

one

UNITED PROPERTIES

2023

R A P O R T T 1



CUPRINS

Raport financiar la 31 martie 2023

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	3
EVENIMENTE CHEIE	5
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	9
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)	13
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)	14
BILANȚ CONSOLIDAT (RON)	15
BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)	16
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	17
DESPRE COMPANIE	18
DECLARAȚIA CONDUCERII	20



One Tower

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



+40 31 22 51 000



investors@one.ro



www.one.ro



ONE UNITED PROPERTIES S.A

Sediu social: Maxim Gorki Street nr. 20, Sector 1, București, România
(EUID) ROONRC.J40/21705/2007, RO 22767862

Situațiile financiare interimare consolidate condensate prezentate în paginile următoare sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile raportării intermediare, astfel cum acestea sunt aplicate în Uniunea Europeană („IFRS”). Situațiile financiare interimare consolidate condensate la 31 martie 2023 **nu sunt auditate**.

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



PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE

Cifre financiare cheie pentru T1 2022

- **O creștere de 26% a cifrei de afaceri consolidate** a One United Properties în T1'23 vs T1'22, după ce Grupul a atins o cifră de afaceri de 439,5 milioane lei.
- Veniturile din **segmentul rezidențial** au atins **329 milioane lei** în T1'23, o creștere de **67% față de aceeași perioadă a anului anterior**, determinată de oferta rezidențială extinsă și mai diversificată. **Marja netă** a segmentului rezidențial a ajuns la **31%** în T1'23, în scădere față de 42% înregistrată în T1'22, datorită demarării vânzărilor la un număr semnificativ de noi dezvoltări între T4'22 și T1'23.
- **Veniturile din chirie** au înregistrat o creștere de 265%, ajungând la **31,5 milioane lei**, datorită veniturilor obținute de la chiriașii One Tower, One Cotroceni Park Office 1, One Victoriei Plaza, precum și veniturile generate de Bucur Obor. One Cotroceni Park Office 2, livrat în februarie 2023, va începe să genereze venituri mai semnificative mai târziu, pe parcursul anului.
- **Cheltuielile administrative** au crescut cu 84%, până la **18,5 milioane lei**, datorită alocării SOP de tip non-cash (22% creștere de la an la an, excluzând impactul non-cash al SOP).
- **Rezultatul brut** a atins **177,9 milioane lei** în T1'23, o scădere de 14% față de anul anterior (creștere de **60%** excluzând câștigul unic din achiziția negociată, Bucur Obor, recunoscut în T1'22), în timp ce rezultatul net a atins **151,7 milioane lei** (în scădere cu 9% față de anul anterior; creștere de **119%** excluzând câștigul unic). **EBITDA** a scăzut cu 16% față de aceeași perioadă a anului anterior, ajungând la **178,4 milioane lei** în T1'23 (creștere de **54%** excluzând câștigul unic)
- **Venituri anualizate pe acțiune de 0,16 lei**, reprezentând un **randament al câștigurilor de 18,8%** la un preț pe acțiune de 0,85 lei.
- **Poziție de numerar solidă**, de **462,4 milioane lei**, în scădere cu 18% față de începutul anului datorită activității investiționale semnificative desfășurate în T1'23.
- Indicatorul **loan-to-value** a fost de **28%** la sfârșitul T1'23, constant de la sfârșitul anului 2022, dovedind o situație financiară solidă și un nivel scăzut al efectului de levier al Grupului în comparație cu alte companii similare din Europa. **Datoria netă** este de **449,7 milioane lei**, 9,9% din totalul activelor în valoare de 4,5 miliarde lei.

Evenimente cheie în T1 2023

- **220 de apartamente** cu o suprafață totală de 18.490 mp și 488 de locuri de parcare și alte tipuri de unități, inclusiv apartamente în stadiu incipient, au fost vândute și pre-vândute în T1'23 pentru un total de **90,5 milioane euro**.
- La 31 martie 2023, **67% din apartamentele disponibile** au fost vândute, One High District fiind cea mai căutată dezvoltare pentru al doilea trimestru la rând. Sumele care urmează să fie primite în cadrul contractelor încheiate cu clienții până la data de 31 martie 2023 sunt în cuantum de **260 milioane euro în numerar suplimentar până în 2025** (171 milioane euro în 2023, 53 milioane euro în 2024, 36 milioane euro în 2025).
- Achiziționarea unui teren de 5 hectare pentru **One Cotroceni Towers**, care va găzdui 1.296 de apartamente și 48.000 mp suprafață închirială brută (GLA), cu o valoare totală brută de dezvoltare (GDV) estimată la 400 milioane euro.
- Vânzarea în T1'23 a **One Herastru Office**, pachetul deținut de One United Properties fiind evaluat la cca. 4,2 milioane euro. Managementul nu exclude vânzarea altor clădiri de birouri mai mici și auxiliare, ca parte a strategiei de consolidare a portofoliului de birouri în jurul dezvoltărilor mari, de regenerare urbană și cu utilizare mixtă.

Perspectivile anului 2023

- Demararea vânzărilor, planificată pentru 2023, a primei etape a **One Lake District** cu 2.076 de unități rezidențiale și, posibil, a One Cotroceni Towers, teren achiziționat cu toate autorizațiile necesare, care va găzdui 1.296 de unități rezidențiale.
- Recunoașterea celor 50 de unități deja pre-vândute în cadrul **One North Lofts**, după obținerea autorizației de construire, estimată a fi primită în anul 2023.
- Conducerea menține bugetul aferent anului 2023, vizând o cifră de afaceri de **1,43 miliarde lei** și un profit net de **530 milioane lei**.



One
UNITED PROPERTIES

Teleconferință rezultate T1 2023

15.05.2023 | 10:00 & 11:00

Vă invităm să participați la teleconferințele cu privire la rezultatele T1 2023, alături de conducerea One United Properties, pentru a discuta despre performanța din primele trei luni ale anului 2023, precum și despre perspectivele acestui an. Teleconferința va fi găzduită de Victor Căpitanu (co-CEO), Cosmin Samoilă (CFO) și Zuzanna Kurek (Manager IR).

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



EVENIMENTE CHEIE

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

Vânzări rezidențiale

220 de apartamente cu o suprafață totală de 18.490 mp și 488 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 90,5 milioane euro, în primele trei luni ale anului 2023. În aceeași perioadă a anului 2022, Grupul a vândut și pre-vândut 120 de apartamente, cu o suprafață totală de 9.811 mp și 139 de locuri de parcare și alte tipuri de unități pentru un total de 33,3 milioane euro. Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale include prevânzările către *early clients* (vânzări cu marje mai mici care ajută la finanțarea achiziției de teren). Acestea sunt unități pe care Grupul le-a vândut în avans către *early clients* pentru dezvoltări care încă trebuie să primească autorizații de construire. Valoarea totală a acestor vânzări în T1 2023 a fost de 26,9 milioane euro, față de 4,6 milioane euro în T1 2022.

Creșterea semnificativă a numărului de unități vândute în T1 2023 se datorează unui portofoliu mai mare și mai divers de unități rezidențiale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut. Pe lângă dezvoltările la care vânzările au început în T4 2022, în data de 20 martie 2023, au fost lansate vânzările în cadrul One Lake Club Faza 1, o dezvoltare de ultimă generație care va găzdui 586 de unități rezidențiale. Împreună cu Faza 2, One Lake Club va avea un total de 723 de apartamente.

După adăugarea One Lake Club Faza 1 în portofoliul echipei de vânzări, numărul total de unități disponibile pentru vânzare a crescut semnificativ, 67% dintre apartamentele aflate în dezvoltare fiind vândute. Din proiectele deja livrate, sunt doar 50 de unități disponibile în stoc pentru cumpărare (7% din unitățile dezvoltate) – acestea includ unitățile din cadrul One Verdi Park, unde predarea apartamentelor către clienți a început la sfârșitul T1 2023. Sumele datorate în baza contractelor încheiate cu clienții până la 31 martie 2023 sunt de 260 milioane euro în numerar suplimentar până în 2025 (171 milioane euro în 2023, 53 milioane euro în 2024 și 36 milioane euro în 2025).

În T1 2023, One United Properties a primit autorizația de construire pentru One Lake District, o dezvoltare rezidențială care va găzdui un total de 2.076 de unități rezidențiale. Vânzările la One Lake District sunt de așteptat să înceapă în T2 2023. Pentru 2023, One United Properties are în vedere să demareze și vânzările la dezvoltarea deja autorizată, One Cotroceni Towers, care se așteaptă să continue succesul One Cotroceni Park la nivel rezidențial și al spațiilor de birouri.

Aproximativ jumătate din apartamentele vândute de One United Properties în T1 2023 au fost apartamente cu două camere, cu o suprafață totală vandabilă de 6.838 mp. Această cerere a fost vizibilă în special în cadrul One High District, care a continuat să fie cea mai vândută dezvoltare a One United Properties pentru al doilea trimestru consecutiv. Cerere semnificativă a fost înregistrată și pentru apartamentele cu 3 camere, în special în cadrul One High District și One Mircea Eliade, unde One United Properties a vândut în T1 2023, 11 dintre unitățile care se află în portofoliul de închiriere, generând un profit suplimentar de 7 milioane lei. Vânzările pe tip de apartament în T1 2023, inclusiv suprafața totală vandabilă a unităților vândute, sunt prezentate mai jos:

Tip apartament	T1 2023	Suprafață vandabilă (m ²)
Studio	33	1,735
2 camere	107	6,838
3 camere	46	4,385
4 camere	31	4.448
5+ camere și vile	3	1.084
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	220	18.490



În T1 2023, dezvoltarea la scară largă One High District, care va găzdui 786 de unități, a continuat trendul excelent al prevânzărilor începute în T4 2022. 74% din unitățile vândute în T1 2023 sunt localizate în cadrul One High District, un total de 56% din unități fiind pre-vândute la această dezvoltare la 31 martie 2023. O altă dezvoltare recent lansată care a atras interes a fost dezvoltarea high-end One Floreasca Towers unde, la sfârșitul T1 2023, 42% din unități erau deja pre-vândute. De menționat că vânzările au continuat și la One Cotroceni Park, unde în T1 2023 Grupul a pre-vândut 12 unități rezidențiale.

Dezvoltările care au fost deja livrate sau sunt în prezent în stadii avansate de livrare precum One Verdi Park, One Timpuri Noi sau One Floreasca Vista au înregistrat un grad diferit de încetinire a vânzărilor de la an la an, din cauza disponibilității reduse a stocului.

Vânzările per dezvoltare în T1 2023, în care au fost vândute 5 sau mai multe unități în perioada de raportare, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor la dezvoltări individuale, până la 31 martie 2023, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Livrare	Unități vândute în T1 2023	Total unități vândute de la începerea dezvoltării	Total unități dezvoltate
One High District	T4 2025	163	437	786
One Floreasca Towers	T2 2025	16	87	208
One Lake Club (F1+F2)	2025	15	137	723
One Cotroceni Park	T4 2023	12	841	900
One Mircea Eliade	T4 2020	11	239*	244
Alte dezvoltări		3	916**	1,153
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE		220	2.657	4.014

NOTĂ: 50 din 137 de unități rezidențiale care au fost pre-vândute până la 31.03.2023 fac parte din cadrul One North Lofts. Aceste unități vor fi recunoscute doar în urma obținerii autorizației de construire, estimată pentru anul 2023.

*Unitățile vândute includ cele 26 de unități rezidențiale din cadrul One Mircea Eliade care au fost reclasificate în investiții imobiliare și sunt în prezent închiriate de către One United Properties.

**Unitățile vândute includ 6 unități rezidențiale în cadrul One Herastru Towers care au fost reclasificate în investiții imobiliare și sunt în prezent închiriate de One United Properties.

Lansarea de noi vânzări în T1 2023

În T1 2023, One United Properties a început vânzările la o nouă dezvoltare – prima fază a One Lake Club, care va găzdui 544 de unități rezidențiale cu un GDV de 179,6 milioane euro. Împreună cu Faza 2, în cadrul căreia vânzările au început în iulie 2022, One Lake Club va găzdui un total de 723 de apartamente, valoarea brută de dezvoltare fiind estimată la 214,9 milioane euro. **Mai multe informații AICI.**

Portofoliul de terenuri

În februarie 2023, Compania a încheiat un acord pentru achiziționarea unui teren de 44.863 mp situat în Șoseaua Progresului 56-80, sectorul 5 București, unde Compania intenționează să construiască o dezvoltare cu destinație mixtă, **One Cotroceni Towers**. Cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) estimată la 400 milioane euro, One Cotroceni Towers va fi o dezvoltare mixtă importantă și un exemplu emblematic de regenerare urbană, care va crește gradul de atractivitate a traiului, muncii și a petrecerii timpului liber în București. Aceasta va cuprinde 1.296 de unități rezidențiale dispuse în cinci turnuri. În plus, dezvoltarea mixtă va include și o clădire de birouri de sine stătătoare ecologică, din clasa AAA, cu o suprafață închirială totală (GLA) de aproximativ 48.000 mp, care va fi denumită One Cotroceni Park Office 3, continuând povestea de succes a primelor două faze, care au un GLA combinat de 81.000 mp.

Mai multe informații AICI.

La 31 martie 2023, One United Properties deținea terenuri cu o suprafață totală de 105.971, pentru în dezvoltări rezidențiale ulterioare în București, cu o suprafață brută a clădirii (GBA) de 434.939 mp. Toate aceste parcele sunt în prezent în faza de planificare. Grupul estimează construirea pe aceste terenuri a



aproximativ 2.800 de apartamente, spații comerciale și o clădire de birouri cu un GLA de 44.000 mp. În plus, One United Properties deține aproximativ 40.000 mp de clădiri aflate în restaurare și dezvoltare ulterioară.

Pe lângă terenuri deținute, Compania are un portofoliu solid de noi terenuri pentru dezvoltări ulterioare. One United Properties se află în prezent în negocieri avansate pentru patru dezvoltări viitoare, precum și în faze incipiente de discuții sau negocieri pentru alte peste 20 de dezvoltări. Șase locații din cele zece anunțate la momentul majorării de capital social din august 2022 au fost deja achiziționate și făcute publice: One City Club, One Herăstrău City, One Cotroceni Towers, One Plaza Athénée, One Downtown și Eliade Tower.

Segmentul comercial

În ianuarie 2023, One United Properties a obținut autorizația de construire pentru restaurarea unui monument istoric, fosta casă Braikoff, care a fost redenumită în **One Athénée**, situată pe strada Georges Clemenceau nr. 2, sector 1, București, lângă Ateneul Român. Cu o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) de 24 de milioane euro, One Athénée a fost pre-vândut în întregime unui singur cumpărător, cu plata prețului în rate pe parcursul reconstrucției clădirii, încheierea contractului de vânzare-cumpărare fiind condiționată de restaurarea completă a monumentului. **Mai multe informații despre One Athénée AICI.**

În februarie 2023, One United Properties a livrat chiriașilor săi **One Cotroceni Park Office 2**. Dezvoltarea are un GLA total de 34.456 mp, iar la 31 martie 2023, aceasta era închiriată în proporție de 54%. Majoritatea chiriașilor sunt încă, la data publicării acestui raport, în faza de amenajare.

La începutul lunii aprilie 2023, One United Properties a informat piața despre semnarea unui acord de vânzare a tuturor acțiunilor deținute în cadrul **One Herăstrău Office S.A.** Compania deținea o participație de 30% în cadrul One Herăstrău Office Properties S.A., care deținea la rândul său un pachet de 66,67% din One Herăstrău Office S.A. Participația în cadrul One Herăstrău Office S.A. a fost achiziționată de One Herăstrău Office Properties S.A. în iunie 2020, la o evaluare de 15 milioane euro pentru întreaga afacere. One Herăstrău Office S.A. a fost vândută în întregime unui investitor privat pentru cca. 21 milioane euro. Atuul cheie al One Herăstrău Office S.A. a fost reprezentat de dezvoltarea comercială a One Herăstrău Office, cu o suprafață totală de 8.074 mp, distribuită pe 7 etaje și 3 etaje suplimentare de parcare subterană. Venitul din vânzare a fost recunoscut de One United Properties în T1 2023. **Mai multe informații AICI.**

La 31 martie 2023, portofoliul de birouri al Companiei cuprinde o suprafață închirială brută (GLA) totală de 138.000 mp de spații de birouri și include One Tower (GLA de 24.000 mp, închiriat 100%), One Cotroceni Park 1 (GLA de 46.000 mp, închiriat 88%), One Cotroceni Park 2 (GLA de 35.000 mp, închiriată 54%), One Victoriei Plaza (GLA de 12.000 mp, închiriată 100%), One North Gate (GLA de 4.500 mp, închiriată 70%), One Herăstrău Office (GLA de 8.000 mp, închiriată 100%) și Turnul Eliade (GLA de 8.000 mp). Împreună cu portofoliul de retail (incluzând în principal, Bucur Obor și One Gallery), portofoliul total de închirieri comerciale al One United Properties are un GLA de peste 180.000 mp. În urma vânzării pachetului de acțiuni în cadrul One Herăstrău Office S.A. în T2 2023, portofoliul de birouri al Companiei se ridică la 130.000 mp, cu un portofoliu total de închirieri comerciale estimat la aproximativ 172.000 mp.

ASPECTE CHEIE DE GUVERNANȚĂ

AGOA&AGEA din data de 25 aprilie 2023

La 25 aprilie 2023, One United Properties a ținut Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe a dividendelor, în valoare de 37 milioane lei (prima tranșă fiind plătită în noiembrie 2022, dividendul brut



integral pentru anul 2022 fiind de 73,1 milioane lei). Dividendul brut de 0,01 RON pe acțiune va fi plătit în data de 30 mai 2023. Politica de dividende a One United Properties include plata dividendelor la fiecare semestru.

De asemenea, acționarii au reales Consiliul de Administrație al One United Properties, format din șapte membri: Claudio Cisullo, Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Dragoș Manda, Marius Diaconu, Augusta Dragic și Magdalena Souckova (Soucek).

În plus, acționarii au aprobat și bugetul pe 2023. În urma aprobării de către acționari în cadrul AGA, pentru anul 2023, One United Properties vizează o cifră de afaceri brută consolidată de 1,43 miliarde lei, o creștere cu 23% față de rezultatul din 2022, și un profit brut consolidat de 622,1 milioane lei, cu 9% mai mare decât rezultatul aferent anului 2022. Profitul net este estimat să ajungă la 530 milioane lei în 2023, o creștere cu 5% față de 2022, cu marja netă estimată la 37%. Investițiile totale și costurile CAPEX pentru 2023, inclusiv achizițiile de terenuri și costurile de dezvoltare, sunt estimate la 1,2 miliarde lei.

ASPECTE CHEIE PRIVIND PIAȚA DE CAPITAL

Indici

Începând cu 20 martie 2023, acțiunile ONE sunt incluse în indicele ROTX al Wiener Börse (Bursa de Valori din Viena). ROTX este un indice de preț ponderat în funcție de capitalizare și este alcătuit din 15 acțiuni românești de vârf tranzacționate la Bursa de Valori București. Calculat în EUR, USD și RON și diseminat în timp real de Wiener Börse, ROTX este conceput ca indice tranzacționabil și este folosit ca suport pentru produsele structurate. Incluziunea în ROTX a făcut parte din strategia Companiei de a îmbunătăți vizibilitatea pieței de capital românești pe la nivel internațional, precum și de a contribui la aprecierea în continuare a lichidității Companiei. **Mai multe informații AICI.**

Lichiditate

În T1 2023, ONE a fost a 10-a cea mai tranzacționată acțiune la BVB în ceea ce privește lichiditatea absolută și a 17-a cea mai tranzacționabilă după lichiditate, raportată la free-float, înregistrând tranzacții de 31,5 milioane lei și, neincluse în calculele de lichiditate, tranzacții suplimentare de 24,5 milioane lei, executate prin piața POF. Capitalizarea bursieră la 31 martie 2023 era de 3,1 miliarde lei. La 31 martie 2023, Compania avea 7.228 de acționari (+115% față de momentul IPO-ului).

Valoarea medie zilnică de tranzacționare pentru acțiunile ONE, în T1 2023, a fost de 0,5 milioane lei (excluzând tranzacțiile POF de 24,5 milioane lei). În T1 2023, acțiunile ONE au scăzut cu 3,27% față de creșterea de 3,84% a indicelui BET.



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a crescut cu 26% în T1 2023 față de T1 2022, ajungând la 439,5 milioane lei. Creșterea cifrei de afaceri a fost susținută de o creștere cu 67% a veniturilor din vânzările de proprietăți rezidențiale, care au ajuns la 329 milioane lei în T1 2023 față de 197,2 milioane lei în T1 2022. Venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut cu 24% față de aceeași perioadă a anului anterior, ajungând la 101,5 milioane lei, creșterea fiind mai mică decât aprecierea veniturilor, ca urmare a recunoașterii veniturilor noilor dezvoltări în cadrul cărora construcția a început între T4 2022 și T1 2023. În consecință, marja netă a scăzut de la 42% la nivelul T1 2022, la 31% pentru T1 2023.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de divizia comercială împreună cu veniturile din serviciile de închiriere, au crescut cu 265%, ajungând la 31,5 milioane lei (atingând deja 40% din totalul veniturilor din chirii înregistrate de Companie la nivelul anului 2022, în cuantum de 78,9 milioane lei). Efectul a fost determinat de veniturile provenite din întregul portofoliu, dar în special de la chiriașii celor mai mari dezvoltări: One Tower (închiriat 100%), One Cotroceni Park 1 (închiriat 88% la 31 martie 2023), One Victoriei Plaza (100% închiriat), precum și impactul rezultatelor generate de Bucur Obor, consolidate în divizia de retail. Conducerea estimează că veniturile din chirii vor continua să crească de la trimestru la trimestru, datorită portofoliului comercial semnificativ, în special în urma livrării One Cotroceni Park 2 în T1 2023 (închiriat în proporție de 54% la 31 martie 2023, dar cu majoritatea chiriașilor aflați încă în faza de amenajare pe tot parcursul T2 2023).

Este important de menționat că, în T1 2022, One United Properties a înregistrat câștigul unic din achiziția negociată, în valoare de 97 milioane lei, reprezentând câștigul din tranzacția de achiziționare a unui pachet majoritar de acțiuni în cadrul Bucur Obor, la un preț semnificativ redus față de valoarea de piață a clădirilor, conform evaluărilor Colliers. În schimb, în T1 2023, Grupul nu a înregistrat câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare sau câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară, deoarece evaluarea se face semestrial, prin urmare impactul extinderii portofoliului de terenuri urmând a fi vizibil în raportul aferent S1 2023. Cu toate acestea, Grupul a înregistrat câștiguri de 78,2 milioane lei din investiții imobiliare finalizate, reprezentând reclasificarea apartamentelor în scop de închiriere, corespunzătoare apartamentelor închiriate la One Mircea Eliade și One Herăstrău Towers, deținute în principal în scopul aprecierii prețului, precum și începerea funcționării spațiului comercial de 2.000 mp situat în cadrul One Verdi Park, și închiriat pe termen lung către Lidl pentru 9+9 ani.

Cheltuielile administrative au crescut cu 84%, până la 18,5 milioane lei, determinate de recunoașterea în T1 2023 a cheltuielilor aferente Stock Option Plan, care urmează să fie acordate membrilor executivi ai Consiliului de Administrație, în urma îndeplinirii criteriilor de performanță aferente anului 2021, prezentate în cadrul programului SOP. Valoarea totală non-cash a SOP în T1 2023 este de 6,3 milioane lei. În consecință, excluzând cheltuielile non-cash aferente SOP, cheltuielile administrative au crescut cu 22% față de anul trecut, creștere moderată având în vedere dimensiunea în creștere a afacerii. În ceea ce privește alte cheltuieli de exploatare, acestea au scăzut cu 10%, ajungând la o valoare de 3,5 milioane lei. Din această sumă, 2,7 milioane lei reprezintă sponsorizări legate de activități de CSR, care se așteaptă să fie în general deduse din impozitul pe profit, în timp ce alte elemente includ cheltuieli cu provizioane și provizioane pentru depreciere.

Alte cheltuieli din exploatare a proprietății, pentru segmentul comercial, au crescut cu 2%, la 2,3 milioane lei în T1 2023. Alte cheltuieli de exploatare a proprietății, pentru segmentul rezidențial, care includ cheltuielile cu proprietățile pentru dezvoltări rezidențiale finalizate și nelivrate încă integral clienților, au crescut cu 69%, la 3,2 milioane lei datorită dezvoltărilor selectate care intră în ultimele etape de finalizare și care sunt predate clienților. Vă rugăm să rețineți că această categorie a fost introdusă începând cu



raportul aferent T3 2022 și, prin urmare, compania a reclasificat această categorie de costuri pentru T1 2022 și le-a retratat în cadrul acestui raport pentru comparabilitate.

EBITDA a fost de 178,4 milioane lei în T1 2023, înregistrând o scădere de 16% ca urmare a recunoașterii câștigurilor unice în T1 2022, atribuite achiziției negociate a Bucur Obor. Excluzând acest eveniment extraordinar, EBITDA a crescut în T1 2023 cu 54% față de T1 2022. Rezultatul brut a atins 177,9 milioane lei în T1 2023, o scădere cu 14% față de T1 2022 (creștere de 60% excluzând impactul Bucur Obor din T1 2022), în timp ce rezultatul net a fost de 151,7 milioane lei, o scădere de 9% față de anul trecut (creștere de +119% excluzând Bucur Obor). Impozitul pe profit pentru T1 2023 a fost de 26,2 milioane lei, din care 3,9 milioane lei reprezintă cheltuiala efectivă, iar restul de 22,3 milioane lei reprezintă impozitul amânat pe profit, generat de câștigurile din ajustarea valorii juste, care vor deveni impozabile doar la vânzarea activelor respective.

