

one

UNITED PROPERTIES

2023

Q 3 R E P O R T



CUPRINS

Raport financiar la 30 septembrie 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
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DE DEZVOLTĂRI REZIDENȚIALE	20
DECLARAȚIA CONDUCERII	23



One Tower

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



+40 31 22 51 000



investors@one.ro



www.one.ro



ONE UNITED PROPERTIES S.A

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

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

Situațiile financiare interimare consolidate condensate prezentate în paginile următoare sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile raportării intermediare, astfel cum acestea sunt aplicate în Uniunea Europeană („IFRS”). Situațiile financiare interimare consolidate condensate la 30 septembrie 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 9L 2023

- **Creștere cu 27% a cifrei de afaceri consolidate** a One United Properties în 9L'23 vs. 9L'22, după ce Grupul a atins o cifră de afaceri de **1.153,1 milioane lei**, depășind reperul istoric de 1 miliard de lei, la nivelul cifrei de afaceri generată în 9L 2023.
- **Profitul brut** a ajuns la **411,3 milioane lei** în 9L'23, o scădere de 14% față de aceeași perioadă a anului trecut (o creștere de **7%** excluzând câștigul unic din achiziția negociată a Bucur Obor recunoscută în 9L'22), în timp ce profitul net a atins **344,8 milioane lei** (18% scădere față de aceeași perioadă a anului trecut; **creștere cu 5%** excluzând câștigul unic).
- Veniturile din **segmentul rezidențial** au atins **876,2 milioane lei** în 9L'23, o creștere de **47%** față de aceeași perioadă a anului anterior, determinată de oferta rezidențială diversificată. **Marja netă** a segmentului rezidențial a ajuns la **28,7%** în 9L'23, în scădere comparativ cu 46,6% în 9L'22, pe fondul modelului de recunoaștere a veniturilor la nivel de Grup (pentru mai multe detalii, a se vedea [Recunoașterea veniturilor din vânzarea de dezvoltări rezidențiale](#)), întrucât 4 noi dezvoltări la scară largă, aflate în stadiile incipiente ale construcției au fost adăugate în portofoliul de vânzări începând cu T4'22 și 3 dezvoltări au fost livrate în 9L'23.
- **Veniturile din chirii** au înregistrat o creștere de 91%, ajungând la **98,7 milioane lei** în 9L'23, datorită veniturilor obținute de la chiriașii One Tower, One Cotroceni Park Office 1, One Victoriei Plaza, precum și veniturile generate de Bucur Obor. Veniturile din chirii vor continua să crească de la trimestru la trimestru, deoarece chiriașii din cadrul One Cotroceni Park Office 2 se află încă în faza de amenajare.
- **Cheltuielile administrative** au scăzut cu 23%, până la **56,6 milioane lei**, ca urmare a faptului că cea mai mare parte a alocării SOP de tip non-cash a fost recunoscută în 9L'22.
- **Venituri anualizate pe acțiune de 0,12 lei**, reprezentând un **randament al câștigurilor de 12%** la un preț pe acțiune de 0,987 lei.
- **Poziție de numerar** solidă, de **454,5 milioane lei**, în scădere cu 20% față de începutul anului, dar o creștere de 14% comparativ cu trimestrul anterior, datorită livrării către clienți a 3 dezvoltări, clienții semnând contractele finale și plătind ultimele tranșe aferente unităților achiziționate.
- Indicatorul **loan-to-value** a fost de **29%** la sfârșitul 9L'23, stabil de la finalul 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 **528 milioane lei**, 10,9% din totalul activelor în valoare de 4,8 miliarde lei.

Evenimente cheie în 9L 2023

- **795 de apartamente** cu o suprafață totală de 66.212 mp și 1.310 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de **230,2 milioane euro**.
- În ciuda scăderii cu 3,8% a vânzărilor de locuințe în București în T3'23, One United Properties a ieșit din tiparele pieței, prin vânzarea unui număr record de **329 de apartamente** în decurs de 3 luni, +254% creștere față de aceeași perioadă a anului trecut.
- Finalizarea a 524 de unități rezidențiale în cadrul **One Verdi Park**, **One Floreasca Vista** și **One Timpuri Noi**, cu o suprafață totală brută (GBA) de 92.813 mp.
- 348 de unități au fost vândute în 9L 2023 în cadrul **One Lake District**, cea mai mare dezvoltare a One United Properties până în prezent, urmată de **One High District** (233) și **One Lake Club** (109).
- La 30 septembrie 2023, **68% din apartamentele disponibile** aflate în dezvoltare sau care au fost livrate, au fost vândute. Sumele care urmează să fie primite în cadrul contractelor încheiate cu clienții până la data de 30 septembrie 2023 sunt în cuantum de **305 milioane euro în numerar suplimentar până în 2025** (70 milioane euro T4'23, 137 milioane euro în 2024, 98 milioane euro în 2025).
- Semnarea unui acord cu **Infineon Technologies** pentru dezvoltarea unei viitoare clădiri de birouri cu o suprafață închiriabilă brută (GLA) de 20.000 mp, **One Technology District**, pentru peste **57 milioane euro** (fără TVA), contract indexat la inflația anuală a UE.
- Vânzarea în T3'23 a unui spațiu comercial de 2.000 mp situat în cadrul **One Verdi Park** și închiriat Lidl pentru 9+9 ani pentru 8,8 milioane euro, la un randament de 6%.

Perspective pentru T4 2023

- Livrarea **One Cotroceni Park**, cea mai mare livrare a ONE până în prezent, de 900 de unități rezidențiale.
- Conducerea menține bugetul aferent anului 2023: cifră de afaceri de **1,43 miliarde lei**, profit net de **530 milioane lei**.



One
UNITED PROPERTIES

Teleconferință rezultate T3 2023

15.11.2023 | 10:00 & 11:00

Vă invităm să participați la teleconferințele cu privire la rezultatele T3 2023, alături de conducerea One United Properties, pentru a discuta despre performanța din primele nouă 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 engleză va avea loc la ora 10:00 (09:00 CET | 08:00 UK), iar cea în limba română la ora 11:00, ora Bucureștiului. Înregistrați-vă [**AICI**](#) pentru a primi detaliile de conectare prin ZOOM.



EVENIMENTE CHEIE

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

Vânzări rezidențiale

În primele nouă luni ale anului 2023, 795 de apartamente cu o suprafață totală de 66.212 mp și 1.310 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 230,2 milioane euro. În aceeași perioadă a anului 2022, Grupul a vândut și pre-vândut 260 de apartamente, cu o suprafață totală de 24.505 mp și 611 de locuri de parcare și alte unități pentru un total de 103,8 milioane euro. Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale include prevânzările către clienți din stadiul incipient (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 9L 2023 a fost de 31,6 milioane euro (identic cu S1 2023), față de 12,5 milioane euro în 9L 2022.

În ciuda unei scăderi de 3,8% a vânzărilor de locuințe în București pentru T3 2023, One United Properties a ieșit din tiparele pieței, prin vânzarea unui număr record de 329 de apartamente, marcând o creștere substanțială de 254% față de aceeași perioadă a anului trecut. Această creștere remarcabilă a fost alimentată de o selecție extinsă și mai variată a ofertelor rezidențiale, combinată cu atenția sporită către calitate a clienților.

Datorită vânzărilor excelente, la 30 septembrie 2023, 68% din apartamentele disponibile erau deja vândute. Din dezvoltările deja livrate, există doar 58 de unități finalizate, aflate în stoc, disponibile pentru cumpărare în cadrul One Verdi Park, One Herastrau Towers, One Floreasca Vista și One Timpuri Noi (8,5% din unitățile construite în cadrul acestor dezvoltări). Sumele datorate în baza contractelor încheiate cu clienții la 30 septembrie 2023 sunt de 305 milioane euro în numerar suplimentar până în 2025 (70 milioane euro în T4 2023, 137 milioane euro în 2024 și 98 milioane euro în 2025).

Mai mult de jumătate din apartamentele vândute de One United Properties în 9L 2023 au fost apartamente cu două camere, cu o suprafață totală vandabilă de 28,428 mp, cererea pentru acest tip de unități crescând cu 170% față de 9L'22. Această cerere a fost vizibilă în special la One Lake District, unde în 9L 2023 au fost vândute 256 de astfel de unități, devenind cel mai bine vândut produs One United Properties. Creșterile au fost observate și pentru apartamentele cu 3 camere, +150% și apartamentele cu 4 camere, +283%, creșteri înregistrate față de aceeași perioadă a anului trecut. Vânzările de studio au crescut de la 1 unitate în 9L 2022 la 85 de unități pre-vândute în 9L 2023, reflectând vânzări puternice în cadrul One High District, One Lake District, One Lake Club și One Floreasca Towers. Vânzările pe tip de apartament în 9L 2023, inclusiv suprafața totală a unităților vândute, sunt prezentate mai jos.

Tip apartament	9L 2023	Suprafață vandabilă (m ²)
Studio	85	4.163
2 camere	434	28.428
3 camere	155	14.716
4 camere	115	16,896
5+ camere și vile	6	2.008
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	795	66.212

Cea mai căutată dezvoltare în 9L 2023 a fost One Lake District, unde în 9L 2023 au fost vândute 348 de unități din 786 de unități disponibile din prima fază a dezvoltării. One Lake District va avea un total de 2.076 de unități, iar apartamentele rămase vor fi puse în vânzare în 2024. A doua dezvoltare cel mai bine vândută a fost One High District, unde 233 de unități au fost vândute în 9L 2023, astfel 62% din unități



fiind deja pre-vândute în cadrul acestei dezvoltări la data de 30 septembrie 2023, urmată de One Lake Club, unde au fost vândute 109 unități în 9L 2023.

În 9L 2023, One United Properties a livrat 524 de unități rezidențiale la One Verdi Park, One Floreasca Vista și One Timpuri Noi. Livrarea a 900 de unități rezidențiale în cadrul One Cotroceni Park va începe la finalul anului.

Vânzările per dezvoltare în 9L 2023, în cadrul cărora au fost vândute 5 sau mai multe unități în perioada de raportare, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la momentul 30 septembrie 2023, sunt prezentate mai jos.:

Dezvoltare	Livrare	Unități vândute în 9L 2023	Total unități vândute de la începerea dezvoltării	Total unități dezvoltate
One Lake District	T1 2027	348	440	786 ¹
One High District	T4 2025	233	507	812
One Lake Club	T3 2025	109	231	723
One Floreasca Towers	T2 2025	44	115	208
One Cotroceni Park	T4 2023	18	868	900
One Mircea Eliade	T4 2020	12	244 ³	244
One North Lofts ²	T3 2024	9	52	137
One Mamaia Nord 2	T4 2024	8	37	86
One Herastrau Towers	T1 2022	5	148 ⁴	148
Alte dezvoltări		9	737	954
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE		795	3.379	4.998

NOTĂ:

¹ În cadrul One Lake District vor fi construite un total de 2.076 de unități, dar în prezent sunt disponibile pentru vânzare doar 786 de unități din prima fază a dezvoltării.

² Unitățile vândute la One North Lofts vor fi recunoscute în urma obținerii autorizației de construire, însă în acest raport acestea sunt incluse în numărul de unități vândute în 9L 2023 și total unități vândute.

³ Unitățile vândute includ cele 28 de unități rezidențiale din cadrul One Mircea Eliade care au fost reclasificate în investiții imobiliare și sunt în prezent închiriate în cea mai mare parte de către One United Properties.

⁴ Unitățile vândute includ 5 unități rezidențiale în cadrul One Herastrau Towers care au fost reclasificate în investiții imobiliare și sunt în prezent închiriate de One United Properties.

Portofoliul de terenuri

La 30 septembrie 2023, One United Properties deținea terenuri cu o suprafață totală de 115.322 mp, pentru dezvoltări rezidențiale ulterioare în București, cu drepturi de construire supraterane brute (GBA) în cuantum de 471.043 mp. Toate aceste parcele sunt în prezent în faza de planificare. Grupul estimează construirea pe aceste terenuri a aproximativ 3.000 de apartamente și trei clădiri de birouri cu un GLA de 88.000 mp. În plus, One United Properties deține aproximativ 40.000 mp de clădiri aflate în restaurare și dezvoltare ulterioară.

Pe lângă terenurile deținute, Compania are un portofoliu solid de noi terenuri pentru dezvoltări ulterioare. One United Properties se află în prezent în negocieri avansate pentru trei 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. În data de 16 octombrie 2023, One United Properties a anunțat încheierea unui pre-SPA pentru mai multe terenuri situate în București pentru o nouă dezvoltare. **Mai multe informații AICI.**



Segmentul comercial

La 30 septembrie 2023, portofoliul de birouri al companiei totalizează 118.000 mp GLA 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, închiriat 60%), și One Victoriei Plaza (GLA de 12.000 mp, închiriat 100%). Împreună cu componenta de retail, portofoliul comercial al One United Properties, care include și Bucur Obor și One Gallery, va atinge o suprafață GLA de aproximativ 160.000 mp.

