

one

UNITED PROPERTIES

RAPORT

S1

2022



[one.ro](http://one.ro)

# CUPRINS

Raport financiar la 30 iunie 2022

<b>EVENIMENTE CHEIE</b>	5
<b>ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE</b>	10
<b>SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE</b>	13
<b>BILANȚ CONSOLIDAT</b>	14
<b>SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE</b>	15
<b>BILANȚ INDIVIDUAL</b>	16
<b>INDICATORI FINANCIARI CHEIE</b>	17
<b>PERSPECTIVE ȘI RISCURI PENTRU ANUL 2022</b>	18
<b>DESPRE ONE UNITED PROPERTIES</b>	19
<b>DECLARAȚIA CONDUCERII</b>	21



## One Tower

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



+40 31 22 51 000



investors@one.ro



www.one.ro



## ONE UNITED PROPERTIES S.A

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

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

Situațiile financiare interimare consolidate simplificate precum și situațiile financiare individuale simplificate prezentate în paginile următoare sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”) aplicabile raportărilor interimare, așa cum sunt aplicate la nivelul UE. Situațiile financiare interimare consolidate simplificate la 30 iunie 2022 **sunt revizuite de auditor**, în timp ce situațiile financiare individuale simplificate 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 S1 2022

- **Creștere de 56% a veniturilor consolidate** ale One United Properties în S1 2022 vs. S1 2021, după ce Grupul a atins venituri de 675,9 milioane de lei.
- Veniturile din **segmentul rezidențial** au ajuns la **386,8 milioane de lei**, o creștere de 16% față de aceeași perioadă a anului trecut. **Marja netă** a segmentului rezidențial a ajuns la **49%**, o creștere de 17pp față de S1 2021.
- **Veniturile din chirii** au crescut de 30 de ori, ajungând la **23,4 milioane de lei**, datorită veniturilor obținute de la chiriașii din One Tower, One Cotroceni Park Office Faza 1 (cu un impact încă limitat datorită faptului că majoritatea chiriașilor au efectuat lucrări de amenajare în S1 2022), precum și a veniturilor generate de Bucur Obor.
- **Cheltuielile Generale și Administrative** au crescut cu 345%, până la **60,3 milioane de lei**, în principal datorită alocării non-cash a programului de Stock Option Plan (SOP) pentru membrii executivi ai CA, ca urmare a îndeplinirii criteriilor de performanță legate de creșterea valorii companiei. Excluzând acest eveniment extraordinar, cheltuielile Generale și Administrative au crescut cu 35% față de anul trecut.
- **EBITDA** a crescut cu 107% față de anul precedent, ajungând la **392,7 milioane de lei** în S1 2022. **Rezultatul brut** a ajuns la **389,8 milioane de lei**, în creștere cu 114% față de aceeași perioadă a anului trecut, în timp ce profitul net a crescut cu 136% față de primul semestru din 2021, ajungând la **347,8 milioane de lei**.
- Menținerea unei **poziții puternice de numerar**, de **467,5 milioane de lei**, excluzând efectul majorării capitalului social, care a adus încă 253,7 milioane de lei în T3 2022.
- Indicatorul **loan-to-value** a fost de **25%** la sfârșitul lui S1 2022, fiind stabil de la începutul anului, dovedind o situație financiară solidă și un nivel scăzut al efectului de levier al Grupului în comparație cu alte companii similare din Europa.

## Evenimente cheie în S1 2022

- **167 de apartamente**, cu o suprafață totală de 15.892 mp, 419 locuri de parcare și 32 de spații comerciale și alte unități au fost vândute și pre-vândute în S1 2022 pentru o sumă totală de 66,5 milioane de euro.
- La 30 iunie 2022, **80% din apartamentele** în curs de dezvoltare au fost vândute (85% cu excepția One Lake Club Faza 2, unde vânzările au început la sfârșitul lui T2 2022). Sumele datorate în baza contractelor încheiate cu clienții la 30 iunie 2022 sunt de **168,2 milioane de euro până la sfârșitul anului 2023** (57,1 milioane de euro în 2022 și 111,1 milioane de euro în 2023).
- Finalizarea achiziției pachetului majoritar al **Bucur Obor SA**, cu 26.000 mp suprafață închiriabilă brută și anunțarea achiziționării **Fabricii Ford**, dezvoltare care odată finalizată va avea 13.000 mp suprafață închiriabilă brută. Achiziția terenului pentru **One City Club** în sectorul 2 din București, unde vor fi construite aproximativ 200 de apartamente.

## Perspective pentru S2 2022

- Conducerea menține bugetul pe 2022, vizând un profit net de **548,7 milioane de lei** și investiții de 1,163 miliarde de lei.
- Achizițiile în T3 2022 a clădirii de birouri **One Victoriei Plaza** cu o suprafață închiriabilă brută de aproximativ 12.000 mp, a terenului pentru noua dezvoltare **One Herăstrău City**. În următoarele 12 luni vor urma achizițiile a opt noi terenuri, folosind capitalul nou obținut în valoare de **253,7 milioane de lei**.
- Lansarea vânzării la noile dezvoltări: **One Lake Club (Faza 2)** la sfârșitul lui S2 2022 și **One Herăstrău Vista** în T3 2022, alte patru dezvoltări, One Lake District, One High District, One Lake Club (Faza 1) și One Floreasca Towers așteaptă autorizațiile pentru a da startul vânzării.



One  
UNITED PROPERTIES

## Conferință rezultate S1 2022

23.08.2022 | orele 10:00 & 11:00

Vă invităm să participați la conferințele privind rezultatele din S1 2022 cu conducerea One United Properties pentru a discuta performanța din prima jumătate a anului, precum și perspectivele pentru S2 2022. Conferința va fi găzduită de Victor Căpitanu (co-CEO), Cosmin Samoilă (CFO) și Zuzanna Kurek (IR Manager).

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



# EVENIMENTE CHEIE

## EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

### Vânzări rezidențiale

În prima jumătate a anului 2022 au fost vândute și pre-vândute 167 de apartamente cu o suprafață totală de 15.892 mp, 419 locuri de parcare și 32 de spații comerciale și alte unități pentru un total de 66,5 milioane de euro. În aceeași perioadă a anului 2021, Grupul a vândut și pre-vândut 261 de apartamente, cu o suprafață totală de 26.309 mp, 345 de locuri de parcare și 8 spații comerciale și alte unități pentru un total de 96,3 milioane de euro.

Scăderea vânzărilor de unități în S1 2022, comparativ cu aceeași perioadă din 2021, a fost determinată în principal de lipsa stocului disponibil și de faptul că doar un număr limitat de apartamente este disponibil în fiecare dintre dezvoltări. La data de 30 iunie 2022, 80% dintre apartamentele aflate în curs de dezvoltare erau vândute. Cu excepția dezvoltării nou adăugate, One Lake Club (Faza 2), apartamentele vândute au reprezentat 85% din stocul disponibil. Pe de altă parte, valoarea per unitate vândută și per metru pătrat a crescut în S1 2022 comparativ cu S1 2021.

Acest lucru duce la situația în care vânzările încetinesc în mod natural în apropierea finalizării proiectului din cauza opțiunilor limitate pentru viitorii cumpărători. Obiectivul principal al companiei înainte de sfârșitul anului este de a accelera procesul de autorizare a noilor dezvoltări. În cursul T3 din 2022, au fost demarate vânzările la două noi dezvoltări, One Lake Club (Faza 2) și One Herăstrău Vista. Înainte de sfârșitul anului, One United Properties dorește să demareze vânzările la următoarele dezvoltări: One Lake District, One Lake Club (Faza 1), One High District și One Floreasca Towers, sub rezerva obținerii autorizațiilor de construcție de la autoritățile competente. La data publicării acestui raport, documentele pentru aceste dezvoltări au fost depuse la autoritățile relevante și au fost confirmate ca fiind 100% complete.

Majoritatea apartamentelor vândute de One United Properties în S1 2022 au fost apartamente cu două camere, datorită cererii ridicate pentru astfel de apartamente la One Cotroceni Park, înregistrând totuși o scădere de 19% față de anul precedent din cauza stocului limitat. Pe locul al doilea în topul celor mai căutate apartamente au fost cele cu trei camere, în principal la One Verdi Park și One Cotroceni Park, urmate de cele cu patru camere, precum și de penthouse-uri și vile. În T2 2022, compania a vândut două penthouse-uri la One Verdi Park.

Vânzările per tipuri de apartamente sunt prezentate mai jos:

Tip de apartament	30.06.2022	30.06.2021	Δ %
Studio	1	6	-83%
2 camere	112	138	-19%
3 camere	26	73	-64%
4 camere	23	38	-39%
5+ camere și vile	5	6	-17%
<b>TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE</b>	<b>167</b>	<b>261</b>	<b>-36%</b>

La fel ca în cele două trimestre anterioare, majoritatea apartamentelor vândute sunt parte din One Cotroceni Park, cel mai mare proiect imobiliar al One United Properties de până acum. În S1 2022, Grupul a pre-vândut 102 unități rezidențiale, iar la sfârșitul primului trimestru din 2022, au rămas 70 de unități disponibile pentru vânzare. Chiar dacă s-a înregistrat o ușoară scădere a vânzărilor față de perioada



anterioară, este important de subliniat faptul că One United Properties a vândut în mai 2021, 124 de unități din cadrul One Cotroceni Park într-o singură tranzacție către ACC Investment, o companie de investiții care achiziționează apartamente pentru a le închiria sau revinde în viitor. Această tranzacție a avut loc înainte de startul oficial al vânzărilor, care a avut loc în T3 2021. Excluzând acest eveniment punctual, Grupul a înregistrat o creștere de 22% a vânzărilor în S1 2022, comparativ cu S1 2021.

A doua dezvoltare cu cele mai multe vânzări în S1 2022 a fost One Verdi Park, un proiect care urmează să fie livrat în T4 2022 și unde 80 de unități rămăseseră disponibile pentru vânzare la 30 iunie 2022. Restul dezvoltărilor au înregistrat un grad variabil de încetinire a vânzărilor față de anul precedent, din cauza disponibilității scăzute a stocului, deoarece majoritatea dezvoltărilor sunt aproape de a fi vândute în totalitate. Acest lucru este vizibil în special pentru dezvoltările care au fost deja livrate, cum ar fi One Mircea Eliade, One Herăstrău Towers sau dezvoltările aproape finalizate precum, One Timpuri Noi sau One Floreasca Vista. Un eveniment extraordinar a fost înregistrat pentru One Mamaia Nord, unde un contract pentru 10 apartamente a fost anulat. Aceste apartamente vor reveni pe piață pentru vânzare în perioada următoare.

Vânzările per dezvoltare sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Livrare	30.06.2022	30.06.2021	Δ %
One Mircea Eliade	T4 2020	4	14	-71%
One Mamaia Nord	T1 2021	0	0	-
One Herăstrău Towers	T4 2021	2	5	-60%
One Timpuri Noi	T3 2022	2	9	-78%
One Floreasca Vista	T3 2022	3	11	-73%
One Verdi Park	T4 2022	48	57	-16%
One Modrogan	T4 2022	1	8	-88%
One Peninsula	T2 2023	0	25	-100%
One Cotroceni Park	T4 2023	102	132	-23%
One Lake Club (Faza 2)	T3 2024	5	-	-
<b>TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE</b>		<b>167</b>	<b>261</b>	<b>-36%</b>

Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale de 66,5 milioane de euro include vânzările anticipate către *early clients* (vânzări cu marjă inferioară care ajută la finanțarea achiziției de terenuri). Acestea sunt unități pe care Grupul le-a vândut în avans către *early clients* în cadrul unor proiecte care mai trebuie să primească autorizații de construcție. Valoarea totală a acestor vânzări în S1 2022 a fost de 8,7 milioane de euro, față de 13,7 milioane de euro în S1 2021.

## Demararea noilor vânzări

În iulie 2022, One United Properties a demarat vânzările pentru un nou proiect rezidențial, **One Lake Club** (Faza 2), cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) de 35,3 milioane de euro. Faza 2 va fi alcătuită din două clădiri cu 119 unități rezidențiale. One Lake Club Faza 2 face parte din dezvoltarea One Lake Club, cu o GDV totală de 214,9 milioane de euro. Faza 1 este în prezent în curs de autorizare, în timp ce terenul pentru Faza 2 a fost achiziționat în aprilie 2022, cu toate avizele necesare. Lucrările de construcție la Faza 2 au început în T2 2022 și acoperă în prezent nivelurile subterane și structura. **Mai multe informații AICI.**

În august 2022, odată cu demararea construcției, One United Properties a început vânzările pentru **One Herăstrău Vista**, un ansamblu rezidențial care va fi alcătuit din 117 unități, cu GDV de 38,1 milioane de euro. **Mai multe informații AICI.**

Clienții pot achiziționa apartamente la One Lake Club și la One Herăstrău Vista folosind oricare dintre cele trei opțiuni de plată (30% la semnare și 70% la livrare, 5 tranșe egale sau plata anticipată integrală).



## Portofoliu de terenuri

La data de 30 iunie 2022, One United Properties deținea 180.000 mp de terenuri pentru viitoare dezvoltări rezidențiale, în curs de autorizare și în faza de planificare (acestea din urmă având estimată demararea construcției în 2022 și 2023), în București și în Constanța (Mamaia). Grupul estimează construirea a peste 4.200 de apartamente și spații comerciale pe aceste terenuri. La momentul publicării acestui raport, portofoliul de terenuri a crescut în continuare până la aproximativ 217.000 mp, cu un total de drepturi de construire supraterană de peste 750.000 mp, unde vor fi construite peste 5.200 de apartamente și spații comerciale.

În data de 30 iunie 2022, One United Properties și-a extins portofoliul de terenuri prin achiziția unui teren pe strada Ramuri Tei nr. 3 din București, cu o suprafață de 10.710 mp, unde compania intenționează să construiască o dezvoltare preponderent rezidențială denumită **One City Club**. Noua dezvoltare va cuprinde aproximativ 200 de apartamente organizate în blocuri de mică înălțime, cu o suprafață totală construibilă (GBA) de 37.000 mp, din care 27.000 mp supraterani și 10.000 mp subterani. **Mai multe informații AICI.**

În data de 26 iulie 2022, Compania a achiziționat un teren de 36.869 mp pe Bulevardul Poligrafiei nr. 50 și 52-54, în București, unde va construi o dezvoltare preponderent rezidențială, **One Herăstrău City**. Noua dezvoltare va cuprinde aproximativ 900 de apartamente organizate în cadrul a șapte turnuri înalte, cu o GBA de până la 150.000 mp deasupra solului și 70.000 mp subteran. **Mai multe informații AICI.**

În afară de portofoliul de terenuri deținute, compania are o rezervă importantă de noi terenuri pentru dezvoltare ulterioară. One United Properties se află în prezent în negocieri avansate pentru opt viitoare dezvoltări, precum și în stadii incipiente de discuții sau negocieri pentru alte peste 20 de dezvoltări. Cele opt dezvoltări în curs de negociere se concentrează în principal pe proprietăți rezidențiale pentru cei cu venituri medii și medii-mari și vor fi finanțate cu ajutorul capitalului obținut în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social.

## Segmentul comercial

În data de 17 ianuarie 2022, Grupul a informat piața despre recepționarea One Cotroceni Park Office Faza 1, o dezvoltare de birouri și spații comerciale situată în București. Dezvoltarea are o suprafață închirială brută (GLA) de 46.000 mp. La momentul publicării acestui raport, 83%, din spațiile de birouri și comerciale din Faza 1 și 50% din Faza 2 au fost închiriate. **Mai multe informații AICI.**

În urma obținerii aprobării din partea Consiliului Concurenței, în data de 8 februarie 2022, One United Properties a finalizat tranzacția prin care a achiziționat controlul unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., și indirect asupra Bucur Obor, un centru comercial din București cu o GLA de 26.000 mp. **Mai multe informații AICI.**

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

În data de 25 iulie 2022, One United Properties a informat piața că One Tower, clădire de birouri care face parte din One Floreasca City, cu o GLA de 23.750 mp, a ajuns la 100% grad de ocupare. **Mai multe informații AICI.**

Pe 27 iulie 2022, Grupul a informat piața cu privire la preluarea unei participații de 100% din acțiunile unei companii care deține și operează o clădire de birouri situată pe Bulevardul Nicolae Titulescu nr. 29-



31 din București, denumită **One Victoriei Plaza**. Clădirea de birouri are o GLA de aproximativ 12.000 mp și este închiriată în totalitate către First Bank în calitate de chiriaș pentru o perioadă rămasă de aprox. 12 ani, cu o opțiune de întrerupere după 7 ani. Venitul anual din chirie generat de clădire este de aproximativ 1,9 milioane de euro și este indexat cu rata anuală a inflației. **Mai multe informații AICI.**

În urma achizițiilor de mai sus, portofoliul comercial al Grupului va ajunge la GLA de aproape 190.000 mp până la sfârșitul anului, din care portofoliul de birouri va fi de 148.000 mp după livrarea One Cotroceni Park Office Faza 2.

## PRINCIPALELE EVENIMENTE DE GUVERNANȚĂ

### Decizii judecătorești favorabile referitoare la One Floreasca City

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

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

### Decizii judecătorești favorabile referitoare la One Peninsula

În data de 25 mai 2022, One United Properties a informat piața cu privire la decizia favorabilă a Curții de Apel București referitoare la One Peninsula, care confirmă valabilitatea actelor și demersurilor care au stat la baza dezvoltării și a respins contestația reclamanților. Hotărârea instanței este definitivă. **Mai multe informații AICI.**

### Decizia Curții de Apel București referitoare la One Modrogan

În data de 8 iulie 2022, One United Properties a informat piața cu privire la decizia Curții de Apel București privind One Modrogan, suspendând temporar construcția pe șantier, până la pronunțarea primei hotărâri în dosarul principal privind această dezvoltare. Hotărârea instanței în cauza principală va fi pronunțată în dosarul 11527/3/2022, înregistrat pe rolul Tribunalului București, pentru care primul termen de judecată a fost deja stabilit pentru data de 6 septembrie 2022. **Mai multe informații AICI.**

### Actualizări referitoare la activitatea de ESG

În data de 12 aprilie 2022, One United Properties a anunțat crearea **Comitetului de Guvernare de Mediu, Socială și Corporativă (ESG)**, care va asista Consiliul de Administrație în definirea strategiei de sustenabilitate. Acesta este primul Comitet ESG numit vreodată de Consiliul de Administrație al unei companii *blue-chip* din România. **Mai multe informații AICI.**

În data de 7 iulie 2022, One United Properties a publicat **Raportul de Sustenabilitate 2021**, pregătit în conformitate cu standardele Global Reporting Initiative (GRI). Raportul de Sustenabilitate 2021 se bazează pe strategia ESG a Companiei și pe informațiile furnizate în Raportul de Sustenabilitate al Companiei pentru anul 2020, publicat în decembrie 2021. În urma publicării raportului, Compania a demarat procesul de obținere a rating-ului ESG cu una dintre cele mai importante agenții de rating specializate, care va fi făcut public. **Raportul de sustenabilitate 2021 este disponibil AICI.**

### AGOA și AGEA din 26 aprilie 2022

În data de 26 aprilie 2022, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe a dividendelor în





valoare de 42,5 milioane lei (cu prima tranșă plătită în octombrie 2021, dividendul brut integral pentru anul 2021 este de 75 de milioane de lei). Dividendul brut de 0,0165 lei pe acțiune a fost plătit la 30 mai 2022. De asemenea, AGA a aprobat răscumpărarea de acțiuni de trezorerie în limita totală a 10 milioane de lei, la un preț de achiziție de maximum 1,75 lei pe acțiune, o operațiune de majorare a capitalului social cu aporturi în numerar sau prin emiterea de obligațiuni convertibile. AGA a mai aprobat cadrul de implementare a unui Stock Option Plan în beneficiul membrilor executivi ai Consiliului de Administrație.

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

### **Operațiunea de majorare a capitalului social**

În data de 3 august 2022, One United Properties a anunțat închiderea operațiunii de majorare a capitalului social, în cadrul căreia Compania a atras 253,7 milioane de lei. Procesul a constat în două etape - prima, în care acționarii existenți au subscris pe baza drepturilor de preferință, și cea de-a doua etapă, cu noi investitori care au participat la plasamentul privat. Prețul final per acțiune pentru ambele etape a fost stabilit la 1,25 lei. Operațiunea a fost finalizată în data de 19 august 2022, când acțiunile ONE care au fost subscrise în cadrul operațiunii au fost încărcate în conturile investitorilor.

Capitalul obținut va susține strategia de creștere a One United Properties, permițând Companiei să valorifice noi oportunități de pe piață. Noul capital va fi investit cu prioritate în noi dezvoltări rezidențiale situate în principal în București. Compania își propune să investească acest capital obținut în zece noi dezvoltări. Primele acorduri, pentru două locații în București, One City Club și One Herăstrău City, au fost deja semnate în iulie 2022. Acordurile pentru restul de opt noi dezvoltări sunt estimate a fi semnate în următoarele 12 luni.

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

#### **Lichiditate**

În S1 2022, ONE a fost a noua cea mai tranzacționată acțiune de la BVB. Valoarea medie zilnică tranzacționată a acțiunilor ONE între 1 ianuarie și 30 iunie 2022 a fost de 1,1 milioane de lei. La data de 30 iunie 2022, One United Properties avea 5.510 acționari, o creștere de 74% față de data IPO-ului. Într-un S1 2022 volatil, acțiunile ONE au depășit performanța indicelui de referință BET, oferind o apreciere a prețului acțiunilor de 1,6%, față de o scădere de 8,7% a indicelui BET.

De asemenea, acțiunile ONE au fost incluse, începând cu 20 iunie 2022, în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging, conceput pentru a urmări performanța companiilor imobiliare și a fondurilor de investiții imobiliare (REIT) listate pe piețele emergente. Pe lângă indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging, acțiunile ONE sunt incluse și în alți indici FTSE (FTSE Global All Cap, Small Cap/Mid Cap\*, Total Cap), în indicii BVB (BET, BET-TR, BET-TRN, BET-XT, BET-XT-TR, BET-XT-TRN, BET-BK, BET Plus), precum și în mai mulți indici STOXX (STOXX All Europe Total Market, Balkan Total Market, Balkan Total Market ex Greece & Turkey, EU Enlarged Total Market, Eastern Europe 300, Eastern Europe 300 Real Estate, Eastern Europe Mid 100, Eastern Europe Total Market, Eastern Europe Total Market Mid, Global Total Market, Romania Total Market).

\*Pe 19 august 2022, FTSE Russell a anunțat că acțiunile One United Properties a avansat în cadrul seriei FTSE Global Equity Index Emerging Europe, trecând de la categoria Small Cap la Mid Cap, reflectând capitalizarea bursieră crescută, precum și lichiditatea solidă a acțiunii ONE. Modificarea în cadrul indicelui va intra în vigoare începând cu data de 19 septembrie 2022.



# ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

## ANALIZA VENITURILOR

Venituri consolidate a One United Properties a crescut cu 56% în S1 2022 comparativ cu S1 2021, ajungând la 675,9 milioane de lei. Creșterea cifrei de afaceri a fost susținută de o creștere cu 16% a veniturilor din vânzarea proprietăților rezidențiale, care au ajuns la 386,8 milioane de lei în S1 2022 față de 332,8 milioane de lei în S1 2021. Venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut semnificativ, cu 76% față de anul precedent, ajungând la 189,9 milioane de lei, datorită faptului că majoritatea dezvoltărilor se apropie de finalizare. Acest lucru a generat o marjă netă de 49%, o apreciere cu 17pp față de S1 2021.

În S1 2022, Grupul a înregistrat o scădere de 44% a câștigurilor obținute de la clădirile de birouri în curs de dezvoltare, datorită reclasificării One Cotroceni Park (Faza 1) în categoria investițiilor imobiliare finalizate. La sfârșitul primului semestru din 2022, câștigul a fost de 39,3 milioane de lei, reprezentând, în principiu, singura dezvoltare în curs de execuție pe segmentul de birouri, One Cotroceni Park (Faza 2). Pe de altă parte, Grupul înregistrează câștiguri din achiziția în condiții avantajoase în valoare totală de 94,1 milioane de lei, ceea ce reprezintă câștigul din achiziționarea pachetului majoritar de acțiuni al Bucur Obor, la un preț redus față de valoarea imobilelor, conform evaluării realizate de Colliers. În plus, în S1 2022, Grupul a înregistrat câștiguri de 92,9 milioane de lei din dezvoltarea de investiții imobiliare rezidențiale pentru închiriere, însemnând 29 de apartamente date spre închiriere la One Mircea Eliade, în linie cu strategia companiei de a crește profiturile din chirii pe termen lung, precum și câștiguri din One Tower și OCP Faza 1. Grupul a înregistrat, de asemenea, câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară, care s-au ridicat la 29,2 milioane de lei.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de segmentele de birouri și retail, au înregistrat o creștere semnificativă, de 30 de ori, ajungând la 23,4 milioane de lei. Această creștere a fost determinată de veniturile provenite de la chiriașii de la One Tower (grad de închiriere de aprox. 100% la 30 iunie 2022), One Cotroceni Park Faza 1 (grad de închiriere de 85% la 30 iunie 2022, dar nu generează încă venituri integrale, deoarece o mare parte a chiriașilor se află încă în faza de amenajare), precum și de impactul rezultatelor generate de Bucur Obor și consolidate în cadrul diviziei de retail. Conducerea estimează că veniturile din chirii vor continua să crească la nivel de trimestru, aducând o pondere mai semnificativă în a doua jumătate a anului 2022, având în vedere ocuparea integrală a One Tower, achiziția One Victoriei Plaza, închiriat integral, precum și începând cu 2023, când One Cotroceni Park Faza 1 va începe să genereze chiria integrală, precum și când chiriașii vor începe să se mute în One Cotroceni Park Faza 2.

Cheltuielile Generale și Administrative au crescut cu 345%, până la 60,3 milioane de lei, determinate în principal de evenimentul extraordinar de înregistrare a cheltuielilor referitoare la programul de SOP care va fi destinat membrilor executivi ai Consiliului de Administrație, ca urmare a îndeplinirii criteriilor de performanță descrise în programul SOP. Planul a fost aprobat în cadrul AGOA din 19 aprilie 2021 și reconfirmat în cadrul AGOA din 26 aprilie 2022. Cheltuiala cu SOP a fost înregistrată în T2 2022 și au avut o valoare totală de aproximativ 42 de milioane de lei, în conformitate cu standardele de raportare IFRS. Excluzând efectul SOP, care este o cheltuială unică, non-cash, fără efect asupra capitalului propriu al companiei, costurile administrative au crescut cu 37%, reprezentând costurile datorate dimensiunii mai mari a afacerii și faptului că este o companie publică. În ceea ce privește cheltuielile de exploatare, acestea s-au ridicat la 11,6 milioane de lei în S1 2022, de la 1,9 milioane de lei în S1 2021. Din suma înregistrată în S1 2022, 5,1 milioane de lei reprezintă sponsorizări legate de activități de CSR, care se așteaptă să fie deduse integral din impozitul pe profit. Alte elemente care se încadrează în această categorie includ costurile aferente cheltuielilor imobiliare pentru dezvoltările rezidențiale finalizate și încă nelivrate clienților.

EBITDA s-a dublat, ajungând la 392,7 milioane de lei, datorită marjei excelente din vânzările de proprietăți



rezidențiale și în ciuda implementării non-cash a programului SOP, a avut un impact pozitiv asupra profitului net în S1 2022. Rezultatul brut a ajuns la 389,8 milioane de lei, o creștere de 114% față de S1 2021, în timp ce profitul net a crescut cu 136%, ajungând la 347,8 milioane de lei. Impozitul pe profit pentru S1 2022 a fost de 42 de milioane de lei, din care 8,7 milioane de lei sunt cheltuielile efective, iar restul de 33,3 milioane de lei reprezintă impozitul pe profit amânat, generat de câștigurile din ajustarea valorii juste, care vor deveni impozabile doar la vânzarea acestora.

Poziții P&L selectate (RON)	S1 2022	S1 2021	Δ %
Venituri din vânzările proprietăților rezidențiale	386.763.374	332.758.053	16%
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	39.340.938	69.708.159	-44%
Câștiguri din achizițiile negociate	94.079.969	-	-
Venituri din chirii	23.351.395	766.171	2948%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	5.349.961	2.433.242	120%
Alte venituri din exploatare	5.029.211	1.730.667	191%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	92.852.941	18.758.668	395%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	29.169.878	7.703.216	279%
Costul proprietăților rezidențiale vândute	(196.885.219)	(224.628.655)	-12%
Cheltuieli Generale și Administrative	(60.287.933)	(13.540.357)	345%
Alte cheltuieli de exploatare	(11.609.412)	(1.944.244)	497%
EBITDA	392.661.759	189.417.253	107%
EBT	389.832.043	182.223.063	114%
<b>Profit net</b>	<b>347.805.834</b>	<b>147.538.052</b>	<b>136%</b>

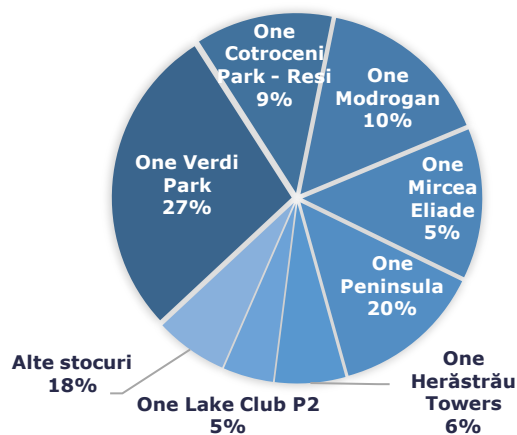
## ACTIVE

Activele totale au crescut cu 27% de la începutul anului 2022, ajungând la 3,5 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut cu 42%, ajungând la 2,1 miliarde de lei, creștere determinată în principal de o majorare cu 42% a investițiilor imobiliare, reprezentând segmentul comercial și portofoliul de terenuri. Toate dezvoltările din cadrul investițiilor imobiliare și-au crescut valoarea, în special One Athenee (+50%) și One Cotroceni Park Office 2 (+43%). În plus, au fost incluse și Bucur Obor, achiziție finalizată în T1 2022, precum și cele 29 de apartamente cumpărate la One Mircea Eliade. De asemenea, s-a înregistrat o creștere a activelor necorporale, care au ajuns la 15,3 milioane de lei, reprezentând brandul Bucur Obor, ca urmare a finalizării achiziției și a raportului de alocare a prețului de achiziție.

Activele circulante au crescut cu 9%, ajungând la 1,4 miliarde de lei, datorită creșterii cu 61% a creanțelor comerciale și cu 40% a plăților în avans către furnizori - ambele fiind rezultatul unei dimensiuni mai mari a operațiunilor. Datorită investițiilor în portofoliul de terenuri și a utilizării de capital în dezvoltările în construcție, poziția de numerar a scăzut ușor, cu 8% de la începutul anului, ajungând la 467,5 milioane de lei. Această poziție de numerar nu include capitalul pe care compania l-a strâns în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social, care se ridică la 253,7 milioane de lei și care va fi vizibil în T3 2022. Stocul (proprietăți rezidențiale) a scăzut cu 2% în perioada analizată, ajungând la 337,9 milioane de lei, deoarece 80% din apartamentele de la dezvoltările în construcție au fost deja vândute. În T2 2022, o nouă dezvoltare a fost inclusă în stoc - One Lake Club (Faza 2), precum și o înregistrare a creșterii stocului la One Mamaia Nord Faza 1, din cauza anulării contractului.



Proprietăți rezidențiale în '000 RON	30.06.2022	31.12.2021
One Verdi Park	91,129	105,693
One Cotroceni Park - Rezidențial	30,156	35,007
One Modrogan	34,750	29,866
One Mircea Eliade	16,798	45,598
One Peninsula	68,591	60,217
One Herăstrău Towers	20,836	23,738
One Floreasca Vista	15,204	17,041
One Timpuri Noi	11,602	10,949
One Mamaia Nord 2	7,019	2,793
One Herăstrău Vista	5,046	4,818
One Mamaia Nord 1	20,330	7,152
One Lake Club (Faza 2)	15,405	-
Alte stocuri	1,039	1,107
<b>TOTAL</b>	<b>337,905</b>	<b>343,978</b>



## CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 29% în S1 2022, ajungând la 2,1 miliarde de lei. Creșterea a fost determinată în principal de creșterea rezultatului reportat.

Datoriile au crescut cu 24% în primul semestru din 2022, ajungând la 1,4 miliarde de lei la 30 iunie 2022, determinate în principal de o creștere cu 35% a datoriilor pe termen lung, care au ajuns la 786,8 milioane de lei, ca urmare a creșterii cu 33% a creditelor și împrumuturilor, reprezentând în principal împrumuturile bancare pe termen lung în valoare de aproximativ 509 milioane de lei, care reprezintă în principal sumele utilizate din împrumuturi bancare pentru subsidiarele One Cotroceni Park Office, One Verdi Park și One United Tower. Creșterea datoriilor curente cu 13% în S1 2022 a fost determinată, printre altele, de creșterea cu 19% a datoriilor comerciale și a altor datorii și de o creștere cu 3% a plăților în avans de la clienți, ca urmare a dimensiunii mai mari a afacerii, a dezvoltărilor care se apropie de stadiul de finalizare și a împrumuturilor de finanțare aferente care devin rambursabile pe termen scurt.



## SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	S1 2022	S1 2021	Δ %
<b>Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale</b>	<b>386.763.374</b>	<b>332.758.053</b>	<b>16%</b>
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(196.885.219)	(224.628.655)	-12%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>189.878.155</i>	<i>108.129.398</i>	<i>76%</i>
<b>Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare</b>	<b>39.340.938</b>	<b>69.708.159</b>	<b>-44%</b>
<b>Câștiguri din achiziții negociate</b>	<b>94.079.969</b>	-	-
<b>Venituri din chirii</b>	<b>23.351.395</b>	<b>766.171</b>	<b>2948%</b>
<b>Venituri din servicii furnizate chiriașilor</b>	<b>5.349.961</b>	<b>2.433.242</b>	<b>120%</b>
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(5.349.961)	(2.433.242)	120%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților	(4.114.940)	(163.757)	2413%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>19.236.455</i>	<i>602.414</i>	<i>3093%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(3.396.282)	(760.657)	346%
Cheltuieli administrative	(61.920.862)	(14.510.367)	327%
Alte cheltuieli de exploatare	(11.609.412)	(1.944.244)	497%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	768	-	-
<b>Alte venituri din exploatare</b>	<b>5.029.211</b>	<b>1.730.667</b>	<b>191%</b>
<b>Câștiguri din investiții imobiliare finalizate</b>	<b>92.852.941</b>	<b>18.758.668</b>	<b>395%</b>
<b>Câștiguri din investiții imobiliare în dezvoltări viitoare</b>	<b>29.169.878</b>	<b>7.703.216</b>	<b>279%</b>
<b>Rezultat din exploatare (EBITDA)</b>	<b>392.661.759</b>	<b>189.417.253</b>	<b>107%</b>
Venituri financiare	7.207.797	7.341.885	-2%
Cheltuieli financiare	(11.115.240)	(14.796.170)	-25%
Proporția rezultatului din companii asociate	1.077.727	260.095	314%
<b>Profit brut</b>	<b>389.832.043</b>	<b>182.223.063</b>	<b>114%</b>
Impozit pe profit	(42.026.209)	(34.685.011)	21%
<b>Profit net</b>	<b>347.805.834</b>	<b>147.538.052</b>	<b>136%</b>



## BILANȚ CONSOLIDAT

BILANȚ (RON)	30.06.2022	31.12.2021	Δ %
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>2.122.320.937</b>	<b>1.492.831.494</b>	<b>42%</b>
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active necorporale	15.252.399	597.608	2452%
Investiții imobiliare	2.059.201.203	1.449.465.190	42%
Active aferente dreptului de utilizare	3.096.303	3.505.452	-12%
Active deținute la entitățile asociate	4.044.885	2.967.158	36%
Imobilizări corporale	21.470.071	17.040.010	26%
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>1.426.364.318</b>	<b>1.304.327.994</b>	<b>9%</b>
Stocuri	337.905.238	343.977.627	-2%
Avansuri acordate furnizorilor	130.668.572	93.266.448	40%
Creanțe comerciale	323.846.424	201.369.543	61%
Alte creanțe	106.059.472	128.441.029	-17%
Cheltuieli în avans	50.970.956	19.517.269	161%
Alte active financiare	9.408.917	9.408.917	0%
Numerar și echivalente de numerar	467.504.739	508.347.161	-8%
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>3.548.685.255</b>	<b>2.797.159.488</b>	<b>27%</b>
<b>CAPITALURI PROPRII</b>	<b>2.121.178.433</b>	<b>1.646.957.217</b>	<b>29%</b>
Capital social	514.828.059	514.828.059	0%
Prime de capital	-	4.307.782	-
Alte rezerve de capital	47.730.734	1.390.179	3333%
Rezerve legale	11.437.359	11.437.359	0%
Rezultat reportat	1.058.911.455	803.225.661	32%
Interese care nu controlează	488.270.826	323.205.536	51%
<b>DATORII</b>	<b>1.427.506.822</b>	<b>1.150.202.271</b>	<b>24%</b>
<b>DATORII PE TERMEN LUNG</b>	<b>786.796.833</b>	<b>581.000.467</b>	<b>35%</b>
Credite și împrumuturi	528.823.055	397.814.528	33%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	7.774.878	7.472.207	4%
Provizioane	897.573	564.912	59%
Datorii de leasing	2.646.947	2.646.947	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	246.654.380	179.974.080	37%
<b>DATORII PE TERMEN SCURT</b>	<b>640.709.989</b>	<b>569.201.804</b>	<b>13%</b>
Beneficiile angajaților	-	553.841	-
Credite și împrumuturi	62.806.837	34.347.782	83%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	47.876	-	-
Datorii de leasing	1.030.438	1.282.387	-20%
Datorii comerciale și alte datorii	147.240.830	123.584.928	19%
Venituri în avans	7.747.845	1.145.855	576%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.316.051	2.023.447	14%
Avansuri încasate de la clienți	419.520.112	406.263.564	3%
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>	<b>3.548.685.255</b>	<b>2.797.159.488</b>	<b>27%</b>



## SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	S1 2022	S1 2021	Δ %
Venituri din serviciile furnizate	13.653.323	29.737.224	-54%
Venituri din chirii, taxe de servicii și similare	121.848	310.156	-61%
Alte venituri	486.512	680.242	-28%
<b>Venituri totale din exploatare</b>	<b>14.261.684</b>	<b>30.727.622</b>	<b>-54%</b>
Amortizarea și deprecierea reluărilor nete	(1.941.702)	(790.706)	146%
Cheltuieli administrative	(7.855.491)	(2.279.158)	245%
Alte cheltuieli de exploatare	(5.578.895)	(1.948.541)	186%
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>	<b>(18.399.450)</b>	<b>(5.018.406)</b>	<b>267%</b>
<b>Rezultat din exploatare</b>	<b>(4.137.767)</b>	<b>25.709.216</b>	<b>-116%</b>
Venituri din dividende	50.918.000	1.881.012	2607%
Venituri din dobânzi	5.657.948	2.974.676	90%
Alte venituri financiare	770.462	3.650.542	-79%
<b>Venituri financiare totale</b>	<b>57.346.410</b>	<b>8.506.230</b>	<b>574%</b>
Cheltuieli cu dobânzile	(432.487)	(713.927)	-39%
<b>Cheltuieli financiare totale</b>	<b>(432.487)</b>	<b>(713.927)</b>	<b>-39%</b>
<b>Rezultat net</b>	<b>56.913.924</b>	<b>7.792.303</b>	<b>630%</b>
<b>Profit brut</b>	<b>52.776.157</b>	<b>33.501.518</b>	<b>58%</b>
Cheltuieli cu impozitul	(6.700.247)	(7.198.837)	-7%
<b>Profit net</b>	<b>46.075.910</b>	<b>26.302.682</b>	<b>75%</b>



## BILANȚ INDIVIDUAL

BILANȚ (RON)	30.06.2022	31.12.2021	Δ %
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>522.041.508</b>	<b>435.069.008</b>	<b>20%</b>
Imobilizări corporale	4.688.183	1.293.679	262%
Active necorporale	888.562	567.455	57%
Active deținute la entitățile subsidiare și asociate	96.535.654	90.497.644	7%
Credite acordate entităților subsidiare și asociate	400.645.965	338.295.046	18%
Active aferente dreptului de utilizare	21.300.043	3.393.204	528%
Active privind impozitul pe profitul amânat	43.873	59.389	-26%
Alte active imobilizate	962.592	962.592	0%
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>251.144.921</b>	<b>277.357.390</b>	<b>-9%</b>
Numerar și echivalente de numerar	97.948.865	121.682.382	-20%
Credite acordate entităților subsidiare și asociate	21.845.002	24.724.694	-12%
Stocuri	6.103	-	100%
Creanțe comerciale	92.473.632	102.053.110	-9%
Alte creanțe	37.939.959	28.753.389	32%
Cheltuieli în avans	931.360	143.815	548%
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>773.186.429</b>	<b>712.426.398</b>	<b>9%</b>
<b>CAPITALURI PROPRII</b>	<b>592.362.356</b>	<b>582.034.517</b>	<b>2%</b>
Capital social	514.828.059	514.828.059	0%
Prime de capital	-	4.307.782	-100%
Alte rezerve de capital	12.423.205	1.390.179	794%
Rezerve legale	11.437.359	11.437.359	0%
Rezultat reportat	53.673.733	50.071.138	7%
<b>DATORII</b>	<b>180.824.073</b>	<b>130.391.881</b>	<b>39%</b>
<b>DATORII PE TERMEN LUNG</b>	<b>48.931.257</b>	<b>30.494.160</b>	<b>60%</b>
Credite și împrumuturi	27.906.716	27.921.952	0%
Datorii de leasing	20.917.073	2.464.740	749%
Alte datorii pe termen lung	107.468	107.468	0%
<b>DATORII PE TERMEN SCURT</b>	<b>131.892.816</b>	<b>99.897.721</b>	<b>32%</b>
Datorii de leasing	2.840.718	1.299.647	119%
Datorii comerciale	1.974.578	1.880.800	5%
Alte datorii	125.740.371	96.575.919	30%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.336.361	-	100%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	788	141.356	-99%
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>	<b>773.186.429</b>	<b>712.426.398</b>	<b>9%</b>





## INDICATORI FINANCIARI CHEIE

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

*Date financiare  
în RON '000*

**30 iunie 2022**

### Indicatorul lichidității curente

Active circulante	1.426.364.318	<b>= 2.23</b>
Datorii curente	640.709.989	

### Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat	599.452.646	<b>= 28.26%</b>
Capital propriu	2.121.178.433	

### Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți	262.607.984	<b>= 0.19</b>
Cifra de afaceri	675.937.667	

### Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri	675.937.667	<b>= 0.64</b>
Active imobilizate nete	2.122.321.000	

### Loan-to-value

	<b>30 iunie 2022</b>	<b>31 decembrie 2021</b>
Datoria financiară	599.452.646	432.162.310
Active imobiliare	2.397.106.441	1.793.442.817
	<b>= 25%</b>	<b>= 24%</b>



## PERSPECTIVE ȘI RISCURI PENTRU ANUL 2022

În data de 26 aprilie 2022, a avut loc Adunarea Generală anuală a Acționarilor Grupului One United Properties, care a aprobat Bugetul consolidat de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2022, așa cum este prezentat în tabelul de mai jos. Conducerea menține acest buget la data publicării acestui raport.

Bugetul pentru 2022 al One United Properties	RON	Δ% vs. 2021
Cifra de afaceri	1.523.119.444	36%
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	1.217.899.669	73%
Venituri din chirii din segmentul comercial*	71.778.670	997%
Profit din exploatare	663.366.162	8%
Profit net	548.709.933	8%
Investiții	1.162.506.607	

La data de 30 iunie 2022, One United Properties a fost pe drumul cel bun în ceea ce privește realizarea bugetului, înregistrând rezultate în linie cu așteptările: EBITDA cu 11% peste valoarea bugetată pentru S1 2022, EBT mai mare cu 13% și profitul net mai mare cu 23% față de ceea ce a fost bugetat pentru prima jumătate a anului.

Pentru 2022, One United Properties vizează investiții de 1,163 miliarde de lei. Compania estimează finalizarea următoarelor dezvoltări rezidențiale până la sfârșitul anului: One Verdi Park, One Timpuri Noi și One Floreasca Vista, care vor contribui semnificativ la venitul net. În plus, compania estimează finalizarea Fazei 2 a One Cotroceni Park Office înainte de sfârșitul anului, ceea ce va impulsiona și mai mult veniturile recurente în anii următori.

