

RAPORT INDEPENDENT DE ASIGURARE LIMITATĂ
ASUPRA INFORMAȚIILOR INCLUSE ÎN RAPORTUL CURENT EMIS DE SOCIETATE ÎN CONFORMITATE CU CERINȚELE LEGII
NR. 24/2017, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE, ȘI CU PREVEDERILE REGULAMENTULUI ASF NR. 5/2018

Către: Consiliul de Administrație
al Societății ONE UNITED PROPERTIES S.A.

Am fost contractați de către One United Properties S.A. (denumită în continuare „Societatea” sau „One United Properties S.A.”) pentru a raporta în baza cerințelor din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare „Legea 24/2017”) asupra informațiilor incluse în raportul curent anexat din data de 03 februarie 2025 (denumit în continuare „Raport curent”), care au fost întocmit de Societate în conformitate cu cerințele articolului 108 din Legea nr. 24/2017 pentru Raportul curent întocmit în perioada 1 ianuarie 2025 – 30 iunie 2025, precum și cu prevederile din Regulamentul ASF nr. 5/2018 al Autorității de Supraveghere Financiară (denumită în continuare „ASF”) pentru a raporta către Autoritatea de Supraveghere Financiară („ASF”) și Bursa de Valori București („BVB”) pentru perioada 1 ianuarie 2025 - 30 iunie 2025, sub forma unei concluzii de asigurare limitată.

O misiune de asigurare limitată oferă un nivel redus de asigurare și nu este o garanție că o misiune de asigurare realizată în conformitate cu Standardele Internaționale privind Misiunile de Asigurare (ISAE) va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă atunci când există.

Scopul specific

Raportul nostru are exclusiv scopul stabilit în primul paragraf al acestui raport, și este întocmit pentru informarea Societății, a BVB și a ASF și nu va fi utilizat în niciun alt scop. Raportul nostru nu trebuie să fie considerat ca fiind adecvat pentru a fi folosit de nicio parte care dorește să dobândească drepturi față de noi, altele decât Societatea, pentru orice scop sau în orice context.

Orice parte, alta decât Societatea, care obține acces la raportul nostru sau o copie a acestuia și alege să se bazeze pe raportul nostru (sau o parte a acestuia), va face acest lucru pe propria răspundere. Angajamentul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport independent de asigurare limitată, și nu în alte scopuri. Prezentul raport se referă numai la elementele specificate în cadrul acestui raport și nu se extinde asupra situațiilor financiare sau altor rapoarte emise de Societate, luate în considerare la nivel individual sau în ansamblu.

Responsabilitățile conducerii Societății

Conducerea Societății și/sau Conducerea filialelor Societății, după caz, au responsabilitatea întocmirii Raportului curent și încheierii tranzacțiilor raportate în conformitate cu cerințele Legii nr. 24/2017 și ale Regulamentului ASF nr. 5/2018, cu modificările și completările ulterioare. De asemenea, conducerea Societății și/sau Conducerea filialelor Societății, după caz, au responsabilitatea proiectării, implementării și menținerii unor controale interne care permit întocmirea Raportului curent astfel încât să fie lipsit de denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii.

De asemenea, conducerea Societății și/sau Conducerea filialelor Societății, după caz, au responsabilitatea pentru a se asigura ca documentele justificative care stau la baza întocmirii Raportului curent, precum și probele furnizate auditorului, sunt complete, corecte și justificate.

Responsabilitățile auditorului

Misiunea noastră de asigurare limitată s-a efectuat în conformitate cu Standardele Internaționale privind Angajamentele de Asigurare, și anume **ISAE 3000** (revizuit) „Standardul Internațional privind misiunile de asigurare, altele decât auditul sau revizuirea informațiilor financiare istorice”. Aceste reglementări prevăd ca noi să respectăm standardele etice și să planificăm și desfășurăm misiunea de asigurare astfel încât să obținem o asigurare limitată cu privire la Raportul curent.

Noi aplicăm Standardul internațional privind Managementul Calității 1 („ISQM 1”) și, în consecință, menținem un sistem solid al controlului calității, inclusiv politici și proceduri care documentează conformitatea cu standardele și cerințele etice și profesionale relevante din legislația sau reglementările aplicabile.

Noi respectăm cerințele de independență și celelalte cerințe etice ale Codului Internațional de etică al profesioniștilor contabili (inclusiv Standardele Internaționale privind Independența) emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili („Codul IESBA”), care stabilește principiile fundamentale de integritate, obiectivitate, competență profesională și atenție cuvenită, confidențialitate și comportament profesional.

Procedurile selectate depind de raționamentul auditorului și de înțelegerea noastră a tranzacției raportate incluse în Raportul curent și a altor circumstanțe ale angajamentului, precum și de considerațiile noastre privind ariile în care ar putea să apară denaturări semnificative. În obținerea unei înțelegeri a tranzacțiilor raportate incluse în Raportul curent am luat în considerare procesul utilizat de către Societate pentru încheierea tranzacțiilor și pentru întocmirea și prezentarea raportului curent în conformitate cu cerințele Legii 24/2017, cu modificările și completările ulterioare și Regulamentului ASF nr. 5/2018 pentru a stabili procedurile de asigurare relevante în circumstanțele date, dar nu în scopul exprimării unei concluzii asupra eficacității procesului sau a controlului intern al Societății pentru încheierea tranzacției raportate, incluse în Raportul curent și pentru întocmirea și prezentarea Raportului curent anexat.

Procedurile includ, în special, interviuri cu personalul responsabil pentru raportarea financiară și managementul riscurilor, precum și proceduri suplimentare care au scopul de a obține probe referitoare la informațiile incluse în Raportul curent.

Procedurile de obținere a probelor în cadrul unui angajament de asigurare limitată diferă ca natură și plasare în timp, și sunt mai restrânse, ca amploare, decât în cadrul unui angajament de asigurare rezonabilă. În consecință, nivelul de asigurare care se obține într-un angajament de asigurare limitată este considerabil mai scăzut decât cel care ar fi fost obținut dacă s-ar fi efectuat un angajament de asigurare rezonabilă.

Referitor la Raportul curent al Societății, în vederea evaluării caracterului corect și justificat al tranzacțiilor raportate în acest raport, noi am efectuat următoarele proceduri:

- 1) Am obținut din partea Societății Raportul curent întocmit în perioada verificată, menționate în primul paragraf al acestui raport și detaliul tranzacțiilor incluse în acest Raport.
- 2) Am verificat faptul că persoanele care aprobă aceste rapoarte sunt reprezentanții autorizați ai Societății și am solicitat lista semnăturilor autorizate.
- 3) Pentru tranzacțiile analizate, prezentate în Raportul curent am determinat dacă detaliile acestora corespund sub toate aspectele semnificative cu informațiile incluse în contractele/documentația contractuală semnate, puse la dispoziția noastră și dacă acestea au fost semnate de către reprezentanții Societății si/sau de către reprezentanții filialelor Societății, după caz, în conformitate cu lista semnăturilor autorizate furnizată nouă. Acolo unde a fost cazul, am comparat dacă detaliile incluse în Raportul curent corespunde cu documentația aferentă contractelor respective: părțile care au semnat documentele justificative; data la care documentația a fost semnată și natura acesteia; descrierea tipului de bunuri /servicii indicate în documentație; valoarea totală realizată sau estimată a contractelor și, acolo unde a fost cazul, garanțiile constituite și penalitățile stipulate, termenele și modalitatea de plată; precum și condițiile contractuale aferente.
- 4) Pentru tranzacțiile analizate, am comparat dacă detaliile prezentate în Raportul curent anexat corespunde cu informațiile pe care le-am obținut în urma interviurilor avute cu conducerea Societății si/sau cu conducerea filialelor Societății, după caz, precum și cu alte documente anexate contractelor, după caz.
- 5) Pentru tranzacțiile analizate, în măsura în care exista un preț de piață pentru bunurile sau serviciile prestate între Societate și părțile afiliate, am discutat cu conducerea Societății și/sau cea a filialelor Societății după caz, modul în care au fost stabilite aceste preturi și dacă, de la caz la caz, prețurile convenite corespund celor folosite în relațiile contractuale cu alte părți (terți), pentru servicii sau bunuri similare și respectiv dacă contractele aferente sunt aprobate de nivelul de conducere autorizat prin politica internă a Societății si/sau cea a filialelor Societății.

În cazul în care nu exista prețuri de piață disponibile, am analizat dacă respectivele tranzacții sunt realizate pe baza procedurilor interne a Societății și/sau ale filialelor Societății, după caz, cu privire la fundamentarea prețului și, respectiv, contractele aferente sunt aprobate de nivelul de conducere autorizat prin politica internă a Societății si/sau cea a filialelor Societății, după caz.

Procedurile noastre au fost efectuate exclusiv asupra tranzacțiilor incluse în Raportul curent întocmit de Societate în perioada 1 ianuarie 2025 - 30 iunie 2025. Nu am efectuat nicio procedură pentru a verifica dacă Raportul curent include toate tranzacțiile pe care Societatea trebuie să le raporteze conform articolului 108 din Legea nr. 24/2017 pentru această perioadă.

Procedurile efectuate nu constituie un audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit și nici o analiză a eficacității sistemelor de control intern ale Societății sau o analiză a conformității cu legi, reglementări sau alte aspecte. În consecință, efectuarea procedurilor de către noi nu are ca rezultat exprimarea unei opinii sau a oricărei alte forme de asigurare cu privire la sistemele de control intern ale Societății sau respectarea de către aceasta a legilor, reglementărilor sau alte aspecte.

Prin urmare, asigurarea care va fi oferită de procedurile noastre trebuie considerată în lumina acestor limitări privind natura și amploarea procedurilor efectuate de obținere a dovezilor.

Considerăm că dovezile pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a oferi o bază pentru concluzia noastră de asigurare limitată.

Concluzie

Concluzia noastră a fost formată pe baza și având în vedere aspectele prezentate în acest raport independent de asigurare limitată. Pe baza procedurilor efectuate descrise mai sus și a probelor obținute, nu am luat cunoștință de niciun aspect care să ne determine să considerăm că:

- a) Informațiile incluse în Raportul curent din perioada 1 ianuarie 2025 – 30 iunie 2025, nu sunt în concordanță în toate aspectele semnificative cu documentele justificative puse la dispoziția noastră de către Societate.
- b) Informațiile incluse în Raportul curent anexat nu sunt conforme în toate aspectele semnificative cu cerințele din Legea 24/2017, cu modificările și completările ulterioare și Regulamentul ASF nr. 5/2018, cu privire la părțile care au semnat documentele justificative; data la care documentația a fost semnată și natura acesteia; descrierea tipului de bunuri /servicii indicate în documentație; valoarea totală realizată sau estimată a contractelor și, acolo unde a fost cazul, garanțiile constituite și penalitățile stipulate, termenele și modalitatea de plată; precum și condițiile contractuale aferente.
- c) Contractele aferente tranzacțiilor raportate și analizate nu au fost autorizate în mod corespunzător de către reprezentanții Societății si/sau cei ai filialelor Societății, după caz, și nu au fost aprobate de nivelul de conducere autorizat prin politica internă a Societății si/sau cea a filialelor Societății, după caz.
- d) Prețurile convenite între părți nu au fost acceptate de comun acord pe baza tipului de produse/servicii și a altor termeni și condiții stipulate, după caz, în acordurile dintre părți și, respectiv, nu au fost determinate în conformitate cu criteriile menționate la punctul 5) din lista de proceduri de mai sus.

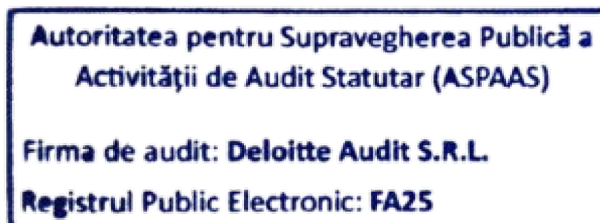
În numele:
Deloitte Audit S.R.L.

Andrei Cozachevici



București, România
30 Iulie 2025

Anexă



1. Raportul curent nr. 09/2025 care face subiectul acestui raport de asigurare limitată



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 09/2025

Conform prevederilor Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și Regulamentului Autorității de Supraveghere Financiară nr. 5/2018 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile art. 99 din Codul Bursei de Valori București, Titlul II, Emitenți și Instrumente Financiare.

Data raportului:	03.02.2025
Denumirea entității emitente:	One United Properties S.A.
Sediul social:	București Sectorul 1, Strada Maxim Gorki, Nr. 20
Nr. Reg. Com.:	J40/21705/2007
Cod unic de înregistrare:	22767862
Capital social:	1.105.831.020 RON
Număr de acțiuni emise:	110.583.102 acțiuni ordinare
Simbol	ONE
Piața de tranzacționare:	Bursa de Valori București, Segmentul Principal, Categoria Premium

Evenimente importante de raportat: Situația tranzacțiilor semnificative cu părți afiliate, conform art. 108 din Legea nr. 24/2017

One United Properties S.A. (denumită în continuare „Societatea”) informează piața cu privire la situația tranzacțiilor semnificative, respectiv a creanțelor reciproce cu părți afiliate, aferente celui de-al doilea semestru al anului 2024 (perioada de referință fiind 1 iulie 2024 – 31 decembrie 2024).

Societatea atrage atenția asupra faptului că toate societățile care au fost contraparte în tranzacțiile care fac obiectul acestei raportări fac parte din perimetrul de consolidare a situațiilor financiare la nivelul grupului din care face parte Societatea („Grupul”). Toate tranzacțiile reprezintă contracte de împrumut intra-grup, încheiate în vederea finanțării proiectelor de dezvoltare imobiliară desfășurate prin intermediul filialelor Societății.

Detaliile privind tranzacțiile încheiate/ creanțele cumulate pot fi consultate pe paginile următoare, anexate acestui raport, după cum urmează:

Anexa 1 – Tranzacții încheiate cu părți afiliate în perioada de referință;

Anexa 2 – Raportarea soldurilor reciproce cumulate la 31 decembrie 2024; și

Anexa 3 – Raportare garanții corporative.

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu



Anexa 1 – Tranzacții încheiate cu părți afiliate în perioada de referință (1 iulie 2024 – 31 decembrie 2024)

Nr.	Nume	Natura relației	Data contractului	Natura tranzacției	Valoarea contractului ¹	Obiectul tranzacției	Valoarea împrumutului acordat/sumei trase în perioada 1 iulie 2024 - 31 decembrie 2024 ²	Datorii reciproce la 31 decembrie 2024	Monedă	Garanții constituite	Termene și modalități de plată
1	ONE HIGH DISTRICT SRL	Filială	23.11.2023	Împrumut	5.000.000 EUR	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	6.060.000 RON (echivalentul a 1,22 milioane EUR)	24.845.000 RON (echivalentul a 4,99 milioane EUR) datorie filială față de Societate (Societatea nu are datorii față de filială)	EUR	N/A	Contract revolving, rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil la data rambursării – perioadă de rambursare: 5 ani.
2	ONE HIGH DISTRICT SRL	Filială	08.08.2024	Împrumut	8.000.000 EUR	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	52.890.000 RON (echivalentul a 10,63 milioane EUR)	39.565.000 RON (echivalentul a 7,95 milioane EUR) datorie filială față de Societate (Societatea nu are datorii față de filială)	EUR	N/A	Contract revolving, rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil la data rambursării – perioadă de rambursare: 5 ani.
3.	ONE HIGH DISTRICT SRL	Filială	09.09.2024	Împrumut	1.000.000 EUR	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	4.950.000 RON (echivalentul a 0,99 milioane EUR)	4.950.000 RON (echivalentul a 0,99 milioane EUR) datorie filială față de Societate (Societatea nu are datorii față de filială)	EUR	N/A	Contract revolving, rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil la data rambursării – perioadă de rambursare: 5 ani.
4.	ONE HIGH DISTRICT SRL	Filială	09.10.2024	Împrumut	1.000.000 EUR	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	4.950.000 RON (echivalentul a 0,99 milioane EUR)	4.950.000 RON (echivalentul a 0,99 milioane EUR) datorie filială față de Societate (Societatea nu are datorii față de filială)	EUR	N/A	Contract revolving, rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil la data rambursării – perioadă de rambursare: 5 ani.
5.	ONE HIGH DISTRICT SRL	Filială	23.10.2024	Împrumut	500.000 EUR	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	2.360.000 RON (echivalentul a 0,47 milioane EUR)	2.360.000 RON (echivalentul a 0,47 milioane EUR) datorie filială față de Societate (Societatea nu are datorii față de filială)	EUR	N/A	Contract revolving, rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil la data rambursării – perioadă de rambursare: 5 ani.
6.	ONE LAKE CLUB SRL	Filială	17.11.2022	Împrumut	15.000.000 EUR ³	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	63.441.433 RON (echivalentul a 12,75 milioane EUR)	48.359.087 RON (echivalentul a 9,83 milioane EUR) datorie filială față de Societate (Societatea nu are datorii față de filială)	EUR	N/A	Contract revolving, rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil la data rambursării – perioadă de rambursare: 5 ani.
7.	ONE LAKE CLUB SRL	Filială	12.10.2023	Împrumut	8.000.000 EUR ⁴	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	23.975.000 RON (echivalentul a 4,82 milioane EUR)	25.515.000 RON (echivalentul a 5,13 milioane EUR) datorie filială față de Societate (Societatea nu are datorii față de filială)	EUR	N/A	Contract revolving, rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil la data rambursării – perioadă de rambursare: 5 ani.
8.	ONE GALLERY FLOREASCA SA	Filială	13.12.2023	Împrumut	8.000.000 EUR	Împrumut în vederea finanțării proiectelor imobiliare dezvoltate	31.600.000 RON (echivalentul a 6,35 milioane EUR)	38.007.350 RON (echivalentul a 7,64 milioane EUR) datorie filială față de Societate (Societatea nu are datorii față de filială)	EUR	N/A	Contract revolving, rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil la data rambursării – perioadă de rambursare: 5 ani.
9.	ONE GALLERY FLOREASCA SA	Filială	17.10.2024	Împrumut	11.000.000 EUR	Contract de împrumut din data de 14.12.2023 cesionat de către Energy Distribution Services S.R.L.(cedent) către One United Properties S.A. (cesionar) cu privire la împrumutul acordat One Gallery Floreasca S.A.	54.737.100 RON (echivalentul a 11 milioane EUR)	57.912.086 RON (echivalentul a 11,65 milioane EUR) datorie filială față de Societate, constând în valoarea împrumutului și dobânda aplicabilă până la data cesiunii (7%). (Societatea nu are datorii față de filială)	EUR	N/A	Rambursare în EUR sau echivalent RON la cursul BNR valabil la data rambursării; data rambursării – perioada de rambursare: 5 ani.

¹ Reprezintă suma maximă disponibilă pentru tragere.
² Împrumuturile acordate sunt purtătoare de o dobândă de 6%.
³ Împrumutul a fost raportat și prin raportul curent 21/2024.
⁴ Împrumutul a fost raportat și prin raportul curent 79/2023.



Anexa 2 – Raportarea soldurilor reciproce cumulate la 31 decembrie 2024

Companie		Parte afiliata		Solduri la 31.12.2024 (RON)	
Nume	Natura relatiei	Nume	Natura relatiei	Sold Cumulat Imprumuturi acordate	Sold Dobanzi
ONE UNITED PROPERTIES SA	Entitate Emitentă	ONE HIGH DISTRICT SRL	Filială	135.803.014	7.328.440
ONE UNITED PROPERTIES SA	Entitate Emitentă	ONE LAKE CLUB SRL	Filială	105.039.507	11.024.975
ONE UNITED PROPERTIES SA	Entitate Emitentă	ONE GALLERY FLOREASCA SA	Filială	98.519.923	1.980.035



Anexa 3 – Raportare garanții corporative

1. La 7 noiembrie 2024, Societatea, prin intermediul filialei One Technology District S.R.L., a contractat o facilitate de credit la termen în valoare maximă de 37.500.000 EUR de la Erste Group Bank AG și o facilitate de TVA în valoare maximă de 19.902.000 RON de la Banca Comercială Română S.A. Facilitatea de TVA de la Banca Comercială Română S.A. include o garanție corporativă prin care Societatea-mamă acționează ca garant și acoperă orice sumă datorată până la valoarea acordului de facilitate, pentru perioada până la scadența împrumutului bancar aferent. În ceea ce privește împrumutul contractat de la Erste Group Bank AG, Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume de până la 6.100.000 EUR care depășește bugetul total de construcție. Acordul de împrumut bancar include o ipotecă asupra părților sociale deținute de Societatea-mamă în filiala One Technology District S.R.L., pentru un număr de 367.360 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 3.673.600 RON.
2. La 17 decembrie 2024, Societatea, prin intermediul subsidiarei One M Hotel S.R.L., a contractat un împrumut bancar în valoare de 17.500.000 EUR de la Unicredit Bank S.A. Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume de până la 10% din costurile totale de dezvoltare (inclusiv costuri de construcție: hard, soft și de finanțare) ale proiectului One M Hotel, care depășește bugetul estimat de dezvoltare, dar nu mai mult de suma maximă de 2.000.000 EUR. Acordul de împrumut bancar include o ipotecă asupra părților sociale deținute de Societatea-mamă în subsidiara One M Hotel S.R.L., pentru un număr de 4.050.000 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 40.500.000 RON.
3. Grupul, prin intermediul filialelor, a semnat la 04 iulie 2024 un act adițional pentru majorarea unei facilități de credit contractate la 23 iulie 2021 pentru One Cotroceni Park Office S.R.L. („OCO1”) și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. („OCO2”). Valoarea majorării facilității de credit este de 20.000.000 EUR, fiind repartizată astfel: OCO1 – 7.100.000 EUR și OCO2 – 12.900.000 EUR. Majorarea facilității de credit a fost acordată de Banca Comercială Română S.A. și BRD Groupe Société Générale S.A. Acordul de împrumut bancar include o ipotecă asupra părților sociale deținute de Societatea-mamă în filiala One Cotroceni Park Office S.R.L. pentru un număr de 472.900 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 4.729.000 RON, și în filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. pentru un număr de 472.900 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 4.729.000 RON.