La data de 13 septembrie 2023, One United Properties a informat piața despre încheierea unui contract semnificativ de către subsidiara, One Proiect 17 SRL, având ca obiect închirierea unui spațiu de birouri cu un GLA de 20.000 mp (inclusiv terase) și locuri de parcare, către Infineon Technologies. Contractul de închiriere este încheiat pentru o dezvoltare viitoare a Companiei, One Technology District. Valoarea inițială a contractului se ridică la 57 milioane euro (fără TVA), indexată la inflația anuală a UE, iar durata contractului este de 15 ani, începând cu anul 2026. **Mai multe detalii [AICI](#) și [AICI](#).**

ASPECTE CHEIE DE GUVERNANȚĂ

AGOA & AGEA din data de 9 octombrie 2023

În data de 9 octombrie 2023, One United Properties a ținut Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, situațiile financiare auditate pentru primele șase luni ale anului 2023, distribuirea dividendului semestrial 2023 în valoare de 38 milioane de lei, răscumpărarea de acțiuni, precum și contractarea diferitelor facilități de credit pentru dezvoltări aflate în prezent în construcție. Dividendul brut de 0,01 lei per acțiune va fi plătit la data de 31 ianuarie 2024. Politica de dividende a One United Properties include plata dividendelor semestrial. **Hotărârile AGA sunt disponibile [AICI](#).**

ASPECTE CHEIE PRIVIND SUSTENABILITATEA

Raport de Sustenabilitate

Pe 7 august 2023, One United Properties a publicat Raportul de Sustenabilitate 2022. Raportul a fost elaborat folosind standardele Global Reporting Initiative (GRI) și pregătirea lui a fost supravegheată de Comitetul ESG al Consiliului de Administrație. **Raportul de Sustenabilitate 2022 poate fi accesat [AICI](#).**

Evaluare ESG cu risc scăzut

În data de 2 noiembrie 2023, One United Properties a anunțat că Morningstar Sustainalytics a evaluat One United Properties cu un rating de risc ESG de 18,4, care se califică drept risc scăzut. Anterior, în evaluarea din septembrie 2022, One United Properties a primit un rating de risc ESG de 20,0. Potrivit Sustainalytics, între 2022 și 2023, managementul riscului ESG al One United Properties s-a îmbunătățit cu 29,4%, evidențiind o evoluție semnificativă în robustețea programelor, practicilor și politicilor ESG ale companiei. **Mai multe informații [AICI](#).**

Litigii cu privire la mai multe dezvoltări

În perioada 11 septembrie – 8 noiembrie 2023, One United Properties a informat piața cu privire la multiple cereri de chemare în judecată depuse la Tribunalul București cu privire la mai multe dezvoltări ale acesteia. Cererile au vizat One Lake Club (**mai multe informații disponibile [AICI](#)**), One Floreasca Towers și One Peninsula (**mai multe informații [AICI](#) și [AICI](#)**) și One Lake District (**mai multe informații [AICI](#)**).



Compania nu are cunoștință de probleme de validitate cu privire la autorizațiile de construire pentru oricare dintre dezvoltările menționate mai sus și intenționează să apere cu fermitate orice astfel de revendicări. Lucrările pe toate șantierele Companiei situate în Sectorul 2, unde se află One Lake Club, One Floreasca Towers și One Lake District, se desfășoară în prezent fără întreruperi, conform programelor respective.

Mai mult, în ceea ce privește cererea formulată în fața Curții de Apel București cu privire la dezvoltarea One Mircea Eliade (**mai multe informații AICI**), dezvoltare care a fost finalizată în mai 2021, și a fost livrată integral clienților, Compania consideră această acțiune ca fiind nefondată în lumina tuturor hotărârilor pronunțate până în prezent de peste 10 judecători cu privire la problemele judecate în Dosarul nr. 4858/3/2019. Având în vedere cele de mai sus, Compania are încredere în temeinicia deciziei favorabile pronunțate în recurs de către Curtea de Apel București în Dosarul nr. 4858/3/2019.

ASPECTE CHEIE PRIVIND PIAȚA DE CAPITAL

Indici

În data de 10 august 2023, MSCI a anunțat că începând cu 31 august 2023, acțiunile ONE au fost promovate de la categoria Small Cap la Mid Cap, devenind parte a indicilor MSCI Frontier și MSCI Romania, care includ exclusiv companii Mid Cap și Large Cap. **Mai multe informații AICI.**

Lichiditate

Lichiditatea acțiunilor ONE a scăzut cu 37% în T3 2023 față de T2 2023, în același ritm cu piața, înregistrând tranzacții de 58,8 milioane lei. Valoarea medie zilnică tranzacționată a acțiunilor ONE în T3 2023 a fost de 0,68 milioane lei, acțiunile ONE crescând cu 3,5% în acest trimestru. Capitalizarea bursieră la 30 septembrie 2023 era de 3,7 miliarde lei, în timp ce Compania avea 8.259 de acționari (+131% de la momentul IPO). În 9L 2023, prețul acțiunilor a crescut cu 13,1%. În 9L 2023, ONE a fost a 11-a cea mai tranzacționată acțiune la BVB în ceea ce privește lichiditatea absolută și a 16-a cea mai tranzacționată în funcție de lichiditate raportat la free-float.



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a crescut cu 27% în 9L 2023 față de 9L 2022, ajungând la 1.153,1 milioane de lei. Creșterea cifrei de afaceri a fost susținută de o creștere cu 47% a veniturilor din vânzările de proprietăți rezidențiale, care au ajuns la 876,2 milioane lei în 9L 2023 față de 597,7 milioane lei în 9L 2022. Venitul net din proprietăți rezidențiale a scăzut cu 10% față de aceeași perioadă a anului anterior, ajungând la 251,6 milioane lei, ca urmare a recunoașterii veniturilor noilor dezvoltări în cadrul cărora construcția a început în T4 2022. În consecință, marja netă a scăzut de la 46,6% la nivelul 9L 2022, la 28,7% pentru 9L 2023. Pentru mai multe informații despre recunoașterea veniturilor vânzărilor rezidențiale în cadrul One United Properties, **consultați capitolul dedicat al acestui raport, disponibil AICI.**

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de divizia comercială împreună cu veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, au crescut cu 91%, ajungând la 98,7 milioane lei vs. 51,8 milioane lei în 9L 2022. 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 30 septembrie 2023), One Victoriei Plaza (închiriat 100%), precum și impactul rezultatelor generate de Bucur Obor, consolidate în divizia de retail. Veniturile din chirii vor continua să crească de la trimestru la trimestru, în special în urma livrării One Cotroceni Park 2 în T1 2023, unde majoritatea chiriașilor se află încă în faza de amenajare.

Este important de menționat că în 9L 2022, One United Properties a înregistrat câștigul unic din achiziția negociată, în valoare de 94,1 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. Mai mult, în 9L 2022, Grupul a înregistrat un câștig de 39,3 milioane lei din clădirile de birouri în curs de dezvoltare, reprezentând progresul dezvoltării One Cotroceni Park Office 2, care a fost livrată în T1 2023. În schimb, în 2023, Grupul nu a înregistrat câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare deoarece nu are în construcție dezvoltări de birouri.

Cu toate acestea, în 9L 2023, Grupul a înregistrat câștiguri de 140,1 milioane lei din investiții imobiliare finalizate (față de 92,9 milioane lei în 9L 2022), 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 către Lidl pentru 9+9 ani. Spațiul comercial a fost vândut în T3 2023 pentru 8,8 milioane euro. Câștigurile din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară, după cum sunt evaluate de către Colliers, au înregistrat o creștere cu 17%, până la 34,3 milioane lei, reprezentând portofoliul de terenuri al Grupului.

Cheltuielile administrative au scăzut cu 23% în 9L 2023 vs. 9L 2022, până la 56,6 milioane lei. Această scădere a fost determinată de recunoașterea în 9L 2022 a majorității cheltuielilor aferente Stock Option Plan (SOP), 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 9L 2023 este de 18,8 milioane lei vs. 44 milioane lei în 9L 2022. Excluzând impactul SOP, cheltuielile administrative au crescut cu 29%, până la 37,8 milioane lei, în 9L 2023 față de 9L 2022, creștere care reflectă o dimensiune mai mare a afacerii. În ceea ce privește alte cheltuieli de exploatare, acestea au scăzut cu 10%, ajungând la o valoare de 8,8 milioane lei. Din această sumă, 5,7 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 scăzut cu 18%, la 5,2 milioane lei în 9L 2023, datorită faptului că mai mulți chiriași au preluat spațiile de birouri și, în consecință, sunt



refacturați pentru cheltuielile operaționale. Alte cheltuieli de exploatare a proprietății, pentru segmentul rezidențial, care includ cheltuielile cu proprietățile pentru dezvoltări rezidențiale finalizate și nelivrate încă integral clienților, au scăzut cu 19%, la 5,4 milioane lei în urma predării unităților finalizate către clienți, costurile de exploatare urmând a fi transferate direct către client, sau refacturate.

Rezultatul din activitatea de exploatare (EBITDA) a fost de 429,3 milioane lei în 9L 2023, înregistrând o scădere de 11% ca urmare a recunoașterii câștigurilor unice în 9L 2022, atribuite achiziției negociate a Bucur Obor. Excluzând evenimentul extraordinar al achiziției negociate a Bucur Obor, EBITDA a crescut în 9L 2023 cu 10% față de 9L 2022. Profitul brut a atins 411,3 milioane lei în 9L 2023, o scădere cu 14% față de 9L 2022 (creștere de 7% excluzând impactul Bucur Obor din 2022), în timp ce profitul net a fost de 344,8 milioane lei, o scădere de 18% față de anul trecut (creștere de +5% excluzând Bucur Obor). Impozitul pe profit pentru 9L 2023 a fost de 66,5 milioane lei, din care 28,5 milioane lei reprezintă cheltuiala efectivă, iar restul de 38 milioane lei reprezintă impozitul amânat pe profit, generat de câștigurile din ajustarea valorii juste, care vor deveni impozabile doar la vânzarea activelor respective.

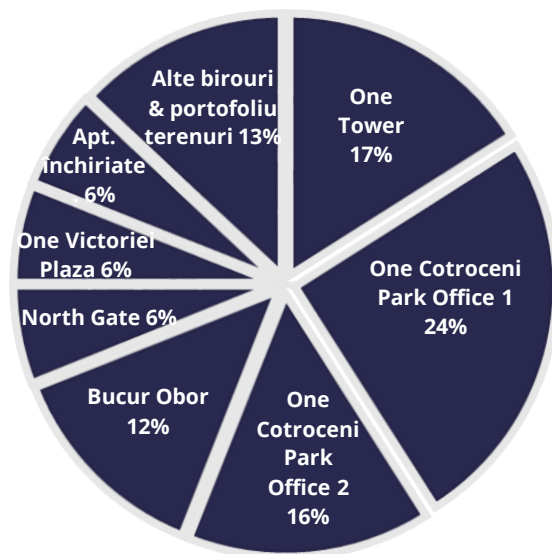
Poziții P&L selectate (RON)	9L 2023	9L 2022	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	876.246.013	597.705.744	47%
<i>Costul de vânzare a proprietății rezidențiale</i>	<i>(619.202.863)</i>	<i>(312.773.139)</i>	98%
<i>Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale</i>	<i>(5.431.735)</i>	<i>(6.732.012)</i>	-19%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	251.611.415	278.200.593	-10%
Venituri din chirii, incl. venituri din serviciile către chiriași	98.740.972	51.810.158	91%
<i>Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale</i>	<i>(5.185.980)</i>	<i>(6.323.321)</i>	-18%
Venitul net din chirie	67.924.220	35.346.602	92%
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	0	39.340.938	-100%
Câștiguri din achizițiile negociate	0	94.079.969	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	140.110.450	92.852.941	51%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	34.258.171	29.169.878	17%
<i>Cheltuieli Administrative, inclusiv SOP</i>	<i>(56.606.050)</i>	<i>(75.356.666)</i>	-23%
<i>Alte cheltuieli de exploatare</i>	<i>(8.763.712)</i>	<i>(9.741.764)</i>	-10%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	429.269.590	482.891.341	-11%
EBT	411.260.322	479.489.911	-14%
Profit net	344.755.543	421.072.294	-18%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 14% în 9L 2023, ajungând la 4,8 miliarde lei. Activele imobilizate au crescut cu 9%, ajungând la 2,6 miliarde lei, creștere determinată în primul rând de o creștere de 9% a investițiilor imobiliare care au ajuns la 2,5 miliarde lei la sfârșitul 9L 2023, reprezentând segmentul comercial și portofoliul de terenuri. Aprecierea se datorează în primul rând includerii One Cotroceni Office 4 în portofoliul de terenuri, în urma achiziției de terenuri în T1 2023, precum și o apreciere de 15% a One Cotroceni Park Faza 2 datorită livrării dezvoltării la începutul anului 2023. În ceea ce privește aprecierea pentru dezvoltările deja existente, cea mai mare creștere a fost înregistrată pentru apartamentele închiriate (+57%) datorită extinderii portofoliului de închiriere de apartamente, urmate de dezvoltarea One Downtown (+18%) și One North Gate (+15%).

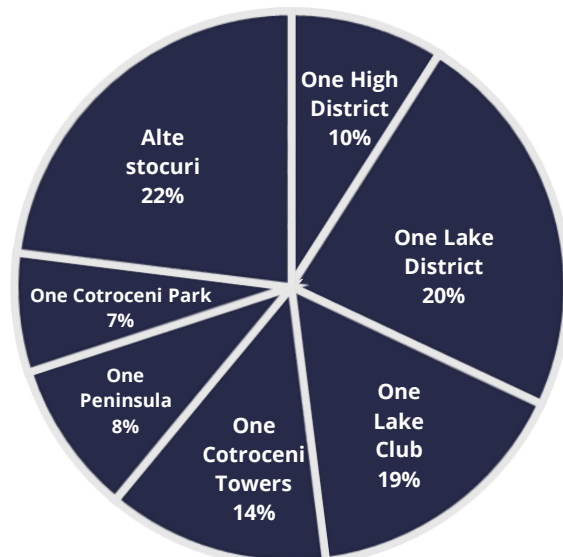


Birouri & portofoliu terenuri în '000 RON	30.09.2023	31.12.2022
One Tower	410.350	387.166
One Cotroceni Park Office 1	583.292	569.891
One Cotroceni Park Office 2	401.524	349.442
One Cotroceni Park Office 3	28.992	28.992
One Cotroceni Park Office 4	79.732	-
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
One North Gate	151.521	131.420
Eliade Tower	45.987	45.021
Bucur Obor	307.460	307.460
One Athénée	-	50.197
One Downtown	22.244	18.846
One Athénée Plaza	70.561	68.066
One Carpathian	8.055	7.708
Altele	56.234	47.551
Apartamente de închiriat	160.003	101.698
TOTAL	2.464.481	2.251.985



Activele circulante au crescut cu 20% în 9L 2023, ajungând la 2,3 miliarde lei datorită creșterii cu 44% a stocurilor (proprietăți rezidențiale), care au ajuns la 953,1 milioane lei. Creșterea semnificativă la nivel de stocuri reprezintă adăugarea One Cotroceni Towers, în urma achiziției terenului deja autorizat pentru dezvoltare, precum și o creștere substanțială a valorii One High District și One Lake Club. Datorită livrării One Verdi Park către clienți în 2023, stocul pentru această dezvoltare a scăzut semnificativ, cu 25%. Restul dezvoltărilor au înregistrat un grad diferit de apreciere sau depreciere, aliniat cu evoluția vânzărilor rezidențiale în 9L 2023, așa cum sunt prezentate în secțiunea de evenimente principale legate de business.

Proprietăți rezidențiale în '000 RON	30.09.2023	31.12.2022
One Verdi Park	53.725	72.017
One Cotroceni Park - Rezidențial	64.467	39.809
One Cotroceni Towers	133.467	-
One Modrogan	43.186	43.432
One Mircea Eliade	554	15.862
One Peninsula	80.855	75.136
One Herastrau Towers	367	19.660
One Floreasca Vista	10.157	14.603
One Timpuri Noi	10.339	8.964
One Mamaia Nord 2	23.062	11.083
One Herastrau Vista	12.232	4.587
One High District	91.068	4.353
One Lake Club (F1 & F2)	178.595	117.969
One Lake District	192.162	188.991
One Floreasca Towers	52.838	45.499
Alte stocuri	6.016	1.029
TOTAL	953.090	662.994



Creanțele comerciale au înregistrat o creștere cu 54%, până la 604,5 milioane lei datorită dimensiunii mai mari a afacerii. Datorită activității semnificative de dezvoltare din 9L 2023, precum și plata celei de-a doua tranșe a dividendului aferent anului 2022, în cuantum de 37,5 milioane lei, în data de 30 mai 2023, poziția de numerar a scăzut cu 20%, până la 454,5 milioane lei. Totuși, față de situația de la sfârșitul T2 2023, poziția de numerar a crescut cu 14% de la trimestru la trimestru, ca urmare a livrării a 3 dezvoltări către clienți, aceștia semnând contractele finale și plătind ultimele tranșe aferente unităților achiziționate.



CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 11% în 9L 2023, ajungând la 2,8 miliarde lei. Creșterea a fost determinată de o apreciere cu 19% a rezultatului reportat, care s-a ridicat la 1,4 miliarde lei la sfârșitul 9L 2023. Capitalul social a crescut cu 3%, la 759,5 milioane lei, în timp ce primele de emisiune au crescut cu 227% până la 91,5 milioane lei, reflectând majorarea de capital social realizată pentru implementarea Stock Option Plan (SOP) acordat membrilor executivi ai Consiliului de Administrație, în urma îndeplinirii criteriilor de performanță evidențiate în programul SOP aferente anului 2021. Acțiunile de trezorerie au avut un impact negativ de 1,7 milioane lei, reprezentând acțiunile răscumpărate din piață în perioada 19-29 septembrie, în conformitate cu programul de răscumpărare de acțiuni inițiat în T3 2023 (**mai multe detalii AICI**).

Datoriile au crescut cu 18% în 9L 2023, ajungând la o valoare de 2 miliarde lei la 30 septembrie 2023, în timp ce datoriile pe termen lung au crescut cu 22%, până la 1,2 miliarde lei, iar datoriile curente au crescut cu 14% până la 855,6 milioane lei. Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de o majorare cu 29% a creditelor și împrumuturilor de la bănci și și alte entități, reprezentând o mare parte a creditului bancar pe termen lung în valoare de 822,9 milioane lei, aprecierea fiind determinată de noul credit pentru One Athénée Plaza și retrageri pentru finanțarea One Cotroceni Park Office 2, Eliade Tower și One Cotroceni Park (rezidențial).

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 clienți cu venituri medii și mijlocii spre mari (unde clienții pot contracta apartamente folosind un avans de 30% și o plată de 70% la livrare) necesită mai 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 portofoliul de birouri în creștere, precum și cu decizia de a se extinde la un nou segment de clienți, One United Properties și-a menținut în 2023 indicatorul loan-to-value la 29%. Datoria netă se ridică la 528 milioane lei, 10,9% din totalul activelor de 4,8 miliarde lei. Creșterea datoriilor curente a fost, pe de altă parte, determinată de o creștere cu 52% a plăților în avans de la clienți, care au însumat 446.3 milioane lei la sfârșitul 9L 2023, reprezentând plățile în avans pentru apartamentele revândute. Pe de altă parte, datoriile comerciale și alte datorii au scăzut cu 11%, până la 241 milioane lei, în ciuda unei dimensiuni semnificativ mai mari a afacerii față de anul precedent.



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	9L 2023	9L 2022	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	876.246.013	597.705.744	47%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(619.202.863)	(312.773.139)	98%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(5.431.735)	(6.732.012)	-19%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>251.611.415</i>	<i>278.200.593</i>	<i>-10%</i>
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	0	39.340.938	-100%
Câștiguri din achizițiile negociate	0	94.079.969	-100%
Venituri din chirii	73.110.200	41.669.923	75%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	25.630.772	10.140.235	153%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(25.630.772)	(10.140.235)	153%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(5.185.980)	(6.323.321)	-18%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>67.924.220</i>	<i>35.346.602</i>	<i>92%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(8.921.740)	(6.868.837)	30%
Cheltuieli administrative	(56.606.050)	(73.356.666)	-23%
Alte cheltuieli de exploatare	(8.763.712)	(9.741.764)	-10%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	5.888.494	768	766631%
Alte venituri de exploatare	3.768.342	3.866.919	-3%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	140.110.450	92.852.941	51%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	34.258.171	29.169.878	17%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	429.269.590	482.891.341	-11%
Venituri financiare	20.605.280	9.555.141	116%
Cheltuieli financiare	(43.824.226)	(14.003.690)	213%
Proporția rezultatului din companii asociate	5.209.678	1.047.119	398%
Profit brut	411.260.322	479.489.911	-14%
Impozit pe profit	(66.504.779)	(58.417.617)	14%
Profit net	344.755.543	421.072.294	-18%



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	9L 2023	9L 2022	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	177.420.834	121.110.744	46%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(125.375.165)	(63.375.981)	98%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(1.099.809)	(1.364.081)	-19%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>50.945.860</i>	<i>56.370.682</i>	<i>-10%</i>
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	0	7.971.498	-100%
Câștiguri din achizițiile negociate	0	19.063.051	-100%
Venituri din chirii	14.803.232	8.443.411	75%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	5.189.676	2.054.676	153%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(5.189.676)	(2.054.676)	153%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(1.050.049)	(1.281.269)	-18%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>13.753.183</i>	<i>7.162.142</i>	<i>92%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(1.806.459)	(1.391.805)	30%
Cheltuieli administrative	(11.461.499)	(14.863.970)	-23%
Alte cheltuieli de exploatare	(1.774.462)	(1.973.935)	-10%
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	1.192.292	156	764190%
Alte venituri de exploatare	763.008	783.538	-3%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	28.369.331	18.814.423	51%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	6.936.537	5.910.577	17%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	86.917.791	97.846.357	-11%
Venituri financiare	4.172.123	1.936.120	115%
Cheltuieli financiare	(8.873.456)	(2.837.512)	213%
Proporția rezultatului din companii asociate	1.054.847	212.174	397%
Profit brut	83.271.305	97.157.139	-14%
Impozit pe profit	(13.465.777)	(11.836.930)	14%
Profit net	69.805.528	85.320.209	-18%

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, 4,9388 lei/euro pentru 9L 2023 și 4,9352 lei/euro pentru 9L 2022.



BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	30.09.2023	31.12.2022	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	2.562.555.800	2.343.689.182	9%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active necorporale	16.817.823	15.259.605	10%
Investiții imobiliare	2.464.481.375	2.251.984.947	9%
Active aferente dreptului de utilizare	2.073.431	2.687.154	-23%
Activele deținute la entitățile asociate	8.579.555	3.369.877	155%
Proprietăți, instalații și echipamente	51.347.540	51.131.523	0%
ACTIVE CIRCULANTE	2.263.477.323	1.893.061.301	20%
Stocuri	953.090.134	662.994.340	44%
Avansuri acordate furnizorilor	119.088.580	116.316.909	2%
Creanțe comerciale	604.496.376	392.002.622	54%
Alte creanțe	99.370.166	129.862.443	-23%
Cheltuieli înregistrate în avans	32.882.975	24.924.944	32%
Numerar și echivalente de numerar	454.549.092	566.960.043	-20%
TOTAL ACTIVE	4.826.033.123	4.236.750.483	14%
CAPITALURI PROPRII	2.806.249.867	2.531.326.688	11%
Capital social	759.530.863	740.563.717	3%
Prime de capital	91.530.821	27.981.399	227%
Rezerve legale	17.452.635	17.452.635	0%
Acțiuni proprii	(1.717.178)	1.029	-
Alte rezerve de capital	6.281.029	51.848.900	-88%
Rezultat reportat	1.415.470.273	1.184.656.306	19%
Interes care nu controlează	517.701.424	508.822.702	2%
DATORII	2.019.783.256	1.705.423.795	18%
DATORII PE TERMEN LUNG	1.164.159.632	956.652.728	22%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	843.072.797	654.206.589	29%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	2.591.851	3.528.882	-27%
Datorii comerciale și alte datorii	5.007.930	23.442.273	-79%
Datorii de leasing	2.646.947	2.646.947	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	310.840.107	272.828.037	14%
DATORII CURENTE	855.623.624	748.771.067	14%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	136.787.706	172.421.627	-21%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	50.437	47.528	6%
Datorii de leasing	400.567	778.490	-49%
Datorii comerciale și alte datorii	241.012.564	271.065.556	-11%
Venituri în avans	12.472.535	11.099.273	12%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	18.626.297	717.144	2497%
Avansuri primite de la clienți	446.273.518	292.641.449	52%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	4.826.033.123	4.236.750.483	14%



BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	30.09.2023	31.12.2022	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	515.128.010	473.721.386	9%
Fond comercial	3.870.879	3.892.161	-1%
Active necorporale	3.380.739	3.084.369	10%
Investiții imobiliare	495.412.973	455.185.541	9%
Active aferente dreptului de utilizare	416.804	543.145	-23%
Activele deținute la entitățile asociate	1.724.672	681.141	153%
Proprietăți, instalații și echipamente	10.321.943	10.335.029	0%
ACTIVE CIRCULANTE	455.006.900	382.637.608	19%
Stocuri	191.591.311	134.008.639	43%
Avansuri acordate furnizorilor	23.939.328	23.510.715	2%
Creanțe comerciale	121.516.579	79.234.067	53%
Alte creanțe	19.975.509	26.248.624	-24%
Cheltuieli înregistrate în avans	6.610.175	5.037.988	31%
Numerar și echivalente de numerar	91.373.998	114.597.575	-20%
TOTAL ACTIVE	970.134.910	856.358.994	13%
CAPITALURI PROPRII	564.115.680	511.647.873	10%
Capital social	152.681.796	149.687.455	2%
Prime de capital	18.399.634	5.655.779	225%
Rezerve legale	3.508.349	3.527.638	-1%
Acțiuni proprii	(345.189)	208	-
Alte rezerve de capital	1.262.620	10.480.030	-88%
Rezultat reportat	284.539.515	239.450.278	19%
Interes care nu controlează	104.068.955	102.846.485	1%
DATORII	406.019.230	344.711.121	18%
DATORII PE TERMEN LUNG	234.020.751	193.364.744	21%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	169.475.495	132.232.403	28%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	521.017	713.280	-27%
Datorii comerciale și alte datorii	1.006.700	4.738.302	-79%
Datorii de leasing	532.092	535.018	-1%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	62.485.447	55.145.741	13%
DATORII CURENTE	171.998.479	151.346.377	14%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	27.497.227	34.850.957	-21%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	10.139	9.607	6%
Datorii de leasing	80.522	157.353	-49%
Datorii comerciale și alte datorii	48.448.634	54.789.497	-12%
Venituri în avans	2.507.244	2.243.456	12%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	3.744.280	144.954	2483%
Avansuri primite de la clienți	89.710.433	59.150.553	52%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	970.134.910	856.358.994	13%

Bilanțul consolidat a fost convertit în euro din bilanț consolidat în lei, folosind cursul de schimb de închidere publicat de Banca Națională a României, 4,9746 lei/euro la 30.09.2023 și 4,9474 lei/euro la 31.12.2022.



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, la nivel consolidat, la 30 septembrie 2023, sunt prezentați mai jos:

**Date financiare
în RON**

30 septembrie 2023

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	2.263.477.323	= 2,65
Datorii curente	855.623.624	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat x100	982.502.791	= 35%
Capital propriu	2.806.249.867	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți	498.249.499	= 0,32
Cifra de afaceri:(3x4)	1.153.123.948 :(3x4)	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri:(3x4)	1.153.123.948 :(3x4)	= 0,60
Active imobilizate nete	2.562.555.800	

Loan-to-value

	30 septembrie 2023	31 decembrie 2022
Datorie financiară	982.502.791	830.204.626
Active imobiliare	3.417.571.509	2.914.979.287
	= 29%	= 28%



DESPRE COMPANIE

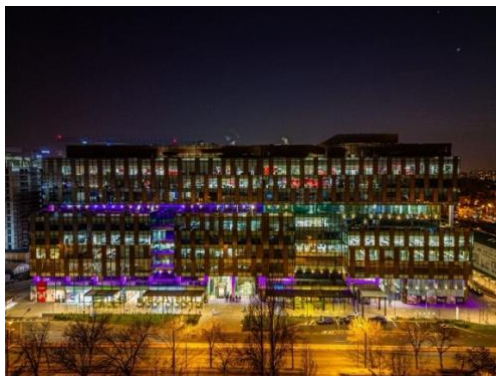
One United Properties este cel mai mare dezvoltator imobiliar de proprietăți rezidențiale și mixte din România, listat la Bursa de Valori București din iulie 2021. Compania este recunoscută pentru dezvoltarea de proprietăți imobiliare sustenabile rezidențiale, mixte și de birouri în București și Constanța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

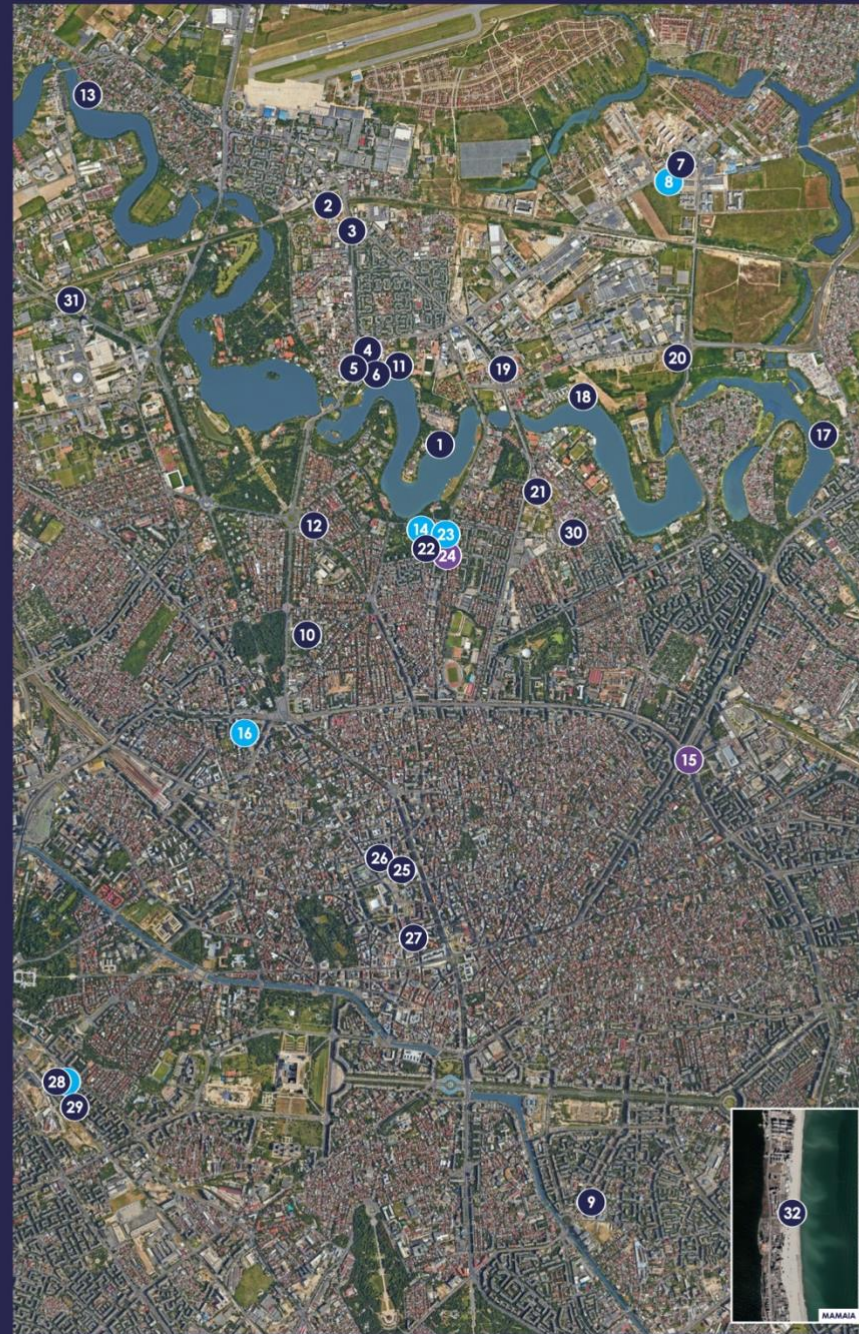


RETAIL

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

DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES

-  **1** One PENINSULA
-  **2** One HERĂSTRĂU VISTA
-  **3** One HERĂSTRĂU TOWERS
-  **4** One HERĂSTRĂU PLAZA
-  **5** One HERĂSTRĂU PARK
-  **6** One FLOREASCA VISTA
-  **7** One NORTH LOFTS
-  **8** One NORTH GATE
-  **9** One TIMPU NOI
-  **10** One MODROGAN
-  **11** One FLOREASCA LAKE
-  **12** One CHARLES DE GAULLE
-  **13** One MADRIGALULUI
-  **14** ELIADE TOWER
-  **15** One BUCUR OBOR
-  **16** One VICTORIEI PLAZA



-  **17** One LAKE DISTRICT
-  **18** One LAKE CLUB
-  **19** One FLOREASCA TOWERS
-  **20** One HIGH DISTRICT
-  **21** One VERDI PARK
-  **22** One MIRCEA ELIADE
-  **23** One TOWER
-  **24** One GALLERY
-  **25** One ATHÉNÉE
-  **26** One PLAZA ATHÉNÉE
-  **27** One DOWNTOWN
-  **28** One COTROCENI PARK
-  **29** One COTROCENI TOWERS
-  **30** One CITY CLUB
RENDERING IN PROGRESS
-  **31** One HERĂSTRĂU CITY
RENDERING IN PROGRESS
-  **32** One MAMAIA NORD



RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DE DEZVOLTĂRI REZIDENȚIALE

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

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

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

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IFRS 15

Recunoașterea veniturilor din vânzarea dezvoltărilor rezidențiale pe parcursul perioadei de construcție, adesea numită "metoda gradului de realizare", are la bază principiile prezentate în Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS), în special IFRS 15 "Venituri din Contractele cu Clienții".

One United Properties a utilizat această metodă de recunoaștere a veniturilor din următoarele motive:

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



- **Structură de Stimulent:** Când venitul este recunoscut progresiv, poate oferi un stimulent mai consistent pentru managerii de proiect și echipa de conducere pentru ca aceștia să se asigure că dezvoltările sunt în grafic, în loc să amâne toate eforturile și recunoașterea către finalul dezvoltărilor.
- **Conformitate cu IFRS 15:** Adoptarea metodei gradului de realizare (acolo unde este adecvat) asigură că o companie urmează standardele internaționale de contabilitate, reducând riscul ajustărilor de audit sau retratărilor.

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

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

EXEMPLU DE RECUNOAȘTERE A VENITURILOR ȘI PROFITULUI

Valoarea Totală a Contractului: 1.000.000 euro

Costul Terenului: 100.000 euro

Costurile de Dezvoltare: 500.000 euro

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

Anul 0 (Începutul Contractului):

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

Anul 1 (Sfârșitul Primului An):

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



- Din punct de vedere al recunoașterii profitului pentru Anul 1, One United Properties ar recunoaște un profit de 200.000 euro (marjă relativă de 36%).

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

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

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

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

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



DECLARAȚIA CONDUCERII

București, 14 noiembrie 2023

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

- a) situațiile financiare interimare consolidate condensate pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 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 nouă luni încheiată la 30 septembrie 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

one

UNITED PROPERTIES





ONE UNITED PROPERTIES S.A. și filialele

**Situații financiare consolidate interimare
simplificate pentru perioada încheiată la
30 septembrie 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	7–37

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

	Nota	30 septembrie 2023	31 decembrie 2022
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	7	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	7	16.817.823	15.259.605
Imobilizări corporale	5	51.347.540	51.131.523
Active aferente dreptului de utilizare		2.073.431	2.687.154
Investiții imobiliare	8	2.464.481.375	2.251.984.947
Investiții în entități asociate	9	8.579.555	3.369.877
Total active imobilizate		2.562.555.800	2.343.689.182
Active circulante			
Stocuri	10	953.090.134	662.994.340
Avansuri acordate furnizorilor	11	119.088.580	116.316.909
Creanțe comerciale	12	604.496.376	392.002.622
Alte creanțe	12	99.370.166	129.862.443
Cheltuieli în avans	6	32.882.975	24.924.944
Numerar și echivalente de numerar	13	454.549.092	566.960.043
Total active circulante		2.263.477.323	1.893.061.301
TOTAL ACTIVE		4.826.033.123	4.236.750.483
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	15	759.530.863	740.563.717
Prime de capital	15	91.530.821	27.981.399
Acțiuni proprii		(1.717.178)	1.029
Alte rezerve de capital	15	6.281.029	51.848.900
Rezerve legale	15	17.452.635	17.452.635
Rezultat reportat		1.415.470.273	1.184.656.306
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		2.288.548.443	2.022.503.986
Interese care nu controlează		517.701.424	508.822.702
Total capitaluri proprii		2.806.249.867	2.531.326.688
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	16	843.072.797	654.206.589
Împrumuturi de la acționarii minoritari	16	2.591.851	3.528.882
Datorii comerciale și alte datorii	17	5.007.930	23.442.273
Datorii din contractele de leasing		2.646.947	2.646.947
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	14	310.840.107	272.828.037
Total datorii pe termen lung		1.164.159.632	956.652.728

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE (CONTINUARE)

	Nota	30 septembrie 2023	31 decembrie 2022
Datorii curente			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	16	136.787.706	172.421.627
Împrumuturi de la acționarii minoritari	16	50.437	47.528
Datorii din contracte de leasing		400.567	778.490
Datorii comerciale și alte datorii	17	241.012.564	271.065.556
Venituri în avans		12.472.535	11.099.273
Datorii privind impozitul pe profitul curent	14	18.626.297	717.144
Avansuri primite de la clienți	18	446.273.518	292.641.449
Total datorii curente		855.623.624	748.771.067
Total datorii		2.019.783.256	1.705.423.795
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		4.826.033.123	4.236.750.483

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 13 noiembrie 2023 și semnate în numele acesteia de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL – pentru perioada de șase luni încheiată la 30 septembrie 2023
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

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

	Nota	9 luni încheiate la 30 septembrie 2023	9 luni încheiate la 30 septembrie 2022
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	19	876.246.013	597.705.744
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	19	(619.202.863)	(312.773.139)
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale		(5.431.735)	(6.732.012)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		251.611.415	278.200.593
Câștiguri din investiții imobiliare în curs de execuție	8	-	39.340.938
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	8	140.110.450	92.852.941
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare (landbank)	8	34.258.171	29.169.878
Câștiguri din achiziție la preț avantajos	8	-	94.079.969
Venituri din chirii	20	73.110.200	41.669.923
Venituri din servicii către chiriași	20	25.630.772	10.140.235
Costuri cu servicii către chiriași		(25.630.772)	(10.140.235)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(5.185.980)	(6.323.321)
Venituri nete din închirieri		67.924.220	35.346.602
Cheltuieli de intermediere vânzări imobiliare	21	(8.921.740)	(6.868.837)
Cheltuieli generale de administrație	22	(56.606.050)	(73.356.666)
Alte cheltuieli de exploatare	23	(8.763.712)	(9.741.764)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare		5.888.494	768
Alte venituri din exploatare		3.768.342	3.866.919
Rezultat din activități curente		429.269.590	482.891.341
Venituri financiare		20.605.280	9.555.141
Cheltuieli financiare		(43.824.226)	(14.003.690)
Rezultat financiar net	24	(23.218.946)	(4.448.549)
Cota-parte din profitul asociaților	9	5.209.678	1.047.119
Rezultat înainte de impozitare		411.260.322	479.489.911
Impozit pe profit	14	(66.504.779)	(58.417.617)
Rezultatul net al perioadei		344.755.543	421.072.294
Total rezultat global aferent perioadei		344.755.543	421.072.294
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		318.195.935	378.235.477
Intereselor care nu controlează		26.559.608	42.836.817
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		318.195.935	378.235.477
Intereselor care nu controlează		26.559.608	42.836.817
Câștiguri pe acțiuni de bază/diluată atribuibile acționarilor	26	0,09	0,10

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 13 noiembrie 2023 și semnate în numele acesteia de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII – pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2023

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

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

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2023		740.563.717	27.981.399	17.452.635	51.848.900	1.029	1.184.656.306	508.822.702	2.531.326.688
Profitul aferent anului		-	-	-	-	-	318.195.935	26.559.608	344.755.543
Dividende distribuite din profitul statutar	15	-	-	-	-	-	(73.130.616)	(1.936.085)	(75.066.701)
Emiterea de noi acțiuni	15	18.967.146	63.549.422	-	-	-	-	-	82.516.568
Achiziții de acțiuni proprii		-	-	-	-	(1.718.207)	-	-	(1.718.207)
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	15	-	-	-	(41.260.089)	-	(22.413.391)	-	(63.673.480)
Transfer al altei rezerve de capital în/de la rezultat reportat		-	-	-	(4.307.782)	-	4.307.782	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează		-	-	-	-	-	3.854.257	(15.744.801)	(11.890.544)
Sold la 30 septembrie 2023		759.530.863	91.530.821	17.452.635	6.281.029	(1.717.178)	1.415.470.273	517.701.424	2.806.249.867

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

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII – pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2023

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

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 2022

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 31 decembrie 2021	514.828.059	4.307.781	11.437.359	1.390.179	-	791.788.303	323.205.535	1.646.957.216
Profitul aferent perioadei	-	-	-	-	-	378.235.477	42.836.817	421.072.294
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(42.473.315)	(882.000)	(43.355.315)
Emisiunea de acțiuni ordinare	40.594.729	213.122.328	-	-	-	-	-	253.717.057
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Costuri IPO	-	-	-	-	-	(1.188.473)	-	(1.188.473)
Transfer din prime de capital în alte rezerve	-	(4.307.781)	-	4.307.781	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	613.596	(7.910.205)	(7.296.609)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Vânzarea de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Remunerații sub formă de plăți pe bază de acțiuni („SOP”)	-	-	-	44.091.857	-	-	-	44.091.857
Tranzacții la înființarea filialei sau la majorarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	133.511.133	133.511.133
Sold la 30 septembrie 2022	555.422.788	213.122.328	11.437.359	49.789.817	-	1.126.975.588	490.761.280	2.447.509.160

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

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE – pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2023

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

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE

	30 septembrie 2023	30 septembrie 2022
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare		
Rezultat net al perioadei	344.755.543	421.072.294
Ajustări pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	3.055.018	1.989.293
Cota-parte în profitul asociaților	(5.209.678)	(1.047.119)
Alte venituri financiare	(3.439.995)	(3.929.465)
Creșterea/(Descreșterea) în ajustări de valoare a activelor circulante și în alte provizioane	938.085	1.502.680
Câștig/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale	(22.521)	19.449
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(5.888.494)	(768)
Cheltuieli cu dobânzile	39.727.081	14.003.690
Venituri din dobânzi	(17.165.285)	(5.514.878)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	66.504.779	58.417.617
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul valutar	5.358.641	1.568.297
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(174.368.621)	(161.363.757)
Câștiguri din achiziție la preț avantajos	-	(94.079.969)
Plata pe bază de acțiuni	18.843.088	44.091.857
Modificări în capitalul circulant		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale si de altă natură	(234.191.820)	(334.689.622)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor	(277.135.204)	17.297.487
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale si altor datorii	(66.512.167)	(14.982.130)
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți	153.632.069	(23.244.027)
Impozitul pe profit plătit	(5.807.297)	(5.489.376)
Modificări în capitalul circulant din achiziția de noi subsidiare	-	11.656.689
Numerar net din activități de exploatare	(156.926.778)	(72.721.758)
Achiziții de imobilizări corporale	(3.101.781)	(5.338.008)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	261.508	5.043
Achiziții de imobilizări necorporale	(1.828.238)	(398.232)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(5.616.598)	(67.645.765)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate	(52.166.359)	(78.271.727)
Achiziții de investiții imobiliare	(57.037.904)	(153.223.455)
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare	86.278.938	3.756.376
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	(11.890.544)	(7.296.609)
Alte venituri financiare	3.439.995	3.929.465
Dobânzi încasate	17.165.285	5.514.878
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	(24.495.698)	(298.968.034)
Încasări din împrumuturi	294.736.198	376.130.743
Rambursări de împrumuturi	(150.861.646)	(16.807.143)
Încasări din emiterea de noi acțiuni și a primei de emisiune	-	253.717.057
Dobânzi plătite	(36.641.090)	(12.139.201)
Dividende plătite	(37.822.999)	(42.443.954)
Elementele principale ale plăților de leasing	(398.938)	(398.938)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	69.011.525	558.058.564
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(112.410.951)	186.368.772
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	566.960.043	508.347.161
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	454.549.092	694.715.933

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

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 30 septembrie 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 759.530.863 RON împărțit în 3.797.654.315 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / fiecare. One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Căpitanu) care dețin 26,4834% fiecare, iar alți acționari dețin 47,0332%. 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 30 septembrie 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 30 septembrie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediul social
One Modrogan S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	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 România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Charles de Gaulle Residence S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău Plaza S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Verdi Park S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	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 România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Long Term Value S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău Towers S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	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 România	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 30 septembrie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediu social
One Lake District S.R.L. (fosta One District Properties S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One North Gate S.A.	Dezvoltator imobiliar în România	76,39%	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 România	71,46%	70,24%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Neo Floreasca Lake S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	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 România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Neo Timpuri Noi S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	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 România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	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 România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar în România	57,25%	57,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar în România	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 România	100,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	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 România	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 România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	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 România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	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 România	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 septembrie 2023	% participație la 31 decembrie 2022	Sediu social
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 10 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One United Italia SRL	Dezvoltator imobiliar în România	90,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în România	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 România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 12 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 15 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	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 România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
Eliade Tower SRL	Închiriere de spații de birouri în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 16 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 17 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 2 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	0,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 20 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 22 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 21 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1
One Proiect 23 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20. București. sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

În 2023, au fost înființate patru noi filiale în cadrul grupului ONE: One Proiect 20 SRL, One Proiect 22 SRL, One Proiect 21 SRL și One Proiect 23 SRL.

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

- One North Gate SA de la 67,69% la 76,395%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 9.112.073 RON.
- One United Tower SA de la 70,24% la 71,46%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 2.758.672 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.
- One Cotroceni Park Office Faze 3 SA de la 80,00% la 100,00%, prețul total pentru acțiunile achiziționate este de 18.000 RON.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

2.a 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 9 luni cuprinsă între 1 ianuarie 2023 și 30 septembrie 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.

Comparativ cu situațiile financiare consolidate interimare simplificate de la 30 septembrie 2022, Grupul a prezentat cu un nivel mai mare de granularitate unele informații din perioada curentă pentru a crește gradul de relevanță. După caz, Grupul a reclasificat informațiile comparative pentru uniformitate. Următoarele elemente din situația consolidată interimară simplificată a profitului și pierderii și a altor elemente ale rezultatului global au fost modificate datorită acestor reclasificări: costurile cu utilități, administrare proprietate care nu au fost incluse în costul vânzării ci au fost incluse în alte cheltuieli de exploatare în perioada precedentă, în timp ce în perioada curentă au fost reclasificate în linia de „Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale” și comisioanele cu brokerii pentru activitatea de închiriere au fost reclasificate din cheltuieli generale de administrație în linia de Cheltuieli de intermediere vânzări.

2.b Continuitatea activității

Managementul a luat în considerare principiul continuității activității în pregătirea situațiilor financiare consolidate interimare simplificate. Evaluarea continuității activității a Grupului acoperă perioada până la 30 septembrie 2024 („perioada continuității activității”), fiind de cel puțin 12 luni de la data autorizării acestor situații financiare consolidate interimare simplificate.

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

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.

- **IFRS 17 „Contracte de asigurare”** emis de IASB în 18 mai 2017. Noul standard prevede că obligațiile de asigurare trebuie să fie evaluate la o valoare actuală de realizare și oferă o abordare de evaluare și prezentare mai uniformă pentru toate contractele de asigurare. Aceste cerințe au rolul de a obține o contabilizare a contractelor de asigurare consecventă, bazată pe principii. IFRS 17 prevalează asupra IFRS 4 „Contracte de asigurare” și a interpretărilor aferente când este aplicat. Amendamentele la IFRS 17 „Contracte de asigurare” emise de IASB în 25 iunie 2020 amână data aplicării inițiale a IFRS 17 cu doi ani pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2023. În plus, amendamentele emise în data de 25 iunie 2020 introduc simplificări și clarificări la anumite cerințe din standard și prevăd facilități suplimentare la aplicarea inițială a IFRS 17.
- **Amendamente la IFRS 16 „Contracte de leasing”** - Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback, emise de IASB în 22 septembrie 2022. Amendamentele la IFRS 16 prevăd ca vânzătorul-locatar să evalueze ulterior datoriile de leasing care decurg dintr-o tranzacție de leaseback astfel încât să nu recunoască niciun fel de câștiguri sau pierderi aferente dreptului de utilizare reținut. Noile cerințe nu împiedică vânzătorul-locatar să recunoască în contul de profit și pierdere câștiguri sau pierderi din încetarea parțială sau totală a unui contract de leasing.
- **Amendamente la 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”** - Prezentarea politicilor contabile emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele cer entităților să-și prezinte mai degrabă politicile contabile semnificative decât politicile contabile importante și să ofere îndrumări și exemple pentru a ajuta autorii situațiilor financiare să decidă ce politici contabile să prezinte în situațiile financiare.
- **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung, emise de IASB în 23 ianuarie 2020, și Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Datorii pe termen lung cu indicatori financiari emise de IASB în 31 octombrie 2022. Amendamentele emise în ianuarie 2020 oferă o abordare mai generală la clasificarea datoriilor prevăzută de IAS 1 plecând de la acordurile contractuale existente la data raportării. Amendamentele emise în octombrie 2022 clarifică modul în care condițiile pe care o entitate trebuie să le respecte în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afectează clasificarea unei datorii și stabilesc data intrării în vigoare pentru ambele amendamente la perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2024.
- **Amendamente la IAS 7 „Situațiile fluxurilor de trezorerie” și IFRS 7 „Instrumente financiare: Informații de furnizat”** – Acorduri de finanțare în relația cu furnizorii emise de IASB în 25 mai 2023. Amendamentele adaugă cerințe privind informațiile care trebuie furnizate, precum și „indicatoare” în cadrul cerințelor existente privind informațiile de furnizat pentru oferirea de informații calitative și cantitative referitoare la acordurile de finanțare în relația cu furnizorii.
- **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.

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

- **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit”** – Reforma fiscală internațională — Regulile Modelului privind Pilonul 2 emise de IASB în 23 mai 2023. Amendamentele introduc o excepție temporară la înregistrarea în contabilitate a impozitelor amânate care provin din jurisdicțiile care implementează normele de impozitare globală și cerințele de prezentare privind expunerea societății la impozitele pe profit care decurg din reformă, în special înainte de intrarea în vigoare a legislației de implementare a regulilor.
- **IFRS 14 „Conturi de amânare aferente activităților reglementate”** emis de IASB în 30 ianuarie 2014. Acest standard are scopul de a permite entităților care adoptă pentru prima dată IFRS, și care recunosc în prezent conturile de amânare aferente activităților reglementate conform politicilor contabile general acceptate anterioare, să continue să facă acest lucru la trecerea la IFRS.
- **Amendamente la IFRS 10 „Situații financiare consolidate” și IAS 28 „Investiții în entități asociate și asocieri în participație”**- Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia, emise de IASB în 11 septembrie 2014. Amendamentele soluționează contradicția dintre cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică faptul că într-o tranzacție care implică o entitate asociată sau asocierie în participație, câștigurile sau pierderile sunt recunoscute atunci când activele vândute sau aduse drept contribuție reprezintă o întreprindere.

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

4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE

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

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

4.a Raționamente

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

4.a.1 Venituri din contractele cu clienții

Grupul a aplicat următoarele raționamente care afectează în mod semnificativ determinarea cuantumului și calendarul veniturilor din contractele cu clienții:

Determinarea obligațiilor de executare

În ceea ce privește vânzarea de proprietăți, Grupul a concluzionat că bunurile și serviciile transferate în fiecare contract constituie o obligație unică de executare. În special, bunurile și serviciile promise în contractele de vânzare de imobile în curs de dezvoltare includ în principal lucrări de proiectare, achiziții de materiale și amenajarea imobilului. În general, Grupul este responsabil pentru toate aceste bunuri și servicii și gestionarea generală a proiectului.

Deși aceste bunuri și servicii sunt capabile să fie distincte, Grupul le înregistrează ca o obligație unică de executare, deoarece nu sunt distincte în contextul contractului. Grupul folosește acele bunuri și servicii ca date de intrare și oferă un serviciu semnificativ de integrare a acestora într-un rezultat combinat respectiv, proprietatea finalizată contractată de client.

În legătură cu serviciile furnizate chiriașilor de investiții imobiliare (cum ar fi curățenie, pază, amenajare, recepție, servicii de catering) ca parte a contractelor de închiriere în care Grupul este locator, Grupul a stabilit că promisiunea o constituie serviciul de administrare a proprietății în general și faptul că serviciul prestat în fiecare zi este distinct și substanțial același.

4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE (continuare)**4.a. Raționamente (continuare)****4.a.1 Venituri din contractele cu clienții (continuare)**

Deși activitățile individuale care constituie obligația de executare variază semnificativ pe parcursul zilei și de la o zi la alta, natura promisiunii generale de a furniza servicii de administrare este aceeași de la o zi la alta. Prin urmare, Grupul a ajuns la concluzia că serviciile pentru chiriași reprezintă o serie de servicii zilnice care sunt executate individual în timp, folosind o măsură de progres în timp, deoarece chiriașii primesc și consumă simultan beneficiile oferite de Grup.

Calitatea de comitent versus prepus – servicii prestate pentru chiriași

Grupul se ocupă ca anumite servicii furnizate chiriașilor investițiilor imobiliare incluse în contractul pe care Grupul îl încheie în calitate de locator să fie furnizate de terți. Grupul a considerat că acesta controlează serviciile înainte de a fi transferate către chiriași, deoarece are capacitatea de a direcționa utilizarea acestor servicii și de a obține beneficii de la aceștia. În luarea acestei hotărâri, Grupul a considerat că este responsabil în primul rând de îndeplinirea promisiunii de a furniza aceste servicii specificate, deoarece tratează direct reclamațiile chiriașilor și este în primul rând responsabil pentru calitatea sau adecvarea serviciilor. În plus, Grupul are libertatea de a stabili prețul pe care îl percepe chiriașilor pentru serviciile specificate.

Prin urmare, Grupul a ajuns la concluzia că este comitentul acestor contracte. În plus, Grupul a ajuns la concluzia că transferă controlul acestor servicii în timp, întrucât serviciile sunt furnizate de către furnizori terți de servicii, deoarece acest lucru se întâmplă atunci când chiriașii primesc și, în același timp, consumă beneficiile acestor servicii.

Stabilirea momentului recunoașterii veniturilor din vânzarea de proprietăți

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

Grupul a concluzionat că, în general, contractele referitoare la vânzarea de imobile finalizate sunt recunoscute la un moment dat în momentul transferului controlului. Pentru schimburile necondiționate de contracte, controlul este, în general, preconizat să se transfere clientului împreună cu dreptul de proprietate. Pentru schimburile condiționate, acest lucru se așteaptă să se realizeze atunci când sunt îndeplinite toate condițiile semnificative.

Pentru contractele referitoare la vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul a concluzionat, în general, că criteriile de-a lungul timpului sunt îndeplinite și, prin urmare, recunoaște veniturile în timp. Executarea Grupului nu creează un activ cu utilizare alternativă pentru Grup. În plus, Grupul are în general un drept executoriu la plată pentru executarea finalizată până în prezent. A luat în considerare factorii care indică faptul că este restricționat (contractual sau practic) de la direcționarea cu ușurință a proprietății în curs de dezvoltare pentru o altă utilizare în timpul dezvoltării sale.

În luarea acestei hotărâri, Grupul a avut în vedere condițiile contractuale, precum și orice legislație sau precedent legal care ar putea completa sau prevala asupra termenilor contractuali.

Grupul a stabilit că metoda bazată pe date de intrare este cea mai bună metodă pentru evaluarea evoluției acestor contracte, deoarece există o relație directă între costurile suportate de Grup și transferul de bunuri și servicii către client.

4.a.2 Transferuri de active atât din, cât și în categoria investițiilor imobiliare

IAS 40 Investiții imobiliare prevede că transferurile din și în categoria investițiilor imobiliare trebuie evidențiate printr-o schimbare a utilizării. Condițiile care indică o schimbare a utilizării sunt subiective, iar tratamentul poate avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare, deoarece investițiile imobiliare sunt înregistrate la valoarea justă, iar stocurile sunt înregistrate la cost.

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare sunt făcute numai atunci când există dovezi ale unei schimbări de utilizare (cum ar fi începutul dezvoltării în vederea vânzării sau înființarea unui contract de leasing operațional către o altă parte). Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul considerat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data schimbării utilizării.

Dacă o proprietate în stoc devine o investiție imobiliară, diferența dintre valoarea justă a proprietății la data transferului și valoarea contabilă anterioară a acesteia este recunoscută în contul de profit și pierdere. Grupul consideră drept dovadă primirea autorizației de construire (pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor) sau inițierea unui contract de leasing operațional cu o altă parte sau schimbarea sferei de aplicabilitate a autorizației de construire (pentru un transfer din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare).

4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE (continuare)

4.b. Estimări și ipoteze

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

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

4.b.1 Evaluarea progresului atunci când veniturile sunt recunoscute în timp

Pentru acele contracte care implică vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare care îndeplinesc criteriile de recunoaștere a veniturilor în timp, executarea Grupului este evaluată folosind o metodă bazată pe datele de intrare, prin referire la intrări, pentru îndeplinirea obligației de executare în raport cu totalul veniturilor preconizate pentru a îndeplini obligația de executare, adică finalizarea proprietății. În general, Grupul utilizează metoda costurilor suportate ca măsură a progresului pentru contractele sale, deoarece prezintă cel mai bine gradul de executare de către Grup.

Conform acestei metode de evaluare a progresului, amplasarea progresului spre finalizare este evaluată pe baza raportului dintre costurile suportate până în prezent și costurile totale estimate la îndeplinirea obligației de executare. Grupul ajustează metoda bazată pe datele de intrare pentru orice costuri suportate care nu sunt proporționale cu progresul Grupului în îndeplinirea obligației de executare.

4.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare

Evaluarea și valorile recuperabile ale proprietății dezvoltate pentru vânzare și investiții imobiliare

Compania a obținut un raport de la o societate internațională de evaluare, Colliers Romania, care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Societății. Cea mai recentă evaluare a investițiilor imobiliare a avut loc pe 30 iunie 2023. Colliers Romania este o societate independentă de evaluare, care deține o calificare profesională relevantă recunoscută și are experiență recentă în locațiile și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza celei mai bune utilizări a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

Pentru investițiile imobiliare, activele sunt evaluate în principal folosind abordarea de piață sau abordarea pe bază de venituri, bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat.

Pentru abordarea de piață, ipotezele cheie care stau la baza valorii de piață a activelor funciare ale Grupului sunt: selecția de terenuri comparabile care rezultă pentru a determina „prețul de ofertare”, care este considerat ca bază pentru a forma un preț ilustrativ și quantumul ajustărilor aplicate la prețul de ofertare pentru a reflecta prețurile tranzacției și diferențele de amplasare și stare.

Pentru abordarea pe bază de venituri bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat, evaluările sunt pregătite luând în considerare suma totală a chiriilor anuale nete de primit pentru proprietăți și, după caz, costurile asociate. Un randament care reflectă riscurile inerente fluxurilor nete de numerar este apoi aplicat chiriilor anuale nete pentru a ajunge la evaluarea proprietății. Perioada prospectivă utilizată în evaluare este de 10 ani.

Ipotezele cheie folosite pentru stabilirea valorii juste a proprietăților și a analizelor de sensibilitate sunt rezumate la nota 8. Evaluarea este extrem de sensibilă la aceste variabile, iar ajustările la aceste date de intrare ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate. Evaluarea valorii juste pentru toate investițiile imobiliare a fost clasificată ca o valoare justă de Nivel 3.

Conducerea consideră că evaluarea proprietăților sale dezvoltate și a investițiilor imobiliare implică în prezent raționamente semnificative și probabilitatea crescută ca veniturile efective din vânzare să difere de valoarea contabilă.

4.b.3 Ciclul de exploatare

Ciclul normal de exploatare al Grupului este de trei ani pentru stocuri (proiectele rezidențiale). 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.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2023

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

5. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, Clădiri, barăci	Echipamente tehnologice	Aparatură și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte immobilizări	Total
Cost						
01 ianuarie 2023	44.025.501	1.285.242	770.395	1.879.387	9.234.420	57.194.945
Intrări	250.391	204.436	148.365	275.049	2.124.434	3.002.675
Leșiri	-	(24.091)	-	(149.966)	(248.265)	(422.322)
Transfer din/(în) stocuri	(50.392)	-	-	-	-	(50.392)
Transfer între categorii	(319.059)	-	-	-	319.059	-
30 septembrie 2023	43.906.441	1.465.587	918.760	2.004.470	11.429.648	59.724.906
Amortizări și deprecieri						
01 ianuarie 2023	2.220.550	722.894	719.047	995.978	1.404.953	6.063.422
Amortizarea aferentă anului	1.079.549	156.730	93.946	229.184	906.776	2.466.185
Leșiri	-	-	-	(22.743)	(129.498)	(152.241)
30 septembrie 2023	3.300.099	879.624	812.993	1.202.419	2.182.231	8.377.366
Valoarea contabilă netă						
31 decembrie 2022	41.804.951	562.348	51.348	883.409	7.829.467	51.131.523
30 septembrie 2023	40.606.342	585.963	105.767	802.051	9.247.417	51.347.540

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 immobilizărilor 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 immobilizărilor corporale în categoria investițiilor imobiliare spațiul de birouri ocupat în North Gate și în același timp a transferat din categoria investițiilor imobiliare în categoria immobilizărilor 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 immobilizărilor corporale. La 31 decembrie 2022 și la 30 septembrie 2023, nu există indici de depreciere pentru immobilizările corporale în sold.

6. CHELTUIELI ÎN AVANS

	30 Septembrie 2023	31 Decembrie 2022
Cheltuieli în avans cu privire la comisiunile de finanțare	12.289.148	12.255.102
Taxe	2.003.683	3.879
Asigurări	669.103	801.576
Costuri de dezvoltare	17.499.705	10.738.248
Alte cheltuieli în avans	421.336	1.126.139
Total valoare	32.882.975	24.924.944

În categoria „Cheltuieli în avans cu privire la comisioane de finanțare” sunt incluse costurile suportate pentru obținerea finanțării bancare. Aceste costuri sunt recunoscute liniar pe durata contractului de finanțare bancară.

7. 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	-	1.991	1.826.248	1.828.239
leșiri	-	-	(2.230)	(2.230)
La 30 septembrie 2023	19.256.076	14.701.651	2.983.394	36.941.121
Amortizări și deprecieri				
La 31 decembrie 2022	-	225.397	374.034	599.431
Amortizare	-	18.572	251.449	270.021
leșiri	-	-	(2.230)	(2.230)
La 30 septembrie 2023	-	243.969	623.253	867.222
Valoare contabilă netă				
La 31 decembrie 2022	19.256.076	14.474.263	785.342	34.515.681
La 30 septembrie 2023	19.256.076	14.457.682	2.360.141	36.073.899

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. Nu există indicii că ipotezele utilizate în testul de depreciere efectuat la 31 decembrie 2023 au fost modificate la 30 septembrie 2023, prin urmare Grupul va efectua pentru 2023 testul de depreciere la sfârșitul anului.

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

La 31 decembrie 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.

8. 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.

După evaluarea internă, determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare a fost efectuată la 30 iunie 2023 folosind un evaluator independent doar pentru activele semnificative unde au fost identificate modificări ale valorii juste.

8. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Pentru celelalte investiții imobiliare, managementul consideră că nu au avut loc modificări semnificative ale valorii juste în comparație cu evaluarea de la sfârșitul anului precedent. La 31 martie 2023, Grupul a efectuat evaluarea activelor transferate din stocuri în investiții imobiliare, conform prezentării de mai jos.

Metodele de evaluate utilizate pentru investiții imobiliare sunt o combinație a evaluărilor determinate folosind metoda fluxului de numerar actualizate (DCF), abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe, metoda comparației pieței, evaluarea bazată pe valoarea reziduală și prețul tranzacției, acolo unde este cazul. Evaluarea internă a fost efectuată doar pentru spațiul comercial deținut de filiala One Verdi Park SRL, determinându-se valoarea justă la prețul tranzacției de 8.8 milioane EUR aferent contractului de vânzare semnat în iulie 2023 și achitat integral de către cumpărător.

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.;
- 2 apartamente și 2 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.A.;
- Teren în suprafață de 6.096 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închirială de 23.800 mp situată în Calea Floreasca nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower SA;
- Teren și imobil de birouri în suprafață totală de 46.253 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;
- 28 de apartamente și 25 de locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL. În anul 2023, Grupul a început activitățile în vederea închirierii a 9 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 43.6 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 închirială 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;
- 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 chiriei 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 5 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 21.2 milioane RON;

8. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

- 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 și a recunoscut un câștig din ajustarea valorii juste de 29 milioane RON; Activul a fost vândut în T3 2023 la un preț de 43.458.800 RON care a fost aproape de valoarea sa justă.
- 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 4.688 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 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 30 septembrie 2023 suma de 5.598.000 EUR., în timp ce suma rămasă va fi plătită în 2 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; La data de 04 aprilie 2023, prin actul adițional nr. 1 la contract, prețul de achiziție a fost majorat cu 1.5 milioane lei (echivalentul a 300.000 euro).
- 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.

Modificările în valorile investițiilor imobiliare au fost astfel:**Investiții imobiliare finalizate**

	30 septembrie 2023	31 decembrie 2022
La 1 ianuarie	1.688.891.359	549.398.406
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	37.574.878	54.590.744
Achiziții	311.434	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	37.705.329	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	360.006.680	454.265.348
leșiri	(80.390.210)	(8.165.678)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	140.110.450	88.485.173
Stimulente de leasing	22.509.168	53.128.527
La 31 septembrie 2023 / 31 decembrie 2022	2.206.719.088	1.688.891.360

8. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare

	30 septembrie 2023	31 decembrie 2022
La 1 ianuarie	349.441.856	650.175.262
Costuri de dezvoltare	10.564.824	95.644.331
Dobânda capitalizată	-	156.298
Transfer la investiții imobiliare finalizate	(360.006.680)	(454.265.348)
Stimulente de leasing	-	2.847.626
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	-	54.883.687
La 30 septembrie 2023 / 31 decembrie 2022	-	349.441.856
Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)		
	30 septembrie 2023	31 decembrie 2022
La 1 ianuarie	213.651.731	249.891.522
Costuri de dezvoltare	3.351.562	12.945.058
Achiziții	56.726.470	131.919.218
Transfer din categoria stocuri	-	16.792.471
Transfer în categoria stocuri	(50.225.647)	(272.994.250)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	34.258.171	75.097.712
La 30 septembrie 2023 / 31 decembrie 2022	257.762.287	213.651.731
Total general investiții imobiliare la 30 septembrie 2023 / 31 decembrie 2022	2.464.481.375	2.251.984.947

Dezvoltator	Tip	Obiect	Metoda de evaluare	30 septembrie 2023
One United Tower	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri**	410.349.887
Eliade Tower	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	45.986.751
One Victoriei Plaza	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
Bucur Obor	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	307.459.982
One North Gate	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate și valoare reziduală**	151.521.253
One Carpathian Lodge-Magura	IPC	Zonă de unități de cazare		8.054.658
One Long Term Value	IPC	Împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață**	13.302.707
One Mircea Eliade	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	109.094.899
One Mamaia Nord	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	9.065.516
One Cotroceni Park Office	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	583.291.512
One Cotroceni Park Office Faza 2	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	401.524.263
One Cotroceni Park	IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	28.991.764
One Proiect 10	IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe piață**	22.244.486
One Proiect 11	IPFD	Rezidențial	Abordarea bazată pe piață**	56.233.835
One Proiect 12	IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe venituri și valoare reziduală**	70.560.621
One Herăstrău Towers	IPC	Rezidențial	Abordarea bazată pe piață**	28.540.460
One Cotroceni Park Office Faza 3	IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	79.731.581
				2.464.481.375

8. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Dezvoltator	Tip	Obiect	Metoda de evaluare	31 decembrie 2022
One United Tower	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	387.165.700
Eliade Tower	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	45.021.340
One Victoriei Plaza	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
Bucur Obor	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	307.459.982
One North Gate	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate și valoare reziduală**	131.419.899
One Carpathian Lodge-Magura	IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață**	7.708.049
One Long Term Value	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	17.517.892
One Mircea Eliade	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	75.873.326
One Mamaia Nord	IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	8.306.685
One Cotroceni Park Office	IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	569.891.286
One Cotroceni Park Office Faza 2	IPUC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	349.441.859
One Plaza Athenee (fosta One Proiect 3)	IPFD	Construcție clasificată ca monument istoric și teren aferent	Abordarea bazată pe venituri și pe piață**	50.196.612
One Cotroceni Park	IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	28.991.764
One Proiect 10	IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe piață**	18.845.554
One Proiect 11	IPFD	Rezidențial	Abordarea bazată pe piață**	47.551.470
One Proiect 12	IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe venituri și valoare reziduală**	68.066.329
				2.251.984.947

* Evaluare internă

** Evaluare externă de către Colliers

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2022 și mai multe active de asemenea la 31 martie 2023 și 30 iunie 2023 de către 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.

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

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

8. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Ierarhizarea valorilor juste

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 30 septembrie 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.

9. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 30 septembrie 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	
			30-Sep-23	31-Dec-22	30-Sep-23	31-Dec-22
Reinvent Energy SRL	România	Construcții	20%	20%	2.419.580	2.157.759
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%	334.266	245.006
One Herăstrău Office Properties SA	România	Holding	30%	30%	4.858.597	-
Asociația ASAR	România	Arhitectură	20%	20%	2.500	2.500
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență					8.579.555	3.369.877
					30-Sep-23	30-Sep-22
Valoarea totală a cotei Grupului în:						
Profitul din operațiuni neîntrerupte					5.209.678	1.047.119
Total rezultat global					5.209.678	1.047.119

10. 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	30-Sep-23	31-Dec-22
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SRL)	One Peninsula	80.855.414	75.136.000
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	53.725.343	72.017.173
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	554.056	15.861.977
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	366.604	19.660.230
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	10.157.294	14.603.243
One Plaza Athenee SRL (former One Proiect 3 SRL)	One Athenee	34.123	
Neo Timpuri Noi SRL	One Timpuri Noi	10.338.632	8.963.730
One Herăstrău Vista SRL (former Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	12.231.906	4.586.823
One Modrogran	One Modrogran	43.186.283	43.432.300
One Mamaia Nord SRL - phase 2	One Mamaia Nord 2	23.061.717	11.082.766
One Cotroceni Park	One Cotroceni Park	64.466.868	39.808.973
One High District (former One Proiect 1)	One High District	91.068.022	4.352.515
One Lake Club (former One Proiect 6)	One Lake Club	178.595.068	117.968.858
One Lake District	One Lake District	192.161.913	188.991.343
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	52.838.040	45.499.262
One Cotroceni Towers	One Cotroceni Towers	133.466.924	-
Other inventories		5.981.927	1.029.147
Total		953.090.134	662.994.340

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2023*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)***10. 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 8 pentru informații suplimentare.

11. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 30 septembrie 2023 și 31 decembrie 2022, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	30 septembrie 2023	31 decembrie 2022
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	44.574.114	31.083.375
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	74.514.466	85.233.534
Total	119.088.580	116.316.909

12. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 30 septembrie 2023 și 31 decembrie 2022, clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2023	31 decembrie 2022
Creanțe comerciale - clienți	125.438.150	130.752.011
Provizioane pentru clienți	(9.806.839)	(8.692.226)
Clienți – facturi de întocmit	121.599	2.047.439
Active contractuale	488.743.466	267.895.398
Total creanțe comerciale	604.496.376	392.002.622
TVA de recuperat	66.877.694	63.746.367
Debitori diverși	4.116.443	3.842.428
Împrumuturi acordate entităților afiliate	599.833	7.060.180
Împrumuturi acordate altor entități	24.944.628	17.189.519
Dividende interimare plătite în avans	326.830	36.102.481
Creanțe cu impozitul pe venit	1.180.607	1.214.513
Dobânzi de încasat	412.487	374.070
Alte creanțe	1.164.243	791.367
Provizioane pentru alte creanțe	(252.599)	(458.482)
Total alte creanțe	99.370.166	129.862.443
Total	703.866.542	521.865.065

Soldurile în relație cu entitățile afiliate sunt prezentate la Nota 25.

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.

La 30 septembrie 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 precum și sumele de TVA recuperabile rezultate după perioada verificată.

10. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (CONTINUARE)

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.

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

Grupul a înregistrat un provizion pentru creanțele comerciale și activele contractuale la 30 septembrie 2023, după cum urmează:

	Clienți	Clienți aferenți Bucur Obor – rezultată din combinare de întreprinderi	Clienți incerți	Active contractuale	Total
Valoare brută	119.129.555	4.727.339	1.581.256	488.743.466	614.181.616
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	(773.124)	(2.405.887)	(1.581.256)	(5.046.572)	(9.806.839)

Provizionul pentru pierderile de credit preconizate din creanțele comerciale la 30 septembrie 2023 și 31 decembrie 2022 a fost stabilit după cum urmează:

30 septembrie 2023

RON	Pe termen scurt				Total
	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile		
Rata pierderii preconizate	0%	0,25%	0,5%	2,0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	26.068.735	35.930.971	30.620.009	26.509.840	119.129.555
Provizion pentru creanțe incerte		89.827	153.100	530.197	773.124

31 decembrie 2022

RON	Pe termen scurt				Total
	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile		
Rata pierderii preconizate	0%	0,25%	0,5%	2,0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	39.387.136	27.423.889	49.803.133	9.212.617	125.826.775
Provizion pentru creanțe incerte		68.560	249.016	184.252	501.828

Rata pierderii preconizate pentru creanțele comerciale restante de mai mult de 90 de zile și activele contractuale la 30 septembrie 2023 și 31 decembrie 2022 a fost stabilită pe baza pierderilor de credit istorice ajustate cu orice factori cunoscuți care ar putea influența valoarea viitoare care va fi încasată în legătură cu respectiva creanță. Grupul a luat de asemenea în calcul procedurile de încasare ulterioare efectuate până la data emiterii prezentelor situații financiare și analiza de bonitate efectuată de echipa de vânzări a Grupului la nivelul fiecărui client.

Folosind modelul simplificat al pierderilor de credit preconizate, Grupul a evaluat creanțele pentru depreciere și a concluzionat că o valoare netă de pierderi de credit preconizate de 9.806.839 RON (31 decembrie 2022: 8.692.226 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

La 31 Decembrie 2022, în linia de Împrumuturi acordate entităților afiliate au fost incluse 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. În T2 2023, soldul creditului din 31 decembrie 2022 în valoare de 6.13 milioane lei a fost rambursat de către One Herăstrău Office Properties SA.

În împrumuturile acordate altor entități este inclus 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 30 septembrie 2023 este de 23.4 mil. RON (31 decembrie 2022: 16.6 mil. RON) și dobânda aferentă de 1.2 mil. RON (31 December 2022: 303.958 RON).

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2023	31 decembrie 2022
Depozite bancare – EUR	222.562.443	194.593.878
Depozite bancare – RON	125.313.587	287.986.090
Conturi la bănci – EUR	67.983.168	59.569.684
Conturi la bănci – USD	2.359	2.557
Depozite bancare - GBP	-	-
Conturi la bănci - RON	38.662.613	24.603.987
Casă – RON	24.750	203.709
Alte elemente monetare	172	138
Total	454.549.092	566.960.043

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	30 septembrie 2023	Scadență	31 decembrie 2022	Scadență
Depozite bancare EUR	222.562.443	2023	194.593.878	2023
Depozite bancare RON	125.313.587	2023	287.986.090	2023
Total	347.876.030		482.579.968	

Societatea a stabilit pierderile de credit preconizate aferente expunerii nete pentru numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului sunt în valoare de 3.5 mil. RON. Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul 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.

14. 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 30 septembrie 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 30 septembrie 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 30 septembrie 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:

14. IMPOZITUL PE PROFIT (CONTINUARE)

Descriere	30 septembrie 2023	31 decembrie 2022
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(18.626.297)	(717.144)
Datorii privind impozitul amânat	(310.840.107)	(272.828.037)
Total creanțe /(datorii)	(329.466.404)	(273.545.181)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent perioadelor încheiate la 30 septembrie 2023 și 30 septembrie 2022 este detaliată după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2023	30 septembrie 2022
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	28.492.710	10.149.068
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	38.012.069	48.268.549
Cheltuiala cu impozitul pe profit recunoscută în situația rezultatului global	66.504.779	58.417.617

Mișcări în soldul de impozit amânat

La 30 septembrie 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	
	30 septembrie 2023	31 decembrie 2022	9 luni 2023	9 luni 2022
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(111.074.190)	(93.397.982)	17.676.208	34.509.822
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(179.618.355)	(157.412.416)	22.205.938	26.724.798
Stocuri	(19.871.436)	(22.275.211)	(2.403.775)	(728.874)
Creanțe comerciale și de altă natură	(1.787.913)	(838.653)	949.260	-
Pierderi fiscale	19.957.302	21.780.916	1.823.614	(2.013.727)
Sponsorizări	4.564.198	5.049.609	485.411	(4.583.983)
Contracte de leasing	66.631	28.755	(37.876)	(54.590)
Cheltuieli în avans	331.615	129.621	(201.994)	89.032
Achiziție Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	(33.385.915)	-	217.237
Investiții imobiliară pentru MAM Imob Business Center	-	-	-	118.486
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	10.399.044	7.384.150	(3.014.894)	(5.978.658)
Imobilizări corporale	(421.088)	109.089	530.177	(30.994)
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			38.012.069	48.268.549
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(310.840.107)	(272.828.037)		

15. CAPITALURI PROPRII

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

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

(i) Capitalul social

La 30 septembrie 2023 capitalul social al Grupului este de 759.530.863 RON (31 decembrie 2022: 740.563.717,20 RON) divizat în 3.797.654.315 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.

15. CAPITALURI PROPRII (continuare)

Structura capitalului social

Nume acționar	30 septembrie 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)	1.005.749.043	201.149.809	26,4834%	1.021.349.895	204.269.979	27,5830%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu)	1.005.749.043	201.149.809	26,4834%	1.021.349.895	204.269.979	27,5830%
Alți acționari	1.786.156.229	357.231.246	47,0331%	1.660.118.796	332.023.759	44,8340%
Total	3.797.654.315	759.530.863	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 Burselor 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 26 aprilie 2022, au avut loc Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe de dividende în valoare de 42.5 milioane RON (prima tranșă fiind plătită în octombrie 2021, dividendul brut integral pentru anul 2021 este de 75 milioane RON. Dividendele brute de 0,0165 RON pe acțiune au fost plătite până la 30 iunie 2022. Politica de dividende a Societății include plata dividendelor pe o bază semestrială.

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

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

În data de 25 aprilie 2023, au avut loc Adunările Generale Ordinară 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 Ordinară 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.

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

15. CAPITALURI PROPRII (continuare)

Majorarea capitalului social a fost înregistrat la Registrul Comerțului din București conform Deciziei nr. 70931 din 17 mai 2023, hotărârea Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 fiind publicată în Monitorul Oficial Partea IV nr. 2378 d in 26 mai 2023. Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-5334-5 din 03 august 2023. Înregistrarea noilor acțiuni la Depozitarul Central a fost efectuată în data de 04 august 2023. Societatea a înregistrat majorarea capitalului social în august, după finalizarea tuturor procedurilor legale. În urma acestei tranzacții, capitalul social al One United Properties S.A. este de 759.530.863 lei împărțit în 3.797.654.315 acțiuni ordinare cu o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune.

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 17.452.635 RON la 30 septembrie 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 imposibilă.

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

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

(iii) Alte rezerve – plăți pe bază de acțiuni

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

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

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea 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.

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 18.8 mil. RON în primele 9 luni ale anului 2023 și 46 mil. RON în cursul anului 2022 și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

Acțiunile rezultate din majorarea de capital social care a fost înregistrată în 04 august 2023 au fost atribuite beneficiarilor planurilor pe bază de acțiuni aprobate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 50 din 18 mai 2020, respectiv prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății din 19 aprilie 2021, fiecare cu modificările și completările ulterioare. După această tranzacție, soldul planului de beneficii pe bază de acțiuni înregistrat în capitaluri proprii este de 6.28 milioane lei.

16. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 30 septembrie 2023 și 31 decembrie 2022 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	30 septembrie 2023	31 decembrie 2022
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	136.752.312	172.386.427
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	822.900.337	633.776.316
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	11.786	22.652
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	2.591.851	3.528.882
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	38.651	24.876
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	35.394	35.200
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	20.172.460	20.062.162
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	RON	-	368.111
Total		982.502.791	830.204.626
<i>din care:</i>			
Termen lung		845.664.648	657.735.471
Termen scurt		136.838.143	172.469.155

Soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 25.

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 30 septembrie 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 serviciului datoriei, raportul dintre valoarea creditului și valoarea activului. Grupul a respectat indicatorii financiari aferent facilității de credit la 30 septembrie 2023. Soldul creditului la 30 septembrie 2023 este de 198.7 mil. RON (31 decembrie 2022: 204.8 mil. RON) din care 14.5 mil. RON cu scadență pe termen scurt.

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 a efectuat retrageri din linia de credit pentru finanțarea dezvoltării proiectului rezidențial, soldul împrumutului la 30 septembrie 2023 fiind de 0 mil. RON (31 decembrie 2022: 98.36 mil. RON) întrucât creditul a fost rambursat integral în T3 2023.

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 30 septembrie 2023, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office SA este de 187.16 mil. RON (31 decembrie 2022: 211.52 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 11.78 mil. RON.

La 30 septembrie 2023, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office SA Faza 2 este de 135.48 mil. RON (31 decembrie 2022: 49.25 mil. RON) din care pe termen scurt suma de 7.49 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. La 30 septembrie 2023, soldul creditului este de 59.69 mil. RON (31 decembrie 2022: 59.37 mil. RON) și este scadent pe termen scurt.

16. ÎMPRUMUTURI (continuare)

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 30 septembrie 2023 este de 18.87 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 30 septembrie 2023 este de 38.31 mil. RON (31 decembrie 2022: 41.16 mil. RON), din care pe termen scurt 4.18 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 30 septembrie 2023 este de 85.83 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. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra clădirii de birouri situată în Sos. Nicolae Titulescu Nr.29-31.

Filialele One United Tower SA, One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza2 SA au contractat împrumut de la Element Invest Partners, parte afiliată. Împrumutul se acordă pe o perioadă nedeterminată, în funcție de resursele de numerar ale împrumutatului. Soldul împrumutului grupului, inclusiv dobânda la Element Invest Partners este de 20.2 mil. RON (31 decembrie 2022: 20.46 mil. RON), din care pe termen scurt suma de RON 35,394.

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 30 septembrie 2023 este de 33.58 mil. RON, din care pe termen scurt 3.9 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 30 septembrie 2023 este de 21.9 mil. RON, din care pe termen scurt 4.62 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 30 septembrie 2023, filiala a tras suma de 100.5 mil. RON. Soldul creditului la 30 septembrie 2023 este de 95.26 mil. RON și este integral scadent pe termen lung.

În 21 august 2023, filiala One Herăstrău Towers SRL a contractat de la Garanti Bank un credit bancar în valoare totală de 4.900.000 EUR pe o perioadă de 3 ani. Termenul de rambursare a creditului este 30 august 2026. Contractul de împrumut bancar conține gajuri pe 5 apartamente și 12 locuri de parcare, precum și conturi bancare și creanțe viitoare. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2023 este de 24.37 milioane lei și este integral scadent pe termen lung.

În 12 septembrie 2023, filiala One Verdi Park SRL a semnat contractul de împrumut cu Patria Bank pentru o sumă de maxim 9.500.000 EUR. Data scadență pentru rambursare a împrumutului este 11 septembrie 2026. Contractul de credit bancar conține gajuri pe 15 unități rezidențiale, precum și conturi bancare și creanțe viitoare. La 30 septembrie 2023, filiala a retras suma de 24.87 milioane lei. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2023 este de 24.87 milioane lei și este scadent integral pe termen lung.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2023

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

17. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2023	Pe termen scurt	Pe termen lung	31 decembrie 2022	Pe termen scurt	Pe termen lung
Furnizori	59.641.295	59.641.295	-	163.841.716	163.841.716	-
Furnizori facturi nesosite	47.650.523	47.650.523	-	28.602.207	28.602.207	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	58.397.042	58.397.042	-	48.722.743	48.722.743	-
Dividende	2.664.698	2.664.698	-	2.806.389	2.806.389	-
Alte impozite și taxe	1.000.436	1.000.436	-	1.326.580	1.326.580	-
Creditori diverși	45.338.325	45.338.325	-	43.166.659	24.703.167	18.463.492
Provizioane	1.479.880	-	1.479.880	1.450.526	-	1.450.526
Beneficiile angajaților	1.683.695	1.683.695	-	1.062.754	1.062.754	-
Cheltuieli de capital cu acționarii	24.636.550	24.636.550	-	-	-	-
Alți creditori	3.528.050	-	3.528.050	3.528.255	-	3.528.255
Total datoriile comerciale și alte datorii	246.020.494	241.012.564	5.007.930	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 (18.6 mil. RON) pentru achiziția terenului în suprafață de 801.028,380 mp deținut de filiala One Proiect 11 SRL, situat în jud. Ilfov.

18. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI

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

Dezvoltator	Denumire proiect	Descriere	30-Sep-23	31-Dec-22
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	Rezidențial	27.710.014	15.530.020
One Herăstrău Plaza SRL	One Herăstrău Plaza	Rezidențial	79.393	79.393
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	Rezidențial	147.092.196	-
One North Gate SRL	One North Lofts	Investiții imobiliare	20.488.266	8.165.132
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	Rezidențial	8.594.258	30.377.463
One Lake District SRL	One District Properties	Rezidențial	107.351.075	88.640.773
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	One Athenee	Investiții imobiliare	-	39.552.200
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	One Lake Club SRL	Rezidențial	28.307.226	53.182.697
One Lake Club (faza 2)	One Lake Club (faza 2)	Rezidențial	-	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	4.455.214	6.992.261
One Long Term Value SRL	One Long Term Value	Investiții imobiliare	-	-
One Herăstrău Vista (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	Rezidențial	25.748.096	26.634.795
One High District SRL	One High District	Rezidențial	49.171.866	10.209.552
Eliade Tower SA	Eliade Tower	Investiții imobiliare	22.186.760	2.961.080
Bucur Obor SA	Bucur Obor	Investiții imobiliare	1.000	1.000
Total			446.273.518	292.641.449

18. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI (continuare)

Descriere	30 septembrie 2023	31 decembrie 2022
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	398.509.338	276.426.083
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	47.764.180	16.215.366
Total	446.273.518	292.641.449

Societatea, prin filiala sa, One North Gate SA, a semnat un acord de vânzare a unui activ, respectiv o clădire de birouri deținută de filiala pentru o valoare a tranzacției de 6 milioane EUR. Cumpărătorul este Element Investiții Imobiliare S.R.L. În urma acestei tranzacții, One North Gate S.A. va păstra o a doua clădire în cadrul dezvoltării, care va fi transformată într-un proiect rezidențial numit One North Lofts. La 30 septembrie 2023, a fost achitat de către cumpărător un avans în valoare de 7 milioane lei în legătură cu acest acord.

19. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

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

Descriere	30 Sep 2023	30 Sep 2022
Vânzări proprietăți inventariate finalizate		
Vânzări – One Mircea Eliade Properties	4.663.200	21.234.758
Vânzări – One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia)	(238.163)	(1.465.534)
Vânzări – One Herăstrău Towers	29.205.130	10.913.496
Vânzări – One Verdi Park	53.925.503	-
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Venituri contractuale - One Peninsula	69.690.044	83.927.222
Venituri contractuale - One Verdi Park	-	219.359.750
Venituri contractuale - Neo Floreasca Lake	10.638.632	38.630.466
Venituri contractuale - Neo Timpuri Noi	11.064.462	14.372.147
Venituri contractuale - One Herăstrău Vista	25.063.614	3.514.915
Venituri contractuale - One Modrogan	5.782.921	63.325.611
Venituri contractuale – One Cotroceni Park	237.076.694	140.218.245
Venituri contractuale - One Mamaia Nord - faza 2	8.835.754	160.578
Venituri contractuale - One High District	121.624.947	-
Venituri contractuale - One Floreasca Towers	46.577.575	-
Venituri contractuale - One Lake District	49.430.108	-
Venituri contractuale - One Lake Club	84.436.120	3.514.090
Venituri contractuale - One Cotroceni Towers	27.661.592	-
Venituri contractuale - One Plaza Athenee	90.807.880	-
Total venituri din contractele cu clienții	876.246.013	597.705.744

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

În perioada precedentă, 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. În cursul anului 2023, construcția One Verdi Park a fost finalizată și, prin urmare, proprietatea rezidențială în curs de dezvoltare a fost transferată 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.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2023

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

19. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE (continuare)

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 8 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.

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

Descriere	30 septembrie 2023	30 septembrie 2022
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
<i>Cost de vânzare – One Mircea Eliade</i>	1.574.075	11.603.117
<i>Cost de vânzare – One Mamaia Nord</i>	66.721	(1.562.704)
<i>Cost de vânzare - One Herăstrău Towers</i>	9.950.827	4.584.987
<i>Cost de vânzare - One Verdi Park</i>	35.714.196	-
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
<i>Cost contractual - One Peninsula</i>	29.213.390	37.246.236
<i>Cost contractual - One Verdi Park</i>	-	101.787.034
<i>Cost contractual - Neo Floreasca Lake</i>	7.995.077	20.059.642
<i>Cost contractual - Neo Timpuri Noi</i>	10.121.769	9.503.330
<i>Cost contractual - One Herăstrău Vista</i>	15.241.572	2.402.101
<i>Cost contractual – One Modrogan</i>	1.528.718	23.563.174
<i>Cost contractual – One Cotroceni Park</i>	176.227.554	100.387.450
<i>Cost contractual - One Mamaia Nord - faza 2</i>	9.023.561	270.445
<i>Cost contractual - One High District</i>	108.610.350	-
<i>Cost contractual - One Floreasca Towers</i>	30.483.427	-
<i>Cost contractual - One Lake District</i>	44.527.261	-
<i>Cost contractual - One Lake Club</i>	53.679.677	2.928.327
<i>Cost contractual - One Cotroceni Towers</i>	27.678.064	-
<i>Cost contractual - One Plaza Athenee</i>	57.566.624	-
Total costuri cu vânzarea	619.202.863	312.773.139

20. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE

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

Detalii despre chiria netă anuală sunt prezentate mai jos:

30 sep 2023	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	47.697.616	65,2%	20.635.598	68.333.214	69,2%
Comercial	22.779.636	31,2%	4.857.262	27.636.898	28%
Altele	2.632.948	3,6%	137.912	2.770.860	2,8%
Total	73.110.200	100,00%	25.630.772	98.740.972	100,00%

30 sep 2022	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	20.987.986	50,4%	6.286.801	27.274.787	52,6%
Comercial	20.148.146	48,4%	3.793.939	23.942.085	46,2%
Altele	533.791	1,2%	59.495	593.286	1,2%
Total	41.669.923	100,00%	10.140.235	51.810.158	100,00%

20. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE (continuare)

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 93% în veniturile totale din închirierea birourilor la 30 septembrie 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.

21. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VÂNZARI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30 septembrie 2023	30 septembrie 2022
Comisioane de intermediere vânzări	8.921.740	6.868.837
Total	8.921.740	6.868.837

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

22. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație se detaliază astfel:

Descriere	30 septembrie 2023	30 septembrie 2022
Comisioane bancare și asimilate	2.032.504	1.394.282
Comisioane, onorarii și servicii de consultantă	7.858.531	8.480.580
Protocol, reclamă și publicitate	9.160.497	6.133.971
Servicii de contabilitate, audit și servicii similare	1.834.214	1.330.639
Servicii administrare	1.601.954	482.094
Alte cheltuielile generale de administrație	3.908.325	3.431.397
Amortizarea mijloacelor fixe	2.693.346	1.523.159
Salarii și contribuții asimilate	8.311.919	6.022.553
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	18.843.088	44.091.857
Amortizarea dreptului de utilizare	361.672	466.134
Total	56.606.050	73.356.666

23. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30 septembrie 2023	30 septembrie 2022
Donații și sponsorizări	5.693.146	6.429.313
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	938.085	1.502.680
Creanțe scoase din gestiune	325.415	193.114
Penalități contractuale	225.794	993.222
Alte cheltuieli de exploatare	1.581.272	623.435
Total	8.763.712	9.741.764

24. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30 septembrie 2023	30 septembrie 2022
Venituri din dobânzi	17.165.285	5.514.878
Alte venituri financiare	3.439.995	3.929.465
Rezultat net din diferențe de curs valutar	(4.097.145)	110.798
Cheltuieli cu dobânzile	(39.727.081)	(14.003.690)
Total rezultat financiar. net – câștig/(pierdere)	(23.218.946)	(4.448.549)

25. ENTITĂȚILE AFILIATE

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

Remunerații membri cheie din conducere	30 septembrie 2023	30 septembrie 2022
Beneficii pe termen scurt angajați	884.308	345.275

Entitățile afiliate ale Grupului la 30 septembrie 2023 sunt:

Nume	Țara	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	România	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Căpitanu	România	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	România	Alte entități afiliate
Liviu Investments SRL	România	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design SRL	România	Alte entități afiliate
Lemon Office Design SRL	România	Alte entități afiliate
Blue Capital SA (fosta Smart Capital Investments SA)	România	Alte entități afiliate
Ploiești Logistics SRL	România	Alte entități afiliate
Element Investments SRL	România	Alte entități afiliate
Element Invest Partners SRL	România	Alte entități afiliate
One Energy Division SRL	România	Alte entități afiliate
One Holding Investments SRL	România	Alte entități afiliate
AV Holding SRL (former One Holding Ver SRL)	România	Alte entități afiliate
Park Lane Investments SRL (former One Holding OA SRL)	România	Alte entități afiliate
One Proiect 2 SRL	România	Alte entități afiliate
YR-WNT SRL (fosta Neo Downtown SRL)	România	Alte entități afiliate
ACC Investments SRL	România	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	România	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	România	Entitate asociată
One Herăstrău Office Properties S.A.	România	Entitate asociată
One Herăstrău Office S.A.	România	Entitate asociată, acțiunile deținute au fost vândute
Glass Rom Invest SRL	România	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	România	Alte entități afiliate
OA Liviu Holding SRL	România	Alte entități afiliate
Equity Partners SRL	România	Alte entități afiliate
Dragoș-Horia Manda	România	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2023

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

Nume	Țara	Tip de afiliere
Gabriel-Ionut Dumitrescu	România	Membru cheie din conducere, din 2022 a ieșit din Consiliu
Adriana-Anca Anton	România	Membru cheie din conducere, din 2022 a ieșit din Consiliu
Valentin-Cosmin Samoila	România	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 9 luni încheiată la 30 septembrie 2023 și 30 septembrie 2022, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 30 septembrie 2023 și 31 decembrie 2022:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (cătore)/de la)	
		30 Sep 2023	31 Dec 2022
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	11.983	2.482
	Asociați	5.241.909	4.744.972
	Alte entități afiliate	24.331.048	12.050.587
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	1.932.053	10.869.424
	Alte entități afiliate	25.001.593	21.883.513
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.755	3.305
	Asociați	4.198.884	10.270.577
	Alte entități afiliate	3.935.711	8.850.374
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	1.988.914	4.309.192
	Alte entități afiliate	22.439.070	48.473.059
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	19.544.271	10.999.262
	Entități asociate	70.940.896	102.004.454

Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		perioada de 9 luni 2023	perioada de 9 luni 2022
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	18.117.484	23.037.105
	Alte entități afiliate	18.397.483	7.342.644
Venituri din dividende	Asociați	3.148.000	-
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	58.527.711	56.208.979
	Alte entități afiliate	20.594.690	34.040.402

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Sume datorate entităților afiliate	
		Cheltuieli cu dobânzile	
Societăți – alte entități afiliate	2023	-	20.207.854
	2022	-	20.465.473
Total împrumuturi de la entitățile afiliate	2023	-	20.207.854
	2022	-	20.465.473

25. ENTITĂȚILE AFILIAȚE (CONTINUARE)

Împrumuturi acordate entităților afiliate		Sume acordate entităților afiliate	
		Venituri din dobânzi	
	2023	1.553	599.833
Împrumuturi acordate entităților asociate	2022	177.706	7.060.180
Total împrumuturi acordate entităților afiliate	2023	1.553	599.833
	2022	177.706	7.060.180

26. CÂȘTIG PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 30 septembrie 2023 și 30 septembrie 2022 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor în valoare de 344.755.543 RON (30 septembrie 2022: 421.072.294 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	30 septembrie 2023	30 septembrie 2022
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	344.755.543	421.072.294
Număr mediu ponderat al acțiunilor în circulație	3.723.893.192	2.619.245.549
Câștig pe acțiune de bază atribuibil acționarilor	0,09	0,16

27. 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.

Societatea, a semnat un ante contract de vânzare a acțiunilor deținute în filiala, One Proiect 12 SRL. Societatea se obligă să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra acțiunilor până în februarie 2024, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra acțiunilor în condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în ante contractul de vânzare de acțiuni.

28. 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.

29. EVENIMENTE ULTERIOARE

În data de 10 octombrie 2023 au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende interimare din primele șase luni ale exercițiului financiar care se va încheia la 31 decembrie 2023, în valoare de 37.976.491,71 RON (brut), adică un dividend de 0,01 RON/acțiune din profitul net distribuibil în valoare de 64.960.806 RON (din care 16.899.806 RON reprezintă profitul net distribuibil aferent primei jumătăți a exercițiului financiar care se va încheia la 31 decembrie 2023).

Prin filiala sa, One Proiect 16 SRL, Grupul a încheiat o promisiune bilaterale de vânzare-cumpărare având ca obiect dobândirea dreptului de proprietate asupra mai multor loturi de teren situate în București, pentru un preț total de 17 milioane EUR. Tranzacția va fi implementată în mai mulți pași și este supusă mai multor condiții suspensive, obișnuite pentru tranzacții similare de această magnitudine. Prețul tranzacției va fi achitat în mai multe tranșe.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 13 noiembrie 2023 și semnate în numele acesteia de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar