dobânzi	3.486.540	6.724.610
Alte venituri financiare	-	90.113
Rezultat net din diferențe de curs valutar	415.641	(998.844)
Cheltuieli cu dobânzile	(15.198.271)	(11.031.134)
<b>Total rezultat financiar. net – câștig/(pierdere)</b>	<b>(11.296.090)</b>	<b>(5.215.255)</b>

## 24. ENTITĂȚILE AFILIATE

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

Remunerații membri cheie din conducere	31 martie 2024	31 martie 2023
Beneficii pe termen scurt angajați	221.679	-

Entitățile afiliate ale Grupului cu care au efectuat tranzacții la 31 martie 2024 sunt:

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

Tabelul de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2024 și 31 martie 2023, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 31 martie 2024 și 31 decembrie 2023:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (cătore)/de la)	
		31 martie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	14.464	2.482
	Asociați	8.844.774	4.442.733
	Alte entități afiliate	10.025.202	19.309.734
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	11.835.889	12.621.057
	Alte entități afiliate	21.979.936	21.117.942
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.755	3.305
	Asociați	31.082.510	21.961.612
	Alte entități afiliate	1.456.388	12.828.459
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	1.991.858	1.988.914
	Alte entități afiliate	23.063.149	22.439.070
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	11.228.258	18.724.925
	Entități asociate	50.467.427	57.345.740

## 24. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Natura tranzacției	Categoría entității afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		perioada de 3 luni 2024	perioada de 3 luni 2023
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	8.252.641	6.212.194
	Alte entități afiliate	2.664.394	2.741.355
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	11.756.719	17.877.945
	Alte entități afiliate	1.810.191	7.739.709

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Sume datorate entităților afiliate	
		Cheltuieli cu dobânzile	
Societăți – alte entități afiliate	2024	-	29.358.350
	2023	-	34.363.079
<b>Total împrumuturi de la entitățile afiliate</b>	<b>2024</b>	<b>-</b>	<b>29.358.350</b>
	<b>2023</b>	<b>-</b>	<b>34.363.079</b>

Împrumuturi acordate entităților afiliate	An	Sume acordate entităților afiliate	
		Venituri din dobânzi	
Împrumuturi acordate entităților asociate	2024	-	680.685
	2023	1.553	681.383
<b>Total împrumuturi acordate entităților afiliate</b>	<b>2024</b>	<b>-</b>	<b>680.685</b>
	<b>2023</b>	<b>1.553</b>	<b>681.383</b>

## 25. CÂȘTIG PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 31 martie 2024 și 31 martie 2023 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor în valoare de 157.279.877 RON (31 martie 2023: 151.677.336 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	31 martie 2024	31 martie 2023
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	157.279.877	151.677.336
Număr mediu ponderat al acțiunilor în circulație	3.797.654.315	2.812.996.754
Câștig pe acțiune de bază atribuibil acționarilor	0,041	0,054
Câștig pe acțiune diluat atribuibil acționarilor	0,041	0,052

## 26. ANGAJAMENTE

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



**26. ANGAJAMENTE (continuare)**

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

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). Societatea se obligă să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale până în octombrie 2024, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra părților sociale în termenele, condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în antecontractul de vânzare de părți sociale.

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

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

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

Societatea prin filiala sa, One City Club SRL, a încheiat un contract pentru achiziția unui teren pe str. Ramuri Tei nr. 3, în suprafață de 10.710 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 7 mil. EUR, din care s-au plătit 1.7 mil. EUR, iar suma rămasă de 5.3 milioane EUR va fi achitată cel târziu la 15 iulie 2024.

Tranzacția este supusă mai multor condiții și se va finaliza doar dacă se obține autorizația de construire pentru dezvoltare. Societatea intenționează să construiască pe acest teren o dezvoltare predominant rezidențială numită One City Club. Noua amenajare va avea o suprafață totală de aproximativ 37.000 mp.

**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.

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

**28. EVENIMENTE ULTERIOARE**

În data de 25 aprilie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 75.880.983,42 RON (suma brută a dividendului), aferent exercițiului financiar anului 2023, după cum urmează: (i) suma în valoare de 37.940.491,71 RON (suma brută a dividendelor) a fost plătită în avans, respectiv (ii) suma în valoare de 37.940.491.71 RON (suma brută a dividendului), reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,01 lei, va fi distribuit conform prezentei hotărâri.

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

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 8 mai 2024 și semnate în numele acesteia de către:

---

**VICTOR CĂPITANU**  
Administrator

---

**VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ**  
Director Financiar

one

UNITED PROPERTIES