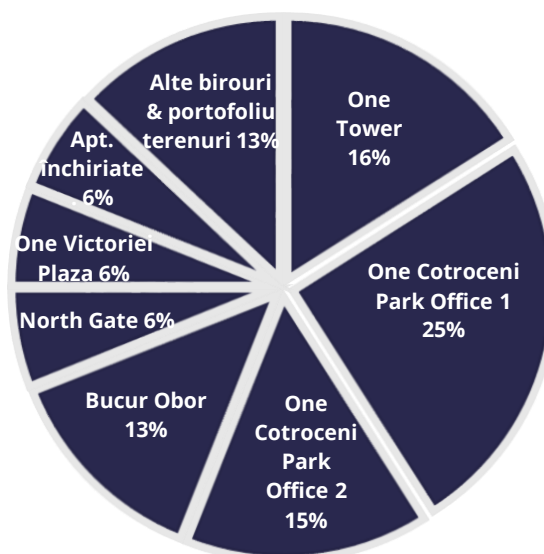
Poziții P&L selectate (RON)	T1 2023	T1 2022	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	329.036.313	197.177.473	67%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(224.416.147)	(113.362.435)	98%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(3.166.577)	(1.870.174)	69%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	101.453.589	81.944.864	24%
Venituri din chirii, incl. cheltuieli cu serviciile către chiriași	31.464.081	8.628.951	265%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(2.295.368)	(2.250.777)	2%
Venitul net din chirie	21.784.677	4.384.005	397%
Câștiguri din achizițiile negociate	0	96.986.489	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	78.231.751	43.784.175	79%
Cheltuieli Administrative	(18.536.727)	(10.070.983)	84%
Alte cheltuieli de exploatare	(3.454.551)	(3.838.278)	-10%
EBITDA	178.420.291	212.666.964	-16%
EBT	177.854.620	207.972.627	-14%
Profit net	151.677.336	166.381.576	-9%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 7% în T1 2023, ajungând la 4,5 miliarde lei. Activele imobilizate au crescut cu 5%, ajungând la 2,5 miliarde lei, creștere determinată în primul rând de o creștere de 5% a investițiilor imobiliare care au ajuns la 2,4 miliarde la sfârșitul T1 2023, reprezentând segmentul comercial și portofoliul de terenuri. Aprecierea se datorează în primul rând includerii One Cotroceni Office 3 în portofoliul de terenuri, în urma achiziției de terenuri în T1 2023 și a spațiului comercial închiriat către Lidl în cadrul One Verdi Park. În ceea ce privește aprecierea pentru dezvoltările deja existente, cea mai mare creștere a fost înregistrată pentru apartamentele închiriate (+46%) datorită extinderii portofoliului de închiriere de apartamente, urmate de dezvoltarea One Cotroceni Park Office 2 (+5%) și One North Gate (+4%), dar compensată cu o scădere de 27% pentru One Cotroceni Park Office 4 datorită vânzării unei părți din teren.

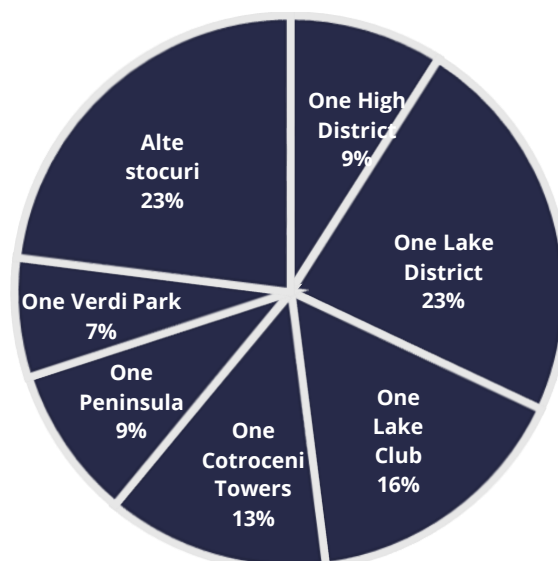


Birouri & portofoliu terenuri în '000 RON	31.03.2023	31.12.2022
One Tower	386.430	387.166
One Cotroceni Park Office 1	579.024	569.891
One Cotroceni Park Office 2	365.187	349.442
One Cotroceni Park Office 3	48.393	-
One Cotroceni Park Office 4	21.274	28.992
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
One North Gate	136.841	131.420
Eliade Tower	45.021	45.021
Bucur Obor	307.460	307.460
One Verdi Park Comercial (Lidl)	37.421	-
One Athénée	-	50.197
One Downtown	18.901	18.846
One Athénée Plaza	69.406	68.066
One Carpathian	7.708	7.708
Altele	50.826	47.551
Apartamente de închiriat	147.972	101.698
TOTAL	2.360.391	2.251.985



Actiunile circulante au crescut cu 10% în T1 2023, ajungând la 2,1 miliarde lei datorită creșterii cu 27% a stocurilor (proprietăți rezidențiale), care au ajuns la 842,3 milioane lei. Creșterea semnificativă la nivel de stocuri reprezintă adăugarea One Cotroceni Towers, în urma achiziției terenului deja autorizat pentru dezvoltare. Restul evoluțiilor au înregistrat un grad diferit de apreciere sau depreciere, aliniat cu vânzările rezidențiale din trimestru, așa cum sunt prezentate în secțiunea de evenimente principale legate de business.

Proprietăți rezidențiale în '000 RON	31.03.2023	31.12.2022
One Verdi Park	61.134	72.017
One Cotroceni Park - Rezidențial	50.601	39.809
One Cotroceni Towers	105.564	-
One Modrogan	45.280	43.432
One Mircea Eliade	6.498	15.862
One Peninsula	76.619	75.136
One Herastrau Towers	1.116	19.660
One Floreasca Vista	11.414	14.603
One Timpuri Noi	13.609	8.964
One Mamaia Nord 2	18.183	11.083
One Herastrau Vista	7.142	4.587
One High District	71.973	4.353
One Lake Club (F1 & F2)	135.346	117.969
One Lake District	193.493	188.991
One Floreasca Towers	43.656	45.499
Alte stocuri	659	1.029
TOTAL	842.287	662.994



Creanțele comerciale au înregistrat o creștere cu 17%, până la 459,6 milioane lei datorită amplorii afacerilor. Datorită activității investiționale semnificative din T1 2023, poziția de numerar a scăzut cu 18%, până la 462,4 milioane lei.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 6% în 2023, ajungând la 2,7 miliarde lei. Creșterea a fost determinată de o apreciere cu 12% a rezultatului reportat, care s-a ridicat la 1,3 miliarde lei la sfârșitul T1 2023, precum și de o creștere cu 12% a altor rezerve de capital, la 58,1 milioane de lei. Datoriile au crescut cu 9% în T1 2023, ajungând la o valoare de 1,9 miliarde lei la 31 martie 2023, datoriile pe termen lung au crescut cu 12%, până la 1,1 miliarde lei, în timp ce datoriile curente au crescut cu 5% până la 782,9 milioane lei.



Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de o majorare cu 16% a creditelor și împrumuturilor de la bănci și și alte entități, reprezentând o mare parte a creditului bancar pe termen lung în valoare de 737 milioane lei, aprecierea fiind determinată de noul credit pentru One Athénée Plaza și retrageri pentru finanțarea One Cotroceni Park Office 2.

În ansamblu, creșterea creditelor pe termen lung ale Companiei este determinată, pe de-o parte, de clădirile de birouri și comerciale care necesită mai multe datorii decât dezvoltările rezidențiale și sunt finalizate cu credite pe termen lung. Aceste împrumuturi nu afectează fluxul de numerar, deoarece sunt plătite în principal din chirii și se amortizează în fiecare an. Pe de altă parte, dezvoltările care vizează venituri medii și mijlocii spre mari (unde clienții pot contracta apartamente folosind un avans de 30% și o plată de 70% la livrare) necesită mai multe datorii decât dezvoltările destinate persoanelor cu venituri mari și foarte mari, unde clienții plătesc suma totală pe perioada construcției (100% plată anticipată sau 5 rate egale de 20%). Cu toate acestea, chiar și cu un portofoliu de birouri în creștere, precum și cu decizia de extindere către un nou segment de clienți, Compania și-a menținut indicatorul loan-to-value la 28% și o datorie netă de 449,7 milioane lei, 10% din activele totale în valoare de 4,5 miliarde lei. Creșterea datoriilor curente a fost, pe de altă parte, determinată de o creștere cu 41% a plăților în avans de la clienți, care au însumat 412,8 milioane lei la sfârșitul T1 2023, reprezentând plățile în avans pentru apartamentele pre-vândute, și o creștere cu 163% a veniturilor în avans, până la 29,1 milioane lei, reflectând creșterea veniturilor din chirii.



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	T1 2023	T1 2022	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	329.036.313	197.177.473	67%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(224.416.147)	(113.362.435)	98%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(3.166.577)	(1.870.174)	69%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>101.453.589</i>	<i>81.944.864</i>	<i>24%</i>
Câștiguri din achizițiile negociate	0	96.986.489	-100%
Venituri din chirii	24.080.045	6.634.782	263%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	7.384.036	1.994.169	270%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(7.384.036)	(1.994.169)	270%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(2.295.368)	(2.250.777)	2%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>21.784.677</i>	<i>4.384.005</i>	<i>397%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(1.753.993)	(1.494.438)	17%
Cheltuieli administrative	(18.536.727)	(10.070.983)	84%
Alte cheltuieli de exploatare	(3.454.551)	(3.838.278)	-10%
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(76.009)	0	100%
Alte venituri de exploatare	771.554	971.130	-21%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	78.231.751	43.784.175	79%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	178.420.291	212.666.964	-16%
Venituri financiare	5.815.879	448.456	1197%
Cheltuieli financiare	(11.031.134)	(5.841.150)	89%
Proporția rezultatului din companii asociate	4.649.584	698.357	566%
Profit brut	177.854.620	207.972.627	-14%
Impozit pe profit	(26.177.284)	(41.591.051)	-37%
Profit net	151.677.336	166.381.576	-9%



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	T1 2023	T1 2022	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	66.892.255	39.864.434	68%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(45.623.238)	(22.919.096)	99%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(643.757)	(378.103)	70%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>20.625.260</i>	<i>16.567.235</i>	<i>24%</i>
Câștiguri din achizițiile negociate	0	19.608.283	-100%
Venituri din chirii	4.895.413	1.341.390	265%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	1.501.156	403.172	272%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(1.501.156)	(403.172)	272%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(466.643)	(455.052)	3%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>4.428.770</i>	<i>886.338</i>	<i>400%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(356.582)	(302.139)	18%
Cheltuieli administrative	(3.768.470)	(2.036.105)	85%
Alte cheltuieli de exploatare	(702.302)	(776.005)	-9%
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(15.452)	0	100%
Alte venituri de exploatare	156.852	196.341	-20%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	15.904.318	8.852.083	80%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	36.272.394	42.996.031	-16%
Venituri financiare	1.182.354	90.667	1204%
Cheltuieli financiare	(2.242.602)	(1.180.937)	90%
Proporția rezultatului din companii asociate	945.249	141.191	569%
Profit brut	36.157.395	42.046.952	-14%
Impozit pe profit	(5.321.775)	(8.408.687)	-37%
Profit net	30.835.620	33.638.265	-8%

Contul de profit și pierdere consolidat a fost convertit în euro din situațiile financiare consolidate în lei, folosind cursul de schimb mediu publicat de Banca Națională a României, 4,9189 lei/euro pentru T1 2023 și 4,9462 lei/euro pentru T1 2022.



BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	31.03.2023	31.12.2022	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	2.458.562.226	2.343.689.182	5%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active necorporale	15.224.342	15.259.605	0%
Investiții imobiliare	2.360.391.759	2.251.984.947	5%
Active aferente dreptului de utilizare	2.482.580	2.687.154	-8%
Activele deținute la entitățile asociate	8.019.461	3.369.877	138%
Proprietăți, instalații și echipamente	53.188.008	51.131.523	4%
ACTIVE CIRCULANTE	2.082.172.787	1.893.061.301	10%
Stocuri	842.287.250	662.994.340	27%
Avansuri acordate furnizorilor	127.226.994	116.316.909	9%
Creanțe comerciale	459.575.959	392.002.622	17%
Alte creanțe	156.500.049	129.862.443	21%
Cheltuieli înregistrate în avans	34.181.233	24.924.944	37%
Numerar și echivalente de numerar	462.401.302	566.960.043	-18%
TOTAL ACTIVE	4.540.735.013	4.236.750.483	7%
CAPITALURI PROPRII	2.685.537.686	2.531.326.688	6%
Capital social	740.563.717	740.563.717	0%
Prime de capital	27.981.399	27.981.399	0%
Rezerve legale	17.452.635	17.452.635	0%
Acțiuni proprii	1.029	1.029	0%
Alte rezerve de capital	58.129.930	51.848.900	12%
Rezultat reportat	1.332.539.754	1.184.656.306	12%
Interes care nu controlează	508.869.222	508.822.702	0%
DATORII	1.855.197.327	1.705.423.795	9%
DATORII PE TERMEN LUNG	1.072.320.666	956.652.728	12%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	757.714.107	654.206.589	16%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	2.578.624	3.528.882	-27%
Datorii comerciale și alte datorii	14.269.954	23.442.273	-39%
Datorii de leasing	2.646.947	2.646.947	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	295.111.034	272.828.037	8%
DATORII CURENTE	782.876.661	748.771.067	5%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	151.757.105	172.421.627	-12%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	55.648	47.528	17%
Datorii de leasing	652.515	778.490	-16%
Datorii comerciale și alte datorii	184.119.078	271.065.556	-32%
Venituri în avans	29.142.760	11.099.273	163%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	4.382.944	717.144	511%
Avansuri primite de la clienți	412.766.611	292.641.449	41%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	4.540.735.013	4.236.750.483	7%



BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	31.03.2023	31.12.2022	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	496.769.560	473.721.386	5%
Fond comercial	3.890.824	3.892.161	0%
Active necorporale	3.076.184	3.084.369	0%
Investiții imobiliare	476.933.535	455.185.541	5%
Active aferente dreptului de utilizare	501.623	543.145	-8%
Activele deținute la entitățile asociate	1.620.388	681.141	138%
Proprietăți, instalații și echipamente	10.747.006	10.335.029	4%
ACTIVE CIRCULANTE	420.717.461	382.637.608	10%
Stocuri	170.189.984	134.008.639	27%
Avansuri acordate furnizorilor	25.707.097	23.510.715	9%
Creanțe comerciale	92.860.512	79.234.067	17%
Alte creanțe	31.621.921	26.248.624	20%
Cheltuieli înregistrate în avans	6.906.555	5.037.988	37%
Numerar și echivalente de numerar	93.431.392	114.597.575	-18%
TOTAL ACTIVE	917.487.021	856.358.994	7%
CAPITALURI PROPRII	542.631.527	511.647.873	6%
Capital social	149.636.038	149.687.455	0%
Prime de capital	5.653.836	5.655.779	0%
Rezerve legale	3.526.426	3.527.638	0%
Acțiuni proprii	208	208	0
Alte rezerve de capital	11.745.556	10.480.030	12%
Rezultat reportat	269.248.905	239.450.278	12%
Interes care nu controlează	102.820.558	102.846.485	0%
DATORII	374.855.494	344.711.121	9%
DATORII PE TERMEN LUNG	216.669.832	193.364.744	12%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	153.101.394	132.232.403	16%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	521.029	713.280	-27%
Datorii comerciale și alte datorii	2.883.343	4.738.302	-39%
Datorii de leasing	534.834	535.018	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	59.629.232	55.145.741	8%
DATORII CURENTE	158.185.662	151.346.377	5%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	30.663.576	34.850.957	-12%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	11.244	9.607	17%
Datorii de leasing	131.845	157.353	-16%
Datorii comerciale și alte datorii	37.202.537	54.789.497	-32%
Venituri în avans	5.888.497	2.243.456	162%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	885.604	144.954	511%
Avansuri primite de la clienți	83.402.359	59.150.553	41%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	917.487.021	856.358.994	7%

Bilanțul consolidat a fost convertit în euro din bilanț consolidat în lei, folosind cursul de schimb mediu publicat de Banca Națională a României, 4,9491 lei/euro la 31.03.2023 și 4,9474 lei/euro la 31.12.2022.



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, la nivel consolidat, la 31 martie 2023, sunt prezentați mai jos:

Date financiare
în '000 RON

31 martie 2023

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	2.082.172.787	= 2,66
Datorii curente	782.876.661	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat	912.105.484	= 34%
Capital propriu	2.685.537.686	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți:2	425.789.291	= 0,24
Cifra de afaceri x4	1.758.014.796	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri x4	1.758.014.796	= 0,72
Active imobilizate nete	2.458.562.226	

Loan to value

	31 martie 2023		31 decembrie 2022	
Datorie financiară	912.105.484	= 28%	830.204.626	= 28%
Active imobiliare	3.202.679.009		2.914.979.287	



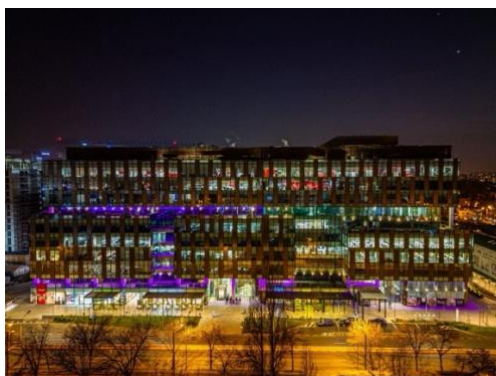
DESPRE COMPANIE

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



REZIDENȚIAL

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



BIROURI

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



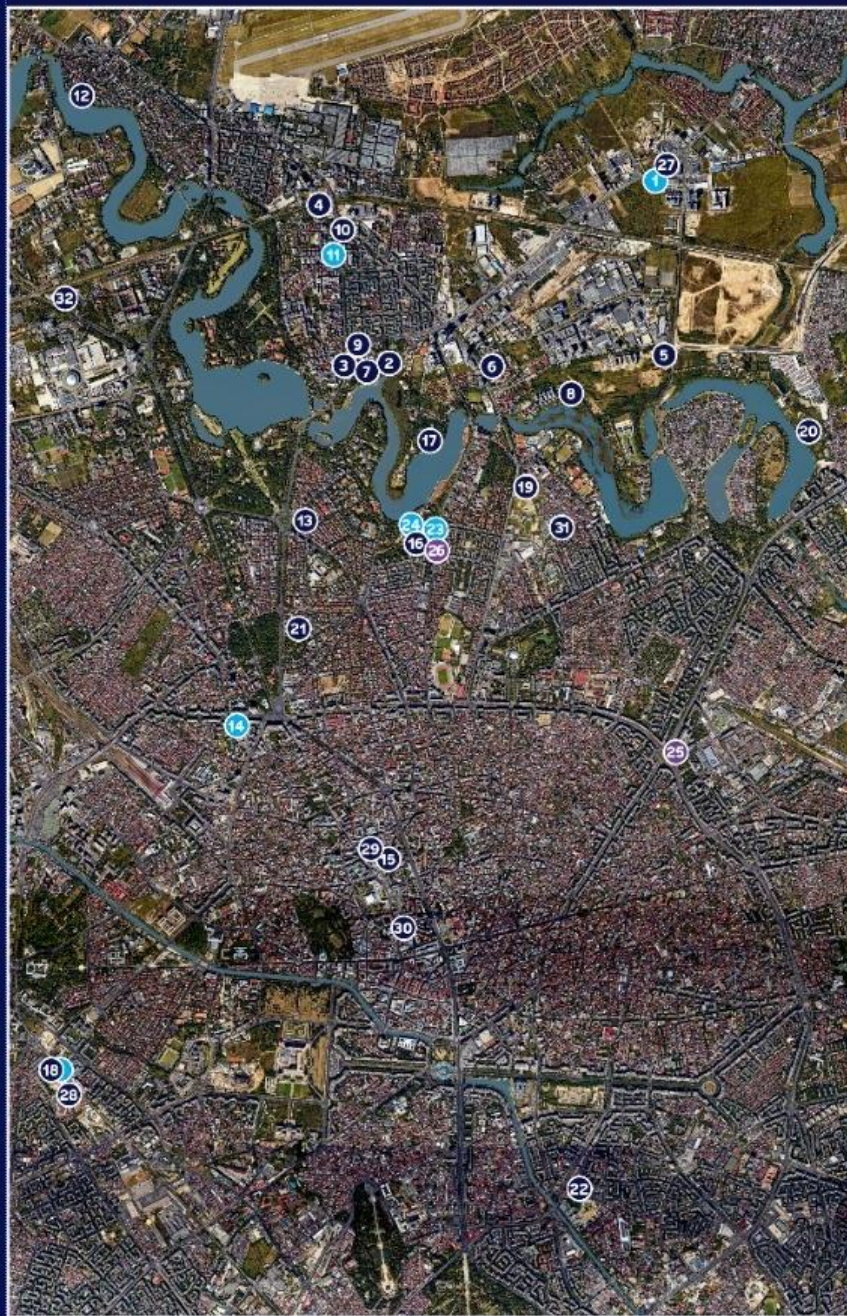
RETAIL

Spațiile de retail 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 afacerii 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 ÎN BUCUREȘTI

- 1 ONE North Gate
- 2 ONE Floresca Lake
- 3 ONE Herastrau Park
- 4 ONE Herastrau Vista
- 5 ONE High District
- 6 ONE Floresca Towers
- 7 ONE Floresca 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 Plaza
- 15 ONE Athenes
- 16 ONE Mircea Eliade



- 17 ONE Peninsula
- 18 ONE Cotroceni Park
- 19 ONE Verdi Park
- 20 ONE Lake District
- 21 ONE Madroșan
- 22 ONE Timpușii Noi
- 23 ONE Tower
- 24 ONE BLADE Tower
- 25 ONE Bucur Ober
- 26 ONE Gallery
- 27 ONE North Lofts
- 28 ONE Cotroceni Towers
- 29 ONE Plaza Athenes
- 30 ONE Downtown
- 31 RENDERING IN PROGRESS ONE City Club
- 32 RENDERING IN PROGRESS ONE Herastrau City



DECLARAȚIA CONDUCERII

București, 12 mai 2023

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

- a) situațiile financiare interimare consolidate condensate pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2023 oferă o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale societății One United Properties S.A., precum și a grupului din care face parte, conform standardelor de contabilitate aplicabile; și
- b) raportul anexat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 67 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 13 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2023, cuprinde informații exacte și reale cu privire la evoluția și performanța societății One United Properties S.A., precum și a grupului din care aceasta face parte.

Președintele Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu



Sondaj de materialitate ESG 2022

Dacă sunteți acționar, client, chiriaș, furnizor, partener, angajat sau analist One United Properties, vă rugăm să ne ajutați să identificăm problemele cheie de mediu, guvernanță și sociale care ne-ar putea afecta capacitatea de a crea valoare pe termen scurt, mediu și lung.

Trimiteți-ne punctul de vedere, anonim, până pe 16 mai, **AICI**.

Participarea dumneavoastră în cadrul Sondajului de materialitate ESG ne va ajuta să definim conținutul final al Raportului de sustenabilitate al One United Properties, aferent anului 2022, care va fi publicat în vara anului 2023.



ONE UNITED PROPERTIES S.A. și filialele

**Situații financiare consolidate interimare
simplificate pentru perioada încheiată la
31 martie 2023**

CUPRINS:**PAGINA:**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	1 – 2
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	4 – 5
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	6
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE	7 – 33

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

	Nota	31 martie 2023	31 decembrie 2022
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	6	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	6	15.224.342	15.259.605
Imobilizări corporale	4	53.188.008	51.131.523
Active aferente dreptului de utilizare	5	2.482.580	2.687.154
Investiții imobiliare	7	2.360.391.759	2.251.984.947
Investiții în entități asociate	8	8.019.461	3.369.877
Total active imobilizate		2.458.562.226	2.343.689.182
Active circulante			
Stocuri	9	842.287.250	662.994.340
Avansuri acordate furnizorilor	10	127.226.994	116.316.909
Creanțe comerciale	11	459.575.959	392.002.622
Alte creanțe	11	156.500.049	129.862.443
Cheltuieli în avans		34.181.233	24.924.944
Numerar și echivalente de numerar	12	462.401.302	566.960.043
Total active circulante		2.082.172.787	1.893.061.301
TOTAL ACTIVE		4.540.735.013	4.236.750.483
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	740.563.717	740.563.717
Prime de capital	14	27.981.399	27.981.399
Acțiuni proprii		1.029	1.029
Alte rezerve de capital	14	58.129.930	51.848.900
Rezerve legale	14	17.452.635	17.452.635
Rezultat reportat		1.332.539.754	1.184.656.306
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		2.176.668.464	2.022.503.986
Interese care nu controlează		508.869.222	508.822.702
Total capitaluri proprii		2.685.537.686	2.531.326.688
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	757.714.107	654.206.589
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	2.578.624	3.528.882
Datorii comerciale și alte datorii	16	14.269.954	23.442.273
Datorii din contractele de leasing	5	2.646.947	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	295.111.034	272.828.037
Total datorii pe termen lung		1.072.320.666	956.652.728

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE (CONTINUARE)

	Nota	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Datorii curente			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	151.757.105	172.421.627
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	55.648	47.528
Datorii din contracte de leasing	5	652.515	778.490
Datorii comerciale și alte datorii	16	184.119.078	271.065.556
Venituri în avans		29.142.760	11.099.273
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	4.382.944	717.144
Avansuri primite de la clienți	17	412.766.611	292.641.449
Total datorii curente		782.876.661	748.771.067
Total datorii		1.855.197.327	1.705.423.795
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		4.540.735.013	4.236.750.483

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 10 mai 2023 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

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

	Nota	31 martie 2023	31 martie 2022
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	18	329.036.313	197.177.473
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	18	(224.416.147)	(113.362.435)
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale		(3.166.577)	(1.870.174)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		101.453.589	81.944.864
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	7	78.231.751	43.784.175
Câștiguri din achiziție la preț avantajos	7	-	96.986.489
Venituri din chirii	19	24.080.045	6.634.782
Venituri din servicii către chiriași	19	7.384.036	1.994.169
Costuri cu servicii către chiriași		(7.384.036)	(1.994.169)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(2.295.368)	(2.250.777)
Venituri nete din închirieri		21.784.677	4.384.005
Cheltuieli de intermediere vânzări	20	(1.753.993)	(1.494.438)
Cheltuieli generale de administrație	21	(18.536.727)	(10.070.983)
Alte cheltuieli de exploatare	22	(3.454.551)	(3.838.278)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare		(76.009)	-
Alte venituri din exploatare		771.554	971.130
Rezultat din activități curente		178.420.291	212.666.964
Venituri financiare		5.815.879	448.456
Cheltuieli financiare		(11.031.134)	(5.841.150)
Rezultat financiar net	23	(5.215.255)	(5.392.694)
Cota-parte din profitul asociaților	8	4.649.584	698.357
Rezultat înainte de impozitare		177.854.620	207.972.627
Impozit pe profit	13	(26.177.284)	(41.591.051)
Rezultatul net al perioadei		151.677.336	166.381.576
Total rezultat global aferent perioadei		151.677.336	166.381.576
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		146.824.949	164.194.215
Intereselor care nu controlează		4.852.387	2.187.361
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		146.824.949	164.194.215
Intereselor care nu controlează		4.852.387	2.187.361
Câștiguri pe acțiune de bază/diluată atribuibile acționarilor	25	0,05	0,26

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 10 mai 2023 și semnate în numele acesteia de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2023

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

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2023

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

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

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2023

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

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

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2022	514.828.059	4.307.781	11.437.359	1.390.179	-	791.788.303	323.205.535	1.646.957.216
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	164.194.215	2.187.361	166.381.576
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	985.756	(6.803.066)	(5.817.310)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Vânzarea de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții la înființarea filialei sau la majorarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	135.944.036	135.944.036
Sold la 31 martie 2022	514.828.059	4.307.781	11.437.359	1.390.179	-	956.968.274	454.533.866	1.943.465.518

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

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE

	31 martie 2023	31 martie 2022
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare		
Rezultat net al perioadei	151.677.336	166.381.576
Ajustări pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	1.565.094	522.748
Cota-parte în profitul asociaților	(4.649.584)	(698.357)
Alte venituri financiare	(90.113)	14.113
Creșterea/(Descreșterea) în alte provizioane	274.404	346.182
Câștig/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale	(22.521)	(2.522)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	76.009	-
Cheltuieli cu dobânzile	11.031.134	3.892.782
Venituri din dobânzi	(6.724.610)	(371.121)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	26.177.284	41.591.051
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul valutar	482.006	(118.232)
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(78.231.751)	(43.784.175)
Câștiguri din achiziție la preț avantajos	-	(96.986.489)
Plata pe bază de acțiuni	6.281.030	-
Modificări în capitalul circulant		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	(114.599.205)	(74.373.562)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor	(158.675.045)	13.933.103
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	(100.425.251)	10.663.637
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți	120.125.162	9.734.604
Impozitul pe profit plătit	(78.461)	-
Modificări în capitalul circulant din achiziția de noi subsidiare	-	11.222.210
Numerar net din activități de exploatare	(145.807.082)	41.967.548
Achiziții de imobilizări corporale	(3.592.789)	(2.090.316)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	912.678	2.522
Achiziții de imobilizări necorporale	(749.906)	(262.202)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(5.621.038)	(18.373.596)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate	(4.048.765)	(6.669.482)
Achiziții de investiții imobiliare	(50.825.057)	(106.011)
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare	31.844.116	-
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	(3.747.368)	(5.817.310)
Achiziția de noi subsidiare	-	(65.422.213)
Alte venituri financiare	90.113	-
Dobânzi încasate	6.724.610	371.121
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	(29.013.406)	(98.367.487)
Încasări din împrumuturi	116.344.941	117.091.022
Rambursări de împrumuturi	(37.871.721)	(702.203)
Dobânzi plătite	(8.078.493)	(2.011.661)
Elementele principale ale plăților de leasing	(132.980)	(132.979)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	70.261.747	114.244.179
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(104.558.741)	57.844.240
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	566.960.043	508.347.161
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	462.401.302	566.191.401

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 2023 și 31 martie 2023 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 740.563.717.2 RON împărțit în 3.702.818.586 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Căpitanu) care dețin 27,5830% fiecare, iar alți acționari dețin 44,8340%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

Acțiunile Societății s-au listat la Bursa de Valori București (BVB) în 12 iulie 2021, în urma unei oferte publice inițiale care a avut loc în perioada 22 iunie 2021 - 2 iulie 2021, timp în care Societatea a strâns 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. Furnizorul global de indici FTSE Russell a anunțat în urma analizei trimestriale că acțiunile Societății sunt incluse începând cu 20.06.2022 în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging.

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

Societatea deține următoarele filiale la 31 martie 2023 și 31 decembrie 2022. Sediul social, obiectul de activitate și participația în cadrul Grupului sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Denumirea filialei	Activitatea	% participație la 31 martie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediul social
One Modrogan S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Peninsula S.R.L. (fosta One Herăstrău Park Residence S.A.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Charles de Gaulle Residence S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău Plaza S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Verdi Park S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
X Architecture & Engineering Consult S.R.L.	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Long Term Value S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău Towers S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park S.R.L. (fosta One Herăstrău Properties S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Skia Real Estate S.R.L.	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 martie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediu social
One Lake District S.R.L. (fosta One District Properties S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One North Gate S.A.	Dezvoltator imobiliar în București	70,12%	67,69%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One United Tower S.A. (fosta One United Tower S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	70,85%	70,24%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Neo Floreasca Lake S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Mamaia Nord S.R.L. (fosta Neo Mamaia S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în Constanța	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Neo Timpuri Noi S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău Vista S.R.L. (fosta Neo Herăstrău Park S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park Office 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 Constanța	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Carpathian Lodge Măgura SRL (fosta Carpathian Estate S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	66,72%	66,72%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 martie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediu social
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 10 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One United Italia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	90,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Bucur Obor SA	Închiriere de spații comerciale	54,44%	54,44%	Str. Colentina nr. 2. București. sector 2
One United Management Services SRL	Servicii de management	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 12 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Towers SRL (former One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 15 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Eliade Tower SRL	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 16 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 17 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 2 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1

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

- One North Gate SA de la 67,69% la 70,12%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 2.376.368 RON.
- One United Tower SA de la 70,24% la 70,85%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 1.369.200 RON.
- One Herăstrău Plaza SRL de la 98,00% la 100,00%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 900 RON.
- One Lake District SRL de la 98,00% la 100,00%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 900 RON.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

Aria de aplicabilitate a raportării în prezentele situații financiare consolidate interimare simplificate reflectă cerințele Standardului internațional de Contabilitate („IAS”) 34 „Raportarea financiară interimară” adoptat de Uniunea Europeană. Informațiile cu privire la aplicarea IFRS, politicile contabile semnificative și prezentările de informații suplimentare sunt disponibile în situațiile financiare consolidate ale Grupului la 31 decembrie 2022 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 2022.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate pentru perioada de 3 luni cuprinsă între 1 ianuarie 2023 și 31 martie 2023 nu sunt auditate și nu a fost efectuată o revizuire externă de către un auditor.

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

3. STANDARDE. AMENDAMENTE ȘI NOI INTERPRETĂRI ALE STANDARDDELOR

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 2022, excepție făcând adoptarea noilor standarde aplicabile începând cu 1 ianuarie 2023. Grupul nu a adoptat anticipat alte standarde, interpretări sau amendamente care au fost emise, dar care nu sunt încă în vigoare și anticipează că adoptarea acestor standarde noi și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioada aplicării inițiale.

- **Amendamente la IFRS 3 „Combinări de întreprinderi”** – Referințe la Cadru Conceptual cu amendamente la IFRS 3, emise de IASB în 14 mai 2020. Amendamentele: (a) actualizează IFRS 3 astfel încât să facă referire la Cadru Conceptual din 2018 în loc de Cadru 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 Cadru 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.
- **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 a 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 14 mai 2020. 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 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 rambursării 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 respectul 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).

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

- **Amendamente la IFRS 17 „Contracte de asigurare”** – Aplicarea inițială a IFRS 17 și IFRS 9 – Informații comparative emise de IASB în 9 decembrie 2021. Este un amendament cu sferă de aplicare restrânsă la cerințele de tranziție ale IFRS 17 pentru entitățile care aplică pentru prima dată IFRS 17 și IFRS 9 simultan.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung, emise de IASB în 23 ianuarie 2020. 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. 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. Datorii pe termen lung cu indicatori financiari emise de IASB în 31 octombrie 2022. Amendamentele clarifică modul în care condițiile pe care o entitate trebuie să le respecte în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afectează clasificarea unei datorii.
- **Amendamente la IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori”** – Definiția estimărilor contabile emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele se concentrează pe estimările contabile și oferă îndrumări despre distincția dintre politici contabile și estimări contabile.
- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit”** – Impozit amânat aferent creanțelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție emise de IASB în 6 mai 2021. Conform amendamentelor, scutirea de la recunoașterea inițială nu se aplică tranzacțiilor în care apar diferențe temporare atât deductibile, cât și impozabile la recunoașterea inițială care duc la recunoașterea de creanțe și datorii cu impozitul amânat egale.

Aceste amendamente nu afectează situațiile financiare consolidate și nici nu se așteaptă că vor avea un impact viitor asupra Grupului.

4. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, Clădiri, barăci	Echipamente tehnologice	Aparatură și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
Cost						
31 decembrie 2022	44.025.501	1.285.242	770.395	1.879.387	9.234.420	57.194.945
Intrări	340.752	95.305	68.236	259.332	2.958.669	3.722.294
Leșiri	-	-	-	(65.715)	(2.069.304)	(2.135.019)
Transfer din stocuri	-	-	-	-	871.124	871.124
31 martie 2023	44.366.253	1.380.547	838.631	2.073.004	10.994.909	59.653.344
Amortizări și deprecieri						
31 decembrie 2022	2.220.550	722.894	719.047	995.978	1.404.953	6.063.422
Amortizare aferentă anului	341.515	41.509	24.881	60.698	245.278	713.881
Leșiri	-	-	-	(8.701)	(303.266)	(311.967)
31 martie 2023	2.562.065	764.403	743.928	1.047.975	1.346.965	6.465.336
Valoare contabilă netă						
31 decembrie 2022	41.804.951	562.348	51.348	883.409	7.829.467	51.131.523
31 martie 2023	41.804.188	616.144	94.703	1.025.029	9.647.944	53.188.008

4. IMOBILIZĂRI CORPORALE (continuare)

În categoria „Terenuri, clădiri, barăci”, Grupul prezintă activele din care principala sumă se referă la spațiul propriu de birouri ocupat. La 31 decembrie 2019, Societatea a reclasificat o parte din terenul și clădirile deținute de filiala One North Gate S.A. din categoria investițiilor imobiliare în categoria imobilizărilor corporale la valoarea de 12.156.938 RON în urma ocupării propriului spațiu de birouri. În 2022, Grupul și-a mutat biroul din imobilul deținut de filiala One North Gate SA în clădirea One Tower, construit de filiala One United Tower SA, astfel că a transferat din categoria imobilizărilor corporale în categoria investițiilor imobiliare spațiul de birouri ocupat în North Gate și în același timp a transferat din categoria investițiilor imobiliare în categoria imobilizărilor corporale noul spațiu de birouri situat în clădirea One Tower cu o valoare justă de 38.860.861 RON.

Grupul efectuează analiza anuală de depreciere în decembrie sau mai des dacă există indicii de depreciere a imobilizărilor corporale. La 31 decembrie 2022 și la 31 martie 2023, nu există indici de depreciere pentru imobilizările corporale în sold.

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

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

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

	Terenuri	Clădiri	Echipamente	Total
La 1 ianuarie 2023	(187.236)	2.899.197	(24.807)	2.687.154
Intrări	-	-	-	-
Costuri de amortizare	(30.922)	(155.534)	(18.118)	(204.574)
La 31 martie 20223	(218.158)	2.743.663	(42.925)	2.482.580

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

	2023	2022
La 1 ianuarie	3.425.437	3.929.334
Intrări	-	-
Dobânda acumulată	4.058	16.231
Plăți	(132.979)	(531.917)
Diferențe valutare	2.946	11.789
La 31 martie 2023/31 decembrie 2022	3.299.462	3.425.437

5. CONTRACTE DE LEASING (continuare)

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

	Perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2023	Perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2022
Cheltuieli cu amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	(120.557)	(120.557)
Cheltuieli cu dobânda la datoriile de leasing	(3.667)	(3.667)
Câștiguri/(Pierderi) din schimbul valutar	(3.097)	(2.947)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing pentru activele cu valoare redusă	(2.633)	(2.508)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing pe termen scurt	(16.434)	(15.652)
Total valoare recunoscută în contul de profit și pierdere	(146.388)	(145.331)

6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, Brevete, licențe	Alte immobilizări necorporale	Total
Cost				
La 31 decembrie 2022	19.256.076	14.699.660	1.159.376	35.115.112
Intrări	-	1.990	747.915	749.905
leșiri	-	-	-	-
La 31 martie 2023	19.256.076	14.701.650	1.907.291	35.865.017
Amortizări și deprecieri				
La 31 decembrie 2022	-	225.397	374.034	599.431
Amortizare	-	7.345	777.823	785.168
Depreciere	-	-	-	-
leșiri	-	-	-	-
La 31 martie 2023	-	232.742	1.151.857	1.384.599
Valoare contabilă netă				
La 31 decembrie 2022	19.256.076	14.474.263	785.342	34.515.681
La 31 martie 2023	19.256.076	14.468.908	755.434	34.480.418

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 2022, 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.

În categoria „Concesiuni, brevete, licențe” este inclusă o immobilizare necorporală identificabilă achiziționată în 2022 în cadrul unei combinații de întreprinderi, asociată mărcii Bucur Obor și care a fost recunoscută la o valoare justă de 14.4 mil. RON.

6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (CONTINUARE)

Marca „Bucur Obor” a fost înregistrată oficial de Bucur Obor S.A. în 2011, prima mențiune datând din 1975 când s-a deschis magazinul Bucur Obor. Sintagma „Bucur Obor” este asociată cu locul în care este situat magazinul comercial Bucur Obor care este un reper comercial al Bucureștiului. O parte din veniturile generate de închirierea spațiului comercial din complex sunt atribuite direct mărcii „Bucur Obor”.