\*Estimarea veniturilor din chirii exclude impactul generat de One Victoriei Plaza, tranzacție care a fost încheiată în data de 27 iulie 2022.

### RISCURI ȘI ELEMENTE DE INCERTITUDINE

Principalele riscuri și elemente de incertitudine legate de activitatea companiei, care rămân valabile pentru a doua jumătate a anului 2022, sunt identificate și detaliate în Prospectul pentru majorarea capitalului social din iunie 2022, disponibil [AICI](#).

Pentru efectele cheltuielilor de capital, curente și anticipate (inclusiv informații privind scopul și sursa de finanțare a acestor cheltuieli) asupra activității One United Properties, investitorii sunt invitați să consulte Prospectul, disponibil accesând linkul de mai sus.



## DESPRE ONE UNITED PROPERTIES

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



### REZIDENȚIAL

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



### BIROU

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



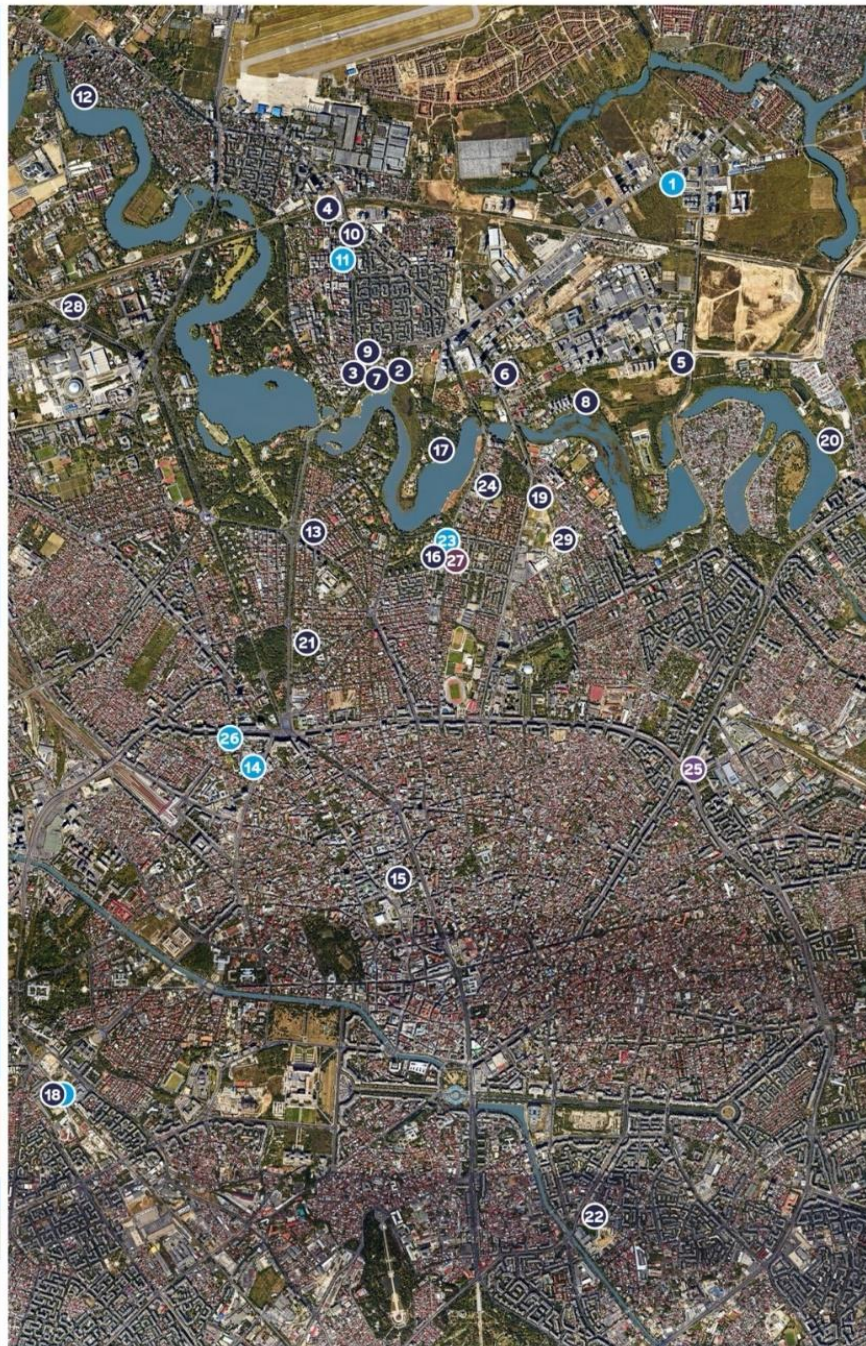
### COMERCIAL

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

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

# DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES

- 1 ONE NORTH GATE
- 2 ONE FLOREASCA LAKE
- 3 ONE HERASTRAU PARK
- 4 ONE HERASTRAU VISTA
- 5 ONE HIGH DISTRICT
- 6 ONE FLOREASCA TOWERS
- 7 ONE FLOREASCA VISTA
- 8 ONE LAKE CLUB
- 9 ONE HERASTRAU PLAZA
- 10 ONE HERASTRAU TOWERS
- 11 ONE HERASTRAU OFFICE
- 12 ONE MADRIGALULUI
- 13 ONE CHARLES DE GAULLE
- 14 ONE VICTORIEI CENTER
- 15 ONE ATHENEE



- 16 ONE MIRCEA ELIADE
- 17 ONE PENINSULA
- 18 ONE COTROCENI PARK
- 19 ONE VERDI PARK
- 20 ONE LAKE DISTRICT
- 21 ONE MODROGAN
- 22 ONE TIMPURI NOI
- 23 ONE TOWER
- 24 ONE RAHMANINOV
- 25 ONE BUCUR OBOR
- 26 ONE VICTORIEI PLAZA
- 27 ONE GALLERY
- 28 ONE HERASTRAU CITY RENDERINGS IN PROGRESS
- 29 ONE CITY CLUB RENDERINGS IN PROGRESS

For more details about One United Properties past, present and future projects check our updated info on [one.ro](http://one.ro)



# DECLARAȚIA CONDUCERII

București, 22 august 2022

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

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

Președinte al Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu



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

**Situații financiare consolidate interimare  
simplificate pentru perioada încheiată la  
30 iunie 2022**

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

RAPORTUL AUDITORULUI	1
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2–3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5–6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE	8–35

## RAPORT PRIVIND REVIZUIREA SITUAȚIILOR FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE

Către Acționarii,  
One United Properties S.A.

### Introducere

Am revizuit situațiile financiare consolidate interimare simplificate anexate ale One United Properties S.A. („Societatea”) și ale filialelor (denumite împreună „Grupul”) pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2022 și 30 iunie 2022. Situațiile financiare consolidate interimare simplificate includ (i) situația consolidată interimară simplificată a poziției financiare la 30 iunie 2022, (ii) situația consolidată simplificată a profitului și pierderii și a altor elemente ale rezultatului global, situația consolidată interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii și situația consolidată interimară simplificată a fluxurilor de trezorerie, fiecare pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2022 și 30 iunie 2022, și informațiile comparative pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2021 și 30 iunie 2021, și (iii) alte note explicative.

Conducerea este responsabilă pentru pregătirea și prezentarea acestor situații financiare consolidate interimare simplificate întocmite în conformitate cu Standardul Internațional de Contabilitate 34 – „Raportare Financiară Interimară” adoptat de Uniunea Europeană.

Responsabilitatea noastră este aceea de a exprima o concluzie cu privire la aceste situații financiare consolidate interimare simplificate, bazate pe revizuirea efectuată.

### Aria de aplicabilitate a revizurii

Am efectuat revizuirea în conformitate cu Standardul Internațional pentru Misiuni de Revizuire 2410, „Revizuirea situațiilor financiare interimare efectuată de un auditor independent al entității”. O revizuire a situațiilor financiare interimare constă în efectuarea de investigații, în special asupra persoanelor responsabile pentru situația financiar - contabilă, și în aplicarea procedurilor analitice, precum și a altor proceduri de revizuire.

Aria de aplicabilitate a unei revizurii este în mod semnificativ mai redusă decât cea a unui audit efectuat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit și, prin urmare, nu putem să obținem asigurarea că vom sesiza toate aspectele semnificative care ar putea fi identificate în cadrul unui audit. Prin urmare, nu exprimăm o opinie de audit.

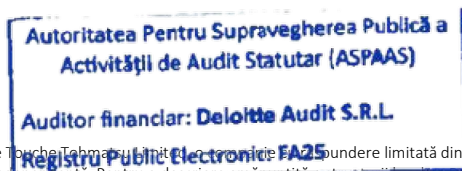
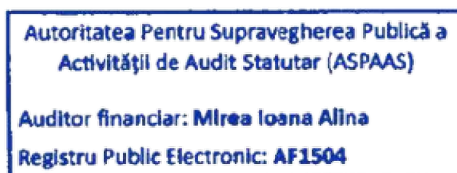
### Concluzia

Bazându-ne pe revizuirea efectuată, nimic nu ne-a atras atenția, în sensul de a ne face să credem că situațiile financiare consolidate interimare simplificate atașate nu oferă o imagine fidelă sub toate aspectele semnificative a poziției financiare a entității la data de 30 iunie 2022 și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru perioada de șase luni încheiată la această dată în conformitate cu Standardul Internațional de Contabilitate 34 – „Raportare Financiară Interimară” adoptat de Uniunea Europeană.

În numele:  
Deloitte Audit S.R.L.

Alina Mirea

  
București, România  
22 august 2022





## SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

	Nota	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Fond comercial	6	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	6	15.252.399	597.608
Investiții imobiliare	7	2.059.201.203	1.449.465.190
Active aferente dreptului de utilizare	5	3.096.303	3.505.452
Acțiuni deținute la entitățile asociate	8	4.044.885	2.967.158
Imobilizări corporale	4	21.470.071	17.040.010
<b>Total active imobilizate</b>		<b>2.122.320.937</b>	<b>1.492.831.494</b>
<b>Active circulante</b>			
Stocuri	9	337.905.238	343.977.627
Avansuri acordate furnizorilor	10	130.668.572	93.266.448
Creanțe comerciale	11	323.846.424	201.369.543
Alte creanțe	11	106.059.472	128.441.029
Cheltuieli în avans		50.970.956	19.517.269
Alte active financiare		9.408.917	9.408.917
Numerar și echivalente de numerar	12	467.504.739	508.347.161
<b>Total active circulante</b>		<b>1.426.364.318</b>	<b>1.304.327.994</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>		<b>3.548.685.255</b>	<b>2.797.159.488</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	14	514.828.059	514.828.059
Prime de capital	14	-	4.307.781
Alte rezerve de capital	14	47.730.734	1.390.179
Rezerve legale	14	11.437.359	11.437.359
Rezultat reportat		1.058.911.455	791.788.303
<b>Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului</b>		<b>1.632.907.607</b>	<b>1.323.751.681</b>
Interese care nu controlează		488.270.826	323.205.535
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>2.121.178.433</b>	<b>1.646.957.216</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	528.823.055	390.342.321
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	7.774.878	7.472.207
Provizioane		897.573	564.912
Datorii din contractele de leasing – termen lung	5	2.646.947	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	246.654.380	179.974.080
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>786.796.833</b>	<b>581.000.467</b>

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

	Nota	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
<b>Datorii curente</b>			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	62.806.837	34.260.754
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	47.876	87.028
Datorii din contractele de leasing	5	1.030.438	1.282.387
Datorii comerciale și alte datorii	16	147.240.830	124.138.768
Venituri în avans		7.747.845	1.145.855
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	2.316.051	2.023.447
Avansuri încasate de la clienți	17	419.520.112	406.263.566
<b>Total datorii curente</b>		<b>640.709.989</b>	<b>569.201.805</b>
<b>Total datorii</b>		<b>1.427.506.822</b>	<b>1.150.202.272</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>		<b>3.548.685.255</b>	<b>2.797.159.488</b>

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 19 august 2022 și semnate în numele acesteia de către:

**VICTOR CĂPITANU**  
Administrator

**VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ**  
Director Financiar

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

	Nota	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	18	386.763.374	332.758.053
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	18	(196.885.219)	(224.628.655)
<b>Venituri nete din proprietăți rezidențiale</b>		<b>189.878.155</b>	<b>108.129.398</b>
Câștiguri din investiții imobiliare în curs de execuție	7	39.340.938	69.708.159
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	7	92.852.941	18.758.668
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare		29.169.878	7.703.216
Câștig din achiziția negociată a unei noi companii	7	94.079.969	-
Venituri din chirii		23.351.395	766.171
Venituri din servicii către chiriași		5.349.961	2.433.242
Costuri cu servicii către chiriași		(5.349.961)	(2.433.242)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(4.114.940)	(163.757)
<b>Venituri nete din închirieri</b>		<b>19.236.455</b>	<b>602.414</b>
Cheltuieli de intermediere vânzări	19	(3.396.282)	(760.657)
Cheltuieli generale de administrație	20	(61.920.862)	(14.510.367)
Alte cheltuieli de exploatare	21	(11.609.412)	(1,944,244)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare		768	-
Alte venituri din exploatare		5.029.211	1,730,667
<b>Rezultat din activitatea de exploatare</b>		<b>392.661.759</b>	<b>189,417,254</b>
Venituri financiare	22	7.207.797	7.341.885
Cheltuieli financiare	22	(11.115.240)	(14.796.170)
<b>Rezultat financiar net</b>		<b>(3.907.443)</b>	<b>(7.454.285)</b>
Cota-parte din profitul asociaților		1.077.727	260.095
<b>Rezultat înainte de impozitare</b>		<b>389.832.043</b>	<b>182.223.064</b>
Impozit pe profit	13	(42.026.209)	(34.685.011)
<b>Rezultatul net al perioadei</b>		<b>347.805.834</b>	<b>147.538.053</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>		<b>347.805.834</b>	<b>147.538.053</b>
<b>Rezultat net atribuibil:</b>			
Proprietarilor Grupului		308.610.711	129.064.256
Intereselor care nu controlează		39.195.123	18.473.797
<b>Rezultat global atribuibil:</b>			
Proprietarilor Grupului		308.610.711	129.064.256
Intereselor care nu controlează		39.195.123	18.473.797
Câștiguri pe acțiune de bază/diluată atribuibile acționarilor	24	0.20	0.28

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 19 august 2022 și semnate în numele acestora de către:

**VICTOR CĂPITANU**  
Administrator

**VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ**  
Director Financiar

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

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2022**

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

**SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 IUNIE 2022**

	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 31 decembrie 2021</b>	<b>514.828.059</b>	<b>4.307.781</b>	<b>11.437.359</b>	<b>1.390.179</b>	-	<b>791.788.303</b>	<b>323.205.535</b>	<b>1.646.957.216</b>
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	308.610.711	39.195.123	<b>347.805.834</b>
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(42.473.315)	(837.900)	<b>(43.311.215)</b>
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer din prime de capital în alte rezerve	-	(4.307.781)	-	4.307.781	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	985.756	(6.803.065)	<b>(5.817.309)</b>
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Vânzarea de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Remunerații sub formă de plăți pe bază de acțiuni („SOP”)	-	-	-	42,032,774	-	-	-	<b>42.032.774</b>
Tranzacții la înființarea filialei sau la majorarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	133.511.133	<b>133.511.133</b>
<b>Sold la 30 iunie 2022</b>	<b>514.828.059</b>	-	<b>11.437.359</b>	<b>47,730,734</b>	-	<b>1.058.911.455</b>	<b>488.270.826</b>	<b>2.121.178.433</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 6 luni încheiată la 30 iunie 2022**

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

**SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 IUNIE 2021**

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte Rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 31 decembrie 2020</b>	<b>259.824.598</b>	<b>9.192</b>	-	<b>463.393</b>	<b>(26.765.560)</b>	<b>498.235.187</b>	<b>92.264.592</b>	<b>824.031.402</b>
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	129.064.256	18.473.797	147.538.053
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(49.243.000)	(328.836)	(49.571.836)
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve de capital	189.573	-	-	-	-	(189.573)	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	-	-	-	926.786	-	-	-	926.786
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	345.695	(355.597)	(9.902)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Vânzarea de acțiuni proprii	-	-	-	-	26.765.560	9.269.654	-	36.035.214
Tranzacții la înființarea filialei sau la majorarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sold la 30 iunie 2021</b>	<b>260.014.171</b>	<b>9.192</b>	-	<b>1.390.179</b>	-	<b>587.482.219</b>	<b>110.053.956</b>	<b>958.949.717</b>

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

## SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE

	30 iunie 2022	30 iunie 2021
<b>Fluxuri de numerar din activitate de exploatare</b>		
Rezultat net al perioadei	<b>347.805.834</b>	<b>147.538.053</b>
<b>Ajustări pentru:</b>		
Cheltuieli cu amortizarea	1.152.874	946.741
Cota-parte în profitul asociaților	(1.077.727)	(260.095)
Creșterea/(Descreșterea) în alte provizioane	332.661	15.834
Provizion concedii neefectuate	-	(219.929)
Câștig/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale	(1.501)	-
Cheltuieli cu dobânzile	8.191.527	4.989.523
Venituri din dobânzi	(1.645.585)	(756.011)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	42.026.209	34.685.011
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul valutar	(247.791)	4.475.425
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(161.363.757)	(96.170.043)
Câștig/Pierdere din vânzarea investițiilor imobiliare	(768)	-
Câștig din achiziția negociată a unei noi subsidiare	(94.079.969)	-
Plata pe bază de acțiuni	42.032.774	926.786
<b>Modificări în capitalul circulant</b>		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	(236.954.529)	(79.922.215)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor	(15.388.193)	83.334.797
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	(3.035.752)	4.895.071
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți	13.255.546	135.092.184
Impozitul pe profit plătit	(4.409.861)	(4.634.573)
Modificări în capitalul circulant din achiziția de noi subsidiare	11,656,689	-
<b>Numerar net din activități de exploatare</b>	<b>(51.751.319)</b>	<b>234.936.559</b>
Achiziții de imobilizări corporale	(4.350.869)	(915.792)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	5.043	313.213
Achiziții de imobilizări necorporale	(378.828)	(626.116)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(49,021,311)	(78.658.462)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate	(47,137,201)	-
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare	3,756,376	(36.263)
Achiziții de investiții imobiliare	(4.482.398)	-
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	(5.817.310)	(9.900)
Dobânzi încasate	1.645.585	756.011
<b>Flux de numerar net utilizat în activități de investiții</b>	<b>(105.780.913)</b>	<b>(79.177.309)</b>
Încasări din împrumuturi	177.076.992	217.777.917
Rambursări de împrumuturi	(9.494.445)	(199.548.057)
Dividende platite	(42.443.954)	(23.821.935)
Dobânzi plătite	(8.182.824)	(6.605.309)
Vânzarea de acțiuni proprii	-	36.035.213
Elementele principale ale plăților de leasing	(265.959)	(531.917)
<b>Flux de numerar net generat din activități de finanțare</b>	<b>116.689.810</b>	<b>23.305.912</b>
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(40.842.422)	179.065.162
<b>Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei</b>	<b>508.347.161</b>	<b>170.971.646</b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei</b>	<b>467.504.739</b>	<b>350.036.808</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 2022 și 30 iunie 2022 în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) aplicabile raportării interimare, aplicate în Uniunea Europeană.

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

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

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

Societatea deține următoarele filiale la 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021. Sediul social, obiectul de activitate și participația în cadrul Grupului sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Societatea din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 30 iunie 2022	% participație la 31 decembrie 2021	Sediul social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru dezvoltările grupului și din afara grupului	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar în București	62,41%	62,41%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	70,24%	70,24%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	80,58%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

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

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



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

În primele două trimestre ale anului 2022, au fost înființate cinci noi filiale în cadrul grupului One: One Proiect 8 SRL, One Proiect 9 SRL, One Proiect 10 SRL, One United Management Services SRL și One United Italia SRL care sunt deținute în proporție de 100% de Societate.

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

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

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

### **2. BAZELE ÎNTOCMIRII**

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

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

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate pentru perioada de 6 luni cuprinsă între 1 ianuarie 2022 și 30 iunie 2022 au fost revizuite de către Deloitte Audit SRL care de asemenea au auditat situațiile financiare consolidate anuale de la 31 Decembrie 2021.

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

Comparativ cu situațiile financiare consolidate interimare simplificate de la 30 iunie 2021, Grupul a prezentat cu un nivel mai mare de granularitate unele informații din perioada curentă pentru a crește gradul de relevanță. După caz, Grupul a reclasificat informațiile comparative pentru uniformitate. Următoarele elemente din situația consolidată interimară simplificată a profitului și pierderii și a altor elemente ale rezultatului global și situația consolidată interimară simplificată a poziției financiare au fost modificate datorită unor astfel de reclasificări: costurile proprietarului aferente proprietăților disponibile pentru închiriere au fost incluse în categoria cheltuielilor administrative la 30 iunie 2021, iar în perioada curentă au fost reclasificate în activitatea de închiriere, beneficiile angajaților au fost incluse în categoria Datorii comerciale și alte datorii.

### **3. STANDARDE, AMENDAMENTE ȘI NOI INTERPRETĂRI ALE STANDARDELOR**

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

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

- **Amendamente la IFRS 3: Definiția unei întreprinderi** - Amendamentul la IFRS 3 Combinări de întreprinderi clarifică faptul că, pentru a fi considerat o întreprindere, un set integrat de activități și active trebuie să includă, cel puțin, o intrare și un proces de fond care, împreună, contribuie semnificativ la capacitatea de a crea rezultate. Mai mult, clarifică faptul că o întreprindere poate exista fără a include toate intrările și procesele necesare pentru a crea rezultate. Aceste modificări nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului, dar pot avea impact asupra perioadelor viitoare în cazul în care Grupul va încheia orice combinații de întreprinderi.
- **Amendamente la IFRS 7, IFRS 9 și IAS 39 Reforma indicelui de referință a ratei dobânzii** - Amendamentele la IFRS 9 și IAS 39 Instrumente financiare: Recunoaștere și evaluare oferă o serie de scutiri, care se aplică tuturor relațiilor de acoperire care sunt direct afectate de reforma indicelui de referință a ratei dobânzii. O relație de acoperire este afectată în cazul în care reforma dă naștere la incertitudine cu privire la momentul și / sau valoarea fluxurilor de numerar bazate pe un indice de referință ale elementului acoperit sau ale instrumentului de acoperire. Aceste amendamente nu au niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului, deoarece acesta nu are nicio relație de acoperire împotriva ratei dobânzii.
- **Amendamente la IAS 1 și IAS 8 Definiția pragului de semnificație** - Amendamentele oferă o nouă definiție a pragului de semnificație, care prevede că „informațiile sunt importante dacă omiterea, declararea eronată sau ascunderea acestora ar putea, în mod rezonabil, să influențeze deciziile pe care utilizatorii principali ai situațiilor financiare cu scop general le iau pe baza acestor situații financiare, care furnizează informații financiare despre o anumită entitate raportoare.” Amendamentele clarifică faptul că pragul de semnificație va depinde de natura sau amploarea informațiilor, fie individual, fie în combinație cu alte informații, în contextul situațiilor financiare. O denaturare a informațiilor este semnificativă dacă s-ar putea aștepta în mod rezonabil să influențeze deciziile luate de utilizatorii principali. Aceste modificări nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului și nici nu se așteaptă să aibă vreun impact viitor asupra Grupului.
- **Cadrul conceptual pentru raportarea financiară emis la 29 martie 2018** - Cadrul conceptual nu este un standard și niciunul dintre conceptele conținute în acesta nu prevalează asupra conceptelor sau cerințelor din niciun standard. Scopul cadrului conceptual este de a asista IASB în elaborarea standardelor, de a ajuta autorii raportării financiare să dezvolte politici contabile consecvente acolo unde nu există un standard aplicabil și de a ajuta toate părțile să înțeleagă și să interpreteze standardele. Acest lucru va afecta acele entități care și-au dezvoltat politicile contabile pe baza Cadrului conceptual. Cadrul conceptual revizuit include câteva concepte noi, definiții actualizate și criterii de recunoaștere pentru active și datorii și clarifică câteva concepte importante. Aceste amendamente nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.
- **Amendamente la IFRS 16 Concesii la chirii ca urmare a Covid-19** - La 28 mai 2020, IASB a emis Concesii la chirii ca urmare a Covid-19 - amendament la IFRS 16 Contracte de leasing. Amendamentele scutesc locatarii de la aplicarea liniilor directe IFRS 16 cu privire la modificarea contractelor de leasing pentru concesiunile de chirie care apar ca o consecință directă a pandemiei Covid-19. Ca avantaj practic, un locatar poate alege să nu evalueze dacă o concesiune la chirie ca urmare a Covid-19 de la un locatar este o modificare de leasing. Un locatar care face aceste alegeri contabilizează orice modificare a plăților de leasing care rezultă din concesiunea la chirie ca urmare a Covid-19 în același mod în care ar contabiliza modificarea în conformitate cu IFRS 16, dacă modificarea nu ar fi o modificare de leasing. Modificarea se aplică perioadelor de raportare anuale care încep la sau după 1 iunie 2020. Este permisă aplicarea anticipată. Acest amendament nu a avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.

## 4. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Echipamente tehnologice	Aparatură și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
<b>Cost</b>						
31 decembrie 2021	15.791.459	758.632	809.577	1.175.717	3.165.923	21.701.308
Intrări	-	337.898	112.361	471.338	4.504.074	5.425.671
leșiri	-	-	(24.931)	(18.750)	(4.866)	(48.547)
30 iunie 2022	15.791.459	1.096.530	897.007	1.628.305	7.665.131	27.078.432
<b>Amortizări și deprecieri</b>						
31 decembrie 2021	2.309.430	425.316	654.918	685.855	585.779	4.661.298
Amortizare aferentă anului	346.318	337.898	(300.268)	299.981	297.274	981.203
leșiri	-	-	-	(32.068)	(2.072)	(34.140)
30 iunie 2022	2.655.748	763.214	354.650	953.768	880.981	5.608.361
<b>Valoare contabilă netă</b>						
31 decembrie 2021	13.482.029	333.316	154.659	489.862	2.580.144	17.040.010
30 iunie 2022	13.135.711	333.316	542.357	674.537	6.784.150	21.470.071

**4. IMOBILIZĂRI CORPORALE (continuare)**

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

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

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

**Grupul ca locatar**

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

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

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

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

	Terenuri	Clădiri	Echipamente	Total
<b>La 1 ianuarie 2022</b>	<b>30.923</b>	<b>3.426.862</b>	<b>47.667</b>	<b>3.505.452</b>
Intrări	-	-	-	-
Costuri de amortizare	(93.335)	(279.577)	(36.237)	(409.149)
<b>La 30 iunie 2022</b>	<b>(62.412)</b>	<b>3.147.285</b>	<b>11.430</b>	<b>3.096.303</b>

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

	2022	2021
<b>La 1 ianuarie</b>	<b>3.929.334</b>	<b>1.208.149</b>
Intrări	-	3.566.471
Dobânda acumulată	5.894	82.799
Plăți	8.115	(939.449)
Diferențe valutare	(265.958)	11.364
<b>La 30 iunie 2022/31 decembrie 2021</b>	<b>3.677.385</b>	<b>3.929.334</b>

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

	Perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2022	Perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2021
Cheltuieli cu amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	(241.115)	(180.451)
Cheltuieli cu dobânda la datoriile de leasing	(7.333)	(14.666)
Câștiguri/(Pierderi) din schimbul valutar	(5.894)	(11.789)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing la activele cu valoare redusă	(5.016)	(6.700)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing pe termen scurt	(31.303)	(56.668)
<b>Total valoare recunoscută în contul de profit și pierdere</b>	<b>(290.661)</b>	<b>(270.274)</b>

## 6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, brevete, licențe	Costuri de dezvoltare	Alte immobilizări necorporale	Total
<b>Cost</b>					
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>19.256.076</b>	<b>335.502</b>	<b>355.010</b>	<b>849.840</b>	<b>20.796.428</b>
Intrări	-	14.381.420	371.862	16.516	14.769.798
<b>La 30 iunie 2022</b>	<b>19.256.076</b>	<b>14.716.922</b>	<b>726.872</b>	<b>866.356</b>	<b>35.566.226</b>
<b>Amortizări și deprecieri</b>					
<b>La 31 decembrie 2021</b>	-	<b>193.706</b>	-	<b>749.038</b>	<b>942.744</b>
Amortizare	-	34.665	-	80.342	115.007
<b>La 30 iunie 2022</b>	-	<b>228.371</b>	-	<b>829.380</b>	<b>1.057.751</b>
<b>Valoare contabilă netă</b>					
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>19.256.076</b>	<b>141.796</b>	<b>355.010</b>	<b>100.802</b>	<b>19.853.684</b>
<b>La 30 iunie 2022</b>	<b>19.256.076</b>	<b>14.488.551</b>	<b>726.872</b>	<b>36.976</b>	<b>34.508.475</b>

*Fondul comercial*

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

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

## 7. INVESTIȚII IMOBILIARE

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

Evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă s-a efectuat la 30 iunie 2022 și se va efectua de asemenea la sfârșitul anului.

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

**Investiții imobiliare finalizate (IPC):**

- teren în suprafață de 12.000 mp și imobil de birouri în suprafață de 34.628 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- 3 apartamente și 4 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.A.;
- teren în suprafață de 6.096 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închirială de 23.800 mp situat în Calea Floreasca, Nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower SA;
- teren și doua imobile de birouri cu o suprafață totală de 46.253 mp situat în str. Sergent Nuțu Ion nr 44, deținut de filiala One Cotroceni Park Office SA;

## 7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

- imobil situat în jud. Buzău achiziționat în septembrie, deținut de filiala One Carpathian Lodge Măgura SRL format dintr-un hotel boutique împreună cu 56ha de pădure și teren. Grupul intenționează să realizeze investiții viitoare pe termen scurt și mediu.
- 29 de apartamente și 35 de locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL. În primul trimestru al anului 2022, Grupul a început activitățile în vederea închirierii mai multor apartamente și locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL și, prin urmare, modifică prezentarea de la apartamente disponibile spre vânzare la apartamente disponibile pentru închiriere. La data schimbării destinației, Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers Romania și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 43.8 milioane RON.
- imobil care se închiriază în scop comercial dobândit prin achiziția companiei Bucur Obor SA. Proprietatea vizată are o suprafață totală închiriabilă de 20.868 mp de retail și 2.386 mp depozite. Investiția imobiliară a fost evaluată la valoarea justă la data achiziției la 307.1 milioane RON.

În data de 19 noiembrie 2021, One United Properties a anunțat intenția de achiziționare (indirectă prin BO Retail Invest S.R.L.) a pachetului majoritar al Bucur Obor, o companie listată pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, sub simbolul BUCU. În aceeași zi, prin împrumutul pus la dispoziție de Companie One United Properties SA, BO Retail Invest S.R.L a achiziționat 54,4351% din capitalul social al Bucur Obor S.A. contra unei sume de 65 milioane RON. Tranzacția a făcut obiectul unei autorizări din partea Consiliului Concurenței, pe care Compania a obținut-o în data de 4 februarie 2022. În data de 8 februarie 2022, One United Properties a finalizat achiziționarea de către Companie a controlului unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., și indirect a controlului asupra Bucur Obor.

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

- Teren și construcția aferentă situate în sectorul 1, București, deținute de subsidiara One Peninsula SRL, achiziționate în luna mai 2022.

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

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

### Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (IPFO):

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

## 7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Modificările în valorile investițiilor imobiliare au fost astfel:

## Investiții imobiliare finalizate

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
<b>La 1 ianuarie</b>	<b>549.398.406</b>	<b>144.581.151</b>
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	42.411.253	8.144.441
Achiziții de investiții imobiliare	4.482.398	12.442.650
Valoarea justă a investiției imobiliare Bucur Obor achiziționată	307.120.316	-
Transfer din categoria stocuri	21.795.374	-
Leșiri	(3.755.608)	(9.287.515)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	92.852.941	44.364.366
Transfer din categoria investițiilor imobiliare în curs de dezvoltare	454.265.348	331.527.462
Stimulente de leasing	27.245.161	17.625.851
<b>La 30 iunie 2022 / 31 decembrie 2021</b>	<b>1.495.815.589</b>	<b>549.398.406</b>

## Investiții imobiliare în curs de dezvoltare

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
<b>La 1 ianuarie</b>	<b>650.175.262</b>	<b>720.733.992</b>
Costuri de dezvoltare	44.220.584	190.927.581
Dobândă capitalizată	-	491.773
Transfer (la)/din categoria stocuri	-	(234.275.661)
Transfer la categoria investiții imobiliare finalizate	(454.265.348)	(331.527.462)
Stimulente de leasing	-	5.188.996
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	39.340.938	298.636.043
<b>La 30 iunie 2022 / 31 decembrie 2021</b>	<b>279.471.436</b>	<b>650.175.262</b>

## Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
<b>La 1 ianuarie</b>	<b>249.891.522</b>	<b>145.100.833</b>
Costuri de dezvoltare	4.852.778	11.079.774
Achiziții	-	37.523.145
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	29.169.878	56.187.770
<b>La 30 iunie 2022 / 31 decembrie 2021</b>	<b>283.914.178</b>	<b>249.891.522</b>
<b>Total general investiții imobiliare la 30 iunie 2022 / 31 decembrie 2021</b>	<b>2.059.201.203</b>	<b>1.449.465.190</b>

**Procese de evaluare**

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 30 iunie 2022 și la 31 decembrie 2021 la de Colliers Romania, evaluator extern, independent, autorizat de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Au fost aplicate modelele de evaluare în conformitate cu recomandările Comitetului pentru Standardele Internaționale de Evaluare, fiind în acord cu principiile IFRS 13. De asemenea, activele Grupului - 29 de apartamente și 31 de locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL au fost evaluate la 31 martie 2022 pentru schimbarea destinației de la vânzare la închiriere. Noua clădire achiziționată deținută de filiala Bucur Obor SA a fost de asemenea evaluată la valoarea justă la 31 ianuarie 2022, data achiziției și un raport de alocare al prețului de achiziție a fost întocmit de un evaluator independent.

**7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)**

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

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

*Ierarhizarea valorilor juste*

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021. Această evaluare este considerată adecvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor, inclusiv nivelul viitor al veniturilor din exploatarea investițiilor imobiliare. Aceste ajustări se bazează pe locație și pe stare și nu sunt direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelurile 1 și 2 la nivelul 3 în cursul anului.

**Analiza de sensibilitate la 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021**

Prezentăm mai jos analiza de sensibilitate pentru proprietățile la care s-a folosit metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) în raportul de evaluare la 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021:

30 Iunie 2022	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(27.199.699)	n/a	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0.25%	(38.491.645)	n/a	n/a

31 Decembrie 2021	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(17.590.327)	(15.833.920)	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0.25%	(10.224.645)	(9.647.152)	n/a



## 7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Prezentăm mai jos analiza de senzitivitate cantitativă pentru proprietățile la care s-a folosit metoda reziduală sau tehnicile de comparare a pieței în raportul de evaluare la 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021:

30 Iunie 2022	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii juste cu 1%	1%	(655.636)	(2.794.443)	(2.667.229)

31 Decembrie 2021	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii juste cu 1%	1%	(193.817)	(1.959.099)	(2.375.525)

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

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

## 8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021, Grupul deține participații într-o serie de entități asociate nesemnificative luate separat, contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	% deținere		Valoarea contabilă	
		30 iunie 2022	31 decembrie 2021	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
		Reinvent Energy SRL	România	20%	20%
CCT & ONE AG	Elveția	49,9%	49,9%	675.656	675.656
Glass Rom Invest SRL	România	20%	20%	269.621	269.621
One Property Support Services SRL	România	20%	20%	626.684	81.622
One Herastrau Office Properties S.A.	România	30%	30%	29.412	-
One Herastrau Office S.A.	România	20%	20%	-	-
Alții	România	20%	20%	2.500	2.500
<b>Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență</b>				<b>4.044.885</b>	<b>2.967.158</b>

## 8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE (CONTINUARE)

	30-Iunie-22	30-Iunie-21
<b>Valoarea totală a cotei Grupului în:</b>		
Profitul din operațiuni neîntrerupte	1,077,727	260,095
<b>Total rezultat global</b>	<b>1,077,727</b>	<b>260,095</b>

## 9. STOCURI

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

Dezvoltator	Denumire proiect	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SRL)	One Peninsula	68.591.486	60.216.695
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	91.128.602	105.692.534
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	16.798.298	45.598.156
One Herastrau Towers SRL	Herastrau Towers	20.836.187	23.737.633
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	15.203.943	17.041.339
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	20.330.114	2.793.126
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	11.601.558	10.948.885
Neo Herastrau Park SRL (fosta Neo Herastrau Towers SRL)	Neo Herastrau Park	5.045.637	4.817.770
One Modrogran SRL	One Modrogran	34.749.524	29.865.921
Neo Mamaia SRL - faza 2	Neo Mamaia	7.019.443	7.151.736
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni	30.156.292	35.007.147
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	One Lake Club	15.405.217	-
Alte stocuri		1.038.937	1.106.685
<b>Total</b>		<b>337.905.238</b>	<b>343.977.627</b>

## 10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

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

Descriere	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	51.410.196	35.921.773
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	79.258.376	57.344.675
<b>Total</b>	<b>130.668.572</b>	<b>93.266.448</b>

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

## 11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

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

Descriere	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale - clienți	115.049.118	65.072.007
Provizioane pentru clienți	(7.288.099)	(220.608)
Clienți – facturi de întocmit	606.769	247.640
Active contractuale	215.478.636	136.270.504
<b>Total creanțe comerciale</b>	<b>323.846.424</b>	<b>201.369.543</b>
TVA de recuperat	78.707.362	44.446.223
Debitori diverși	1.844.646	2.542.296
Împrumuturi acordate entităților afiliate	13.383.750	11.453.361
Împrumuturi acordate altor entități	9.977.330	68.811.377
Creanțe cu impozitul pe venit	935.348	935.348
Dobânda de încasat	166.888	-
Alte creanțe	1.476.554	459.032
Provizioane pentru alte creanțe	(432.406)	(206.608)
<b>Total alte creanțe</b>	<b>106.059.472</b>	<b>128.441.029</b>
<b>Total</b>	<b>429.905.896</b>	<b>329.810.572</b>

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

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

Description	30 June 2022
Creanțe comerciale - clienți	8.985.248
Provizioane pentru clienți	(6.973.745)
Clienți – facturi de întocmit	86.274
<b>Total creanțe comerciale ale Bucur Obor SA</b>	<b>2.097.777</b>

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

Dezvoltator	Denumire proiect	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
One Modrogan SRL	One Modrogan	11.639.116	17.968.612
One Herastrau Towers SRL	One Herastrau Towers	36.983.857	36.770.981
One Peninsula SRL	One Peninsula	-	-
One Mircea Eliade Properties SRL	One Mircea Eliade	8.065.025	27.696.205
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	105.489.986	18.634.074
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	17.893.502	2.034.029
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	4.782.820	10.176.583
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	30.624.330	22.990.020
<b>Total</b>		<b>215.478.636</b>	<b>136.270.504</b>

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

La 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021, pentru TVA de încasat, Grupul a depus cereri de rambursare. Societatea-mamă One United Properties S.A. acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA.

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

**Provizionul pentru pierderile de credit preconizate din creanțele comerciale, exceptând creanțele aferente Bucur Obor a căror valoare de piață a fost determinată de un evaluator printr-un raport de alocare al prețului de achiziție la 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021 a fost stabilit după cum urmează:**

30 iunie 2022					
RON	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	Total
Rata pierderii preconizate	0%	0%	0.5%	2.0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	29.081.881	24.901.058	48.484.289	3.596.642	<b>106.063.870</b>
Provizion pentru creanțe incerte	-	-	242.421	71.933	<b>314.354</b>

31 decembrie 2021					
RON	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	Total
Rata pierderii preconizate	0%	0%	0.5%	2.0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	12.232.903	24.370.496	23.250.954	5.217.654	<b>65.072.007</b>
Provizion pentru creanțe incerte	-	-	116.255	104.353	<b>220.608</b>

Rata pierderii preconizate pentru creanțele comerciale restante de mai mult de 90 de zile la 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021 a fost stabilită pe baza pierderilor de credit istorice ajustate cu orice factori cunoscuți care ar putea influența valoarea viitoare care va fi încasată în legătură cu respectiva creanță. Grupul a luat de asemenea în calcul proceduri 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 314.354 RON (31 decembrie 2021: 220.608 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

În categoria împrumuturilor acordate părților legate sunt incluse în principal împrumuturile acordate către One Herăstrău Office Properties SA cu o perioadă maximă de rambursare de 5 ani, în funcție de disponibilitatea fluxurilor de numerar ale debitorului. Dobânda la împrumut este de 3,25%/an. Soldul împrumutului la 30 iunie 2022 este de 12.94 milioane RON (31 decembrie 2021: 10.97 milioane RON) și dobânda aferentă este de 191.240 RON (31 decembrie 2021: 106.867 RON).

În categoria împrumuturilor acordate altor părți este inclus împrumutul acordat de subsidiara One Long Term Investments SRL lui Agro-Mixt Avero Prod SRL cu o facilitate maximă de creditare de 2 milioane EUR și o dobânda la împrumut de 3,25%/an.

Perioadă de rambursare este în funcție de disponibilitatea fluxurilor de numerar ale debitorului.

Soldul împrumutului la 30 iunie 2022 este de 9.64 milioane RON (31 decembrie 2021: 1.5 milioane RON) și dobânda aferentă este de 92.759 RON.

**12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR**

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Depozite bancare – EUR	176.980.129	235.613.850
Depozite bancare – RON	102.008.950	51.138.976
Conturi la bănci – EUR	167.401.869	204.701.288
Conturi la bănci – USD	3.343	647.998
Alte disponibilitati banesti	138	-
Conturi la bănci – RON	20.906.864	16.061.810
Casă – RON	203.446	183.239
<b>Total</b>	<b>467.504.739</b>	<b>508.347.161</b>

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezinta astfel:

Descriere	30 iunie 2022	Scadență	31 decembrie 2021	Scadență
Depozite bancare EUR	176.980.129	2022	235.613.850	2022
Depozite bancare RON	102.008.950	2022	51.138.976	2022
<b>Total</b>	<b>278.989.079</b>		<b>286.752.826</b>	

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

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

**13. IMPOZIT PE PROFIT**

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2021 și 2022 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile.

Impozitul pe profit amânat la 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

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

Descriere	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(2.316.051)	(2.023.447)
Datorii privind impozitul amânat	(246.654.380)	(179.974.080)
<b>Total creanțe /(datorii)</b>	<b>(248.970.431)</b>	<b>(181.997.527)</b>

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

Descriere	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	8.731.824	6.584.060
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	33.294.385	28.100.951
<b>Cheltuiala cu impozitul pe profit recunoscută în situația rezultatului global</b>	<b>42.026.209</b>	<b>34.685.011</b>

## 13. IMPOZIT PE PROFIT (CONTINUARE)

## Mișcări în soldul de impozit amânat

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

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	30 iunie 2022	31 decembrie 2021	6 luni 2022	6 luni 2021
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(75.947.962)	(54.692.419)	21.255.543	12.662.071
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(148.628.316)	(122.374.775)	26.253.541	1.179.548
Stocuri	(20.988.602)	(21.388.653)	(400.051)	14.267.327
Creanțe comerciale și de altă natură	(5.746)	(5.746)	-	-
Pierderi fiscale	14.917.492	12.195.781	(2.721.711)	-
Sponsorizări	9.467.408	6.115.959	(3.351.449)	-
Contracte de leasing	3.504	(21.747)	(25.251)	(2.217)
Cheltuieli în avans	78.305	129.756	51.451	-
Achiziția Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	-	-	-
Remunerații sub formă de plăți pe bază de acțiuni („SOP”)	6.725.244	-	(6.725.244)	-
Investiția imobiliară în Bucur Obor – efectul amortizării	1.021.781	-	(1.021.781)	-
Imobilizări corporale	88.427	67.764	(20.663)	(5.778)
<b>Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat</b>			<b>33.294.385</b>	<b>28.100.951</b>
<b>Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net</b>	<b>(246.654.380)</b>	<b>(179.974.080)</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 mamă gestionează structura de capital și face ajustări în funcție de evoluția condițiilor economice și caracteristicile de risc ale activelor suport.

## (i) Capitalul social

La 30 iunie 2022, capitalul social al Grupului este de 514.828.058,8 RON (31 decembrie 2021: 514.828.058,8 RON) împărțit în 2.574.140.294 acțiuni (31 decembrie 2021: 2.574.140.294 acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON fiecare (31 decembrie 2021: 0,2 fiecare). Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

Nume acționar	30 iunie 2022			31 decembrie 2021		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentat de Mr. Andrei Diaconescu)	766.012.669	153.202.534	29.7580%	766.012.669	153.202.534	29.7580%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentat de Mr. Victor Capitanu)	766.012.669	153.202.534	29.7580%	766.012.669	153.202.534	29.7580%
Alți acționari	1.042.114.956	208.422.991	40.4840%	1.042.114.956	208.422.991	40.4840%
<b>Total</b>	<b>2.574.140.294</b>	<b>514.828.059</b>	<b>100.00%</b>	<b>2.574.140.294</b>	<b>514.828.059</b>	<b>100.00%</b>

**14. CAPITALURI PROPRII (continuare)**

**(i) Capitalului social (continuare)**

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

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

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

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

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

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

La data de 26 aprilie 2022, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor și, ulterior, la 5 mai 2022, Consiliul de Administrație a aprobat majorarea de capital social în vederea strângerii de fonduri pentru finanțarea activității curente a Societății și a grupului acesteia, respectiv pentru finanțarea dezvoltărilor și achizițiilor, prin una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare, nominative și dematerializate. Vă rugăm să consultați Nota 28, pentru rezultatele procedurii de majorare a capitalului.

**(ii) Rezerva legală**

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

Conducerea Grupului nu estimează ca va utiliza rezerva 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 acesteia sunt deductibile la calculul profitului impozabil).

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

**(iii) Acțiuni proprii**

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

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

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

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

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

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

În cursul anului 2022, Grupul și beneficiarii au confirmat că au fost stabiliți toți termenii și condițiile pentru planul de remunerație sub formă de plăți pe bază de acțiuni descris mai sus, a avut loc data acordării și, prin urmare, Grupul a contabilizat o cheltuială de 42 milioane lei și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

**15. ÎMPRUMUTURI**

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

Descriere	Moneda inițială	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	62.771.651	34.225.549
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	508.895.502	378.766.739
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	15.933	103.812
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	7.531.158	7.228.487
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	31.943	(16.784)
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	RON	243.720	243.720
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	35.186	35.205
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	19.559.512	11.380.630
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	RON	368.041	194.952
<b>Total</b>		<b>599.452.646</b>	<b>432.162.310</b>
<i>din care:</i>			
<b>Termen lung</b>		<b>536.597.933</b>	<b>397.814.528</b>
<b>Termen scurt</b>		<b>62.854.713</b>	<b>34.347.782</b>

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

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



**15. ÎMPRUMUTURI (CONTINUARE)**

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

La 19 ianuarie 2021 filiala One United Towers S.A. a semnat contractul de împrumut cu Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre pentru o sumă de maximum 50.000.000 EUR. La 30 iunie 2022, filiala a retras suma de 43.6 mil. EUR. Contractul de împrumut prevede respectarea unor indicatori financiari, cum ar fi: raportul dintre datoria financiară minus numerarul restricționat și valoarea împrumutului, rata de acoperire a serviciului datoriei anticipate, rata de acoperire a serviciului datoriei, raportul dintre credit și valoarea activului. Grupul a respectat indicatorii financiari aferent facilității de credit la 30 iunie 2022. Soldul împrumutului la 30 iunie 2022 este de 210.9 milioane RON (31 decembrie 2021: 217.1 milioane RON) din care pe termen scurt – 13.4 milioane RON.

În martie 2021 filiala One Verdi Park S.R.L. a obținut reautorizarea pentru schimbarea destinației dintr-o dezvoltare mixtă, inclusiv birou într-o dezvoltare rezidențială. Prin urmare, filiala a semnat un act adițional la contractul de împrumut bancar existent pentru a include schimbarea destinației. Durata facilității creditului a fost redusă de la 144 de luni la 28 de luni. Filiala efectuează retrageri din linia de credit pentru finanțarea dezvoltării proiectului rezidențial care se află în construcție, soldul împrumutului la 30 iunie 2022 este de 76.58 milioane RON (31 decembrie 2021: 53.07 milioane RON).

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat un contract de credit cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe din contracte de leasing, polițe de asigurare și împrumut acționar, conturi bancare și 100% din capitalul social al debitorilor. Societatea-mamă garantează fiecărei părți finanțatoare performanța punctuală care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul fluxurilor de numerar aferente. În cursul primului semestru al anului 2022, filiala One Cotroceni Park Office SA a tras suma de 68.22 milioane RON, astfel soldul creditului la 30 iunie 2022 este de 147.06 milioane RON (31 decembrie 2021: 78.91 milioane RON) din care pe termen scurt suma de 27.68 milioane RON.

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula SRL a semnat un contract de credit cu First Bank SA în valoare maximă de 15.000.000 EUR. Durata creditului este de 36 de luni începând cu 1 octombrie 2021. Soldul creditului la 30 iunie 2022 este de 44.02 milioane RON (31 Decembrie 2021: 19.3 milioane RON). Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare.

De asemenea, împrumutul are atașată o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul de fluxuri de numerar aferent finalizării proiectului pentru 15% din totalul costurilor de dezvoltare (7.47 mil. EUR)

În septembrie 2021, filiala Neo Timpuri Noi SRL a obținut o facilitate de credit nouă pentru suma maximă de 4.049.314 EUR. Soldul creditului la 30 iunie 2022 este de 15.11 milioane RON (31 decembrie 2021: 8.48 milioane RON). Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe de la clienți și polițe de asigurare și conturi bancare.

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL, a contractat un împrumut bancar de la Garant i Bank în valoare totală de 44.5 milioane RON (echivalentul a 9 milioane EUR), sumă pe care a tras-o în întregime. Împrumutul are o scadență de 10 ani. Contractul de împrumut conține gajuri pe 29 de apartamente și 35 de locuri de parcare, precum și pe conturi bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Filiala a rambursat până la 30 iunie 2022 suma de 1.35 milioane RON, astfel soldul creditului la 30 iunie 2022 este de 43.16 milioane RON, din care pe termen scurt 4.05 milioane RON.

Filialele One United Tower SA și One Cotroceni Park Office SA au tras împrumut în primele 6 luni ale anului 2022 în sumă de 3.7 milioane RON, respectiv 4.5 milioane RON de la Element Invest Partners, parte afiliată.

## 16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Furnizori	45.668.688	58.659.711
Furnizori facturi nesoite	41.021.411	16.565.766
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	48.768.726	41.852.148
Dividende	2.870.074	679.899
Alte impozite și taxe	3.099.872	16.789
Beneficiile angajaților	532.863	553.841
Alți creditori	5.279.196	5.810.614
<b>Total datorii comerciale și alte datorii</b>	<b>147.240.830</b>	<b>124.138.768</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 nesoite reprezintă contravaloarea serviciilor executate de antreprenori și constructori recepționate pentru care facturile nu au fost emise la data raportării.

## 17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI

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

Dezvoltator	Nume Proiect	Descriere	30-lun-22	31-Dec-21
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	Investiție imobiliară	29.711.635	29.711.635
One Herastrău Plaza SRL	One Herastrău Plaza	Rezidențial	79.394	79.393
One Peninsula SRL	One Peninsula	Rezidențial	52.103.060	61.126.149
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	Rezidențial	110.001.122	158.125.865
One Lake District SRL	One District Properties	Investiție imobiliară	115.360.328	115.360.327
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	One Proiect 3	Investiție imobiliară	39.552.200	9.896.600
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	One Lake Club SRL	Rezidențial	57.660.831	16.841.955
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	Rezidențial	7.197.946	7.251.338
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	Rezidențial	-	876
Neo Herăstrău Park SRL	Neo Herăstrău Park	Rezidențial	7.852.596	7.869.428
Bucur Obor SA	Bucur Obor	Investiție imobiliară	1.000	-
<b>Total</b>			<b>419.520.112</b>	<b>406.263.566</b>

Description	30 Iunie 2022	31 Decembrie 2021
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	234.894.949	251.295.004
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	184.625.163	154.968.562
<b>Total</b>	<b>419.520.112</b>	<b>406.263.566</b>

## 18. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

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

Dezvoltare	30 iunie 2022	30 iunie 2021
<b>Vânzarea proprietăților finalizate</b>		
Vânzări - One Mircea Eliade Properties	19.538.566	53.918.508
Vânzări – One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia)	(22.915.525)	-
<b>Vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare, din care:</b>		
<i>Venituri contractuale - One Herăstrău Towers</i>	8.515.920	33.348.857
<i>Venituri contractuale - One Peninsula</i>	46.235.189	60.381.376
<i>Venituri contractuale - One Verdi Park</i>	143.229.313	50.721.795
<i>Venituri contractuale - Neo Floreasca Lake</i>	26.393.713	23.570.657
<i>Venituri contractuale - Neo Timpuri Noi</i>	11.601.682	14.282.884
<i>Venituri contractuale - Neo Mamaia</i>	-	3.271.026
<i>Venituri contractuale - Neo Herăstrău Park</i>	16.832	(7.753)
<i>Venituri contractuale - One Modrogan</i>	54.333.428	25.071.762
<i>Venituri contractuale – One Cotroceni Park</i>	99.760.864	68.198.941
<i>Venituri contractuale – Neo Mamaia – faza 2</i>	53.392	-
<b>Total venituri din contractele cu clienții</b>	<b>386.763.374</b>	<b>332.758.053</b>

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

La data de 30 iunie 2022, construcția aferentă proiectelor One Mircea Eliade Properties și One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia) a fost finalizată, astfel că proprietățile rezidențiale în curs de dezvoltare au fost transferate în categoria proprietăților inventariate finalizate

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	30 iunie 2022	30 iunie 2021
<b>Costul cu vânzarea de proprietăți finalizate</b>		
Costul cu vânzarea - One Mircea Eliade Properties	12.033.424	23.953.562
Costul cu vânzarea - One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia)	(17.102.729)	-
<b>Costul cu vânzarea de proprietăți rezidențiale în curs de dezvoltare, din care:</b>		
<i>Cost contractual - One Herastrau Towers</i>	2.994.025	18.015.230
<i>Cost contractual - One Peninsula</i>	22.663.384	34.780.627
<i>Cost contractual - One Verdi Park</i>	65.306.373	37.188.048
<i>Cost contractual - Neo Floreasca Lake</i>	12.114.081	12.695.036
<i>Cost contractual - Neo Timpuri Noi</i>	7.623.254	10.035.554
<i>Cost contractual - Neo Mamaia</i>	0	6.662.006
<i>Cost contractual - Neo Herastrau Park</i>	158.452	97.039
<i>Cost contractual – One Modrogan</i>	20.243.482	13.637.032
<i>Cost contractual – One Cotroceni Park</i>	70.719.180	67.564.521
<i>Cost contractual – Neo Mamaia – faza 2</i>	132.293	-
<b>Total cost vânzări</b>	<b>196.885.219</b>	<b>224.628.655</b>

## 19. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VÂNZARI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Comisioane de intermediere vânzări	(3.396.282)	(760.657)
<b>Total</b>	<b>(3.396.282)</b>	<b>(760.657)</b>

**19. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VÂNZARI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE (CONTINUARE)**

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

**20. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE**

Cheltuielile generale de administrație se detaliază astfel:

Descriere	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Comisioane bancare și asimilate	991.736	336.532
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	2.403.312	1.099.889
Reparații și mentenanță	34.175	
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	677.371	935.235
Amortizarea mijloacelor fixe	966.132	766.289
Marketing, reclamă și publicitate	3.910.082	2.185.565
Taxe și impozite	913.498	939.084
Servicii de contabilitate și audit	840.936	363.019
Consultanța intermediere achiziție și închiriere investiții imobiliare	526.867	652.472
Alte servicii de consultanță	1.239.219	891.115
Servicii administrare	328.333	1.490.922
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	147.732	215.313
Salarii și contribuții asimilate	4.742.153	2.558.555
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	42.032.774	926.786
Cheltuieli poștale și telecomunicații	50.370	51.431
Transport și deplasări	1.102.466	385.975
Chirii diverse	335.043	134.323
Amortizarea dreptului de utilizare	241.115	180.451
Asigurări	235.088	100.244
Servicii de evaluare	159.000	232.445
Recrutare	43.460	64.722
<b>Total</b>	<b>61.920.862</b>	<b>14.510.367</b>

**21. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

Alte cheltuieli de exploatare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Donații și sponsorizări	5.114.346	623.505
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	(6.094)	27.136
Creanțe scoase din gestiune	28.324	-
Penalități contractuale	881.837	114.662
Energie și apă	2.305.156	125.545
Cheltuieli de amenajare neincluse în costul vânzării	198.016	80.806
Administrare Proprietate	2.857.893	446.086
Alte cheltuieli de exploatare	229.934	526.504
<b>Total</b>	<b>11.609.412</b>	<b>1.944.244</b>

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

## 22. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Venituri din dobânzi	(1.907.756)	(756.011)
Venituri din diferențe de curs valutar	(5.300.041)	(6.585.874)
<b>Total venituri financiare</b>	<b>(7.207.797)</b>	<b>(7.341.885)</b>
Cheltuieli cu dobânzile	8.191.527	4.989.523
Cheltuieli cu diferențele de curs valutar	2.923.713	9.806.647
<b>Total cheltuieli financiare</b>	<b>11.115.240</b>	<b>14.796.170</b>
<b>Total rezultat financiar, net – câștig/(pierdere)</b>	<b>3.907.443</b>	<b>7.454.285</b>

## 23. ENTITĂȚILE AFILIATE

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

Remunerații membri cheie din conducere	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Beneficii pe termen scurt angajați	240,278	437,945

Entitățile afiliate ale Grupului la 30 iunie 2022 sunt:

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

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2022**  
*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

Denumire	Țară	Tip de afiliere
CCT & One Properties SA	Elveția	Entitate asociată
Vinci Ver Holding SRL	Romania	Alte entități afiliate
OA Liviu Holding SRL	Romania	Alte entități afiliate
Dragos-Horia Manda	România	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului
Gabriel-Ionut Dumitrescu	România	Membru cheie al conducerii, începând cu 2022 nu mai face parte din Consiliu
Adriana-Anca Anton	România	Membru cheie al conducerii, începând cu 26.04.2022 nu mai face parte din Consiliu
Valentin-Cosmin Samoila	România	Membru cheie al conducerii
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului
Augusta Dragic	România	Membru cheie al conducerii
Magdalena Souckova	Republica Cehă	Membru cheie al conducerii

Tabelul de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2022 și 30 iunie 2021, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (cătore)/de la)	
		30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	2.482	2.482
	Asociați	4.639.188	4.135.900
	Alte entități afiliate	11.015.697	11.171.879
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	8.463.059	12.266.422
	Alte entități afiliate	33.216.084	24.677.386
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.305	3.305
	Asociați	7.791.327	6.681.849
	Alte entități afiliate	6.603.518	4.042.747
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	24.014.497	35.064.786
	Alte entități afiliate	2.520.807	2.841.692
Avansuri încasate de la clienți	Alte entități afiliate	147.580.884	15.950.589
	Asociați	14.087.013	161.854.758
Natura tranzacției	Categoria entității afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		perioada de 6 luni 2022	perioada de 6 luni 2021
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	86
	Asociați	15.762.149	4.313.887
	Alte entități afiliate	4.890.867	16.972.917
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	41.332.752	8.756.861
	Alte entități afiliate	9.488.279	484.434

## 23. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Cheltuieli cu dobânzile	Sume datorate entităților afiliate
	2022	-	19.962.739
Societăți – alte entități afiliate	2021	99.014	11.610.787
<b>Împrumuturi acordate entităților afiliate</b>		<b>Venituri din dobânzi</b>	<b>Sume acordate entităților afiliate</b>
	2022	84.432	13.383.750
Împrumuturi acordate entităților asociate	2021	39.986	11.453.361
	2022	-	-
Împrumuturi acordate altor entități afiliate	2021	-	-
<b>Total împrumuturi acordate entităților afiliate</b>	<b>2022</b>	<b>84.432</b>	<b>13.383.750</b>
	<b>2021</b>	<b>39.986</b>	<b>11.453.361</b>

## 24. CÂȘTIG PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 30 iunie 2022 și 30 iunie 2021 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor, în valoare de 347.805.834 RON (30 iunie 2021: 147.538.053 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	347.805.834	147.538.053
Număr mediu ponderat al acțiunilor în circulație	647.837.366	520.618.793
Câștig pe acțiune de bază/diluat atribuibil acționarilor	0,54	0,28

## 25. RAPORTAREA PE SEGMENTE

Segmentele de raportare sunt segmentul rezidențial, închiriere birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară și corporativ, Grupul gestionând operațiunile în funcție de această clasificare. Nu există vânzări între segmente. Rezultatele, activele și datoriile segmentelor includ elemente direct atribuibile unui segment, precum și cele care pot fi alocate pe bază rezonabilă.

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

Rezultatul pe segmente din tranzacții cu clienții externi - 30 iunie 2022	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
RON				
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	386.763.374	-	-	386.763.374
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	28.701.356	-	28.701.356
Costuri cu vânzarea imobilelor rezidențiale	(196.885.219)	-	-	(196.885.219)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate		(9.464.901)	-	(9.464.901)
<b>Venituri nete</b>	<b>189.878.155</b>	<b>19.236.455</b>	<b>-</b>	<b>209.114.610</b>

## 25 RAPORTAREA PE SEGMENTE (CONTINUARE)

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

	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
<i>RON</i>				
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	332,758,053	-	-	332.758.053
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	-	3.199.413	-	3.199.413
Costuri cu vânzarea imobilelor rezidențiale	(224.628.655)	-	-	(224.628.655)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate		(2.596.999)	-	(2.596.999)
<b>Venituri nete</b>	<b>108.129.398</b>	<b>602.414</b>	<b>-</b>	<b>108.731.812</b>

	Rezidențial	Birouri și investiții pentru dezvoltare ulterioară	Corporativ	Total
<b>Active și datorii pe segmente la 30 iunie 2022</b>				
<i>RON</i>				
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	64	14.398.982	853.353	15.252.399
Investiții imobiliare	65.579.550	1.993.621.653	-	2.059.201.203
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	4.044.885	4.044.885
Active aferente dreptului de utilizare	2.639.058	457.245	-	3.096.303
Imobilizări corporale	3.074.440	1.983.119	16.412.512	21.470.071
<b>Total active imobilizate</b>	<b>90.549.188</b>	<b>2.010.460.999</b>	<b>21.310.750</b>	<b>2.122.320.937</b>
Stocuri	337.771.505	128.175	5.558	337.905.238
Avansuri acordate furnizorilor	101.084.666	21.992.680	7.591.226	130.668.572
Creanțe comerciale	316.061.346	7.235.791	549.287	323.846.424
Alte creanțe	7.331.723	40.793.268	57.934.481	106.059.472
Cheltuieli în avans	32.292.653	18.165.399	512.904	50.970.956
Alte active financiare	-	-	9.408.917	9.408.917
Numerar și echivalente de numerar	243.308.567	118.626.241	105.569.931	467.504.739
<b>Total active circulante</b>	<b>1.037.850.460</b>	<b>206.941.554</b>	<b>181.572.304</b>	<b>1.426.364.318</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>1.128.399.648</b>	<b>2.217.402.553</b>	<b>202.883.054</b>	<b>3.548.685.255</b>
Împrumuturi pe termen lung	162.285.131	374.312.802	-	536.597.933
Provizioane	564.911	332.662	-	897.573
Datorii din contractele de leasing – porțiunea pe termen lung	2.646.947	-	-	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	71.830.113	174.267.206	557.061	246.654.380
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>237.327.102</b>	<b>548.912.670</b>	<b>557.061</b>	<b>786.796.833</b>
Împrumuturi pe termen scurt	19.166.488	43.688.225	-	62.854.713
Datorii comerciale și alte datorii	89.271.440	52.367.966	5.601.424	147.240.830
Venituri în avans	318.031	7.429.026	788	7.747.845
Datorii de leasing	584.938	445.500	-	1.030.438
Datorii privind impozitul pe profitul curent	-	1.070.166	1.245.885	2.316.051
Avansuri încasate de la clienți	234.894.949	184.625.163	-	419.520.112
<b>Total datorii curente</b>	<b>344.235.846</b>	<b>289.626.046</b>	<b>6.848.097</b>	<b>640.709.989</b>
<b>Total datorii</b>	<b>581.562.948</b>	<b>838.538.716</b>	<b>7.405.158</b>	<b>1.427.506.822</b>



## 25 RAPORTAREA PE SEGMENTE (CONTINUARE)

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

## 26. ANGAJAMENTE

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

## 27. CONTINGENȚE

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

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

## 28. EVENIMENTE ULTERIOARE

În iulie 2022, Societatea a înființat patru noi filiale deținute în proporție de 100%, One Proiect 11 SRL, One Proiect 12 SRL, One Proiect 14 SRL și One Proiect 15 SRL.

În data de 8 iulie 2022, Curtea de Apel București a suspendat autorizația de construire aferentă dezvoltării One Modrogan, emisă de Primarul General al Municipiului București, până la pronunțarea unei prime hotărâri în cauza principală. Prima audiere a cauzei principale a fost deja programată pentru 6 septembrie 2022.

În data de 26 iulie 2022, filiala Neo Herăstrău Park SRL (nume de dezvoltare One Herăstrău Vista) a obținut autorizația de construire pentru o dezvoltare rezidențială ce cuprinde un turn de 12 etaje și o suprafață totală construită de 19.000 de metri pătrați.

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

În august 2022, Societatea a achiziționat 100% acțiuni la o nouă filială MAM IMOB BUSINESS CENTER S.R.L. care deține și operează clădirea de birouri situată pe Bulevardul Nicolae Titulescu nr. 29-31, București, România (One Victoriei Plaza). Valoarea totală a tranzacției este de aproximativ 28 milioane EUR, cuprinzând o componentă de capitaluri proprii în valoare de aproximativ 9 milioane EUR și un împrumut bancar de aproximativ 19 milioane EUR, acordat pe o perioadă de 15 ani. Clădirea de birouri este închiriată integral către First Bank în calitate de chiriaș.

În august 2022 Societatea a semnat un antecontract de achiziție pentru un teren de 36.869 mp pe Bulevardul Poligrafiei nr. 50 și 52-54, în București Sector 1, împreună cu 19 clădiri vechi construite pe acestea, care vor fi demolate. Compania intenționează să dezvolte pe acest teren o dezvoltare predominant rezidențială, numită One Herăstrău City.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 19 august 2022 și semnate în numele acesteia de către:

---

**VICTOR CĂPITANU**  
Administrator

---

**VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ**  
Director Financiar



## **ONE UNITED PROPERTIES SA**

**Situații financiare individuale interimare simplificate  
pentru perioada de 6 luni încheiata la 30 iunie 2022**

**CUPRINS****PAGINA**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1 – 3
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	4
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	5
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	6 – 7
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE INTERIMARE SIMPLIFICATE	9-33

## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,  
One United Properties S.A.

### Raport cu privire la situațiile financiare individuale interimare simplificate

#### Opinie

- Am auditat situațiile financiare individuale interimare simplificate ale Societății One United Properties S.A. („Societatea”), cu sediul social în București, sector 1, str. Maxim Gorki nr. 20, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 22767862, care cuprind (i) situația individuală interimară simplificată a poziției financiare la 30 iunie 2022, (ii) situația individuală interimară simplificată a veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situația individuală interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii și situația individuală interimară simplificată a fluxurilor de trezorerie, fiecare pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2022 și 30 iunie 2022, și (iii) alte note explicative.
- Situațiile financiare individuale interimare simplificate la 30 iunie 2022 se identifică astfel:
  - Activ net / Total capitaluri proprii: 592.362.356 Lei
  - Profitul net al exercițiului financiar: 46.075.910 Lei
- În opinia noastră, situațiile financiare individuale interimare simplificate anexate prezintă fidel, sub toate aspectele poziția financiară a Societății la data de 30 iunie 2022, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente perioadei de șase luni încheiate la data respectivă, în conformitate cu Standardul Internațional de Contabilitate 34 – „Raportare Financiară Interimară” adoptat de Uniunea Europeană.

#### Baza pentru opinie

- Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (“ISA”), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

#### Alte aspecte

- Aceste situații financiare individuale interimare simplificate reprezintă situații financiare cu scop special, fiind destinate distribuirii parțiale a dividendelor către acționarii societății, în cursul exercițiului financiar, în conformitate cu Legea nr. 163/2018.
- Informațiile comparative ale societății pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2021 și 30 iunie 2021 prezentate în aceste situații financiare interimare simplificate nu au fost auditate sau revizuite.

#### Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea pentru situațiile financiare individuale interimare simplificate

- Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu Standardul Internațional de Contabilitate 34 – „Raportare Financiară Interimară” adoptat de Uniunea Europeană și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
- În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.

9. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara a Societatii.

## Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

10. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare individuale interimare simplificate, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu Standardele Internationale de Audit va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
11. Ca parte a unui audit in conformitate cu Standardele Internationale de Audit, exercitam raționamentul profesional si menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
  - Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzata fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudarea poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
  - Ințelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
  - Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
  - Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare individuale interimare simplificate sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
  - Evaluam prezentarea, structura si continutul general al situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare individuale interimare simplificate reflecta tranzactiile si evenimentele de baza intr-o maniera care realizeaza prezentarea fidelă.
12. Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.
13. De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie ca am respectat cerintele etice relevante privind independenta si ca le-am comunicat toate relatiile si alte aspecte despre care s-ar putea presupune, in mod rezonabil, ca ne afecteaza independenta si, acolo unde este cazul, masurile de protectie aferente.

## Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

14. Am fost numiti de Adunarea Generala a Actiionarilor la data de 26 Aprilie 2022 sa auditam situatiile financiare individuale interimare simplificate ale One United Properties S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 30 iunie 2022. Durata totala neinterupta a angajamentului nostru, inclusiv renumirile anterioare ca auditor statutar, este de 5 ani si 6 luni la sfarsitul exercitiului financiar 30 iunie 2022, acoperind exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2017 pana la 30 iunie 2022.

Confirmam ca:

- Opinia noastra de audit este in concordanta cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Societatii, pe care l-am emis in aceeași data in care am emis si acest raport. De asemenea, in desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata.

- Nu au fost furnizate serviciile non audit interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

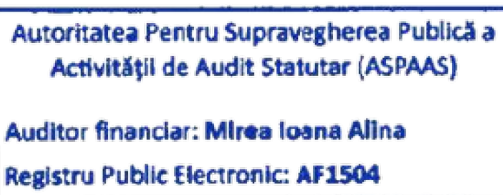
Pentru exercițiul financiar la care se refera auditul nostru, pe lângă serviciile de audit statutar, am furnizat Societății și entităților controlate de aceasta următoarele servicii care nu au fost prezentate în raportul anual și în situațiile financiare individuale interimare simplificate : scrisoare de consimțământ asupra documentului de ofertă al Societății („Prospectul”) aprobat prin Decizia Consiliului de Administrație numărul 27 din 9 iunie 2022 cu privire la prospectul pregătit în legătură cu Majorarea de Capital Social a One United Properties S.A.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Alina Mirea.

Alina Mirea, Partener de Audit



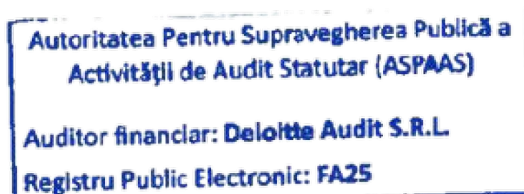
*Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF 1504*



În numele:

**DELOITTE AUDIT S.R.L.**

*Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. FA 25*



Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 9, Sector 1  
București, România  
22 august 2022

**ONE UNITED PROPERTIES SA**  
**SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE**  
**LA 30 IUNIE 2022**

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

Situația individuală interimară simplificată a poziției financiare	Nota	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Imobilizări necorporale	5	888.562	567.455
Investiții în filiale și entități asociate	6	93.512.291	90.497.644
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	7	400.645.965	338.295.046
Active aferente dreptului de utilizare	8	21.300.043	3.393.204
Active cu impozitul amânat	11	43.872	59.389
Imobilizări corporale	4	4.688.183	1.293.679
Alte imobilizări		962.592	962.591
<b>Total active imobilizate</b>		<b>522.041.508</b>	<b>435.069.008</b>
<b>Active circulante</b>			
Creanțe comerciale	9	92.473.632	102.053.110
Alte creanțe	9	37.939.959	28.753.389
Stocuri		6.103	-
Cheltuieli în avans		931.360	143.815
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	7	21.845.002	24.724.694
Numerar și echivalente de numerar	10	97.948.865	121.682.382
<b>Total active circulante</b>		<b>251.144.921</b>	<b>277.357.390</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>		<b>773.186.429</b>	<b>712.426.398</b>
<b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	12	514.828.059	514.828.059
Prime de capital	12	-	4.307.781
Alte rezerve de capital	12	12.423.205	1.390.179
Rezerve legale	12	11.437.359	11.437.359
Rezultat reportat		53.673.733	50.071.138
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>592.362.356</b>	<b>582.034.516</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Împrumuturi	13	27.906.716	27.921.952
Datorii din contractele de leasing	14	20.917.073	2.464.740
Alte datorii pe termen lung		107.468	107.468
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>48.931.257</b>	<b>30.494.160</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>			
Datorii din contractele de leasing	14	2.840.718	1.299.647
Datorii comerciale și alte datorii	15	1.974.578	1.880.800
Alte datorii	15	125.740.371	96.575.919
Datorii fiscale		1.336.361	-
Venituri în avans		788	141.356
<b>Total datorii pe termen scurt</b>		<b>131.892.816</b>	<b>99.897.722</b>
<b>Total datorii</b>		<b>180.824.073</b>	<b>130.391.882</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b>		<b>773.186.429</b>	<b>712.426.398</b>

Situațiile financiare individuale interimare simplificate au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 19 august 2022 și semnate în numele acestora de către:

**Victor Căpitanu**  
**Administrator**

**Valentin-Cosmin Samoilă**  
**Director Financiar**



**ONE UNITED PROPERTIES S.A.****SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL  
LA 30 IUNIE 2022***(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

<b>Situația individuală interimară simplificată a veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global</b>	<b>Nota</b>	<b>30 iunie 2022</b>	<b>30 iunie 2021</b>
Venituri din servicii prestate	16	13.653.323	29.737.224
Venituri din chirii, servicii și similare	16	121.849	310.156
Alte venituri	16	486.512	680.242
<b>Total venituri din exploatare</b>		<b>14.261.684</b>	<b>30.727.622</b>
Amortizarea și deprecierea și reluarea ajustărilor nete	17	(1.941.702)	(790.707)
Cheltuieli generale de administrație	17	(7.855.491)	(2.279.158)
Alte cheltuieli de exploatare	17	(8.602.258)	(1.948.541)
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>		<b>(18.399.451)</b>	<b>(5.018.406)</b>
<b>Rezultat din activitatea de exploatare</b>		<b>(4.137.767)</b>	<b>25.709.216</b>
Venituri din dividende	18	50.918.000	1.881.012
Venituri din dobânzi	18	5.657.948	2.974.676
Alte venituri financiare	18	770.462	3.650.542
<b>Total venituri financiare</b>		<b>57.346.410</b>	<b>8.506.230</b>
Cheltuieli cu dobânzile	19	(432.486)	(713.927)
<b>Total cheltuieli financiare</b>		<b>(432.486)</b>	<b>(713.927)</b>
<b>Rezultat financiar net</b>		<b>56.913.924</b>	<b>7.792.303</b>
<b>Rezultat înainte de impozitare</b>		<b>52.776.157</b>	<b>33.501.519</b>
Cheltuieli cu impozitul	11	(6.700.247)	(7.198.837)
<b>Rezultat net aferent perioadei</b>		<b>46.075.910</b>	<b>26.302.682</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>		<b>46.075.910</b>	<b>26.302.682</b>
Rezultat de bază și diluat pe acțiune atribuibil acționarilor		0,09	0,06

Situațiile financiare individuale interimare simplificate au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 19 august 2022 și semnate în numele acestora de către:

**Victor Căpitanu**  
Administrator

**Valentin-Cosmin Samoilă**  
Director Financiar

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII  
PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATA LA 30 Iunie 2022*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

Situația individuală interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii	Notă	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezerve legale	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2022</b>		<b>514.828.059</b>	<b>4.307.781</b>	<b>1.390.179</b>	-	<b>11.437.359</b>	<b>50.071.138</b>	<b>582.034.516</b>
Profitul aferent perioadei		-	-	-	-	-	46.075.910	<b>46.075.910</b>
Dividende distribuite din profitul statutar		-	-	-	-	-	(42.473.315)	<b>(42.473.315)</b>
Rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare		-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune		-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății		-	-	-	-	-	-	-
Transferuri din prime de capital în alte rezerve		-	(4.307.781)	4.307.781	-	-	-	-
Plati pe baza de acțiuni	<b>12</b>	-	-	6.725.245	-	-	-	<b>6.725.245</b>
<b>Sold la 30 iunie 2022</b>		<b>514.828.059</b>	-	<b>12.423.205</b>	-	<b>11.437.359</b>	<b>53.673.733</b>	<b>592.362.356</b>

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII  
PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATA LA 30 IUNIE 2022*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

Situația individuală interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezerve legale	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2021</b>	<b>259.824.598</b>	<b>9.192</b>	<b>463.393</b>	<b>(26.765.560)</b>	<b>9.009.562</b>	<b>90.543.697</b>	<b>333.084.882</b>
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	26.302.682	<b>26.302.682</b>
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(49.243.000)	<b>(49.243.000)</b>
Rezerve legale	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversie la alte rezerve	189.573	-	-	-	-	(189.573)	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	-	-	926.786	-	-	-	<b>926.786</b>
Vanzarea de acțiuni proprii	-	-	-	26.765.560	-	9.269.654	<b>36.035.214</b>
Costuri IPO	-	-	-	-	-	(3.296.316)	<b>(3.296.316)</b>
<b>Sold la 30 iunie 2021</b>	<b>260.014.171</b>	<b>9.192</b>	<b>1.390.179</b>	<b>-</b>	<b>9.009.562</b>	<b>73.387.144</b>	<b>343.810.248</b>

	30 iunie 2022	30 iunie 2021
<b>Fluxuri de numerar din activitate de exploatare</b>		
Rezultat net al exercițiului financiar	<b>46.075.910</b>	<b>26.302.682</b>
<b>Ajustări pentru:</b>		
Cheltuieli cu amortizarea	1.941.702	220.733
Ajustări de valoare și scoatere din gestiune active	3.023.363	-
Plăți pe bază de acțiuni	6.725.245	926.786
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb	250.923	(206.874)
Cheltuieli cu dobânzile	432.120	708.938
Venituri din dobânzi	(5.657.948)	(2.974.676)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	5.746.277	6.572.643
Venituri din dividende	(50.918.000)	(1.881.012)
<i>Modificări în capitalul circulant</i>		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	408.424	(739.737)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	29.258.230	10.180.173
(Creșterea)/Descreșterea altor active imobilizate	(793.648)	582.542
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor pe termen lung	(4.550.484)	97.273
Impozitul pe profit plătit	-	-
<b>Numerar net din activități de exploatare</b>	<b>31.942.114</b>	<b>39.789.471</b>
Împrumuturi acordate	(205.612.663)	(96.163.558)
Încasări din împrumuturi acordate	150.747.800	128.498.406
Achiziții de imobilizări corporale	(1.736.486)	(130.518)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	3.541	1.008
Achiziții de imobilizări necorporale	(374.186)	(503.001)
Achiziții/Investiții de/în filiale și entități asociate	(6.038.010)	(280.820)
Dobânzi încasate	771.675	2.974.676
<b>Flux de numerar net utilizat în activități de investiții</b>	<b>(62.238.329)</b>	<b>34.396.193</b>
Încasări din împrumuturi	-	-
Rambursări de împrumuturi	-	(83.612.058)
Dividende plătite	(42.473.315)	(49.243.000)
Încasări din dividende primite	50.918.000	1.881.012
Dobânzi plătite	-	5.985.155
Achiziția de acțiuni proprii	-	36.035.214
Elemente de principal ale plăților de leasing	(1.881.987)	(665.192)
<b>Flux de numerar net generat din activități de finanțare</b>	<b>6.562.698</b>	<b>(89.618.869)</b>
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(23.733.517)	(15.433.205)
<b>Numerar și echivalente de numerar la începutul anului</b>	<b>121.682.382</b>	<b>55.816.083</b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului</b>	<b>97.948.865</b>	<b>40.382.878</b>

**NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE**

Situațiile financiare individuale interimare simplificate ale One United Properties S.A. pentru perioada încheiată la 30 iunie 2022 au fost aprobate pentru a fi emise la 19 august 2022.

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

Capitalul social al Societății este de 514.828.059 RON împărțit în 2.574.140.294 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Capitanu), care dețin 29,758% fiecare, iar alți acționari dețin 40,484%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

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

Societatea este un holding având cod CAEN principal 642 „Activități ale holdingurilor”, conform legislației din România. Veniturile generate de Societate provin în principal din activități secundare, precum servicii administrative oferite filialelor și entităților asociate. Acestea sunt regrupate în codul CAEN 7022 „Activități de consultanță pentru afaceri și management”.

Societatea deține următoarele filiale și entități asociate la 30 Iunie 2022 și 31 decembrie 2021:

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 30 iunie 2022	% participație la 31 decembrie 2021	Sediul social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herastrau Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar în București	62,41%	62,41%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	70,24%	70,24%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	80,58%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	82,33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	82,33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE INDIVIDUALE SIMPLIFICATE PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATA LA 30 Iunie 2022

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

Neo Herastrau Park SRL (fosta Neo Dorobanti SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	82,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herastrau IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herastrau Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar în București	57,25%	57,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar în București	57,25%	57,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA (fosta One Verdi Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Plaza Athenee (fosta One Proiect 3 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 7 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Carpathian Lodge Magura S.R.L (fosta Carpathian Estate S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	66,72% (filială deținută indirect)	66,72% (filială deținută indirect)	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Reinvent Energy SRL	Instalații electrice și sanitare pentru proiecte imobiliare	20,00%	20,00%	Str. Baba Novac, nr. 8A, București, sector 3
One Herastrau Office Properties SA	Dezvoltator imobiliar în București	30,00%	30,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Office SA	Dezvoltator imobiliar în București	20,00% (asociat indirect)	20,00% (asociat indirect)	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Glass Rom Impex SRL	Construcții	20,00%	20,00%	BUCUREȘTI sect. 4 str. Metalurgiei nr. 452
One Property Support Services SRL	Administrarea proprietății	20,00%	20,00%	București Sectorul 6, Spl. Independentei, nr. 202
CCT & ONE AG	Investiții capital	49,90% (asociat indirect)	49,90% (asociat indirect)	Elveția
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 9 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 10 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Italia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Management Services SRL	Servicii de management	100%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%	-	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bucur Obor SA	Inchiriere de spații comerciale	54,44% (subsidiara indirecta)	-	Str. Colentina nr. 2, București, sector 2

## NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE

### 2.a Bazele întocmirii

Situațiile financiare individuale interimare simplificate („situațiile financiare”) ale Societății au fost întocmite în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Finanțelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”), adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările și completările ulterioare. Aria de aplicabilitate a raportării în prezentele situații financiare individuale interimare simplificate reflectă de asemenea cerințele Standardului internațional de Contabilitate („IAS”) 34 „Raportarea financiară interimară” adoptat de Uniunea Europeană.

De asemenea, Societatea întocmește situații financiare consolidate în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru toate perioadele până la și inclusiv anul încheiat la 31 decembrie 2020, Societatea și-a întocmit situațiile financiare în conformitate cu principiile contabile general acceptate din România. Situații financiare individuale pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021 au fost primele pe care Societatea le-a întocmit în conformitate cu IFRS. Situațiile financiare individuale interimare simplificate oferă informații comparative cu privire la perioada anterioară.

Situațiile financiare ale Societății au fost întocmite pe baza costului istoric, cu excepția activelor și datoriilor financiare (dacă este cazul), la valoarea justă prin profit sau pierdere, care sunt evaluate la valoarea justă. Situațiile financiare interimare individuale simplificate sunt prezentate în RON, cu excepția cazurilor în care este indicat altfel.

### 2.b Continuitatea activității

În februarie 2022, a început un conflict armat între Rusia și Ucraina, care a afectat economiile celor două țări și s-a soldat, printre altele, cu fluxuri masive de refugiați din Ucraina către țările vecine (inclusiv România), precum și într-o serie de sancțiuni impuse de comunitatea internațională împotriva Rusiei, Belarusului și unor companii rusești. Impactul pe termen mediu și lung al acestui conflict și al sancțiunilor impuse Rusiei nu poate fi anticipat în prezent cu suficientă siguranță. Având în vedere că Societatea nu are activități care să fie dependente semnificativ de zona afectată de conflict sau de sancțiuni (în special Rusia, Ucraina, Belarus), nici în ceea ce privește achizițiile, nici în ceea ce privește vânzările sau investițiile, considerăm că capacitatea Societății de a-și continua activitatea în viitorul previzibil nu va fi afectată semnificativ, deși există încă incertitudini privind evoluția conflictului și impactul potențial asupra țărilor apropiate zonei de conflict și asupra economiei globale în general.

### 2.c Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor

**Standarde și amendamente la standardele existente emise de IASB și adoptate de UE, dar care nu au intrat încă în vigoare**

La data aprobării acestor situații financiare individuale interimare simplificate, următoarele amendamente la standardele existente au fost emise de IASB și adoptate de UE, dar nu sunt încă în vigoare:

- **Amendamente la IAS 16 „Imobilizări corporale”** – Încasări înainte de utilizarea preconizată, emise de IASB în 14 mai 2020. Amendamentele interzic deducerea din costul unui element de imobilizare corporală o oricăror încasări obținute din vânzarea de elemente produse în timpul aducerii activului respectiv în locul și în starea necesare pentru a putea fi operat conform planificării conducerii. În schimb, entitatea recunoaște încasările din vânzarea acestor elemente, și costul cu producerea acestor elemente în contul de profit și pierdere.
- **Amendamente la IAS 37 „Provizioane, datorii contingente și active contingente”** - Contracte oneroase — Costul cu executarea contractului, emise de IASB în 28 iunie 2021, aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2022. Conform amendamentelor „costul cu executarea” unui contract cuprinde „costurile direct legate de contract”. Costurile direct legate de contract pot fi ori costuri incrementale de executare a contractului, ori o alocare a altor costuri direct legate de executarea contractelor.
- **Amendamente la IFRS 3 „Combinări de întreprinderi”** - aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2022. Referințe la Cadrul Conceptual cu amendamente la IFRS 3, emise de IASB în 14 mai 2020. Amendamentele: (a) actualizează IFRS 3 astfel încât să facă referire la Cadrul Conceptual din 2018 în loc de Cadrul din 1989; (b) adaugă o cerință suplimentară la IFRS 3 conform căreia, pentru tranzacții și alte evenimente care fac obiectul IAS 37 sau IFRIC 21, un dobânditor va aplica IAS 37 sau IFRIC 21 (și nu Cadrul Conceptual) pentru a identifica datoriile pe care și le-a asumat într-o combinație de întreprinderi; și (c) adaugă o mențiune explicită la IFRS 3 conform căreia un dobânditor nu va recunoaște activele contingente dobândite într-o combinație de întreprinderi.

**NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)****2.c Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor (continuare)**

- **Amendamente la diverse standarde datorită „Îmbunătățirilor IFRS (ciclul 2018-2020)”** emise de IASB în 14 mai 2020. Amendamente la diverse standarde care rezultă din proiectul anual de îmbunătățire a IFRS (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 și IAS 41) cu scopul principal de a elimina inconsecvențele și de a clarifica anumite formulări. Amendamentele: (a) clarifică faptul că filiala care aplică paragraful D16(a) din IFRS 1 poate evalua cumulativ diferențele din schimbul valutar folosind sumele raportate de societatea-mamă, în funcție de data tranziției societății-mamă la IFRS (IFRS 1); (b) clarifică onorariile pe care le include o entitate atunci când aplică testul „10 la sută” din paragraful B3.3.6 din IFRS 9 pentru a evalua dacă trebuie să scoată o datorie financiară din evidențe. O entitate include numai onorariile plătite sau primite între entitate (împrumutat) și împrumutător, inclusiv onorariile plătite sau primite fie de entitate, fie de împrumutător în numele celui alt (IFRS 9); (c) elimină din exemplu prezentarea rambursarea de către locator a cheltuielilor cu îmbunătățirile aduse spațiului închiriat pentru a soluționa orice eventuală confuzie cu privire la tratamentul stimulentele de leasing care ar putea apărea din cauza modului în care sunt prezentate stimulentele de leasing în respectivul exemplu (exemplul ilustrativ 13 atașat la IFRS 16); și (d) elimină cerința din paragraful 22 din IAS 41 pentru entități de a exclude fluxurile de numerar cu impozitarea atunci când evaluează valoarea justă a unui activ biologic prin utilizarea unei tehnici a valorii actualizate (IAS 41).

**Standarde noi și amendamente la standardele existente emise de IASB, dar care nu au fost încă adoptate de UE**

În prezent, IFRS astfel cum au fost adoptate de UE nu diferă semnificativ de reglementările adoptate de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB), cu excepția următoarelor standarde noi și amendamente la standardele existente, care nu au fost aprobate pentru utilizare în UE la data publicării situațiilor financiare individuale interimare simplificate (datele de intrare în vigoare menționate mai jos sunt pentru standardele IFRS emise de IASB):

- **IFRS 14 „Conturi de amânare aferente activităților reglementate”** (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2016) – Comisia Europeană a decis să nu emită procesul de aprobare a acestui standard interimar și să aștepte standardul final. Emis de IASB în 30 ianuarie 2014, acest standard are scopul de a permite entităților care adoptă pentru prima dată IFRS, și care recunosc în prezent conturile de amânare aferente activităților reglementate conform politicilor contabile general acceptate anterioare, să continue să facă acest lucru la trecerea la IFRS.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** – Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023). Amendamentele oferă o abordare mai generală la clasificarea datoriilor prevăzută de IAS 1 plecând de la acordurile contractuale existente la data raportării. Amendamentele la IAS 1 emise de IASB în 15 iulie 2020 amână data intrării în vigoare cu un an pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023.
- **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 (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023). 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 (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023). 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.

Societatea anticipează că adoptarea acestor noi standarde și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății în perioada de aplicare inițială.



**NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RĂȚIONAMENTELOR PROFESIONALE**

Întocmirea situațiilor financiare individuale interimare simplificate ale Societății presupune din partea conducerii utilizarea unor raționamente profesionale, estimări și ipoteze ce afectează aplicarea politicilor contabile, precum și valoarea recunoscută a activelor, a datoriilor, a veniturilor și a cheltuielilor și a prezentărilor de informații aferente. Rezultatele efective pot fi diferite de valorile estimate. Estimările și ipotezele asociate acestora se bazează pe experiența istorică și pe alți factori, inclusiv pe așteptările privind evenimente viitoare considerate rezonabile în situațiile date. Estimările și ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite periodic. Revizuirea estimărilor contabile este recunoscută începând cu perioada în care estimările sunt revizuite.

Pentru pregătirea situațiilor financiare individuale interimare simplificate, Societatea realizează estimări și ipoteze în legătură cu evoluții viitoare care pot avea un efect semnificativ asupra recunoașterii valorii activelor și datoriilor raportate, prezentarea datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare individuale interimare simplificate și a veniturilor și cheltuielilor raportate pentru perioada respectivă.

**3.a Raționamente**

În cursul aplicării politicilor contabile ale Societății, conducerea a făcut următoarele raționamente, care au cel mai semnificativ efect asupra sumelor recunoscute în situațiile financiare individuale interimare simplificate:

**3.a.1 Venituri din contracte – comisioane de management**

Societatea a aplicat următoarele raționamente care afectează în mod semnificativ determinarea cuantumului și calendarul veniturilor din contractele cu entitățile afiliate care sunt în principal corelate cu facturarea comisiunilor de management:

*Determinarea obligațiilor de executare*

Comisiunile de management sunt facturate de Societate altor persoane juridice care sunt entități afiliate. Comisiunile de management sunt legate de mai multe tipuri de servicii furnizate, cum ar fi: utilizarea mărcii, asistență oferită pentru diverse sarcini administrative în legătură cu proiectele în curs de dezvoltare. Comisiunile de management se facturează conform termenilor și condițiilor contractuale și se bazează, în general, pe baza unui procent din valoarea estimată, la data facturării, a proiectelor aflate în derulare.

În conformitate cu termenii și condițiile contractuale, pentru toate societățile, comisioanele de management facturate includ:

- Servicii de asistență în ceea ce privește implementarea proiectelor imobiliare ale filialelor sau entităților asociate. Aceste servicii sunt facturate în baza unui procent din valoarea investiției înregistrate de persoana juridică în registrul acesteia, la momentul emiterii facturii
- Comisioane de succes aferente vânzării sau închirierii unităților construite de filiale sau entitățile asociate. Aceste comisioane de succes se facturează în baza unui procent din profitul contabil generat de persoana juridică la momentul emiterii facturii
- Dreptul de utilizare a mărcii One United Properties de către filiale sau entitățile asociate. Acest comision se facturează în baza unui procent din cifra de afaceri generată de persoana juridică la momentul emiterii facturii

În ceea ce privește aceste comisioane de management, pe baza analizei efectuate, seria de servicii distincte are același model de transfer către client.

Pentru fiecare obligație de executare identificată Societatea a stabilit la începutul contractului ca îndeplinește obligația de executare în timp.

*Stabilirea momentului recunoașterii veniturilor*

Societatea a evaluat momentul recunoașterii veniturilor la vânzarea bunurilor pe baza unei analize atente a drepturilor și obligațiilor în condițiile contractului.

O entitate transferă controlul asupra unui bun sau serviciu în timp și, prin urmare, îndeplinește o obligație de executare și recunoaște veniturile în timp, deoarece Societatea consideră că clientul primește și consumă simultan beneficiile oferite de performanța Societății pe măsură ce entitatea execută obligația. Societatea a stabilit că metoda bazată pe date de ieșire este cea mai bună metodă pentru evaluarea evoluției acestor contracte.

Metodele bazate pe date de ieșire includ, în general, metode precum sondaje privind executarea obligației până în prezent, evaluările rezultatelor obținute, obiectivele de etapă atinse, timpul scurs și unitățile produse sau unitățile livrate. Așa cum este descris mai sus, Societatea a utilizat mai multe date de ieșire la stabilirea sumei care trebuie facturată, pentru serviciile prestate persoanelor juridice.

**NOTA 3. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RATIONAMENTELOR PROFESIONALE (continuare)****3.a Raționamente (continuare)****3.a.1 Venituri din contracte – comisioane de management (continuare)**

Acestea se bazează pe obligația executată până în prezent pe baza rezultatelor obținute de persoanele juridice, cum ar fi valoarea investiției curente, profiturile contabile și cifra de afaceri generată. Având în vedere natura serviciilor prestate, Societatea consideră că rezultatele selectate ar descrie în mod fidel performanța entității în vederea îndeplinirii complete a obligației de executare.

**3.b Estimări și ipoteze**

Mai jos sunt descrise ipotezele cheie referitoare la sursele viitoare și la alte surse cheie de incertitudine a estimărilor la data raportării, care prezintă un risc semnificativ de a determina o ajustare semnificativă a valorilor contabile ale activelor și datoriilor în următorul exercițiu financiar. Societatea și-a bazat ipotezele și estimările pe parametrii disponibili la momentul întocmirii situațiilor financiare individuale interimare simplificate.

Cu toate acestea, circumstanțele și ipotezele existente cu privire la evoluțiile viitoare se pot modifica din cauza schimbărilor din piață sau a circumstanțelor care se află în afara controlului Societății. Astfel de modificări sunt reflectate în ipoteze atunci când apar.

**3.b.1 Contracte de leasing - Estimarea ratei de împrumut incrementale**

Societatea nu poate determina cu ușurință rata dobânzii implicită în contractele de leasing în care este locatar, prin urmare, își folosește rata de împrumut incrementală (IBR) pentru a evalua datoriile de leasing. IBR este rata dobânzii pe care Societatea ar trebui să o plătească pentru a împrumuta pe o perioadă similară și, cu o garanție similară, fondurile necesare pentru a obține un activ cu o valoare similară activului aferent dreptului de utilizare într-un mediu economic similar. Prin urmare, IBR reflectă ceea ce Societatea „ar trebui să plătească”, care necesită estimare atunci când nu sunt disponibile rate observabile sau când trebuie ajustate pentru a reflecta termenii și condițiile de leasing (de exemplu, atunci când contractele de leasing nu sunt în moneda funcțională a Societății).

Societatea estimează IBR utilizând date de intrare observabile (cum ar fi ratele dobânzii din piață) atunci când sunt disponibile și este obligat să facă anumite estimări specifice entității (cum ar fi ratingul de credit independent al Societății).

**3.b.2 Costuri IPO**

Costurile IPO care implică atât emisiunea de noi acțiuni, cât și listarea la bursă sunt contabilizate după cum urmează:

- Costurile incrementale care sunt direct atribuibile emisiunii de noi acțiuni sunt deduse din capitalul propriu (net de orice beneficiu cu impozitul pe profit) în conformitate cu IAS 32.37
- Costurile care se referă la listarea la bursă, sau nu sunt în alt mod incrementale și direct atribuibile emisiunii de noi acțiuni, sunt înregistrate ca o cheltuială în situația rezultatului global.
- Costurile care se referă atât la emisiunea de acțiuni, cât și la listare sunt alocate între acele funcții pe o bază rațională și consecventă, în conformitate cu IAS 32.38. În absența unei baze mai specifice de repartizare, o alocare a costurilor comune bazată pe proporția dintre acțiunile nou-emise și numărul total de acțiuni (noi și existente) reprezintă o abordare acceptabilă.

La 31 decembrie 2021, Societatea a efectuat această analiză și a înregistrat la Capitaluri proprii costurile incrementale direct atribuibile emisiunii de acțiuni noi, brut de impozit, în valoare de 7.257.571 RON. Impozitul pe profit curent aferent acestor costuri se ridică la suma de 1.161.211 RON. Din perspectivă fiscală, aceste costuri sunt deductibile în întregime în anul în care sunt suportate.

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE INDIVIDUALE SIMPLIFICATE PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATA LA 30 Iunie 2022

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

**NOTA 4. IMOBILIZĂRI CORPORALE**

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Aparatura și instalații de măsură și mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Imobilizări corporale în curs de dezvoltare	Total
<b>Cost</b>					
<b>La 1 ianuarie 2021</b>	<b>1.197.549</b>	<b>245.859</b>	<b>429.687</b>	<b>46.719</b>	<b>1.919.814</b>
Intrări	-	129.962	125.067	-	255.029
Ieșiri	-	2.815	3.376	46.719	52.910
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>1.197.549</b>	<b>373.006</b>	<b>551.378</b>	<b>-</b>	<b>2.121.933</b>
Intrări	-	37.995	2.511.470	1.192.967	3.742.432
Ieșiri	-	18.750	-	-	18.750
<b>La 30 iunie 2022</b>	<b>1.197.549</b>	<b>392.251</b>	<b>3.062.848</b>	<b>1.192.967</b>	<b>5.845.615</b>
<b>Amortizări și deprecieri</b>					
<b>La 1 ianuarie 2021</b>	<b>225.268</b>	<b>140.004</b>	<b>64.908</b>	<b>-</b>	<b>430.180</b>
Intrări	244.219	79.058	79.980	-	403.257
Ieșiri	-	2.463	2.720	-	5.183
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>469.487</b>	<b>216.599</b>	<b>142.168</b>	<b>-</b>	<b>828.254</b>
Amortizare aferentă anului	122.110	46.771	175.505	-	344.386
ieșiri	-	15.208	-	-	15.208
<b>La 30 iunie 2022</b>	<b>591.597</b>	<b>248.162</b>	<b>317.673</b>	<b>-</b>	<b>1.157.432</b>
<b>Valoare contabilă netă</b>					
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>728.062</b>	<b>156.407</b>	<b>409.210</b>	<b>-</b>	<b>1.293.679</b>
<b>La 30 iunie 2022</b>	<b>605.952</b>	<b>144.089</b>	<b>2.745.175</b>	<b>1.192.967</b>	<b>4.688.183</b>

## NOTA 5. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Costuri de dezvoltare	Concesiuni, brevete, licențe	Alte immobilizări necorporale	Total
<b>Cost</b>				
<b>La 1 ianuarie 2021</b>	-	<b>159.827</b>	<b>49.059</b>	<b>208.886</b>
Intrări	355.010	110.132	164.712	629.854
leșiri	-	-	72.299	72.299
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>355.010</b>	<b>269.959</b>	<b>141.472</b>	<b>766.441</b>
Intrări	371.862	-	2.324	374.186
leșiri	-	-	-	-
<b>La 30 iunie 2022</b>	<b>726.872</b>	<b>269.959</b>	<b>143.796</b>	<b>1.140.627</b>
<b>Amortizări și deprecieri</b>				
<b>La 1 ianuarie 2021</b>	-	<b>79.930</b>	<b>37.579</b>	<b>117.509</b>
Amortizare	-	45.389	36.088	81.477
leșiri	-	-	-	-
<b>La 31 decembrie 2021</b>	-	<b>125.319</b>	<b>73.667</b>	<b>198.986</b>
Amortizare	-	28.421	24.658	53.079
leșiri	-	-	-	-
<b>La 30 iunie 2022</b>	-	<b>153.740</b>	<b>98.325</b>	<b>252.065</b>
<b>Valoare netă</b>				
<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>355.010</b>	<b>144.640</b>	<b>67.805</b>	<b>567.455</b>
<b>La 30 iunie 2022</b>	<b>726.872</b>	<b>116.219</b>	<b>45.471</b>	<b>888.562</b>

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**

 SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL  
 LA 30 IUNIE 2022

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

**NOTA 6. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE**

Filială / Entitate asociată	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Valoarea investiției	Valoarea investiției
	31.dec.21	30.iun.22	31.dec.21	30.iun.22
One Charles de Gaulle Residence SRL	99.99%	99.99%	3.189.302	165.939
One Modrogan SRL	99.99%	99.99%	89.990	89.990
One Mircea Eliade Properties SRL	100.00%	100.00%	45.000	45.000
One Floreasca Towers SRL	99.99%	99.99%	44.990	44.990
One Long Term Investments SRL	100.00%	100.00%	45.000	45.000
One Lake District SRL	98.00%	98.00%	44.100	44.100
One Herastrau Plaza SRL	98.00%	98.00%	44.100	44.100
One Herastrau Towers SRL	100.00%	100.00%	45.900	45.900
One Long Term Value SRL	98.00%	98.00%	980	980
One United Tower SA	70.24%	70.24%	3.176.548	3.176.548
One Peninsula SRL	100.00%	100.00%	25.240.826	25.240.826
One Verdi Park SRL	95.00%	95.00%	7.729.600	7.729.600
One Cotroceni Park SRL	80.00%	80.00%	36.010	36.010
X Architecture Engineering Consult SRL	80.00%	80.00%	160	160
One North Gate SA	62.41%	62.41%	21.607.152	21.607.152
Skia Real Estate SRL	51.00%	51.00%	510	510
Neo Floreasca Lake SRL	80.58%	95.00%	3.199.348	5.262.506
One Cotroceni Park Office SA	57.25%	57.25%	17.657.519	17.657.519
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	57.25%	57.25%	6.394.657	6.394.657
One Mamaia SRL	99.99%	99.99%	44.990	44.990
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA	80.00%	80.00%	72.000	72.000
Reinvent Energy SRL	20.00%	20.00%	240.000	240.000
Glass Rom Impex SRL	20.00%	20.00%	300	300
One Herastrau Office Properties SA	30.00%	30.00%	27.000	27.000
One Property Support Services SRL	20.00%	20.00%	40	40
Neo Herastrau Park SRL	82.00%	95.00%	671.784	2.714.754
Neo Timpuri Noi SRL	82.33%	95.00%	305.928	1.208.762
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	82.33%	95.00%	273.910	1.082.258
One Proiect 4 SRL	100.00%	100.00%	45.000	45.000
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	100.00%	100.00%	45.000	45.000
One Proiect 5 SRL	100.00%	100.00%	45.000	45.000
One Proiect 7 SRL	100.00%	100.00%	45.000	45.000
One Proiect 8 SRL	-	100.00%	-	45.000
One Proiect 9 SRL	-	100.00%	-	45.000
One Proiect 10 SRL	-	100.00%	-	45.000
One United Italia SRL	-	100.00%	-	40.500
One United Management Services SRL	-	100.00%	-	45.000
Bo Retail invest SRL	-	100.00%	-	200
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 S.R.L.)	100.00%	100.00%	45.000	45.000
One Lake Club S.R.L. (fosta One Proiect 6 S.R.L.)	100.00%	100.00%	45.000	45.000
<b>Active financiare – investiții în filiale și entități asociate</b>			<b>90.497.644</b>	<b>93.512.291</b>

**NOTA 6. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE (continuare)**

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

În 2022, au fost înființate cinci noi filiale: One Proiect 8 SRL, One Proiect 9 SRL, One Proiect 10 SRL, One United Italia SRL și One United Management Services SRL, deținute în întregime de Societate.

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

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

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

Există mai multe filiale în care Societatea deține investiții care au în vigoare contracte de împrumut bancar, așa cum este descris în nota 7.

Contractele de împrumut bancar conțin gajuri pe dezvoltările imobiliare rezidențiale și de birouri (terenuri și construcții în curs de execuție), precum și creanțe de la clienți, polițe de asigurare și conturi bancare. În plus:

- în contractul de împrumut bancar cu filiala One Verdi Park, există un gaj pe acțiunile societății-mamă deținute în filiala One North Gate S.A. pentru un număr de 5.104 acțiuni înainte de emisiunea de acțiuni noi în One North Gate SA;
- filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat contractul de împrumut cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG care au, de asemenea, angajamente suplimentare privind împrumutul acționarilor și gaj pe 100% din capitalul social al debitorilor;
- împrumutul bancar aferent subsidiarei United Tower SA are gaj pe împrumuturi ale acționarilor și pe 100% din acțiuni;
- One Mircea Eliade Properties SRL are un credit bancar semnat cu ipoteca imobiliară pentru 29 de apartamente și 35 de locuri de parcare.

**NOTA 7. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE**

<b>La 30 iunie 2022</b>	<b>Sub 1 an</b>	<b>1 - 5 ani</b>	<b>Total</b>
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	21.845.002	400.645.965	422.490.967

<b>La 31 decembrie 2021</b>	<b>Sub 1 an</b>	<b>1 - 5 ani</b>	<b>Total</b>
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	24.724.694	338.295.046	363.019.740

Prezentăm mai jos o defalcare a împrumuturilor acordate la nivel de proiect:

**NOTA 7. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE (continuare)**

Descriere	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Împrumuturi acordate pentru achiziționarea de noi filiale sau entități asociate	115.543.527	106.373.824
Împrumuturi acordate filialelor pentru construcția de clădiri de birouri	157.596.183	135.045.054
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale	100.625.064	82.472.332
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltări viitoare de proiecte imobiliare	47.866.719	35.086.759
Împrumuturi acordate filialelor care oferă servicii de arhitectură pentru proiecte din grup și din afara grupului	464.117	3.421.175
Alte împrumuturi	395.357	620.596
<b>Total</b>	<b>422.490.967</b>	<b>363.019.740</b>

Am efectuat o analiză a fiecărui proiect în parte pentru a evalua dacă sunt necesare ajustări de depreciere. Pe baza analizei noastre, toate proiectele sunt profitabile și nu am identificat niciun risc semnificativ de nerambursare. Societatea încasează sumele ulterior datei de finalizare a dezvoltării proiectului imobiliar și, pe baza istoricului anterior pentru proiectele finalizate și a evaluării valorii juste efectuate pentru proprietățile de investiții la nivel de grup la 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021, nu au fost identificați indicatori de depreciere.

Următoarele filiale care au primit împrumuturi de la Societatea de holding, One United Properties SA au semnat și contracte de împrumut bancar: One Mircea Eliade Properties SRL (43.2 milioane RON), One Peninsula SRL (44 milioane RON), One Verdi Park SRL (76.6 milioane RON), Neo Timpuri Noi SRL (15.1 milioane RON), One United Tower SA (210.9 milioane RON), One North Gate SA (34.9 milioane RON) și One Cotroceni Park Office SA (147.1 milioane RON).

**NOTA 8. ACTIVE AFERENTE DREPTULUI DE UTILIZARE**

Societatea a încheiat un contract de leasing operațional pentru închirierea spațiilor de birouri cu One North Gate S.A. (locator) cu data de începere 20 Decembrie 2019 și cu subsidiara One United Tower SA. Contractul cu One United Tower a intrat în vigoare începând cu data de 1 ianuarie 2022 pentru o perioadă de 10 ani, pentru care societatea a primit 10 luni de chirie gratuite. Chiria lunară este de 46.000 euro. Tabelul de mai jos prezintă evoluția dreptului de utilizare pentru perioadele 1 ianuarie 2021 – 30 iunie 2022.

Pentru informații suplimentare, consultați nota 14.

Descriere	Drept de utilizare
<b>Cost la 1 ianuarie 2021</b>	<b>5.716.810</b>
Intrări	-
leșiri	-
<b>Cost la 1 ianuarie 2022</b>	<b>5.716.810</b>
Intrări	19.451.075
leșiri	-
<b>Cost at 30 iunie 2022</b>	<b>25.167.885</b>
<b>Amortizare la 1 ianuarie 2021</b>	<b>1.180.244</b>
Intrări	1.143.362
leșiri	-
<b>Amortizare la 1 ianuarie 2022</b>	<b>2.323.606</b>
Intrări	1.544.236
leșiri	-
<b>Amortizare la 30 iunie 2022</b>	<b>3.867.842</b>
<b>VALOARE NETĂ</b>	
<b>La 1 ianuarie 2022</b>	<b>3.393.204</b>
<b>La 30 iunie 2022</b>	<b>21.300.043</b>

**NOTA 9. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ**

Creanțele comerciale și de altă natură la 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021 sunt detaliate mai jos:

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
<b>Descriere</b>		
Creanțe comerciale - clienți	255.018	452.464
Creanțe comerciale – filiale și entități afiliate	85.122.374	93.616.281
Facturi de intocmit - filiale și entități afiliate	7.096.030	7.984.365
Facturi de intocmit – alți clienți terți	210	-
<b>Total creanțe comerciale</b>	<b>92.473.632</b>	<b>102.053.110</b>
TVA de recuperat	33.843.004	19.353.518
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	997.132	2.949.570
Alte creanțe	216.804	112.653
Debitori diverși	2.865.694	5.673.276
Alte creanțe cu impozitul	17.325	664.372
<b>Total alte creanțe</b>	<b>37.939.959</b>	<b>28.753.389</b>
<b>Total</b>	<b>130.413.591</b>	<b>130.806.499</b>
<b>Descriere</b>	<b>30 iunie 2022</b>	<b>31 decembrie 2021</b>
Creanțe comerciale – din comisionul de management facturat filialelor	84.914.087	93.254.851
Creanțe comerciale – filiale	208.287	264.250
Creanțe comerciale – alte părți legate	151.056	153.491
Creanțe comerciale – alți clienți terți	103.962	396.153
<b>Total</b>	<b>85.377.392</b>	<b>94.068.745</b>
<b>% creanțe comerciale - din comisionul de management facturat filialelor în total creanțe comerciale</b>	<b>99%</b>	<b>99%</b>

Cea mai mare parte a soldului de creanțe comerciale este legată de comisioanele de management facturate filialelor. Soldurile aferente comisioanelor de management se încasează în general după finalizarea proiectului imobiliar pentru care se prestează aceste servicii. Ciclul normal de funcționare a filialelor este de trei ani, dar poate fi mai lung în funcție de dimensiunea proiectului. Ca urmare, activele circulante includ elemente a căror realizare este destinată și/sau anticipată să apară în cursul normal al ciclului de funcționare a dezvoltării proiectelor imobiliare de către Grup.

Am efectuat o analiză a fiecărei contrapărți individuale și a fiecărui proiect aferent pentru a evalua dacă ar fi necesară înregistrarea unui provizion de depreciere. Pe baza analizei noastre, toate proiectele sunt profitabile și nu am identificat niciun risc de nerambursare legat de contrapărți.

**NOTA 10. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR**

Numerarul și echivalentele de numerar sunt detaliate mai jos:

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
<b>Descriere</b>		
Numerar și echivalente de numerar exprimate în EUR	96.089.766	115.471.120
Numerar și echivalente de numerar exprimate în RON	1.853.204	6.205.367
Numerar în casă - RON	5.265	5.895
Alte echivalente de numerar	630	-
<b>Total</b>	<b>97.948.865</b>	<b>121.682.382</b>



**NOTA 10. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR (continuare)**

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

Expunerea Societății 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.

Pentru împrumutul de la CEC Bank luat de subsidiara One North Gate S.A., compania are un depozit colateral în suma de 500.000 euro.

**NOTA 11. IMPOZIT PE PROFIT**

Impozitul pe profit curent al Societății pentru perioada încheiată la 30 iunie 2022 și 2021 este determinat la o rată de 16% pe baza profitului ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile. Impozitul pe profit amânat la 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

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

Descriere	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe cu impozitul amânat aferent datoriilor din contractele de leasing	586.785	602.302
Datorii privind impozitul amânat aferent dreptului de utilizare – contracte de leasing	(542.913)	(542.913)
<b>Total creanțe /(datorii)</b>	<b>43.872</b>	<b>59.389</b>

Defalcarea cheltuielilor cu impozitul este prezentată mai jos:

Descriere	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Cheltuieli cu impozitul cu venitul curent	(6.684.730)	(7.200.513)
Impactul impozitului amânat	(15.517)	1.676
<b>Total creanțe /(datorii)</b>	<b>(6.700.247)</b>	<b>(7.198.837)</b>

**NOTA 12. 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.

**(i) Capitalul social**

La 30 iunie 2022 capitalul social al Societății este de 514.828.059 RON (31 decembrie 2021: 514.828.059 RON) divizat în 2.574.140.294 acțiuni (31 decembrie 2021: 2.574.140.294 acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2021: 0,2). Toate acțiunile emise sunt plătite integral.

**NOTA 12. CAPITALURI PROPRII (continuare)****(i) Capitalul social (continuare)**

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

La data de 26 aprilie 2022, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor și, ulterior, la 5 mai 2022, Consiliul de Administrație a aprobat majorarea de capital social în vederea strângerii de fonduri pentru finanțarea activității curente a Societății și a grupului acesteia, respectiv pentru finanțarea dezvoltărilor și achizițiilor, prin una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare, nominative și dematerializate. Vă rugăm să consultați Nota 22, pentru rezultatele procedurii de majorare a capitalului.

**Structura capitalului social**

Nume acționar	30 iunie 2022		31 decembrie 2021			
	Număr acțiuni	Număr acțiuni	Valoare nominala [RON]	Procent deținut [%]	Valoare nominala [RON]	Procent deținut [%]
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de Dl. Victor Căpitanu)	766.012.422	766.012.422	153.202.534	29.7580%	153.202.534	29.7580%
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de Dl. Andrei Diaconescu)	766.012.422	766.012.422	153.202.534	29.7580%	153.202.534	29.7580%
Alții	1.042.115.450	1.042.115.450	208.422.991	40.4840%	208.422.991	40.4840%
<b>Total</b>	<b>2.574.140.294</b>	<b>2.574.140.294</b>	<b>514.828.059</b>	<b>100.00%</b>	<b>514.828.059</b>	<b>100.00%</b>

**(ii) Rezerva legală**

Rezerva legală este în valoare de și 11.437.359 RON la 30 iunie 2022 și la 31 decembrie 2021. Rezerva legală este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine impozabilă.

Conducerea Societății 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 acesteia sunt deductibile la calculul profitului impozabil).

Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezerva legală realizată, în limita a 20% din capitalul social, se preia în cadrul rezultatului reportat la începutul exercițiului financiar următor celui pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale, de unde urmează a fi repartizat.

**(iii) Acțiuni proprii**

În trimestrul IV 2020, Societatea a răscumpărat un număr de 18.243 de acțiuni proprii în valoare de 26.765.560 RON. Părțile au acordat, odată cu transferul acțiunilor, să transfere orice drept asupra sau în legătură cu acestea, inclusiv, dar fără limitare la, dividendele Societății aferente acțiunilor pentru exercițiul financiar 2020. Toate acțiunile proprii au fost vândute în 2021.

**(iv) Alte rezerve - plăți pe bază de acțiuni**

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

Un plan de plăți pe bază de acțiuni a fost creat în trimestrul IV 2020 prin care un număr de 941 acțiuni ale societății mamă au fost acordate unui angajat.

**(iv) Alte rezerve - plăți pe bază de acțiuni (continuare)**

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. Societatea a estimat rezerva luând în considerare valoarea justă a instrumentului și perioada de intrare în drepturi.

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

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

În cursul anului 2022, Grupul și beneficiarii au confirmat că au fost stabiliți toți termenii și condițiile pentru planul de remunerație sub formă de plăți pe bază de acțiuni descris mai sus, data acordării a avut loc.

Societatea de holding, One United Properties este responsabilă pentru îndeplinirea promisiunii de a furniza planul de remunerație sub formă de plăți pe bază de acțiuni, dar pe baza rezultatelor financiare generate de întregul Grup. Valoarea justă a planului de remunerație sub formă de plăți pe bază de acțiuni este determinată pe baza evaluării Grupului la un anumit moment de timp, care este direct influențată de performanța Grupului în ansamblu. Prin urmare, societatea deținătoare nu are libertatea de a stabili prețul pentru planul de remunerație sub formă de plăți pe bază de acțiuni specificat și acționează ca agent.

Grupul are control asupra planului de remunerație sub formă de plăți pe bază de acțiuni specificat înainte de a fi transferat membrilor executivi.

Variația prețului pe acțiune al holdingului este direct legată de performanța Grupului, indiferent dacă schema acoperă rezultatele financiare ale tuturor filialelor dintr-un grup, prin urmare, valoarea planului de remunerație sub formă de plăți pe bază de acțiuni este împărțită pe baza activelor nete ale grupului pentru raportarea fiecărui segment, prin urmare, toate societățile din Grup care generează active nete pozitive IFRS la sfârșitul fiecărei perioade de raportare vor suporta o cheltuială.

La nivel individual, valoarea SOP este împărțită în funcție de contribuția fiecărei societăți în totalul activelor nete ale grupului pentru fiecare perioadă de raportare, fiecare societate din Grup va înregistra o cheltuială în funcție de procentul activelor nete în activele nete calculate în situațiile financiare consolidate întocmite de One United Properties S.A.

Pe baza algoritmului descris mai sus, la 30 iunie 2022, Grupul, la nivel consolidat, a recunoscut în perioada curentă un plan de remunerație sub formă de plăți pe bază de acțiuni în valoare de 42 milioane RON din care holdingul a contabilizat o cheltuială de 6.7 milioane RON și în corespondență rezerva de capital aferentă.

**NOTA 13. ÎMPRUMUTURI**

Descriere	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Obligațiuni	-	-
Alte împrumuturi primite de la filiale	(27.906.716)	(27.921.952)
<b>Total active /(datorii)</b>	<b>(27.906.716)</b>	<b>(27.921.952)</b>

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 20.

Alte împrumuturi pe termen lung în valoare de 27.906.716 RON la 30 iunie 2022 se referă la un împrumut în EUR acordat de One Cotroceni Park S.R.L.

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL  
LA 30 Iunie 2022

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

**NOTA 14. DATORII DIN CONTRACTELE DE LEASING**

Societatea are închiriat spațiul administrativ de birouri de la filiala One United Tower S.A începând din ianuarie 2022.

Consultați Nota 8 pentru informații suplimentare.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>La 1 ianuarie</b>		
Intrări	3.764.387	4.939.563
Dobândă acumulată	21.457.021	-
Plăți	432.120	154.452
Diferențe de curs valutar	(1.881.987)	(1.403.507)
	(13.750)	73.879
<b>La 30 iunie / 31 decembrie</b>	<b>23.757.791</b>	<b>3.764.387</b>
<b>Pe termen lung</b>	<b>20.917.073</b>	<b>2.464.740</b>
<b>Pe termen scurt</b>	<b>2.840.718</b>	<b>1.299.647</b>

	<b>30 iunie 2022</b>	<b>30 iunie 2021</b>
Cheltuieli cu deprecierea activelor aferente dreptului de utilizare	1.544.236	571.681
Cheltuieli cu dobânda la datoriile de leasing	432.120	82.215
Câștig/(pierdere) din cursul valutar	(13.751)	52.571
Alte cheltuieli - diferențe din indexare	-	1.758
<b>Total sumă recunoscută în contul de profit și pierdere</b>	<b>1.962.605</b>	<b>708.225</b>

**NOTA 15. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII**

Descriere	<b>30 iunie</b>	<b>31 decembrie</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Datorii comerciale – entități afiliate și alte părți legate	1.231.685	910.305
Alte datorii comerciale	742.893	970.495
<b>Total datorii comerciale</b>	<b>1.974.578</b>	<b>1.880.800</b>
Alte impozite și taxe	2.364.510	370.504
Decontări între entitățile afiliate	118.141.377	88.933.711
Cheltuieli de capital cu acționarii	39.962	-
Dividende	1.547.160	679.899
Alți creditorii	3.647.362	6.591.805
<b>Total alte datorii</b>	<b>125.740.371</b>	<b>96.575.919</b>
<b>Total datorii comerciale și alte datorii</b>	<b>127.714.949</b>	<b>98.456.719</b>

**NOTE 16. VENITURI DIN EXPLOATARE**

Descriere	<b>6 luni 2022</b>	<b>6 luni 2021</b>
	Venituri din servicii prestate	13.653.323
Venituri din chirii, taxe de servicii și altele similare	121.849	310.156
Alte venituri	486.512	680.242
<b>Total venituri din exploatare</b>	<b>14.261.684</b>	<b>30.727.622</b>

„Venituri din servicii prestate” și „Venituri din chirii, taxe de servicii și altele similare” sunt în principal legate de comisioanele de management și chirie (pentru suprafețele utilizate) facturate părților afiliate. Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu părțile afiliate sunt prezentate în nota 20.

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL  
LA 30 Iunie 2022*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)***NOTA 17. CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

Descriere	6 luni 2022	6 luni 2021
Alte cheltuieli externe	333.705	102.670
Alte cheltuieli de exploatare	7.540.928	1.825.172
Cheltuieli cu personalul	1.130.247	2.279.158
Alte cheltuieli	727.624	20.699
Cheltuieli cu deprecierea	1.941.702	790.707
Tranzacții cu plăți pe bază de acțiuni	6.725.245	-
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>	<b>18.399.451</b>	<b>5.018.406</b>

Descriere	6 luni 2022	6 luni 2021
Mentenanță și reparații	2.637	3.882
Redevențe și chirii	338.677	231.987
Prime de asigurare	66.401	27.226
Cheltuieli cu colaboratorii	249.740	170.649
Comisioane și onorarii	241.676	243.583
Protocol, reclama și publicitate	1.146.309	376.786
Transport	100.015	2.261
Cheltuieli poștale și telecomunicații	22.593	21.796
Comisioane bancare și asimilate	8.402	6.286
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	5.364.478	740.716
<b>Total alte cheltuieli de exploatare</b>	<b>7.540.928</b>	<b>1.825.172</b>

Descriere	6 luni 2022	6 luni 2021
Audit, revizuire limitată și evaluare	133.691	94.294
Alte servicii profesionale, consultanță și contabilitate	1.326.224	395.615
Servicii administrare	131.000	58.130
Alte cheltuieli (comisioane privind serviciile, etc.)	3.039.167	9.444
Alte servicii (IT, pază, mentenanță, recrutare, etc.)	734.396	183.233
<b>Total alte cheltuieli cu serviciile prestate de furnizori terți</b>	<b>5.364.478</b>	<b>740.716</b>

**NOTA 18. VENITURI FINANCIARE**

Descriere	6 luni 2022	6 luni 2021
Venituri din dividende	50.918.000	1.881.012
Venituri din dobânzi	5.657.948	2.974.676
Alte venituri financiare	770.462	3.650.542
<b>Total venituri financiare</b>	<b>57.346.410</b>	<b>8.506.230</b>

În anul 2022 Societatea a primit dividende în sumă de 50 milioane RON de la subsidiara One Mircea Eliade Properties SRL, având în vedere că proiectul rezidențial a fost finalizat și profitul statutar a fost înregistrat, și dividende în sumă de 918.000 Ron de la Skia Real Estate. Toate dividendele au fost încasate.

Descriere	6 luni 2022	6 luni 2021
Câștig net din diferențele de curs valutar	770.462	3.650.542
<b>Total alte venituri financiare</b>	<b>770.462</b>	<b>3.650.542</b>

## NOTA 19. CHELTUIELI FINANCIARE

Descriere	6 luni 2022	6 luni 2021
Cheltuieli cu dobânzile	432.486	713.927
<b>Total cheltuieli financiare</b>	<b>432.486</b>	<b>713.927</b>

## NOTA 20. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE

Entitățile afiliate și alte părți legate ale Societății cu care a încheiat tranzacții la 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021 sunt:

Denumire filială și alte părți legate	Țara	Tip de afiliere
One Modrogan SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Charles de Gaulle Residence SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herastrau Plaza SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Verdi Park SRL	România	Filială – entitate afiliată
X Architecture & Engineering Consult SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Mircea Eliade Properties SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Long Term Value SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herastrau Towers SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herastrau Properties SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Skia Real Estate SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One North Gate SA	România	Filială – entitate afiliată
One United Tower SA (fosta One United Tower SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Neo Floreasca Lake SRL	România	Filială – entitate afiliată
Neo Mamaia SRL	România	Filială – entitate afiliată
Neo Timpuri Noi SRL	România	Filială – entitate afiliată
Neo Herastrau Park SRL (fosta Neo Dorobanti SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Neo Downtown SRL	România	Alte părți legate
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herastrau IV SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Long Term Investments SRL (fosta One Herastrau Real Estate SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office SA	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA (fosta One Verdi Park Office SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Mamaia SRL	România	Filială – entitate afiliată
Reinvent Energy SRL	România	Entitate asociată
One Proiect 4 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Plaza Athene SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 5 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 7 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 8 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 9 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 10 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One United Italia SRL	Romania	Filială – entitate afiliată
Bo Retail invest SRL	Romania	Filială – entitate afiliată
One High District S.R.L.	România	Filială – entitate afiliată
One Lake Club S.R.L.	România	Filială – entitate afiliată
One United Management Services SRL	Romania	Filială – entitate afiliată
One Carpathian Lodge Magura SRL (former Carpathian Estate S.R.L.)	Romania	Filială deținută indirect
One Herastrau Office Properties SA	România	Entitate asociată
Glass Rom Impex SRL	România	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	România	Entitate asociată

**ONE UNITED PROPERTIES S.A.**SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL  
LA 30 Iunie 2022*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

One Herastrau Office SA	România	Entitate asociată
Andrei Liviu Diaconescu	România	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Capitanu	România	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	România	Alte părți legate
Liviu Investments SRL	România	Alte părți legate
Lemon Interior Design SRL	România	Alte părți legate
Lemon Office Design SRL	România	Alte părți legate
Blue Capital SA (former Smart Capital Investments SA)	România	Alte părți legate
Ploiesti Logistics SRL	România	Alte părți legate
Element Investments SRL	România	Alte părți legate
Element Invest Partners SRL	România	Alte părți legate
DR Consulting & Other Services SRL	România	Alte părți legate
Samoila Valentin-Cosmin PFA	România	Alte părți legate
One Energy Division SRL	România	Alte părți legate
One Holding Investments SRL	România	Alte părți legate
One Holding Ver SRL	România	Alte părți legate
One Holding OA SRL	România	Alte părți legate
ACC Investments SRL	România	Alte părți legate
CTT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată
CC Trust Group AG	Elveția	Entitate asociată
CCT & One Properties SA	Elveția	Entitate asociată
Bucur Obor SA	Romania	Filială deținută indirect
Dragos-Horia Manda	Romania	Key management personnel, Minority shareholder
Claudio Cisullo	Elveția	Key management personnel, Minority shareholder
Gabriel-Ionut Dumitrescu	Romania	Key management personnel, starting 2022 exit the Board
Adriana-Anca Anton	Romania	Key management personnel, starting 26.04.2022 exit the Board
Valentin-Cosmin Samoila	Romania	Key management personnel
Marius-Mihail Diaconu	Romania	Key management personnel, Minority shareholder
Augusta Dragic	Romania	Key management personnel
Magdalena Souckova	Republica Cehă	Key management personnel

În cursul normal al activității, Societatea 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	2022	2021
Beneficii angajați	240.278	437.945

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate și alte părți legate în 2022 și 2021, precum și soldurile cu entitățile afiliate și alte părți legate la 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021:

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

## NOTA 20. ENTITĂȚILE AFILIAȚE (continuare)

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	93.159.009	103.567.267
	Alte părți legate și entități asociate	2.961.052	153.491

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	122.864.835	97.345.816
	Alte părți legate și entități asociate	118.827	22.767

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Avansuri și cheltuieli în avans	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	495.302	-
	Alte părți legate și entități asociate	-	-

Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		6 luni 2022	6 luni 2021
Venituri din dobânzi și alte venituri financiare	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	5.418.340	2.786.285
	Alte părți legate și entități asociate	66.085	-
Venituri din dividende	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	50.918.000	1.881.012
	Alte părți legate și entități asociate	-	-
Venituri din chirii și redevențe	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	192.038	346.168
	Alte părți legate și entități asociate	16.909	-
Venituri din servicii de management și administrare	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	13.900.753	29.737.224
	Alte părți legate și entități asociate	-	-
Cheltuieli cu chiriile și utilitățile	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	2.006.444	641.040
	Alte părți legate și entități asociate	-	-
Cheltuieli de management și administrare	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	441.420	288.064
	Alte părți legate și entități asociate	115.351	-



## NOTA 20. ENTITĂȚILE AFILIAȚE (continuare)

Împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate		Sume datorate entităților afiliate și altor părți legate	
		Sold dobânzi	
Împrumuturi acordate entităților afiliate - filiale	2022	18.927.902	389.935.977
	2021	13.895.502	270.358.882
Împrumuturi acordate altor părți legate și entități asociate	2022	343.259	13.040.491
	2021	487.038	10.966.323
Membri cheie din conducerea Grupului:	2022	-	-
	2021	-	-
<b>Total împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate</b>	<b>2022</b>	<b>19.271.161</b>	<b>402.976.468</b>
	<b>2021</b>	<b>14.382.540</b>	<b>281.325.205</b>

Împrumuturi de la entitățile afiliate și alte părți legate		Sume datorate entităților afiliate	
		Sold dobânzi	
Împrumuturi de la entități afiliate - filiale	2022	-	27.906.716
	2021	-	27.921.952

## NOTA 21. CONTINGENȚE

Începând cu octombrie 2019, autoritățile fiscale române au efectuat un control pentru rambursarea TVA care acoperă sumele solicitate pentru restituire până la 31 mai 2019, inclusiv. Acest control s-a încheiat în aprilie 2020, iar Societatea este în proces de colectare a sumelor aprobate pentru rambursare. Sumele refuzate sunt nesemnificative, reprezentând aproximativ 1% din suma totală solicitată pentru rambursare, cu toate acestea Societatea intenționează să le conteste în fața autorităților.

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat un contract de credit cu Banca Comerciala Romana SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Societatea-holding garantează fiecărei părți finanțatoare performanța punctuală care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul fluxurilor de numerar aferente.

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. Împrumutul are atașată o garanție corporativă emisă de Societatea-holding 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).

În 15 februarie 2022, filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 9.000.000 EUR, sumă pe care a tras-o în întregime. Împrumutul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea holding.

În data de 8 iulie 2022, Curtea de Apel București a suspendat autorizația de construire aferentă dezvoltării One Modrogan, emisă de Primarul General al Municipiului București, până la pronunțarea unei prime hotărâri în cauza principală. Prima audiere a cauzei principale a fost deja programată pentru 6 septembrie 2022.

## NOTA 22. EVENIMENTE ULTERIOARE

În iulie 2022, Societatea a înființat patru noi filiale deținute în proporție de 100%, One Proiect 11 SRL, One Proiect 12 SRL, One Proiect 14 SRL și One Proiect 15 SRL.

**NOTA 22. EVENIMENTE ULTERIOARE (continuare)**

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

În august 2022, Societatea a achiziționat 100% acțiuni la o nouă filială MAM IMOB BUSINESS CENTER S.R.L. care deține și operează clădirea de birouri situată pe Bulevardul Nicolae Titulescu nr. 29-31, București, România (One Victoriei Plaza). Valoarea totală a tranzacției este de aproximativ 28 milioane EUR, cuprinzând o componentă de capitaluri proprii în valoare de aproximativ 9 milioane EUR și un împrumut bancar de aproximativ 19 milioane EUR, acordat pe o perioadă de 15 ani. Clădirea de birouri este închiriată integral către First Bank în calitate de chiriaș.

În august 2022 Societatea prin intermediul subsidiarei sale, a semnat un antecontract de achiziție pentru un teren de 36.869 mp pe Bulevardul Poligrafiei nr. 50 și 52-54, în București Sector 1, împreună cu 19 clădiri vechi construite pe acestea, care vor fi demolate. Compania intenționează să dezvolte pe acest teren o dezvoltare predominant rezidențială, numită One Herăstrău City.

Situațiile financiare individuale interimare simplificate au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 19 august 2022 și semnate în numele acestora de către:

**Victor Căpitanu**  
Administrator

**Valentin-Cosmin Samoilă**  
Director Financiar