La 31 decembrie 2022, Grupul a evaluat valoarea recuperabilă a mărcii Bucur Obor la o rată WACC de 13.77% și o primă de risc de 2%. Nu au fost identificate indicii de depreciere.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE

Grupul întocmește situațiile financiare consolidate în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) și apelează la experți independenți pentru evaluarea cu regularitate a imobilelor sale. Aceste evaluări externe sunt efectuate în fiecare an la 31 decembrie și în timpul anului atunci când există indicii că valoarea justă se modifică semnificativ. Evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă s-a efectuat la 31 decembrie 2022 și se va efectua de asemenea la semestru și la sfârșitul anului. La 31 martie 2023, Grupul a efectuat evaluarea activelor transferate din stocuri în investiții imobiliare, conform prezentării de mai jos.

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

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- Teren în suprafață de 12.000 mp și imobil de birouri în suprafață de 34.628 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- 3 apartamente și 4 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.A.;
- Teren în suprafață de 6.096 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închiriabilă de 23.800 mp situată în Calea Floreasca nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower SA;
- Teren și imobil de birouri în suprafață totală de 46.253 mp situate în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, deținute de filiala One Cotroceni Park Office SA;
- Imobil situat în jud. Buzău, deținut de filiala One Carpathian Lodge Magura SRL format dintr-un hotel boutique împreună cu 56ha de pădure și teren. Grupul intenționează să realizeze investiții viitoare pe termen scurt și mediu;
- 26 de apartamente și 25 de locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL. În T1-2023, Grupul a început activitățile în vederea închirierii a șapte apartamente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL și prin urmare, modifică prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers România și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 28.8 milioane RON;
- Imobil care se închiriază în scop comercial dobândit prin combinare de întreprinderi cu Bucur Obor SA în 2022. Proprietatea vizată are o suprafață totală închiriabilă de 24.325 mp spații comerciale și 2.452 mp depozite. Investiția imobiliară a fost evaluată la valoarea justă la data achiziției la 307.1 milioane RON. La 19 noiembrie 2021, One United Properties a anunțat intenția de a achiziționa (indirect, prin BO Retail Invest S.R.L.) un pachet majoritar în Bucur Obor SA, societate listată în Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, sub simbolul BUCU. La aceeași dată, prin intermediul împrumutului pus la dispoziție de societatea One United Properties SA, BO Retail Invest S.R.L. a achiziționat 54,4351% din capitalul social al Bucur Obor, contra unei sume de 65 milioane RON. Tranzacția a fost supusă aprobării Consiliului Concurenței, pe care Societatea a primit-o în 4 februarie 2022. În 8 februarie 2022, One United Properties a încheiat tranzacția de achiziție de către Societate a controlului unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., iar indirect control asupra Bucur Obor SA. Bucur Obor S.A. își desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, situat în București, Sos. Colentina nr. 2, în imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 și în imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste proprietăți sunt deținute de Societate. Bucur Obor are ca activitate principală închirierea de spații comerciale în care clienții comercializează marfă cu amănuntul. Complexul comercial oferă o multitudine de magazine într-un mix unic în București, o combinație de afaceri de familie precum mercerie, țesături, foto-video, ferestre & oglinzi, marochinărie, aur, bijuterii și nu numai, alături de branduri internaționale consacrate;

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

- Clădire de birouri deținută de filiala One Victoriei Plaza SRL, cu o suprafață închirială de 12.000 de metri pătrați și 4 niveluri subterane cu 93 de locuri de parcare, și este închiriată integral chiriașului First Bank pentru o perioadă rămasă de aproximativ 12 ani cu opțiune de ieșire din contract după 7 ani;
- Clădire de birouri situată în Bulevardul Mircea Eliade nr. 18, București, România, deținută de filiala Eliade Tower SRL. Clădirea de birouri are o suprafață totală închirială de peste 8.000 de metri pătrați repartizați pe 10 etaje, și dispune de asemenea de parcare;
- 2 apartamente și locurile de parcare aferente deținute de filiala One Mamaia Nord SRL;
- Grupul a început activitățile în vederea închirierii a 6 apartamente deținute de filiala One Herăstrău Towers SRL și prin urmare, modifică prezentarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere. Grupul a efectuat evaluarea activelor cu un evaluator independent, Colliers România și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 26.4 milioane RON;
- Spațiu comercial în suprafață de 1.974 mp și 85 locuri de parcare aferente deținute de filiala One Verdi Park SRL a început a fi închiriate către Lidl în 2023, prin urmare Grupul a reclasificat din stocuri în investiții imobiliare și a efectuat evaluarea activului la data transferului și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 23 milioane RON;

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC):

- 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;

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (IPFO):

- teren în suprafață de 82.734 mp deținut de filiala One Lake District S.R.L., care au fost transferate la stocuri la 31 decembrie 2022 în urma eliberării autorizației de construire;
- teren în suprafață de 5.627 mp deținut de filiala One Floreasca Towers S.R.L. transferat la stocuri la 31 decembrie 2022 în urma eliberării autorizației de construire pentru un proiect rezidențial;
- teren viran în suprafață de 2.534 mp situat în str. Sergent Nutu Ion nr. 44 și Calea 13 Septembrie nr. 164C, sector 5, București, România, deținut de One Cotroceni Park SRL;
- imobil achiziționat de filiala One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL) situat în centrul Bucureștiului, sector 1 format din: teren în suprafață de 521 mp și construcția aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp, a carui valoare a fost determinată la 50.2 milioane RON. Imobilul este încadrat în categoria monumentelor istorice de către autoritățile locale. Autorizația de construire a fost obținută în T1 2023 și prin urmare Grupul a modificat prezentarea din investiții imobiliare în stocuri;
- teren în suprafață de 801.028,380 mp proprietate a filialei One Proiect 11 SRL, situat în județul Ilfov. Prețul total de achiziție este de 9.330.000 EUR din care Grupul a plătit până la 31 martie 2023 suma de 3.732.000 EUR., în timp ce suma rămasă va fi plătită în 3 tranșe egale a câte 1.866.000 EUR, conform graficului stabilit în contractul de achiziție. Ultima tranșă este scadentă în 24 de luni de la data semnării contractului de achiziție, respectiv 24 august 2022;
- un proiect hotelier în curs de dezvoltare situat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, București, România deținut de filiala One Proiect 12 SRL;
- trei imobile situate în București sector 1, pe str. Academiei nr. 19, 21 și 23, lângă Teatrul Odeon și Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu deținute de filiala One Proiect 10. În urma renovării, cele trei imobile vor reprezenta o nouă clădire a Societății - One Downtown. Suprafața totală a terenului este de aproximativ 1.300 mp iar suprafața constructibilă desfășurată este de 7.100 mp. Utilizarea finală a clădirilor va fi decisă ulterior, în prezent fiind luate în considerare opțiunile rezidențiale și hoteliere,
- teren în suprafață de 12.318 mp deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 3, achiziționat în T1 2023 la un preț de 9.6 milioane EUR.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Modificările în valorile investițiilor imobiliare au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate

	31 martie 2023	31 decembrie 2022
La 1 ianuarie	1.688.891.360	549.398.406
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	5.229.273	54.590.744
Achiziții	-	4.816.997
Valoarea justă a investiției imobiliare în magazinul Bucur Obor achiziționat	-	307.120.316
Valoarea justă a investiției imobiliare în clădirea Eliade Tower achiziționată	-	47.104.439
Investiție imobiliară achiziționată (One Victoriei Plaza)	-	138.118.400
Transfer din categoria de stocuri	32.376.252	27.507.442
Transfer la mijloace fixe	-	(38.860.861)
Transfer din categoria de mijloace fixe	-	11.382.107
Transfer din investiții imobiliare în curs de dezvoltare	-	454.265.348
leșiri	(24.202.681)	(8.165.678)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	78.231.751	88.485.173
Stimulente de leasing	5.878.591	53.128.527
La 31 martie 2023 / 31 decembrie 2022	1.786.404.546	1.688.891.360

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare

	31 martie 2023	31 decembrie 2022
La 1 ianuarie	349.441.856	650.175.262
Costuri de dezvoltare	10.564.823	95.644.331
Dobânda capitalizată	-	156.298
Transfer (la)/din categoria stocuri	-	-
Transfer la investiții imobiliare finalizate	-	(454.265.348)
Stimulente de leasing	5.180.573	2.847.626
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	-	54.883.687
La 31 martie 2023 / 31 decembrie 2022	365.187.252	349.441.856

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)

	31 martie 2023	31 decembrie 2022
La 1 ianuarie	213.651.731	249.891.522
Costuri de dezvoltare	2.266.264	12.945.058
Achiziții	50.825.057	131.919.218
Transfer din categoria stocuri	-	16.792.471
Transfer in categoria stocuri	(50.225.647)	(272.994.250)
leșiri	(7.717.444)	-
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	-	75.097.712
La 31 martie 2023 / 31 decembrie 2022	208.799.961	213.651.731
Total general investiții imobiliare la 31 martie 2023 / 31 decembrie 2022	2.360.391.759	2.251.984.947

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2022 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 - 7 apartamente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL și 6 apartamente deținute de filiala, One Herăstrău Towers SRL au fost evaluate la 31 martie 2023 pentru schimbarea destinației de la vânzare la închiriere. Spațiul comercial închiriat către Lidl de filiala One Verdi Park SRL a fost de asemenea evaluat la valoarea justă la 31 martie 2023.

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

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

Ierarhizarea valorilor juste

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 31 martie 2023 și 31 decembrie 2022. Această evaluare este considerată adecvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor, inclusiv nivelul viitor al veniturilor din exploatarea investițiilor imobiliare. Aceste ajustări se bazează pe locație și pe stare și nu sunt direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelurile 1 și 2 la nivelul 3 în cursul anului.

8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 31 martie 2023 și 31 decembrie 2022, Grupul deține participații într-o serie de entități asociate nesemnificative luate separat, contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	Obiect de activitate	% participație		Valoarea contabilă	
			31-Mar-23	31-Dec-22	31-Mar-23	31-Dec-22
			Reinvent Energy SRL	România	Construcții	20%
CCT & ONE AG	Elveția	Investiții	49,90%	49,90%	675.656	675.656
Glass Rom Invest SRL	România	Construcții	20%	20%	288.956	288.956
One Property Support Services SRL	România	Managementul proprietății	20%	20%	291.436	245.006
One Herăstrău Office Properties S.A.	România	Holding	30%	30%	4.603.154	-
One Herăstrău Office S.A.	România	Închiriere de spații de birouri	0%	20%	-	-
Asociația ASAR	România	Arhitectură	20%	20%	2.500	2.500
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență					8.019.461	3.369.877
					31-Mar-23	31-Mar-22
Valoarea totală a cotei Grupului în:						
Profitul din operațiuni neîntrerupte					4.649.584	698.357
Total rezultat global					4.649.584	698.357

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	Descriere proiect	31 martie 2023	31 decembrie 2022
One Peninsula SRL (former One Herăstrău Park Residence SRL)	One Peninsula	76.618.779	75.136.000
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	61.133.866	72.017.173
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	6.498.429	15.861.977
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	1.115.674	19.660.230
Neo Floreasca Lake SRL	Neo Floreasca Lake	11.413.833	14.603.243
Neo Timpuri Noi SRL	Neo Timpuri Noi	13.609.393	8.963.730
One Herăstrău Vista SRL (former Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	7.141.908	4.586.823
One Modrogran	One Modrogran	45.279.911	43.432.300
One Mamaia Nord SRL - phase 2	One Mamaia Nord 2	18.182.858	11.082.766
One Cotroceni Park	One Cotroceni Park	50.600.826	39.808.973
One High District (former One Proiect 1)	One High District	71.973.295	4.352.515
One Lake Club (former One Proiect 6)	One Lake Club	135.345.824	117.968.858
One Lake District	One Lake District	193.493.255	188.991.343
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	43.656.435	45.499.262
One Cotroceni Towers	One Cotroceni Towers	105.563.908	-
Alte stocuri		659.056	1.029.147
Total		842.287.250	662.994.340

9. STOCURI (continuare)

În februarie 2023, Grupul prin subsidiarele sale, One Cotroceni Towers and One Cotroceni Park Office Faza 3 a încheiat contractul pentru achiziția unui teren de 44.863 mp pe Șoseaua Progresului nr. 56-80, în sectorul 5 din București. Valoarea tranzacției este de 35 milioane EUR, din care aferent filialei One Cotroceni Towers, teren în suprafață de 32.555 mp evaluat la 25.4 milioane EUR, din care suma de 10.4 milioane EUR este plătită în numerar, iar pentru restul de 15 milioane EUR sunt oferite la schimb viitoare apartamente și spații comerciale. Suma ramasă de 9.6 milioane EUR, aferentă filialei One Cotroceni Park Office Faza 3 este inclusă în investiții imobiliare. Va rog faceți referire la nota 7 pentru informații suplimentare.

10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 31 martie 2023 și 31 decembrie 2022, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	34.553.401	31.083.375
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	92.673.593	85.233.534
Total	127.226.994	116.316.909

11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 31 martie 2023 și 31 decembrie 2022, clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Creanțe comerciale - clienți	102.843.722	130.752.011
Provizioane pentru clienți	(8.910.272)	(8.692.226)
Clienți – facturi de întocmit	501.093	2.047.439
Active contractuale	365.141.416	267.895.398
Total creanțe comerciale	459.575.959	392.002.622
TVA de recuperat	85.178.575	63.746.367
Debitori diverși	3.010.584	3.842.428
Împrumuturi acordate entităților afiliate	7.064.155	7.060.180
Împrumuturi acordate altor entități	22.487.706	17.189.519
Dividende interimare plătite în avans	36.102.481	36.102.481
Creanțe cu impozitul pe venit	1.029.404	1.214.513
Dobânzi de încasat	395.874	374.070
Alte creanțe	1.689.752	791.367
Provizioane pentru alte creanțe	(458.482)	(458.482)
Total alte creanțe	156.500.049	129.862.443
Total	616.076.008	521.865.065

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

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

11. CREAȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

La 31 martie 2023 și 31 decembrie 2022, pentru TVA de încasat, Grupul a depus cereri de rambursare. Societatea-mamă One United Properties S.A. acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA. Autoritățile fiscale au aprobat cererea de fond, iar după controlul efectuat, Grupul este în proces de colectare a sumelor aprobate pentru rambursare.

La data de 28 septembrie 2022, prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor s-a aprobat distribuirea de dividende intermediare din profitul Societății aferente primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022 în valoare de 36.102.481 RON (suma brută), din profitul net distribuibil de 46.075.910 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022. Dividendul final propus a fost supus aprobării de către acționari în cadrul adunării generale anuale care a avut loc la data de 25 aprilie 2023 și nu a fost inclus ca datorie în prezentele situații financiare.

Împrumuturile acordate entităților afiliate includ în principal împrumutul acordat către One Herăstrău Office Properties SA cu o perioadă de rambursare maximă de 5 ani, în funcție de fluxurile de numerar disponibile ale debitorului. Soldul creditului la 31 martie 2023 este de 6.13 mil. RON (31 decembrie 2022: 6.13 mil. RON) și dobânda aferentă de 287.761 RON (31 decembrie 2022: 286.113 RON).

În împrumuturile acordate altor entități este inclus și împrumutul acordat de filiala One Long Term Investments SRL către Agro-Mixt Avero Prod SRL. Perioada de rambursare depinde de fluxurile de numerar disponibile ale debitorului. Soldul creditului la 31 martie 2023 este de 21.6 mil. RON (31 decembrie 2022: 16.6 mil. RON) și dobânda aferentă de 563.979 RON (31 December 2022: 303.958 RON).

12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Depozite bancare – EUR	128.668.694	194.593.878
Depozite bancare – RON	246.101.090	287.986.090
Conturi la bănci – EUR	51.021.151	59.569.684
Conturi la bănci – USD	2.449	2.557
Depozite bancare - GBP	-	-
Conturi la bănci - RON	36.404.098	24.603.987
Casă – RON	203.623	203.709
Alte elemente monetare	197	138
Total	462.401.302	566.960.043

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	31 martie 2023	Scadență	31 decembrie 2022	Scadență
Depozite bancare EUR	128.668.694	2023	194.593.878	2023
Depozite bancare RON	246.101.090	2023	287.986.090	2023
Total	374.769.784		482.579.968	

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

Începând cu 2022, societatea-mamă One United Properties SA a constituit un grup fiscal pentru societățile plătitoare de impozit pe profit care include următoarele filiale la 31 Martie 2023: One Mamaia Nord SRL, Neo Timpuri Noi SRL, One Cotroceni Park SRL, One Floreasca Towers SRL, One Herastrau Towers SRL, One Lake District SRL, One Long Term Value SRL, One Mircea Eliade Properties SRL, One Modrogan SRL, One Peninsula SRL, One Verdi Park SRL, X Architecture Engineering Consult SRL, One Plaza Athenee SRL și One Lake Club SRL.

Celelalte filiale care nu sunt incluse în grupul fiscal și care nu sunt micro-entități, sunt plătitoare de impozit pe profit la 31 martie 2023, iar celelalte filiale sunt micro-entități plătitoare de impozit pe venit, conform prevederilor Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal și normele metodologice.

Cotele de impozitare pentru 2023 și 2022 sunt de 16% pentru profitul impozabil și 1% pentru veniturile totale ale micro-entităților.

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2022 și 2023 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile.

Impozitul pe profit amânat la 31 martie 2023 și 31 decembrie 2022 este determinat pe baza ratei de impozit de 16% care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

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

Descriere	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(4.382.944)	(717.144)
Datorii privind impozitul amânat	(295.111.034)	(272.828.037)
Total creanțe /(datorii)	(299.493.978)	(273.545.181)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 31 martie 2023 și 31 martie 2022 este detaliată după cum urmează:

Descriere	31 martie 2023	31 martie 2022
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	3.894.287	5.658.982
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	22.282.997	35.932.069
Cheltuiala cu impozitul pe profit recunoscută în situația rezultatului global	26.177.284	41.591.051

Mișcări în soldul de impozit amânat

La 31 martie 2023 și 31 decembrie 2022, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	31 martie 2023	31 decembrie 2022	3 luni 2023	3 luni 2022
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(108.544.813)	(93.397.982)	15.146.831	7.368.496
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(168.562.800)	(157.412.416)	11.150.384	7.438.902
Stocuri	(21.799.170)	(22.275.211)	(476.041)	(187.705)
Creanțe comerciale și de altă natură	(838.653)	(838.653)	-	-
Pierderi fiscale	24.543.457	21.780.916	(2.762.541)	3.458.865
Sponsorizări	4.804.347	5.049.609	245.262	2.344.369
Contracte de leasing	41.380	28.755	(12.625)	(12.625)
Cheltuieli în avans	129.621	129.621	-	14.260
Câștiguri din achiziție la preț avantajos			-	15.517.838
Achiziție Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	(33.385.915)	-	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	8.389.115	7.384.150	(1.004.965)	-
Imobilizări corporale	112.397	109.089	(3.308)	(10.331)
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			22.282.997	35.932.069
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(295.111.034)	(272.828.037)		

14. CAPITALURI PROPRII

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

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

(i) Capitalul social

La 31 martie 2023 capitalul social al Grupului este de 740.563.717,20 RON (31 decembrie 2022: 740.563.717,20 RON) divizat în 3.702.818.586 de acțiuni (31 decembrie 2022: 3.702.818.586 de acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON (31 decembrie 2022: 0,2 RON) fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

Structura capitalului social

Nume acționar	31 martie 2023			31 decembrie 2022		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu)	1.021.349.895	204.269.979	27,5830%	1.021.349.895	204.269.979	27,5830%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu)	1.021.349.895	204.269.979	27,5830%	1.021.349.895	204.269.979	27,5830%
Alți acționari	1.660.118.796	332.023.759	44,8340%	1.660.118.796	332.023.759	44,8340%
Total	3.702.818.586	740.563.717	100,00%	3.702.818.586	740.563.717	100,00%

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

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

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

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

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

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 17.452.635 RON la 31 martie 2023 (17.452.635 RON la 31 decembrie 2022) este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine impozabilă.

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

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

(iii) Alte rezerve – plăți pe bază de acțiuni

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

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

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se va concretiza în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății. Beneficiarii nu vor plăti nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare. În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de societatea-mamă. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Evaluării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobat ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor.

În anul 2022, Grupul și beneficiarii au confirmat că toți termenii și condițiile au fost stabilite pentru planul de beneficii pe bază de acțiuni descris mai sus, data acordării a avut loc și, prin urmare, Grupul a înregistrat o cheltuială de 6,3 mil. RON în T1 2023 și 46 mil. RON în cursul anului 2022 și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

15. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 31 martie 2023 și 31 decembrie 2022 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	31 martie 2023	31 decembrie 2022
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	151.721.892	172.386.427
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	737.276.940	633.776.316
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	22.659	22.652
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	2.578.624	3.528.882
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	32.989	24.876
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	35.213	35.200
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	20.069.056	20.062.162
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	RON	368.111	368.111
Total		912.105.484	830.204.626
<i>din care:</i>			
Termen lung		760.292.731	657.735.471
Termen scurt		151.812.753	172.469.155

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

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

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

La 19 ianuarie 2021, filiala One United Towers S.A. a semnat contractul de împrumut cu Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre pentru o sumă de maximum 50.000.000 EUR. La 31 martie 2023, filiala a tras suma de 43.6 mil. EUR. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari precum: raportul dintre datoria financiară minus numerarul restricționat și valoarea creditului, gradul de acoperire prospectivă a serviciului datoriei, gradul de acoperire a serviciul ui datoriei, raportul dintre valoarea creditului și valoarea activului. Grupul a respectat indicatorii financiari aferent facilității de credit la 31 martie 2023. Soldul creditului la 31 martie 2023 este de 204.9 mil. RON (31 decembrie 2022: 204.8 mil. RON) din care 14.5 mil. RON cu scadență pe termen scurt și dobânda aferentă de 3.1 mil. RON.

În martie 2021, filiala One Verdi Park SRL a obținut reautorizația pentru schimbarea destinației din construcție mixtă cu spații de birouri în construcție rezidențială. Prin urmare, filiala a semnat un act adițional la un contract de credit existent pentru a reflecta schimbarea de destinație a imobilului. Durata facilității de credit s-a redus de la 144 la 28 de luni. Filiala efectuează retrageri din linia de credit pentru finanțarea dezvoltării proiectului rezidențial care se află în construcție, soldul împrumutului la 31 martie 2023 fiind de 69.03 mil. RON (31 decembrie 2022: 98.36 mil. RON) și este scadent integral pe termen scurt.

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

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

La 31 martie 2023, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office SA este de 208.2 mil. RON (31 decembrie 2022: 211.52 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 27.9 mil. RON.

La 31 martie 2023, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office SA Faza 2 este de 101.4 mil. RON (31 decembrie 2022: 49.25 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 2.2 mil. RON.

În 30 septembrie 2021, filiala One Peninsula SRL a semnat un contract de credit cu First Bank SA în valoare maximă de 15.000.000 EUR. Durata creditului este de 36 de luni începând cu 1 octombrie 2021.

15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

Soldul creditului la 31 martie 2023 este de 59.39 mil. RON (31 decembrie 2022: 59.37 mil. RON). Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. De asemenea, împrumutul are atașată o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul de fluxuri de numerar aferent finalizării proiectului pentru 15% din totalul costurilor de dezvoltare (7.47 mil. RON)

În septembrie 2021, filiala Neo Timpuri Noi SRL a obținut o facilitate de credit nouă pentru suma maximă de 4.049.314 EUR. Soldul creditului la 31 martie 2023 este de 18.14 mil. RON (31 decembrie 2022: 18.55 mil. RON), scadent pe termen scurt. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe de la clienți și polițe de asigurare și conturi bancare.

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 44.5 mil. RON (echivalentul a 9 mil. EUR) și a utilizat integral această sumă. Creditul are o scadență de 10 ani. Soldul creditului la 31 martie 2023 este de 40.16 mil. RON (31 decembrie 2022: 41.16 mil. RON), din care pe termen scurt 4.2 mil. RON.

La 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoria Plaza SRL (fosta MAM Imob Business Center SRL) a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 18.43 mil. EUR și a utilizat integral această sumă, deci soldul creditului la 31 martie 2023 este de 87.86 mil. RON (31 decembrie 2022: 89.18 milioane RON), din care scadent pe termen scurt 5 mil. RON. Împrumutul va fi rambursat integral până în iunie 2037.

Filialele One United Tower SA și One Cotroceni Park Office Faza2 SA au retras în cursul anului 2022 3.7 mil. RON, respectiv 8.37 mil. RON de la Element Invest Partners, parte afiliată. Soldul împrumutului grupului, inclusiv dobânda la Element Invest Partners este de 20.47 mil. RON (31 decembrie 2022: 20.46 mil. RON).

În T1 2023, Grupul, prin filiala One Proiect 12 SRL a contractat un credit bancar de la First Bank în valoare totală de 6.8 mil. EUR. Creditul are o scadență de 6 ani. Contractul de împrumut bancar conține gajuri pe clădirea și terenul deținute de companie pe strada George Clemenceau, nr 8-10 și de asemenea asupra clădirii deținute de filiala One Proiect 10 SRL pe strada Academiei nr 21, precum și conturi bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul creditului la 31 martie 2023 este de 33.4 mil. RON, din care pe termen scurt 0.6 mil. RON.

În T1 2023, Grupul, prin filiala Eliade Tower SRL a contractat un credit bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 5 mil. EUR și a fost integral tras în ianuarie 2023. Creditul are o scadență de 5 ani. Contractul de împrumut bancar conține gajuri asupra clădirii de birouri „Eliade Tower”, localizată în Bvd. Mircea Eliade, nr 18, București. Data scadență pentru rambursarea integrală este 19 ianuarie 2028. Soldul creditului la 31 martie 2023 este de 24 mil. RON, din care pe termen scurt 4.5 mil. RON.

În 2 martie 2023, filiala One Cotroceni Park SRL a contractat un credit bancar de la Banca Transilvania în valoare totală de 20 mil. EUR pe o perioadă de 42 de luni. Data scadență pentru rambursarea integrală este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar conține gajuri pe parcela de teren 239866, precum și conturi bancare și creanțe viitoare din antecontracte și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. La 31 martie 2023, filiala a tras suma de 1.3 mil. EUR. Soldul creditului la 31 martie 2023 este de 6.34 mil. RON.

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2023
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)
16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 martie 2023	Pe termen scurt	Pe termen lung	31 decembrie 2022	Pe termen scurt	Pe termen lung
Furnizori	73.097.520	73.097.520	-	163.841.716	163.841.716	-
Furnizori facturi nesosite	28.647.919	28.647.919	-	28.602.207	28.602.207	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	54.491.886	54.491.886	-	48.722.743	48.722.743	-
Dividende	2.798.627	2.798.627	-	2.806.389	2.806.389	-
Alte impozite și taxe	1.227.410	1.227.410	-	1.326.580	1.326.580	-
Creditori diverși	31.864.347	22.629.326	9.235.021	43.166.659	24.703.167	18.463.492
Provizioane	1.506.883	-	1.506.883	1.450.526	-	1.450.526
Beneficiile angajaților	1.226.390	1.226.390	-	1.062.754	1.062.754	-
Alți creditori	3.528.050	-	3.528.050	3.528.255	-	3.528.255
Total datoriile comerciale și alte datorii	198.389.032	184.119.078	14.269.954	294.507.829	271.065.556	23.442.273

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

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

Linia Creditori diverși include suma scadentă de plătit (27.7 mil. RON) pentru achiziția terenului în suprafață de 801.028,380 mp deținut de filiala One Proiect 11 SRL, situat în jud. Ilfov.

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

Dezvoltator	Denumire proiect	Descriere	31-Mar-23	31-Dec-22
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	Rezidențial	25.664.164	15.530.020
One Herăstrău Plaza SRL	One Herăstrău Plaza	Rezidențial	79.392	79.393
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	Rezidențial	109.637.906	-
One North Gate SRL	One North Lofts	Investiții imobiliare	10.732.742	8.165.132
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	Rezidențial	-	30.377.463
One Lake District SRL	One District Properties	Rezidențial	88.014.940	88.640.773
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	One Plaza Athenee	Investiții imobiliare	-	39.552.200
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	One Lake Club SRL	Rezidențial	46.608.768	53.182.697
One Lake Club (OP6 - Vlago)	One Lake Club (OP6 - Vlago)	Rezidențial	3.254.891	5.226.929
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	One City Club	Investiții imobiliare	5.088.154	5.088.154
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	Rezidențial	6.180.866	6.992.261
One Long Term Value SRL	One Long Term Value	Investiții imobiliare	103.705	-
One Herăstrău Vista (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	Rezidențial	29.530.865	26.634.795
One High District SRL	One High District	Rezidențial	80.455.018	10.209.552
Eliade Tower SA	Eliade Tower	Investiții imobiliare	7.414.200	2.961.080
Bucur Obor SA	Bucur Obor	Investiții imobiliare	1.000	1.000
Total			412.766.611	292.641.449

17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIEȚI (continuare)

Descriere	31 martie 2023	31 decembrie 2022
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	389.426.811	276.426.083
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	23.339.800	16.215.366
Total	412.766.611	292.641.449

18. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

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

Descriere	31 martie 2023	31 martie 2022
Vânzări proprietăți inventariate finalizate		
Vânzări – One Mircea Eliade Properties	825.859	14.518.702
Vânzări – One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia)	311.850	-
Vânzări – One Herăstrău Towers	25.697.683	-
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Venituri contractuale – One Herăstrău Towers	-	43.653
Venituri contractuale - One Peninsula	35.136.254	25.205.296
Venituri contractuale - One Verdi Park	23.495.991	58.626.097
Venituri contractuale - Neo Floreasca Lake	7.522.154	11.387.041
Venituri contractuale - Neo Timpuri Noi	(2.225.818)	6.902.323
Venituri contractuale - One Herăstrău Vista	6.181.037	17.432
Venituri contractuale - One Modrogan	(1.570.641)	33.295.647
Venituri contractuale – One Cotroceni Park	52.234.883	47.160.223
Venituri contractuale - One Mamaia Nord - faza 2	2.346.239	21.059
Venituri contractuale - One High District	57.673.172	-
Venituri contractuale - One Floreasca Towers	12.313.866	-
Venituri contractuale - One Lake District	625.833	-
Venituri contractuale - One Lake Club	8.712.707	-
Venituri contractuale - One Cotroceni Towers	20.471.826	-
Venituri contractuale - One Plaza Athenee	79.283.418	-
Total venituri din contractele cu clienții	329.036.313	197.177.473

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

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

Prin filiala sa, One Plaza Athenee, Grupul a obținut autorizația de construire pentru un imobil situat în centrul Bucureștiului, sector 1 format din: teren în suprafață de 521 mp și construcție aferentă în suprafață totală construită de 2.896 mp. Proprietatea este clasificată ca monument istoric de către autoritățile locale. Grupul a reclasificat activul din investiții imobiliare în stocuri și a început să recunoască venituri conform IFRS15. Va rog faceți referire la nota 7 pentru detalii.

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

18. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE (continuare)

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	31 martie 2023	31 martie 2022
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
<i>Cost de vânzare – One Mircea Eliade</i>	249.922	11.343.173
<i>Cost de vânzare – One Mamaia Nord</i>	105.000	29.492
<i>Cost de vânzare - One Herăstrău Towers</i>	8.694.126	-
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
<i>Cost contractual - One Herăstrău Towers</i>	-	29.133
<i>Cost contractual - One Peninsula</i>	15.826.538	12.213.509
<i>Cost contractual - One Verdi Park</i>	13.059.131	31.990.353
<i>Cost contractual - Neo Floreasca Lake</i>	3.654.966	5.350.203
<i>Cost contractual - Neo Timpuri Noi</i>	(1.348.802)	4.388.797
<i>Cost contractual - One Herăstrău Vista</i>	3.985.495	16.379
<i>Cost contractual – One Modrogan</i>	(1.276.320)	12.608.974
<i>Cost contractual – One Cotroceni Park</i>	35.758.431	35.340.243
<i>Cost contractual - One Mamaia Nord - faza 2</i>	3.481.508	52.179
<i>Cost contractual - One High District</i>	55.338.874	-
<i>Cost contractual - One Floreasca Towers</i>	8.973.575	-
<i>Cost contractual - One Lake District</i>	612.881	-
<i>Cost contractual - One Lake Club</i>	6.014.280	-
<i>Cost contractual - One Cotroceni Towers</i>	20.481.359	-
<i>Cost contractual - One Plaza Athenee</i>	50.805.183	-
Total costuri cu vânzarea	224.416.147	113.362.435

19. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE

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

Detalii despre chiria netă anuală sunt prezentate mai jos:

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

31 martie 2022	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	1.562.225	24%	1.064.791	2.627.016	30%
Comercial	4.936.505	74%	919.653	5.856.158	68%
Altele	136.052	2%	9.725	145.777	2%
Total	6.634.782	100%	1.994.169	8.628.951	100%

În activitatea de birouri, sunt incluse în principal veniturile generate de One United Tower, One Cotroceni Park Office și One Victoriei Plaza cu o pondere de 90% în veniturile totale din închirierea birourilor la 31 martie 2023. Activitatea de închiriere a crescut, deoarece clădirile de birouri One Tower și One Cotroceni Park Office au început să genereze venituri odată ce proiectul a fost finalizat.

În activitatea comercială sunt incluse veniturile generate de Bucur Obor.

20. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VÂNZĂRI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2023	31 martie 2022
Comisioane de intermediere vânzări	1.753.993	1.494.438
Total	1.753.993	1.494.438

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

21. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație se detaliază astfel:

Descriere	31 martie 2023	31 martie 2022
Comisioane bancare și asimilate	575.833	521.962
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	1.894.973	1,752,895
Reparații și mentenanță	25.725	127,331
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	225.528	406.133
Amortizarea mijloacelor fixe	1.444.537	423.985
Marketing, reclamă și publicitate	2.479.709	1.912.379
Taxe și impozite	126.313	239.139
Servicii de contabilitate și audit	399.232	257.508
Alte servicii de consultanță	1.031.411	493.827
Servicii administrare	229.739	113.715
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	215.326	159.550
Salarii și contribuții asimilate	2.668.422	2.588.975
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	6.281.030	-
Cheltuieli poștale și telecomunicații	26.317	23.119
Transport și deplasări	285.581	550.326
Chirii diverse	220.175	184.408
Amortizarea dreptului de utilizare	120.557	120.557
Asigurări	159.039	107.002
Servicii de evaluare	73.336	77.044
Recrutare	53.944	11.128
Total	18.536.727	10.070.983

22. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2023	31 martie 2022
Donații și sponsorizări	2.647.639	2.850.358
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	274.538	(73.599)
Creanțe scoase din gestiune	174.454	28.324
Penalități contractuale	56.974	830.168
Alte cheltuieli de exploatare	300.946	203.027
Total	3.454.551	3.838.278

23. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2023	31 martie 2022
Venituri din dobânzi	6.724.610	434.342
Alte venituri financiare	90.113	14.113
Rezultat net din diferențe de curs valutar	(998.844)	(1.948.367)
Cheltuieli cu dobânzile	(11.031.134)	(3.892.782)
Total rezultat financiar. net – câștig/(pierdere)	(5.215.255)	(5.392.694)

24. ENTITĂȚILE AFILIAȚE

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

Remunerații membri cheie din conducere	31 martie 2023	31 martie 2022
Beneficii pe termen scurt angajați	-	161.889

Entitățile afiliate ale Grupului la 31 martie 2023 sunt:

Nume	Țara	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Căpitanu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	Romania	Alte entități afiliate
Liviu Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Office Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Blue Capital SA (fosta Smart Capital Investments SA)	Romania	Alte entități afiliate
Ploiești Logistics SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Invest Partners SRL	Romania	Alte entități afiliate
One Energy Division SRL	Romania	Alte entități afiliate
One Holding Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
One Holding Ver SRL	Romania	Alte entități afiliate
One Holding OA SRL	Romania	Alte entități afiliate
YR-WNT SRL (fosta Neo Downtown SRL)	Romania	Alte entități afiliate
ACC Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	Romania	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	Romania	Entitate asociată
One Herăstrău Office Properties S.A.	Romania	Entitate asociată
One Herăstrău Office S.A.	Romania	Entitate asociată
Glass Rom Invest SRL	Romania	Entitate asociată
CCT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată
CC Trust Group AG	Elveția	Alte entități afiliate
CCT & One Properties SA	Luxemburg	Entitate asociată
Vinci Ver Holding SRL	Romania	Alte entități afiliate
OA Liviu Holding SRL	Romania	Alte entități afiliate
Dragoș-Horia Manda	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Gabriel-Ionut Dumitrescu	Romania	Membru cheie din conducere, din 2022 a ieșit din Consiliu

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2023
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

Nume	Țara	Tip de afiliere
Adriana-Anca Anton	Romania	Membru cheie din conducere, din 2022 a ieșit din Consiliu
Valentin-Cosmin Samoila	Romania	Membru cheie din conducere
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Augusta Dragic	România	Membru cheie din conducere
Magdalena Souckova	Republica Cehă	Membru cheie din conducere

Tabelul de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2023 și 31 martie 2022, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 31 martie 2023 și 31 decembrie 2022:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (cătore)/de la)	
		31 martie 2023	31 decembrie 2022
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	2.482	2.482
	Asociați	4.183.836	4.744.972
	Alte entități afiliate	18.778.231	12.050.587
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	8.473.803	10.869.424
	Alte entități afiliate	21.400.874	21.883.513
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.305	3.305
	Asociați	10.845.257	10.270.577
	Alte entități afiliate	7.705.542	8.850.374
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	-	4.309.192
	Alte entități afiliate	-	48.473.059
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	8.336.594	10.999.262
	Entități asociate	96.579.183	102.004.454

Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		perioada de 3 luni 2023	perioada de 3 luni 2022
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	6.212.194	7.502.830
	Alte entități afiliate	2.741.355	1.940.557
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	17.877.945	22.441.190
	Alte entități afiliate	7.739.709	2.463.765

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Sume datorate entităților afiliate	
		Cheltuieli cu dobânzile	
Societăți – alte entități afiliate	2023	-	20.472.379
	2022	99.014	20.465.473
Total împrumuturi de la entitățile afiliate	2023	-	20.472.379
	2022	99.014	20.465.473

24. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Împrumuturi acordate entităților afiliate		Venituri din dobânzi	Sume acordate entităților afiliate
	2023	1.553	7.064.155
Împrumuturi acordate entităților asociate	2022	29.986	7.060.180
Total împrumuturi acordate entităților afiliate	2023	1.553	7.064.155
	2022	29.986	7.060.180

25. CÂȘTIG PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 31 martie 2023 și 31 martie 2022 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor în valoare de 151.677.336 RON (31 martie 2022: 166.381.576 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	31 martie 2023	31 martie 2022
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	151.677.336	166.381.576
Număr mediu ponderat al acțiunilor în circulație	2.812.996.754	647.837.366
Câștig pe acțiune de bază atribuibil acționarilor	0,05	0,26

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.

Grupul nu are angajamente de capital semnificative la 31 martie 2023 și 31 decembrie 2022.

27. CONTINGENȚE

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

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

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

28. EVENIMENTE ULTERIOARE

În data de 25 aprilie 2023, 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 37.03 milioane RON (prima tranșă fiind plătită în octombrie 2022, dividendul brut integral pentru anul 2022 este de 73.13 milioane RON). Politica de dividende a One United Properties include plata dividendelor pe o bază semestrială.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 10 mai 2023 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar