

one
UNITED PROPERTIES

2025

R A P O R T S I



**One Tower**

Calea Floreasca nr. 165, etaj 16, 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.J2007021705402, RO 22767862

Situațiile financiare interimare consolidate condensate și situațiile financiare individuale 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, precum și situațiile financiare individuale condensate la 30 iunie 2025 **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.

CUPRINS

Raport financiar la 30 iunie 2025

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	4
EVENIMENTE CHEIE	6
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	13
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE	17
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE	20
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)	21
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)	22
BILANȚ CONSOLIDAT (RON)	23
BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)	24
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	25
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL (RON)	26
BILANȚ INDIVIDUAL (RON)	27
PERSPECTIVE ȘI RISCURI PENTRU ANUL 2025	28
DESPRE ONE UNITED PROPERTIES	30
DECLARAȚIA CONDUCERII	32



PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE

Cifre financiare cheie pentru S1 2025

- One United Properties a înregistrat o **cifră de afaceri de 813,2 milioane de lei** în S1'25, o creștere de 16% față de anul precedent, determinată de accelerarea veniturilor din vânzarea proprietăților rezidențiale.
- Veniturile din **segmentul rezidențial** au crescut cu 23% comparativ cu anul anterior, la **624,3 milioane de lei**. Profitul operațional din proprietăți rezidențiale a avansat cu 25% față de anul precedent, ajungând la **231,6 milioane de lei**, datorită vânzărilor constante și solide din ultimul an și progresului înregistrat pe șantierele de construcție.
- **Marja netă din vânzările rezidențiale a crescut de la 35,3%, așa cum a fost înregistrată în S1'24, la 36,1% în S1'25**, ca urmare a avansului construcției la nivelul întregului portofoliu de dezvoltări.
- **Veniturile din chirii**, inclusiv veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, au crescut în S1'25 cu 7% față de anul precedent, la **80,2 milioane de lei**, reflectând stabilitatea portofoliului comercial.
- În S1'25 au fost înregistrate **câștiguri din investiții** totale în valoare de **85,3 milioane de lei**, o scădere de 12% în comparație cu anul anterior, valoarea înregistrată pentru 2025 reflectând achiziția terenului pentru One City District, unde Grupul va construi prima dezvoltare adresată segmentului premium accesibil.
- **Cheltuielile administrative** au scăzut cu 19% față de anul precedent, la **31 de milioane de lei**, datorită programului de optimizare a costurilor implementat la nivelul Grupului, care va continua pe tot parcursul anului.
- **Rezultatul brut** a ajuns în S1'25 la **299,7 milioane de lei**, o creștere de 13% comparativ cu anul precedent, în timp ce rezultatul net a ajuns la **248,4 milioane de lei**, o majorare cu 9% față de anul anterior.
- **Activele totale** s-au ridicat la **5,9 miliarde de lei**.
- **Poziția de numerar** s-a menținut solidă, la **376,8 milioane de lei**, în scădere cu 13% față de anul precedent, pe fondul activității intense de construcție desfășurate la nivelul întregului portofoliu aflat în dezvoltare în S1 2025.
- Indicatorul **loan-to-value brut** a rămas stabil, la **28%** la sfârșitul lui S1'25, ceea ce demonstrează o situație financiară solidă și un nivel scăzut al efectului de levier al Grupului comparativ cu companiile similare din Europa. **Datoria netă** s-a situat la **735,8 milioane de lei**, reprezentând 13% din activele totale de 5,9 miliarde de lei.

Evenimente cheie în S1 2025 și ulterior acestei perioade

- **301 apartamente și unități comerciale**, cu o suprafață totală de 28.602 mp, 332 de locuri de parcare și alte tipuri de unități (excluzând apartamentele în fază incipientă) au fost vândute și pre-vândute în S1'25 pentru o valoare totală de **95,4 milioane de euro**.
- La data de 30 iunie 2025, **79% din apartamentele disponibile** erau vândute, **One Lake District** fiind cea mai căutată dezvoltare pentru al doilea an consecutiv.
- Sumele care urmează să fie încasate în cadrul contractelor semnate cu clienții până la data de 30 iunie 2025 sunt de **364,4 milioane de euro în numerar suplimentar până în anul 2027** (80,6 milioane de euro în 2025, 198,3 milioane de euro în 2026 și 85,5 milioane de euro în 2027); 71 de milioane de euro au fost încasate doar în prima jumătate a anului 2025.
- **Chiria nominală** pentru portofoliul de închirieri pentru S1 2025 a fost de **14,2 milioane de euro**, o creștere de 3% față de anul precedent, reflectând cererea constantă din partea chiriașilor.
- În S1 2025, One United Properties a **închiriat și pre-închiriat o suprafață de 7.483 mp** de spații de birouri și comerciale și a semnat mai multe prelungiri de contracte de închiriere pentru o suprafață totală de **18.948 mp**.
- În data de 26 iunie 2025, Grupul a finalizat achiziția unui teren de 21 de hectare pentru dezvoltarea **One City District**, pentru suma de 21 de milioane de euro. Această achiziție marchează intrarea strategică a One United Properties pe segmentul **locuințelor premium accesibile**.

Perspective pentru 2025 și ulterior

- În 2025, conducerea vizează o cifră de afaceri de **1,55 miliarde de lei** și un profit net de **393,5 milioane de lei**, conform bugetului aprobat în cadrul Adunării Generale a Acționarilor din data de 29 aprilie 2025.

Teleconferință rezultate S1 2025

- 01.09.2025 -

10:00 AM EET - Teleconferința în limba română

11:00 AM EET - Teleconferința în limba engleză

Vă invităm să participați la teleconferințele privind rezultatele din S1 2025, alături de conducerea One United Properties, pentru a discuta despre performanța din prima jumătate a anului 2025, precum și perspectivele pentru restul anului.



Victor Căpitanu
co-CEO



Cosmin Samoilă
CFO



Zuzanna Kurek
Moderator | IR Manager

Vă invităm să vă înscrieți **AICI** pentru a primi detaliile de conectare prin ZOOM.



EVENIMENTE CHEIE

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

Vânzări rezidențiale

301 apartamente și unități comerciale, cu o suprafață totală de 28.602 mp, 332 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 95,4 milioane de euro în S1 2025. În anul anterior, în S1 2024, Grupul a vândut și pre-vândut 452 de apartamente și unități comerciale, cu o suprafață totală de 43.809 mp, 624 de locuri de parcare și alte unități, pentru un total de 123,3 milioane de euro. Creșterea de 20% a prețului mediu de vânzare pe mp în S1 2025 față de S1 2024 a fost determinată de mixul de vânzări, care a constat în principal din unități aflate în stadii avansate de construcție, precum One Lake Club și One High District. Pe de altă parte, aproape o treime din unitățile vândute în acest semestru au fost în One Lake District Faza 2, cea mai accesibilă dezvoltare a Grupului de până acum, a cărei livrare este prevăzută pentru anul 2027.

Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale, așa cum este prezentată mai sus, nu include pre-vânzările către clienții incipienți, vânzări cu marje mai mici care contribuie la finanțarea achiziției de teren. Acestea sunt unități pe care Grupul le-a pre-vândut clienților incipienți în cadrul unor dezvoltări unde construcția nu a început încă. Valoarea totală a acestor vânzări în S1 2025 a fost de 12,3 milioane de euro, față de 4,8 milioane de euro în S1 2024.

La 30 iunie 2025, 79% din apartamentele disponibile, în curs de dezvoltare și livrate, erau vândute. Sumele datorate în baza contractelor încheiate cu clienții la 30 iunie 2025 se ridică la 364,4 milioane de euro în numerar suplimentar până în anul 2027 (80,6 milioane de euro în 2025, 198,3 milioane de euro în 2026 și 85,5 milioane de euro în 2027); 71 de milioane de euro au fost încasate numai în S1 2025.

În ceea ce privește suprafața vandibilă, cele mai multe apartamente vândute de One United Properties au fost cele de 4 camere (3 dormitoare), cu o suprafață totală vandibilă de 9.873 mp, cererea cea mai ridicată fiind înregistrată la One Lake Club, One North Lofts și One Verdi Park, urmate îndeaproape de apartamentele de 2 camere (1 dormitor), cu o suprafață totală vandibilă de 9.829 mp, cererea cea mai ridicată fiind înregistrată la One Lake District și One High District. O defalcare detaliată a vânzărilor pe tip de apartament în S1 2025, inclusiv suprafața totală vandibilă a unităților vândute, este prezentată mai jos:

Tip unitate	S1 2025	Suprafață vandabilă (mp)
studio	16	900
2 camere (1 dormitor)	151	9.829
3 camere (2 dormitoare)	51	4.977
4 camere (3 dormitoare)	65	9.873
5+ camere și vile (4+ dormitoare)	4	1.179
Spații comerciale	14	1.844
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	301	28.602

Cea mai bine vândută dezvoltare a companiei în S1 2025 a fost One Lake District Faza 2, unde au fost vândute 80 de unități, ajungându-se astfel, la finalul lui S1 2025, la 419 unități vândute din totalul de 867.



A doua cea mai bine vândută dezvoltare a fost One Lake Club, cu 66 de unități vândute în primele șase luni ale anului, totalizând 455 de unități vândute până la finalul lui S1 2025, dintr-un total de 738 de unități. Dezvoltarea One Lake Club va fi etichetată drept „Furnished by Armani/Casa” ca urmare a încheierii unui parteneriat cu Armani/Casa în noiembrie 2023. A treia cea mai căutată dezvoltare a fost One High District, unde în S1 2025 au fost vândute 59 de unități, ajungându-se la un total de 690 de unități vândute de la lansarea vânzărilor.

Vânzările din S1 2025 pentru dezvoltările cheie, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la data de 30 iunie 2025, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Stadiu	Livrare	Unități vândute în S1 2025	Total unități vândute de la începutul proiectului	Total unități dezvoltate
One Lake District Faza 2	În dezvoltare	T1 2027	80	419	867
One Lake Club	În dezvoltare	T4 2026	66	455	738
One High District	În dezvoltare	T4 2025	59	690	841
One Floreasca Towers	În dezvoltare	T3 2025	21	177	215
One North Lofts	În dezvoltare	T3 2025	13	91	160
One Verdi Park	Finalizat	T1 2023	12	328	333
One Cotroceni Park	Finalizat	T4 2023	10	965	993
Alte dezvoltări	-	-	40	1.686	1.914
TOTAL UNITĂȚI			301	4.811	6.061

Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri pentru S1 2025 a fost de 14,2 milioane de euro, o creștere de 3% față de S1 2024. Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la data de 30 iunie 2025 este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Stadiu	Livrare/Achiziție	Suprafața închiribilă brută (GLA)	% Închiriat/Pre-închiriat	% Chiriași mutați
One Tower	Dezvoltare	2020	24.073	100%	100%
One Cotroceni Park 1	Dezvoltare	2022	47.001	96%	90%
Bucur Obor	Achiziție	2022	25.215	100%	84% ¹
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12.000	100%	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltare	2023	35.797	99%	80%
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI			144.086	98%	92%
One Gallery	În dezvoltare	2025	14.845	76%	n/a
One Technology District	În dezvoltare	2026	21.514	100%	n/a
Mondrian Hotel	În dezvoltare	2026	6.447	100%	n/a

NOTĂ: ¹Ca urmare a procesului de renovare de la Bucur Obor, unele spații sunt lăsate neocupate deliberat pentru a permite relocarea temporară a unor operatori esențiali pe durata lucrărilor de renovare necesare din interiorul clădirii. În consecință, spațiul este considerat ocupat.

În S1 2025, One United Properties a închiriat și pre-închiriat 7.483 mp de spații de birouri și comerciale din portofoliul său comercial. În plus, Compania a semnat mai multe prelungiri ale contractelor de închiriere pentru o suprafață totală de 18.948 mp.



Dezvoltări

La 30 iunie 2025, One United Properties avea în construcție un total de 3.884 de unități, 22.000 mp de spații de birouri și 21.000 mp de spații comerciale, cu o valoare totală brută de dezvoltare (GDV) de 1,44 miliarde de euro. În prima jumătate a anului 2025, One United Properties a finalizat 157 de unități în cadrul One Lake Club (Faza 2).

Portofoliul de terenuri

La 30 iunie 2025, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-contracte de cumpărare pentru 425 de mii mp de terenuri pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi de construire supraterane brute (GBA) de peste 1,1 milioane mp. Toate aceste parcele se află în prezent în faza de planificare, având o valoare totală brută de dezvoltare (GDV) suplimentară estimată la 2,2 miliarde de euro. Grupul estimează construirea a peste 9.000 de apartamente, servicii pentru comunități și 106 mii mp de clădiri comerciale destinate închirierii. Dintre clădirile comerciale, 99 de mii mp vor fi destinați spațiilor de birouri, iar restul de 7 mii mp se află în cadrul clădirilor care vor fi restaurate.

Extinderea în segmentul premium accesibil

În data de 31 martie 2025, One United Properties a anunțat semnarea unui contract de vânzare-cumpărare pentru achiziția a 100% din acțiunile Prelude 2000 S.R.L., compania care deține un teren de 21 de hectare în Sectorul 5 al Bucureștiului, destinat viitoarei dezvoltări a Companiei, One City District.

În data de 26 iunie 2025, Compania a anunțat plata integrală a prețului de achiziție de 21 de milioane de euro. Prin urmare, la aceeași dată, dreptul de proprietate asupra Prelude 2000 S.R.L. a fost transferat către One Proiect 18 S.R.L., filială deținută în integralitate de One United Properties. Tranzacția a fost finanțată parțial din suma de 68 de milioane de euro atrasă în cadrul majorării de capital social ce a avut loc în anul 2024 și a fost structurată pentru a fi achitată în patru tranșe egale. [Mai multe informații AICI.](#)

One City District va cuprinde aproximativ 3.000 de unități rezidențiale, fiind conceput ca un cartier auto-sustenabil, situat la 10 minute de mers cu mașina de Piața Unirii. Terenul beneficiază de multiple puncte de acces și de proximitatea mijloacelor de transport public și va include un parc, zone verzi, facilități educaționale, un centru de fitness cu piscină, piețe, spații comerciale cu operatori din domeniul alimentar, precum și alei dedicate pentru plimbare și piste de ciclism. [Mai multe informații AICI.](#)

Extindere strategică prin achiziția de teren în Sibiu

În data de 4 august 2025, One United Properties a anunțat semnarea unui antecontract de vânzare-cumpărare pentru aproximativ 28.825 mp de teren și construcții existente, situate pe fosta platformă industrială FLARO din Sibiu, prin intermediul filialei deținute integral, ONE PROIECT 24 S.R.L. Această tranzacție marchează intrarea Companiei pe piața din Sibiu, consolidând strategia sa de expansiune națională dincolo de București și Constanța.

Terenul, situat în zona centrală, va fi dezvoltat ca un ansamblu mixt, care va include zone rezidențiale, comerciale și de servicii. Ca parte a proiectului, patru clădiri istorice, inclusiv fosta fabrică de stilouri Gratioza, vor fi păstrate și integrate în dezvoltare, sprijinind atât regenerarea urbană, cât și conservarea patrimoniului. Această achiziție consolidează portofoliul de proiecte al Companiei pe termen mediu și se aliniază strategiei pe termen lung de a viza cele mai dinamice piețe regionale din România. Finalizarea este condiționată de îndeplinirea cerințelor uzuale, inclusiv obținerea autorizației finale de construire, estimată pentru finalul anului 2026. [Mai multe informații AICI.](#)



PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE GUVERNANȚĂ

AGOA și AGEA din data de 29 aprilie 2025

În data de 29 aprilie 2025, One United Properties a organizat Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul acestora, acționarii au aprobat, printre altele, bugetul pentru 2025 și distribuirea celei de-a doua tranșe de dividende aferente anului 2024, în valoare de 39,6 milioane de lei (prima tranșă fiind plătită în octombrie 2024, valoarea totală a dividendului brut pentru 2024 ridicându-se la 77,8 milioane de lei). Dividendul brut de 0,36 lei/acțiune a fost plătit la data de 29 mai 2025. Totodată, acționarii au reales Consiliul de Administrație al One United Properties, alcătuit din șapte membri: Claudio Cisullo, Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Dragoș Manda, Marius Diaconu, Augusta Dragić și Dirk Pahlke. [Hotărârile AGA sunt disponibile AICI.](#)

Respingerea apelului privind One Peninsula

În data de 12 mai 2025, Curtea de Apel București a confirmat legalitatea autorizației de construire pentru dezvoltarea One Peninsula și a Planului Urbanistic Zonal „Inel Median”, prin respingerea celui de-al doilea apel formulat de Municipiul București și Primarul General. Decizia, pronunțată în data de 9 mai, este definitivă și obligatorie, reafirmând validitatea hotărârii din 30 iunie 2020 a Tribunalului București, prin care au fost respinse cererile de anulare. [Mai multe informații AICI.](#)

Hotărârea instanței privind One Floreasca City

În data de 16 iunie 2025, Curtea de Apel București a dispus rejudecarea parțială a cauzei privind anularea Autorizației de Construire nr. 631/27.11.2018 aferentă proiectului One Floreasca City, în urma celui de-al doilea apel formulat de Asociația Salvați Bucureștiul și Asociația SOS Orașul. Cauza va fi retrimisă spre reanalizare Tribunalului București. Compania își menține poziția conform căreia autorizația a fost emisă legal, poziție confirmată de multiple hotărâri judecătorești definitive, și va continua să își apere drepturile în instanță. [Mai multe informații AICI.](#)

AGEA din 4 septembrie 2025

În data de 23 iulie 2025, Consiliul de Administrație al One United Properties a convocat Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor pentru data de 4 septembrie 2025. Ordinea de zi a AGEA include aprobarea unor facilități de credit noi și modificate pentru subsidiarele Companiei One United Tower S.R.L., One Cotroceni Park Office S.R.L. și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L., incluzând garanțiile aferente, acordurile de hedging și aranjamentele de subordonare. [Convocatorul AGA este disponibil AICI,](#) iar acționarii care dețineau acțiuni ONE la data de referință 14 august 2025 își pot exprima votul prin platforma eVOTE, la: www.one.evot.ro.

APECTE PRINCIPALE PRIVIND REGLEMENTAREA

Decizie relevantă a Curții Constituționale a României

În data de 9 aprilie 2025, Curtea Constituțională a României a emis o decizie prin care a declarat neconstituțională Decizia nr. 10/2015 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, care permitea anularea autorizațiilor de construire aflate în litigiu la momentul anulării Planului Urbanistic Zonal aferent. Această interpretare genera insecuritate juridică și contrazicea articolul 23 din Legea nr. 554/2004, care prevede

În mod expres că anularea unui Plan Urbanistic Zonal produce efecte numai pentru viitor. În urma acestei decizii, regula inițială este reinstaurată: odată ce o autorizație de construire este emisă legal, aceasta rămâne valabilă chiar dacă ulterior Planul Urbanistic Zonal aferent este anulat. Prin urmare, decizia Curții Constituționale confirmă faptul că anularea PUZ-ului nu poate afecta autorizațiile existente, indiferent dacă acestea sunt contestate în instanță. Decizia Curții Constituționale restabilește protecția juridică a drepturilor deja conferite prin acte administrative și instituie un cadru legal mai predictibil și mai sigur pentru urbanism, investiții și construcții în România, eliminând riscul pierderii autorizațiilor de construire ca urmare a anulării PUZ-urilor. Hotărârea aduce mai multă certitudine juridică în sectorul imobiliar, încurajează o creștere stabilă și contribuie la restabilirea încrederii investitorilor în peisajul dezvoltărilor imobiliare din România. **Mai multe informații disponibile AICI.**

Repunerea în vigoare a Planului Urbanistic Zonal pentru Sectorul 2

În data de 29 aprilie 2025, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) al Sectorului 2 din București a fost repus în vigoare în urma unei decizii ce vizează aspecte de procedură a Curții de Apel, care a anulat hotărârea anterioară de anulare și suspendare a PUZ-ului. Deși cauza urmează să fie rejudecată, planul este în prezent pe deplin aplicabil, permițând dezvoltatorilor imobiliari să reia procesele de autorizare în baza cadrului urbanistic existent. Aceasta reprezintă o evoluție pozitivă pentru sectorul imobiliar din București, deblocând potențialul de avansare a unor proiecte importante într-o zonă cu cerere ridicată și oferind o mai mare predictibilitate pe termen scurt și mediu pentru dezvoltările situate în Sectorul 2.

Introducerea principiului aprobării tacite în construcții și urbanism

În data de 30 aprilie 2025, Guvernul României a adoptat o reformă legislativă majoră printr-o ordonanță de urgență menită să simplifice și să accelereze procesul de autorizare în domeniul construcțiilor și al dezvoltării urbane. Noul cadru legal introduce principiul aprobării tacite: în cazul în care o autoritate nu emite un aviz sau nu răspunde în termenul legal stabilit, aprobarea se consideră acordată automat.

Reforma elimină, de asemenea, practica „avizelor în cascadă”, fiind înlocuită cu depunerea simultană a documentațiilor la toate instituțiile relevante, fiecare având un termen strict de răspuns de 15 zile. Este permisă doar o singură rundă de clarificări, limitând astfel schimburile repetate care conduceau anterior la blocaje birocratice.

Ordonanța reduce semnificativ termenele de aprobare pentru Planurile Urbanistice Generale (PUG) și Planurile Urbanistice Zonale (PUZ). În cazul autorizațiilor de construire, termenul de obținere este estimat să scadă la minimum patru luni, sau până la șase luni și jumătate în cazurile mai complexe. În plus, avizele și autorizațiile obținute în etapa studiului de fezabilitate vor rămâne valabile până la finalizarea proiectului, iar pentru investițiile publice nu vor fi percepute taxe suplimentare aferente avizelor. Comunicarea electronică a autorizațiilor devine obligatorie în ziua emiterii, sporind transparența și eficiența.

Excepțiile de la aplicarea principiului aprobării tacite sunt limitate la domenii precum protecția mediului, patrimoniul cultural și securitatea națională.

Această modernizare legislativă reprezintă un pas mult așteptat pentru accelerarea dezvoltării urbane la nivel național. **Textul integral al ordonanței de urgență, în limba română, este disponibil AICI, în Monitorul Oficial al României.**



PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL

Intenția de distribuire a dividendului interimar aferent anului 2025

În data de 29 aprilie 2025, One United Properties a informat piața cu privire la faptul că, în conformitate cu Politica privind Dividendele și în linie cu practicile din anii anteriori, Compania intenționează să distribuie un dividend interimar în semestrul al doilea al anului 2025, din profitul net interimar aferent anului 2025, înregistrat la 30 iunie 2025.

Consiliul de Administrație va supune aprobării Adunării Generale a Acționarilor, programată pentru data de 9 octombrie 2025, o propunere de distribuire a dividendului interimar. Se estimează că această propunere va fi similară dividendului aprobat de acționari în cadrul Adunării Generale Ordinare din 29 aprilie 2025, respectiv 0,36 lei/acțiune. Valoarea dividendului care va fi propus va fi evaluată în funcție de performanța Companiei comparativ cu bugetul, de condițiile de piață existente și cu respectarea obligațiilor legale, fiscale și contractuale aplicabile, inclusiv a eventualelor angajamente prevăzute în acordurile de finanțare.

Plata dividendelor

În data de 29 mai 2025, One United Properties a plătit cea de-a doua tranșă a dividendului semestrial, în valoare de 0,36 lei/acțiune. Politica privind dividendele a One United Properties prevede plata dividendelor pe bază semestrială, prima tranșă fiind aprobată în cadrul Adunării Generale a Acționarilor organizată în luna octombrie a fiecărui an, pe baza rezultatelor auditate la jumătatea exercițiului financiar, iar cea de-a doua tranșă fiind aprobată în aprilie anul următor, odată cu raportul anual auditat.

Activitatea de Market Making

Pentru susținerea lichidității acțiunilor ONE, începând cu 1 august 2025, BRK Financial Group a reluat activitatea de market making pentru acțiunile ONE, iar Raiffeisen Bank și-a reactivat serviciile de market making începând cu data de 13 august 2025.

Lichiditate

În T2 2025, acțiunile ONE au fost a 16-a cea mai tranzacționată acțiune pe Bursa de Valori București din punct de vedere al lichidității absolute, și a 14-a cea mai tranzacționabilă după lichiditate raportată la free-float, înregistrând tranzacții în valoare de 40,9 milioane de lei. Capitalizarea bursieră la 30 iunie 2025 era de 2,4 miliarde de lei. La aceeași dată, Compania avea 10.100 de acționari (+161% față de IPO).

Valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile ONE în T2 2025 a fost de 0,7 milioane de lei. În T2 2025, acțiunile ONE au înregistrat o creștere de 18,9%, depășind indicele BET, care a crescut cu 7%. Luând în considerare dividendul plătit la 29 mai 2025, randamentul total al acțiunilor ONE a fost de 21%, în timp ce BET-TR a crescut cu 12% în aceeași perioadă.



📍 One Tower, București, România

SAVE THE DATE

ONE Capital Markets Day 2025

Evaluarea Progresului
Un an de la „ONE 2030 Blueprint”

A photograph of the One Tower building at night, illuminated with warm orange and yellow lights, set against a dark blue sky. The building has a distinctive, angular, crystalline roof structure.

11 SEPTEMBRIE 2025

10:00 - 12:30 | Conferința principală

15:00 - 18:00 | Turul proprietăților

Confirmați participarea la: www.one.ro/cmd2025



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a crescut cu 16% comparativ cu anul precedent, ajungând în S1 2025 la 813,2 milioane de lei, față de 699,4 milioane de lei în S1 2024. Segmentul principal de activitate al Companiei, vânzarea de proprietăți rezidențiale, a accelerat cu 23% în S1 2025, la 642,3 milioane de lei, susținut de vânzările solide și progresul înregistrat pe mai multe șantiere de construcție. În concordanță cu această evoluție, venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut cu 25% față de anul anterior, ajungând la 231,6 milioane de lei, datorită vânzărilor constante și solide din ultimul an. Pe măsură ce construcția avansează la nivelul întregului portofoliu de vânzări, marja netă a segmentului rezidențial a crescut în S1 2025 la 36,1%, comparativ cu 35,3% înregistrată pentru S1 2024. Este important de menționat că această valoare reflectă fidel marja generală pe care One United Properties o generează din vânzarea de unități rezidențiale. Ca principiu, Compania vizează, pentru fiecare dezvoltare, o marjă netă de minimum 35%. **Pentru mai multe informații despre recunoașterea veniturilor din vânzările rezidențiale la One United Properties, consultați capitolul dedicat al acestui raport, disponibil AICI.**

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de divizia comercială și veniturile din servicii furnizate către chiriași, au ajuns în S1 2025 la 80,2 milioane de lei, în creștere cu 7% față de aceeași perioadă a anului trecut. Creșterea moderată, de o singură cifră, reflectă stabilizarea portofoliului comercial, care avea un grad de ocupare de 98% la data de 30 iunie 2025, cu 92% dintre chiriași deja mutați. Venitul net din chirii a înregistrat o creștere de 2% față de anul precedent, la 52,4 milioane de lei.

În S1 2025, One United Properties a înregistrat câștiguri din investiții imobiliare destinate dezvoltării ulterioare în valoare totală de 88,7 milioane de lei, o creștere de 304% față de anul precedent. Valoarea reflectă integral achiziția terenului pentru dezvoltarea One City District, unde Grupul va construi prima dezvoltare adresată segmentului premium accesibil. Este important de menționat faptul că, în urmă cu un an, Grupul a înregistrat câștiguri de 75,1 milioane de lei din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare, reprezentând apartamente pentru închiriere, precum și câștiguri aferente One Technology District.

Cheltuielile administrative au scăzut cu 19% în comparație cu anul anterior, ajungând la 31 de milioane de lei, pe fondul unui program de optimizare a costurilor implementat la nivelul întregului Grup, început în luna ianuarie 2025 și care va continua pe tot parcursul anului. Alte cheltuieli de exploatare au crescut cu 85%, la 10,3 milioane de lei. Din această sumă, 1,4 milioane de lei reprezintă sponsorizări legate de activități de CSR, care se preconizează că vor fi parțial deduse din impozitul pe profit.

Pentru segmentul comercial, alte cheltuieli de exploatare a proprietății au scăzut cu 51% față de anul precedent, de la 3,9 milioane de lei la 1,9 milioane de lei, pe fondul mutării noilor chiriași în spațiile de birouri între S2 2024 și S1 2025 și preluării de către aceștia a cheltuielilor aferente. În schimb, cheltuielile de exploatare a proprietății pentru segmentul rezidențial au crescut cu 33%, la 5,7 milioane de lei. Majorarea se datorează numărului mai mare de unități finalizate care generează cheltuieli până la predarea lor către cumpărătorii finali.

Rezultatul din activitatea de exploatare s-a ridicat la 335,8 milioane de lei în S1 2025, în creștere cu 15%, susținut de avansul de 25% al venitului net din vânzarea de proprietăți rezidențiale, în pofida unei scăderi generale de 12% a câștigurilor totale înregistrate în primele șase luni din 2025.

Rezultatul brut a ajuns în S1 2025 la 299,7 milioane de lei, o creștere de 13% față de anul precedent, iar profitul net s-a ridicat la 248,4 milioane de lei, în urcare cu 9% comparativ cu anul anterior. Impozitul pe profit pentru S1 2025 a fost de 51,4 milioane de lei, în creștere cu 43%, din care 7,7 milioane de lei reprezintă cheltuiala efectivă și 43,7 milioane de lei impozitul amânat pe profit generat de câștigurile din



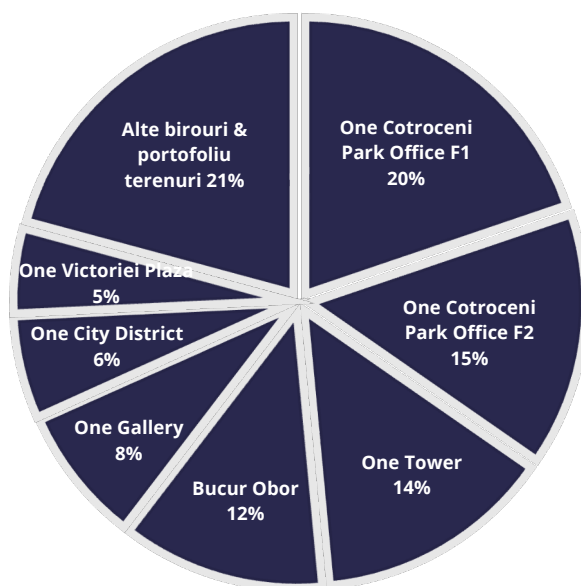
ajustarea valorii juste, care va deveni impozabil doar la vânzarea activelor.

Pozițiile P&L selectate (RON)	S1 2025	S1 2024	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	642.264.536	524.148.876	23%
<i>Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale</i>	<i>(401.775.368)</i>	<i>(329.456.418)</i>	22%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	231.580.286	184.985.805	25%
Venituri din chirii incl. venituri din serviciile către chiriași	80.237.015	74.964.738	7%
<i>Cheltuieli din serviciile către chiriași</i>	<i>(21.564.397)</i>	<i>(17.417.920)</i>	24%
Venitul net din chirii	52.424.313	51.457.546	2%
Câștiguri din proprietăți închiriate aflate în dezvoltare	(3.367.447)	0	100%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	0	75.074.254	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	88.702.967	21.934.372	304%
<i>Cheltuieli administrative</i>	<i>(31.004.817)</i>	<i>(38.061.958)</i>	-19%
<i>Alte cheltuieli de exploatare</i>	<i>(10.326.600)</i>	<i>(5.588.431)</i>	85%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	335.832.298	292.194.736	15%
EBT	299.727.658	264.474.007	13%
Profit net	248.365.117	228.649.416	9%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 6% în primele șase luni din 2025, ajungând la 5,9 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut în S1 2025 cu 7%, la 3,2 miliarde de lei, determinate de o majorare cu 7% a investițiilor imobiliare, la 3 miliarde de lei la finalul lui S1 2025, reprezentând segmentul comercial și terenurile din portofoliu. Această creștere a fost determinată de includerea terenului pentru One City District în categoria investițiilor imobiliare și de creșterea valorii dezvoltărilor One Technology District (+35%), One Gallery (+6%) și Hotel Mondrian (+5%). Creșterea solidă a investițiilor imobiliare a fost parțial compensată de o scădere de 28% a unităților rezidențiale destinate închirierii care au fost vândute.

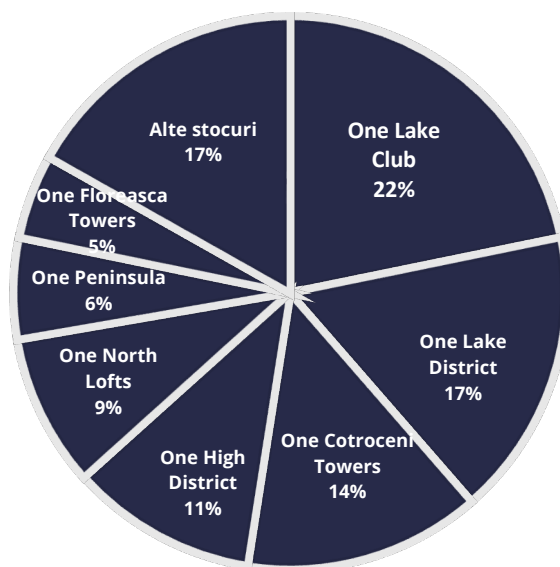
Investiții imobiliare '000 RON	30.06.2025	31.12.2024
One United Tower	420.312	421.209
One Cotroceni Park - Office 1	604.094	604.225
One Cotroceni Park - Office 2	443.581	444.594
One Cotroceni Park - Office 3	37.106	37.106
One Cotroceni Park - Office 4	82.155	81.671
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
One Technology District	109.569	81.146
Eliade Tower	44.167	44.075
Bucur Obor	353.012	346.934
One Gallery	235.593	222.994
One Băneasa Airpark	19.134	18.990
One M Hotel	75.868	72.580
One Carpathian	8.190	7.883
One Downtown	50.807	50.807
One Mamaia Nord Faza 3	14.843	14.843
One City District	192.371	-
Altele	76.348	73.836
Apartamente de închiriat	129.242	178.612
TOTAL	3.034.919	2.840.032





Activele circulante au crescut cu 6% în primele șase luni din 2025, ajungând la 2,7 miliarde de lei, determinate de o creștere de 39% a creanțelor comerciale, până la 1,1 miliarde de lei, și o majorare cu 28% a cheltuielilor în avans către furnizori, la 228,9 milioane de lei. În schimb, aceste creșteri au fost atenuate de o scădere de 7% a stocurilor (proprietăți rezidențiale), care s-au ridicat la 970,6 milioane de lei la finalul lui S1 2025. Scăderea stocurilor se datorează ritmului susținut al vânzărilor la nivelul întregului portofoliu rezidențial și predării unităților finalizate către clienții finali, coroborat cu faptul că în primele șase luni din 2025 nu au fost adăugate noi dezvoltări în portofoliul de vânzări. Stocurile la One Timpuri Noi a scăzut cu 90% în primele șase luni din 2025, urmat de One Verdi Park (-54%), One Floreasca Towers (-28%), One Cotroceni Park Rezidențial (-26%) și One High District (-15%). Restul dezvoltărilor au înregistrat un grad variabil de creștere sau scădere, în concordanță cu evoluția vânzărilor rezidențiale în S1 2025, așa cum este prezentat în secțiunea de actualizări legate de business.

Proprietate rezidențială în '000 RON	30.06.2025	31.12.2024
One Verdi Park	14.429	31.296
One Cotroceni Park – Rezidențial	39.327	53.181
One Cotroceni Towers	132.935	129.404
One Modrogan	37.585	43.266
One Mircea Eliade	2.711	2.711
One Peninsula	54.555	63.056
One Herăstrău Towers	3.267	3.267
One Floreasca Vista	381	378
One Timpuri Noi	184	1.877
One Mamaia Nord 2	26.581	27.087
One Herăstrău Vista	24.782	26.647
One High District	105.399	123.846
One Lake Club	218.030	211.417
One Lake District	160.190	141.510
One North Lofts	82.912	96.420
One Floreasca Towers	51.757	71.750
Carpathian Lodge 2	7.209	6.748
Alte stocuri	8.348	7.561
TOTAL	970.582	1.041.422



Pe fondul nivelului ridicat al activității pe mai multe șantiere de construcție, poziția de numerar a scăzut cu 13% în primele șase luni din 2025, la 376,8 milioane de lei.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 5% în S1 2025, ajungând la 3,6 miliarde de lei. Această creștere a fost determinată în principal de un avans de 10% al rezultatului reportat, care s-a ridicat la 1,9 miliarde de lei la finalul lui S1 2025. Acțiunile proprii au totalizat o valoare negativă de -22,9 milioane de lei, o apreciere de 60% reprezentând acțiunile proprii răscumpărate de pe piață în S1 2025, în cadrul programului de răscumpărare inițiat în data de 12 decembrie 2024, cu scopul anulării acestora ([mai multe detalii AICI](#)).

Datoriile totale au crescut în S1 2025 cu 8% față de anul precedent, ajungând la 2,2 miliarde de lei la 30 iunie 2025. Datoriile pe termen lung au avansat cu 5%, până la 1,4 miliarde de lei, în timp ce datoriile curente au crescut cu 12%, la 877,4 milioane de lei. Creșterea datoriilor curente a fost determinată în principal de o majorare cu 72% a creditelor pe termen scurt de la bănci și alte entități, care s-au ridicat la 164,6 milioane de lei la finalul lunii iunie 2025, și de o creștere de 17% a datoriilor comerciale și a altor datorii, care au ajuns la 321,3 milioane de lei la finalul lui S1 2025.

Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de un avans de 2% al împrumuturilor și creditelor de la bănci și alte entități, care s-au ridicat la 941,4 milioane de lei la 30 iunie 2025, determinată de



tragerile de fonduri pentru One North Lofts și One Lake Club, precum și de o creștere de 12% a impozitelor amânate, care au ajuns la 402,9 milioane de lei.

Scadența medie rămasă pentru creditele în sold la 30 iunie 2025 era de 6,7 ani pentru creditele bancare legate de investiții în active imobiliare (161,9 milioane de euro) și de 1,7 ani pentru creditele bancare legate de dezvoltarea de active imobiliare rezidențiale (47,6 milioane de euro). Marja medie a dobânzii peste nivelul EURIBOR la 3 luni a fost cuprinsă între 1,5% și 3%.

Per ansamblu, creșterea creditelor pe termen lung pentru One United Properties este determinată, pe de o parte, de clădirile de birouri și comerciale, care sunt finanțate prin credite pe termen lung. Aceste împrumuturi nu au impact asupra fluxului de numerar, întrucât sunt rambursate în principal din veniturile din chirii, iar o parte din credit este amortizată anual. Pe de altă parte, dezvoltările care vizează clienți cu venituri medii și medii spre mari (unde clienții pot contracta apartamente cu un avans de 30% și o plată de 70% la livrare) necesită mai multe datorii decât dezvoltările adresate clienților cu venituri mari și foarte mari, unde aceștia plătesc suma integrală pe parcursul perioadei de construcției (100% plată anticipată sau 5 rate egale de 20%).

La finalul lui S1 2025, One United Properties a majorat indicatorul loan-to-value cu 1 punct procentual, la 28%. Datoria netă s-a ridicat la 735,8 milioane de lei, reprezentând doar 13% din activele totale, care au ajuns la 5,9 miliarde de lei.

FLUXURI DE NUMERAR

În S1 2025, One United Properties a înregistrat intrări de numerar de 71 de milioane de euro din vânzările și pre-vânzările de unități contractate. Fluxurile de numerar contractuale, respectiv sumele care urmează să fie încasate în baza contractelor de pre-vânzare încheiate cu clienții până la 30 iunie 2025, se ridică la 364,4 milioane de euro în numerar suplimentar până în 2027 (80,6 milioane de euro în 2025, 198,3 milioane de euro în 2026 și 85,5 milioane de euro în 2027). Acestea sume corespund **exclusiv** unităților deja pre-vândute și care urmează să fie livrate în viitor, excluzând orice vânzare realizată ulterior datei de 30 iunie 2025.

La data de 30 iunie 2025, echipa de vânzări avea un portofoliu de 1.250 de unități rezidențiale disponibile pentru vânzare și pre-vânzare. Unități suplimentare pot fi adăugate în portofoliul de vânzări în orice moment, în funcție de cererea clienților. Potențialele fluxuri de numerar generate de aceste pre-vânzări nu sunt incluse în estimările de mai sus.



RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE

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

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

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

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IFRS 15

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

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



Dezavantajul acestei metode este că, spre deosebire de recunoașterea directă la un moment dat, metoda gradului de realizare adaugă straturi de complexitate, făcând ca situațiile financiare să fie mai greu de descifrat pentru unii investitori și analiști, generând uneori presupuneri incorecte legate de faptul că veniturile sau rentabilitatea Companiei sunt în scădere, când de fapt acestea fluctuează datorită numărului de dezvoltări care se află în diferite etape de finalizare. Recunoașterea veniturilor din vânzările dezvoltărilor rezidențiale pe parcursul perioadei de construcție este în concordanță cu principiile de bază ale cadrului IFRS și oferă diverse beneficii în ceea ce privește raportarea financiară și reprezentarea economică.

EXEMPLU DE RECUNOAȘTERE A VENITURILOR ȘI A PROFITULUI

Valoarea Totală a Contractului: 1.000.000 euro

Costul Terenului: 100.000 euro

Costurile de Dezvoltare: 500.000 euro

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

Anul 0 (Începutul Contractului):

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

Anul 1 (Sfârșitul Primului An):

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

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

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

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

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

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



RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE

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

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IAS 40

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

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

Tehnicile de măsurare a valorii juste sunt:

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

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

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

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



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	S1 2025	S1 2024	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	642.264.536	524.148.876	23%
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(401.775.368)	(329.456.418)	22%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(5.724.771)	(4.294.225)	33%
Comisioane de intermediere imobiliară - rezidențial	(3.184.111)	(5.412.428)	-41%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	231.580.286	184.985.805	25%
Câștiguri/(pierderi) din proprietăți închiriate aflate în dezvoltare	(3.367.447)	0	100%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	0	75.074.254	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	88.702.967	21.934.372	304%
Venituri din chirii	58.672.618	57.546.818	2%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	21.564.397	17.417.920	24%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(21.564.397)	(17.417.920)	24%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(1.905.489)	(3.914.379)	-51%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(4.342.816)	(2.174.893)	100%
Venitul net din chirii	52.424.313	51.457.546	2%
Cheltuieli administrative	(31.004.817)	(38.061.958)	-19%
Alte cheltuieli de exploatare	(10.326.600)	(5.588.431)	85%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	2.508.962	(853.070)	-394%
Alte venituri de exploatare	5.314.634	3.246.218	64%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	335.832.298	292.194.736	15%
Venituri financiare	8.864.637	6.808.678	30%
Cheltuieli financiare	(44.849.973)	(34.598.264)	30%
Cota-parte din profitul asociaților	(119.304)	68.857	-273%
Profit brut	299.727.658	264.474.007	13%
Impozit pe profit	(51.362.541)	(35.824.591)	43%
Profit net	248.365.117	228.649.416	9%



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	S1 2025	S1 2024	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	128.155.586	105.388.331	22%
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(80.169.081)	(66.242.368)	21%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(1.142.304)	(863.421)	32%
Comisioane de intermediere imobiliară - rezidențial	(635.348)	(1.088.253)	-42%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	46.208.853	37.194.289	24%
Câștiguri/(pierderi) din proprietăți închiriate aflate în dezvoltare	(671.931)	0	100%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	0	15.094.854	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	17.699.530	4.410.249	301%
Venituri din chirii	11.707.363	11.570.688	1%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	4.302.897	3.502.145	23%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(4.302.897)	(3.502.145)	23%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(380.216)	(787.047)	-52%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(866.553)	(437.296)	98%
Venitul net din chirii	10.460.594	10.346.345	1%
Cheltuieli administrative	(6.186.610)	(7.652.952)	-19%
Alte cheltuieli de exploatare	(2.060.540)	(1.123.641)	83%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	500.631	(171.523)	-392%
Alte venituri de exploatare	1.060.467	652.702	62%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	67.010.994	58.750.322	14%
Venituri financiare	1.768.824	1.368.991	29%
Cheltuieli financiare	(8.949.232)	(6.956.522)	29%
Cota-parte din profitul asociaților	(23.806)	13.845	-272%
Profit brut	59.806.780	53.176.636	12%
Impozit pe profit	(10.248.731)	(7.203.093)	42%
Profit net	49.558.049	45.973.543	8%

Contul de Profit și Pierdere Consolidat a fost convertit în euro din situațiile financiare consolidate în lei folosind cursul de schimb mediu pentru S1 publicat de Banca Națională a României, de 5,0116 RON/EUR pentru S1 2025 și 4,9735 pentru S1 2024.



BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	30.06.2025	31.12.2024	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	3.166.256.217	2.970.197.118	7%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Imobilizări necorporale	16.644.615	17.028.345	-2%
Investiții imobiliare	3.034.918.791	2.840.032.458	7%
Active aferente dreptului de utilizare	641.411	1.050.560	-39%
Investiții în entități asociate	4.968.381	9.469.740	-48%
Imobilizări corporale	50.648.291	52.910.435	-4%
Alte active imobilizate	39.178.652	30.449.504	29%
ACTIVE CIRCULANTE	2.706.249.586	2.562.337.517	6%
Stocuri	970.582.320	1.041.422.317	-7%
Avansuri acordate furnizorilor	228.925.948	179.397.428	28%
Creanțe comerciale	1.050.078.149	755.891.528	39%
Alte creanțe	39.554.323	103.659.750	-62%
Cheltuieli înregistrate în avans	40.315.951	50.136.707	-20%
Numerar și echivalente de numerar	376.792.895	431.829.787	-13%
TOTAL ACTIVE	5.872.505.803	5.532.534.635	6%
CAPITALURI PROPRII	3.643.166.845	3.459.106.428	5%
Capitalul social	1.105.831.020	1.105.831.013	0%
Prime de capital	114.833.373	114.833.373	0%
Rezerve legale	32.999.007	32.999.007	0%
Acțiuni proprii	(22.933.538)	(14.326.329)	60%
Alte rezerve de capital	14.070.009	13.852.860	2%
Rezultat reportat	1.883.621.911	1.714.502.751	10%
Interese care nu controlează	514.745.063	491.413.753	5%
DATORII	2.229.338.958	2.073.428.207	8%
DATORII PE TERMEN LUNG	1.351.980.076	1.292.556.713	5%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	941.402.184	927.124.475	2%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	6.475.693	4.979.227	30%
Datorii comerciale și alte datorii	1.181.951	1.237.930	-5%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	402.920.248	359.215.081	12%
DATORII CURENTE	877.358.882	780.871.494	12%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	164.616.225	95.437.126	72%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	49.956	19.950.613	-100%
Datorii de leasing	2.165.693	2.417.642	-10%
Datorii comerciale și alte datorii	321.331.926	274.514.613	17%
Venituri în avans	25.021.273	24.404.422	3%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	3.993.353	10.460.538	-62%
Avansuri încasate de la clienți	360.180.456	353.686.540	2%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	5.872.505.803	5.532.534.635	6%



BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	30.06.2025	31.12.2024	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	623.561.104	597.132.570	4%
Fond comercial	3.792.283	3.871.268	-2%
Imobilizări necorporale	3.277.983	3.423.402	-4%
Investiții imobiliare	597.695.569	570.964.086	5%
Active aferente dreptului de utilizare	126.319	211.206	-40%
Investiții în entități asociate	978.471	1.903.810	-49%
Imobilizări corporale	9.974.652	10.637.188	-6%
Alte active imobilizate	7.715.826	6.121.611	26%
ACTIVE CIRCULANTE	532.967.601	515.135.908	3%
Stocuri	191.146.054	209.368.995	-9%
Avansuri acordate furnizorilor	45.084.575	36.066.309	25%
Creanțe comerciale	206.801.928	151.965.487	36%
Alte creanțe	7.789.811	20.839.901	-63%
Cheltuieli înregistrate în avans	7.939.806	10.079.553	-21%
Numerar și echivalente de numerar	74.205.427	86.815.663	-15%
TOTAL ACTIVE	1.156.528.705	1.112.268.478	4%
CAPITALURI PROPRII	717.483.673	695.423.580	3%
Capitalul social	217.781.874	222.317.809	-2%
Prime de capital	22.615.234	23.086.261	-2%
Rezerve legale	6.498.810	6.634.166	-2%
Acțiuni proprii	(4.516.521)	(2.880.185)	57%
Alte rezerve de capital	2.770.941	2.784.998	-1%
Rezultat reportat	370.959.669	344.686.024	8%
Interese care nu controlează	101.373.666	98.794.506	3%
DATORII	439.045.032	416.844.898	5%
DATORII PE TERMEN LUNG	266.258.360	259.857.404	2%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	185.399.331	186.390.397	-1%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	1.275.320	1.001.031	27%
Datorii comerciale și alte datorii	232.773	248.875	-6%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	79.350.936	72.217.101	10%
DATORII CURENTE	172.786.672	156.987.494	10%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	32.419.447	19.186.813	69%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	9.838	4.010.899	-100%
Datorii de leasing	426.511	486.046	-12%
Datorii comerciale și alte datorii	63.282.968	55.188.801	15%
Venituri în avans	4.927.678	4.906.299	0%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	786.449	2.103.001	-63%
Avansuri încasate de la clienți	70.933.780	71.105.635	0%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.156.528.705	1.112.268.478	4%

Bilanțul Consolidat a fost convertit în euro din bilanțul consolidat în lei folosind cursul de schimb de la sfârșitul perioadei publicat de Banca Națională a României, de 5,0777 RON/EUR pentru 30.06.2025 și 4,9741 RON/EUR pentru 31.12.2024.



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, la nivel consolidat, la 30 iunie 2025, sunt prezentați mai jos.

*Date financiare
în RON*

30 iunie 2025

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	2.706.249.586	= 3,08
Datorii curente	877.358.882	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat	1.112.544.058	= 31%
Capitaluri proprii	3.643.166.845	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți :2	902.984.839	= 0,56
Cifra de afaceri x2	1.626.304.146	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri x2	1.626.304.146	= 0,51
Active imobilizate	3.166.256.217	

Loan to value

	30 iunie 2025		31 decembrie 2024
Datorie financiară	1.112.544.058	= 28%	1.047.491.441
Active imobiliare	4.005.501.111		3.881.454.775



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	S1 2025	S1 2024	Δ %
Venituri din dividende	160.305.650	44.939.830	257%
Venituri din dobânzi	21.615.614	18.537.648	17%
Total venituri din exploatare	181.921.264	63.477.478	-187%
Alte venituri	0	18.331.533	-100%
Total totale din activități curente	181.921.264	81.809.011	122%
Amortizarea, deprecierea și pierderea de valoare nete	(1.028.013)	(6.707)	15.227%
Cheltuieli administrative	(211.110)	(923.588)	-77%
Alte cheltuieli de exploatare	(3.096.799)	(3.943.165)	-21%
Total cheltuieli de exploatare	(4.335.922)	(4.873.460)	-11%
Rezultat din activități curente	177.585.342	76.935.551	131%
Câștig/(pierdere) net(ă) din cedarea investițiilor în filiale și entități asociate	(40)	(165.949)	-99,9%
Alte venituri financiare	18.577.578	302.119	6.049%
Profit brut	196.162.880	77.071.721	155%
Cheltuieli cu impozitul	(5.232.675)	(2.856.182)	83%
Profit net	190.930.205	74.215.539	157%



BILANȚ INDIVIDUAL (RON)

BILANȚ (RON)	30.06.2025	31.12.2024	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	1.382.776.262	1.261.446.213	10%
Imobilizări necorporale	84.358	84.358	0%
Imobilizări corporale	7.789	9.833	-21%
Active financiare - investiții	522.114.816	453.163.204	15%
Active financiare - împrumuturi acordate	796.922.383	744.649.715	7%
Active pentru impozit amânat	90.261	88.253	2%
Alte active imobilizate	63.556.655	63.450.850	0%
ACTIVE CIRCULANTE	395.291.439	402.486.564	-2%
Creanțe comerciale	59.655.114	59.855.430	0%
Alte creanțe	131.678.411	139.648.069	-6%
Cheltuieli înregistrate în avans	551.821	17.703.252	-97%
Active financiare - împrumuturi acordate	144.491.231	43.495.913	232%
Numerar și echivalente de numerar	58.914.862	141.783.900	-58%
TOTAL ACTIVE	1.778.067.701	1.663.932.777	7%
CAPITALURI PROPRII	1.537.189.379	1.432.399.293	7%
Capitalul social	1.105.831.020	1.105.831.013	0%
Prime de capital	114.833.373	114.833.373	0%
Acțiuni proprii	(22.933.538)	(14.326.329)	60%
Alte rezerve de capital	14.070.009	13.852.860	2%
Rezerve legale	31.335.174	31.335.174	0%
Rezultat reportat	294.053.341	180.873.202	63%
DATORII	240.878.322	231.533.484	4%
DATORII PE TERMEN LUNG	755.726	359.393	110%
Alte datorii pe termen lung	755.726	359.393	110%
DATORII CURENTE	240.122.596	231.174.091	4%
Datorii comerciale	342.431	1.019.069	-66%
Alte datorii	236.988.834	221.243.577	7%
Datoria fiscală curentă	2.791.332	8.911.445	-69%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.778.067.701	1.663.932.777	7%



PERSPECTIVE ȘI RISCURI PENTRU ANUL 2025

Rezultatele generate în S1 2025 sunt în linie cu estimările conducerii pentru această perioadă și, prin urmare, conducerea menține bugetul pentru anul 2025, astfel cum a fost aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor din data de 29 aprilie 2025.

Bugetul în lei este prezentat în tabelul de mai jos și include rezultatele estimate a fi generate de Companie la nivel consolidat.

Valori în lei	2025 Bugetat	2024 Auditat	Δ%
Cifra de afaceri	1.549.064.903	1.437.731.021	8%
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	1.304.203.117	1.141.909.097	14%
Venituri din chirii și venituri din servicii către chiriași	180.689.955	151.447.486	19%
Rezultat din activitatea de exploatare	543.529.649	481.686.431	13%
Profit brut	463.847.457	430.749.472	8%
Profit net	393.531.864	372.625.552	6%

Bugetul pentru anul 2025 prevede o creștere a tuturor indicatorilor financiari cheie ai One United Properties, atât în sectorul rezidențial, cât și în cel comercial. Cifra de afaceri este estimată să crească cu 8%, până la 1,55 miliarde de lei, fiind susținută de cererea solidă pentru proprietăți rezidențiale și de o bază în creștere a veniturilor din chirii.

Veniturile din vânzarea de proprietăți rezidențiale sunt prognozate să crească cu 14%, până la 1,3 miliarde de lei, fiind sprijinite de dinamica solidă a vânzărilor, de livrările din dezvoltările aflate în derulare și de o activitate solidă de pre-vânzare. Un obiectiv cheie pentru 2025 îl reprezintă livrarea dezvoltărilor rezidențiale către clienții finali, mai multe dezvoltări fiind programate pentru finalizare în S2 2025 sau la începutul anului 2026, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra marjei nete din dezvoltările rezidențiale.

Veniturile din chirii și veniturile din serviciile către chiriași sunt estimate să crească cu 19%, până la 180,7 milioane de lei, reflectând extinderea portofoliului de birouri și retail al companiei și nivelurile ridicate de ocupare. Obiectivul pentru 2025 este atingerea unui grad de ocupare integral la One Cotroceni Park Office Faza 1 și 2, asigurând astfel închirierea în proporție de 100% a întregului portofoliu de birouri existent.

Condițiile macroeconomice, în special evoluția ratelor dobânzilor și disponibilitatea finanțării, vor continua să influențeze performanța financiară a companiei. Pentru a atenua posibilele efecte, One United Properties se va concentra pe o administrare eficientă a capitalului și pe optimizarea costurilor neesențiale, în special la nivelul sediului central, cu scopul de a îmbunătăți marjele și de a susține profitabilitatea.

Profitul din exploatare este prognozat să crească cu 13%, depășind ritmul de creștere al cifrei de afaceri, ca urmare a îmbunătățirii eficienței operaționale. Profitul brut este estimat să crească cu 8%, iar profitul net este prognozat să avanseze cu 6%, până la 393,5 milioane de lei.

RISCURI ȘI ELEMENTE DE INCERTITUDINE

În contextul actual, conducerea dorește să atragă în mod deosebit atenția asupra riscurilor sporite și elementelor de incertitudine generate de:

Înăsprirea politicii fiscale: Necesitatea Guvernului României de a aborda deficitul bugetar în creștere a condus la o serie de modificări fiscale cu implicații directe asupra sectorului imobiliar. Majorarea



diferitelor taxe poate crește baza de costuri a Companiei și poate reduce profitabilitatea netă. În plus, impredictibilitatea continuă a politicii fiscale, adesea adoptată fără o consultare publică adecvată, ar putea afecta planificarea financiară, întârzia deciziile de investiții sau diminua atractivitatea activelor imobiliare atât pentru investitorii instituționali, cât și pentru cei de retail.

Incertitudine legislativă și fiscală: Mediul de afaceri din România continuă să fie caracterizat de modificări legislative frecvente și impredictibile, în special în materie fiscală și de reglementare. Amendamentele recente și propunerile de modificare a legislației fiscale, inclusiv majorarea impozitului pe dividende, schimbările privind impozitarea companiilor și taxele sectoriale, generează incertitudine în ceea ce privește planificarea financiară și proiecțiile de rentabilitate. În același timp, reglementările aflate în continuă schimbare privind urbanismul, autorizarea construcțiilor, eficiența energetică și standardele de mediu pot introduce cerințe suplimentare de conformare, întârzieri sau presiuni asupra costurilor. Pentru One United Properties, care operează pe multiple clase de active și gestionează un portofoliu extins de dezvoltări, un astfel de climat de incertitudine implică riscuri atât pentru execuția proiectelor, cât și pentru performanța financiară.

Încetinirea economică și diminuarea apetitului de consum: Este de așteptat ca taxarea mai ridicată, combinată cu presiunile inflaționiste persistente, să afecteze veniturile disponibile ale gospodăriilor și sentimentul investițional în a doua jumătate a anului 2025. În special, recenta majorare cu 2 puncte procentuale a TVA pentru bunurile și serviciile neesențiale poate reduce suplimentar încrederea generală și capacitatea de consum. Deși locuința reprezintă o nevoie fundamentală, cererea pentru proprietăți rezidențiale premium, precum cele dezvoltate de One United Properties, este mai sensibilă la modificările venitului discreționar și ale sentimentului economic general. Pe segmentul comercial, companiile confruntate cu creșterea costurilor pot amâna planurile de extindere sau pot reduce suprafețele închiriate. Aceste dinamici ar putea conduce la cicluri de vânzare mai lungi, rate mai ridicate de neocupare a spațiilor comerciale și presiuni asupra fluxurilor de venituri ale Companiei.

Întârzieri în procesul de reglementare și autorizare: Dezvoltarea urbană în România continuă să se confrunte cu blocaje de reglementare, în special în ceea ce privește procedurile de autorizare. Termenele prelungite de aprobare, interpretările neunitare ale reglementărilor de urbanism și planificare urbană, precum și ineficiențele administrative la nivel municipal pot întârzia semnificativ datele de începere a proiectelor. Aceste întârzieri pot afecta calendarul de construcție al Companiei, recunoașterea veniturilor și implementarea generală a portofoliului de proiecte. Având în vedere prezența activă a One United Properties în București și în alte mari centre urbane, unde procesele de autorizare sunt adesea supuse unei analize sporite și unor schimbări legislative frecvente, acest aspect rămâne un risc operațional major pentru dezvoltările în curs și cele viitoare.

DISCLAIMER: Conducerea recomandă investitorilor să consulte lista detaliată a riscurilor aferente Grupului, prezentată în Raportul Anual 2024, disponibil [AICI](#), precum și cel mai recent Prospect publicat în august 2024, disponibil [AICI](#).

Totuși, este esențial de subliniat că, și coroborată cu aceste surse suplimentare, lista și descrierea riscurilor nu sunt exhaustive. Astfel, riscurile detaliate în aceste documente pot să nu acopere toate provocările aferente activităților emitentului pentru S2 2025. Pot exista factori de risc și incertitudini neprevăzute, de care Grupul sau societățile sale afiliate nu sunt în prezent conștiente. Acestea ar putea influența ulterior rezultatele reale, situația financiară, performanțele și realizările emitentului, putând conduce la o scădere a prețului acțiunilor Grupului.

Investitorii ar trebui să efectueze verificările prelabile necesare pentru a-și fundamenta evaluarea oportunității de investiție.



DESPRE ONE UNITED PROPERTIES

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

Cu o reputație de neegalat de dezvoltator premium, ONE realizează apartamente pentru clienți cu venituri *medii, medii-mari, mari și foarte mari*. ONE este un brand de lux și este reprezentat de calitate, design, comunitate, sustenabilitate și în final, de locațiile foarte dorite. Toate clădirile ONE dețin certificări superioare de sustenabilitate, eficiență energetică și wellness, iar dezvoltatorul este premiat la numeroase gale și conferințe în domeniu, atât la nivel internațional, cât și la nivel local.



REZIDENȚIAL

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

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



BIROU

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

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



RETAIL

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

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

DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES





DECLARAȚIA CONDUCERII

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

- a) situațiile financiare interimare consolidate condensate și situațiile financiare individuale condensate pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2025 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. 14 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2025, 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 iunie 2025**

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 – 35

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE (neauditat)

	Nota	30 iunie 2025 (neauditat)	31 decembrie 2024 (auditat)
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	6	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	6	16.644.615	17.028.345
Imobilizări corporale	4	50.648.291	52.910.435
Active aferente dreptului de utilizare		641.411	1.050.560
Investiții imobiliare	7	3.034.918.791	2.840.032.458
Investiții în entități asociate	8	4.968.381	9.469.740
Alte active imobilizate	11	39.178.652	30.449.504
Total active imobilizate		3.166.256.217	2.970.197.118
Active circulante			
Stocuri	9	970.582.320	1.041.422.317
Avansuri acordate furnizorilor	10	228.925.948	179.397.428
Creanțe comerciale	11	1.050.078.149	755.891.528
Alte creanțe	11	39.554.323	103.659.750
Cheltuieli în avans	5	40.315.951	50.136.707
Numerar și echivalente de numerar	12	376.792.895	431.829.787
Total active circulante		2.706.249.586	2.562.337.517
TOTAL ACTIVE		5.872.505.803	5.532.534.635
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	1.105.831.020	1.105.831.013
Prime de capital	14	114.833.373	114.833.373
Acțiuni proprii		(22.933.538)	(14.326.329)
Alte rezerve de capital	14	14.070.009	13.852.860
Rezerve legale	14	32.999.007	32.999.007
Rezultat reportat		1.883.621.911	1.714.502.751
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		3.128.421.782	2.967.692.675
Interese care nu controlează		514.745.063	491.413.753
Total capitaluri proprii		3.643.166.845	3.459.106.428
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	941.402.184	927.124.475
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	6.475.693	4.979.227
Datorii comerciale și alte datorii	16	1.181.951	1.237.930
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	402.920.248	359.215.081
Total datorii pe termen lung		1.351.980.076	1.292.556.713

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

	Nota	30 iunie 2025 (neauditat)	31 decembrie 2024 (auditat)
Datorii curente			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	164.616.225	95.437.126
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	49.956	19.950.613
Datorii din contracte de leasing		2.165.693	2.417.642
Datorii comerciale și alte datorii	16	321.331.926	274.514.613
Venituri în avans		25.021.273	24.404.422
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	3.993.353	10.460.538
Avansuri primite de la clienți	17	360.180.456	353.686.540
Total datorii curente		877.358.882	780.871.494
Total datorii		2.229.338.958	2.073.428.207
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		5.872.505.803	5.532.534.635

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 august 2025 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

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

	Nota	6 luni încheiate la 30 iunie 2025	6 luni încheiate la 30 iunie 2024	T1 2025	T1 2024
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	18	642.264.536	524.148.876	309.105.777	306.375.995
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	18	(401.775.368)	(329.456.418)	(193.576.388)	(184.070.216)
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale		(5.724.771)	(4.294.225)	(2.584.250)	(2.802.162)
Cheltuieli de intermediere vânzări	20	(3.184.111)	(5.412.428)	(1.833.936)	(2.372.225)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		231.580.286	184.985.805	111.111.203	117.131.392
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate		-	75.074.254	-	49.228.121
Câștiguri/(Pierderi) din investiții imobiliare în curs de dezvoltare		(3.367.447)	-	-	-
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare		88.702.967	21.934.372	-	23.285.178
Câștiguri din investiții imobiliare		85.335.520	97.008.626	-	72.513.299
Venituri din chirii	19	58.672.618	57.546.818	29.304.509	29.635.124
Venituri din servicii către chiriași	19	21.564.397	17.417.920	10.213.149	8.903.968
Costuri cu servicii către chiriași		(21.564.397)	(17.417.920)	(10.213.149)	(8.903.968)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(1.905.489)	(3.914.379)	(1.966.202)	(2.670.140)
Cheltuieli de intermediere vânzări de birouri	20	(4.342.816)	(2.174.893)	(2.666.812)	(1.237.548)
Venituri nete din închirieri		52.424.313	51.457.546	24.671.495	25.727.436
Cheltuieli generale de administrație	21	(31.004.817)	(38.061.958)	(15.582.357)	(16.904.083)
Alte cheltuieli de exploatare	22	(10.326.600)	(5.588.431)	(4.746.485)	(3.809.597)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare		2.508.962	(853.070)	1.630.041	(820.993)
Alte venituri din exploatare		5.314.634	3.246.218	3.441.690	1.605.054
Rezultat din activități obișnuite		335.832.298	292.194.736	120.525.587	195.442.508
Venituri financiare		8.864.637	6.808.678	4.516.690	3.902.180
Cheltuieli financiare		(44.849.973)	(34.598.264)	(12.494.689)	(15.668.079)
Cota-parte din profitul asociaților	8	(119.304)	68.857	(233.198)	137.237
Rezultat înainte de impozitare		299.727.658	264.474.007	112.314.390	183.813.846
Impozit pe profit	13	(51.362.541)	(35.824.591)	(16.125.431)	(26.533.969)
Rezultatul net al perioadei		248.365.117	228.649.416	96.188.959	157.279.877
Total rezultat global aferent perioadei		248.365.117	228.649.416	96.188.959	157.279.877
Rezultat global atribuibil:					
Proprietarilor Grupului		242.553.083	219.007.595	91.131.757	145.841.872
Intereselor care nu controlează		5.812.034	9.641.821	5.057.202	11.438.005
Câștiguri pe acțiuni de bază atribuibile acționarilor	25	2,2460	0,060	0,8698	0,041
Câștiguri pe acțiuni diluate atribuibile acționarilor	25	2,2365	0,060	0,7179	0,041

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 august 2025 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 Iunie 2025 (neauditat)

	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 2025	1.105.831.013	114.833.373	32.999.007	13.852.860	(14.326.329)	1.714.502.751	491.413.753	3.459.106.428
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	242.553.083	5.812.034	248.365.117
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(77.750.066)	(5.688.350)	(83.438.416)
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve	7	-	-	(7)	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	4.316.143	(25.215.610)	(20.899.467)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	(8.607.209)	-	-	(8.607.209)
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	217.156	-	-	-	217.156
Interese care nu controlează la schimbarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	48.423.236	48.423.236
Sold la 30 iunie 2025	1.105.831.020	114.833.373	32.999.007	14.070.009	(22.933.538)	1.883.621.911	514.745.063	3.643.166.845

La linia „Interese care nu controlează la schimbarea capitalului social al filialei” este inclusă contribuția minoritară la majorarea capitalului social al filialelor One Gallery Florească SA (42,3 milioane RON) și One Băneasa Airpark SRL (6 milioane RON).

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 Iunie 2024

	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 2024	759.530.863	91.530.821	25.713.307	21.140.590	(3.468.115)	1.496.291.804	472.189.276	2.862.928.546
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	219.007.595	9.641.821	228.649.416
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(76.118.484)	(8.820.000)	(84.938.484)
Emisiunea de acțiuni ordinare	6.240.640	23.302.552	-	-	-	-	-	29.543.192
Costuri IPO	-	-	-	-	-	-	-	-
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	(8.579.704)	-	(16.232.345)	-	(24.812.049)
Transfer din prime de emisiune în alte rezerve	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	2.662.032	(2.663.502)	(1.470)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	(6.879.517)	-	-	(6.879.517)
Interese care nu controlează la achiziția filialei sau modificarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	45.000	45.000
Sold la 30 iunie 2024	765.771.503	114.833.373	25.713.307	12.560.886	(10.347.632)	1.625.610.602	470.392.595	3.004.534.634

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE (neauditat)

		30 iunie 2025	30 iunie 2024
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare			
Rezultat net al perioadei			
	Note	248.365.117	228.649.416
Ajustări pentru:			
Cheltuieli cu amortizarea	21	2.533.454	2.563.314
Cota-parte în profitul asociaților	8	119.304	(68.857)
Alte venituri financiare		(169.440)	-
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe și alte provizioane	22	6.164.708	192.013
Câștig/(Pierdere) din vânzarea imobilizărilor corporale		(185.842)	18.787
Deprecierea activelor imobilizate	22	543.127	-
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare		(2.508.962)	853.070
Cheltuieli cu dobânzile	23	24.563.010	29.149.877
Venituri din dobânzi	23	(8.695.197)	(6.808.678)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	13	51.362.541	35.824.591
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul de schimb valutar		21.404.937	546.866
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	7	(85.335.520)	(97.008.626)
Plăți pe bază de acțiuni	21	217.156	4.731.143
Modificări în capitalul circulant			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură		(296.375.607)	(158.140.068)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor		70.298.234	(6.934.150)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii		22.892.613	(74.425.603)
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți		6.493.916	(26.664.234)
Impozitul pe profit plătit		(2.569.019)	(6.978.461)
Numerar net din activități de exploatare		59.118.530	(74.499.600)
Achiziții de imobilizări corporale		(265.669)	(383.215)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale		326.821	336
Achiziții de imobilizări necorporale		(219.651)	(570.187)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare		(32.165.853)	(42.454.687)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate		(10.432.504)	(23.484.448)
Achiziții de investiții imobiliare		(108.055.690)	(38.288.208)
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare		53.371.302	30.954.382
Avansuri plătite pentru achiziția de noi active imobilizate		(41.335.155)	-
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează		(5.786.066)	(15.170)
Încasări din tranzacții cu interese care nu controlează		22.410.000	58.500
Avansuri primite din tranzacții cu interese care nu controlează		14.849.424	2.980.500
Avansuri plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează		-	(17.411.324)
Achiziția de noi active imobilizate		(13.900)	(400)
Alte venituri financiare		169.440	-
Împrumuturi acordate		(12.450.147)	(6.183.443)
Rambursări ale împrumuturilor acordate		5.400.000	4.976.700
Dobânzi încasate		7.803.832	6.035.766
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții		(106.393.816)	(83.784.898)
Încasări din împrumuturi		183.729.971	507.643.643
Rambursări de împrumuturi		(115.516.906)	(351.128.826)
Dividende plătite		(40.759.146)	(43.891.490)
Dobânzi plătite		(26.342.357)	(31.862.121)
Achiziții de acțiuni proprii		(8.607.209)	(6.879.517)
Elementele principale ale plăților de leasing		(265.959)	(265.958)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare		(7.761.606)	73.615.731
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar		(55.036.892)	(84.668.767)
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei		431.829.787	420.739.095
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei		376.792.895	336.070.328

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 2025 și 30 iunie 2025 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 1.105.831.020 RON împărțit în 110.583.102 acțiuni la o valoare nominală de 10 RON / fiecare (2024: 0,2 RON/fiecare). Vă rog faceți referire la Nota 14 pentru detalii cu privire la consolidarea valorii nominale a unei acțiuni care a avut loc în T1 2025. One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest S.R.L. (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Căpitanu) care dețin 25,52% fiecare, iar alți acționari dețin 48,96%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

Acțiunile Societății s-au listat la Bursa de Valori București (BVB) în 12 iulie 2021, în urma unei oferte publice inițiale care a avut loc în perioada 22 iunie 2021 - 2 iulie 2021, timp în care Societatea a strâns 259.112.477,28 RON pentru dezvoltări și investiții viitoare atât în segmentul rezidențial cât și în cel de birouri. La 20 septembrie 2021, acțiunile Societății sunt incluse în indicele BET care urmărește evoluția a 19 celor mai lichide companii listate la Bursa de Valori de București. În 20 decembrie 2021, acțiunile Societății au fost incluse în indicele FTSE Global All Cap. Furnizorul global de indici FTSE Russell a anunțat în urma analizei trimestriale că acțiunile Societății sunt incluse începând cu 20.06.2022 în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging.

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

Societatea deține următoarele filiale la 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024. Sediul social, obiectul de activitate și participația în cadrul Grupului sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Denumirea filialei	Activitatea	% participație la 30 iunie 2025	% participație la 31 decembrie 2024	Sediu social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (former One Herastrau Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectură pentru proiectele grupului și în afara grupului	60,00%	60,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (former One Herastrau Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (former One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Lofts SRL (former One North Gate SA)	Dezvoltator imobiliar în București	97,57%	97,57%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SRL	Dezvoltator imobiliar în București	71,46%	71,46%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Denumirea filialei	Activitatea	% participație la 30 iunie 2025	% participație la 31 decembrie 2024	Sediu social
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia Nord SRL (former Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în Constanta	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Timpuri Noi SRL (former Neo Timpuri Noi SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Vista SRL (former Neo Herastrau Park SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (former One Herastrau IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (former One Herastrau Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SRL (former One Cotroceni Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în București	71,56%	67,56%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (former One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	Dezvoltator imobiliar în București	71,56%	67,56%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (former One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 19 SRL (former One Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în Constanta	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District SRL (former One Proiect 1 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Plaza Athenee SRL (former One Proiect 3 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club SRL (former One Proiect 6 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau City SRL (former One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Carpathian Lodge Magura SRL (former Carpathian Estate SRL, former One Carpathian Lodge-Magura SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	66,72%	66,72%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One City Club SRL (former One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Downtown SRL (former of One Proiect 10 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 24 SRL (former One United Italia SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bucur Obor SA	Închiriere de spații comerciale	55,03%	54,44%	Str. Colentina nr. 2, București, sector 2

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Denumirea filialei	Activitatea	% participatie la 30 iunie 2025	% participatie la 31 decembrie 2024	Sediu social
One United Management Services SRL	Servicii de management	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în Bucuresti	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One M Hotel SRL (former One Proiect 12 SRL)	Dezvoltator imobiliar în Bucuresti	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Towers SRL (former One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar în Bucuresti	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Gallery Floreasca SA (former One Proiect 15 SRL)	Dezvoltator imobiliar în Bucuresti	77,78%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Victoriei Plaza SRL (former Mam Imob Business Center SRL)	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Eliade Tower SRL	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Park Line SRL (former of One Proiect 16 SRL)	Dezvoltator imobiliar în Bucuresti	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Real Habitat Office Building SRL (former One Technology District SRL)	Dezvoltator imobiliar în Bucuresti	57,40%	57,40%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în Bucuresti	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 20 SRL	Dezvoltator imobiliar în Bucuresti	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 21 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 22 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Baneasa Airpark SRL (former of One Proiect 23 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	70,00%	70,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Veora Project 1 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Propcare SRL	Property management services	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Prelude 2000 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

Aria de aplicabilitate a raportării în prezentele situații financiare consolidate interimare simplificate reflectă cerințele Standardului internațional de Contabilitate („IAS”) 34 „Raportarea financiară interimară” adoptat de Uniunea Europeană. Informațiile cu privire la aplicarea IFRS, politicile contabile semnificative și prezentările de informații suplimentare sunt disponibile în situațiile financiare consolidate ale Grupului la 31 decembrie 2024 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 2024.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2025 nu sunt auditate.

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

3. STANDARDE. AMENDAMENTE ȘI NOI INTERPRETĂRI ALE STANDARDDELOR

Politicile contabile adoptate la întocmirea situațiilor financiare consolidate interimare simplificate sunt consecvente cu cele aplicate la întocmirea situațiilor financiare consolidate anuale ale Grupului pentru exercițiul încheiat la 31 decembrie 2024. Nu au fost emise standarde noi, interpretări sau amendamente cu impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului pentru primele 6 luni ale anului 2025.

4. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, Clădiri	Echipamente tehnologice	Aparatură și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
Cost						
1 ianuarie 2025	49.315.247	1.522.933	1.153.743	2.952.473	11.831.943	66.776.339
Intrări	199.640	-	6.968	73.818	59.355	339.781
Leșiri	(116.765)	-	-	(67.055)	-	(183.820)
30 iunie 2025	49.398.122	1.522.933	1.160.711	2.959.236	11.891.298	66.932.300
Amortizări și deprecieri						
1 ianuarie 2025	6.219.185	1.127.054	977.383	1.519.119	4.023.163	13.865.904
Amortizare aferentă anului	821.434	84.592	64.085	163.996	783.711	1.917.818
Leșiri	-	-	-	(42.840)	-	(42.840)
Depreciere	543.127	-	-	-	-	543.127
30 iunie 2025	7.583.746	1.211.645	1.041.468	1.640.275	4.806.875	16.284.009
Valoare contabilă netă						
1 ianuarie 2025	43.096.062	395.879	176.360	1.433.354	7.808.780	52.910.435
30 iunie 2025	41.814.376	311.288	119.243	1.318.961	7.084.423	50.648.291

În categoria „Terenuri, clădiri”, Grupul prezintă activele din care principala sumă se referă la spațiul propriu de birouri ocupat.

La sfârșitul exercițiului financiar 2024, mai multe unități ca depozite și spații administrative deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL au fost transferate la imobilizări corporale din stocuri.

Grupul efectuează analiza anuală de depreciere în decembrie sau mai des dacă există indicii de depreciere a imobilizărilor corporale. În T2 2025, Grupul a înregistrat depreciere în valoare de 543.127 RON pentru imobilizările corporale în sold.

5. CHELTUIELI ÎN AVANS

	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
Cheltuieli în avans pentru comisioanele de finanțare	12.082.832	12.392.202
Taxe locale	5.135.274	3.045
Asigurări	531.094	313.698
Avansuri pentru achiziția de investiții	-	17.411.324
Costuri de dezvoltare	21.855.161	17.675.186
Alte cheltuieli în avans	711.590	2.341.252
Total	40.315.951	50.136.707

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

6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, Brevete, licențe	Alte immobilizări necorporale	Total
Cost				
La 1 ianuarie 2025	19.256.076	14.726.000	4.219.787	38.201.863
Intrări	-	8.870	210.781	219.651
Ieșiri	-	-	-	-
La 30 iunie 2025	19.256.076	14.734.870	4.430.568	38.421.514
Amortizări și deprecieri				
La 1 ianuarie 2025	-	286.133	1.631.309	1.917.442
Amortizare	-	17.936	585.445	603.381
Depreciere	-	-	-	-
Ieșiri	-	-	-	-
La 30 iunie 2025	-	304.069	2.216.754	2.520.823
Valoare contabilă netă				
La 1 ianuarie 2025	19.256.076	14.439.867	2.588.478	36.284.421
La 30 iunie 2025	19.256.076	14.430.801	2.213.814	35.900.691

La 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024 alte immobilizări necorporale includ, în principal, costurile licențelor și ale programelor informatice.

Fondul comercial

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

La 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024, 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%.

6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (continuare)

La 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024, 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 valoare contabilă, astfel că nu a recunoscut pierderi din depreciere.

În categoria „Concesiuni, brevete, licențe” este inclusă o imobilizare necorporală identificabilă achiziționată în 2022 în cadrul unei combinări 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 2024, Grupul a evaluat valoarea recuperabilă a mărcii Bucur Obor, la o rată WACC de 14,06% și o primă de risc de 2%. Nu au fost identificate indicii de depreciere semnificative.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE

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

După evaluarea internă, evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă a fost efectuată la 30 iunie 2025 folosind un evaluator independent doar pentru activele semnificative la care au fost identificate modificări ale valorii juste. Pentru restul activelor din investiții imobiliare, conducerea consideră că nu au avut loc modificări semnificative ale valorii juste în comparație cu evaluarea de la sfârșitul anului precedent.

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

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- Teren și 2 imobile de birouri situate în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținute de filiala One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA); Pe parcursul T1 2024, una dintre cele două clădiri deținute de filiala One North Lofts SRL a fost vândută la prețul de 29,8 milioane RON, iar cealaltă a fost transferată în stoc, deoarece autorizația de construire a fost emisă în T4 2024;
- 2 apartamente și 2 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value SA;
- Teren în suprafață de 6.655 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închirială de 24.073 mp situat e în Calea Floreasca nr. 159-165, deținute de filiala One United Tower SRL;
- Teren în suprafață de 12.081 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închirială de 47.001 mp (inclusiv terase) situate în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, deținute de filiala One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA) ;
- Imobil situat în jud. Buzău, deținut de filiala Carpathian Lodge Magura SRL format dintr-un hotel boutique împreună cu 58ha de pădure și teren. Grupul intenționează să realizeze investiții viitoare pe termen scurt și mediu;
- 13 apartamente și 134 locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL. Grupul a început activitățile în vederea închirierii a catorva apartamente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL și, prin urmare, a modificat înregistrarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere;
- Clădire comercială achiziționată prin combinare de întreprinderi cu Bucur Obor SA în 2022. Proprietatea vizată are o suprafață totală închirială de 22.765 mp spații comerciale și 2.450 mp depozite. Bucur Obor SA 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;
- Teren în suprafață de 1.218 mp și clădirea de birouri deținută de filială, One Victoriei Plaza SRL cu o suprafață închirială de 7.584 de metri pătrați și 4 niveluri subterane cu 90 de locuri de parcare, și este închiriată integral chirașului First Bank;

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)**Investiții imobiliare finalizate (IPC):**

- 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 8.406 de metri pătrați repartizați pe 10 etaje, precum și o parcare;
- 2 apartamente deținute de filiala One Mamaia Nord SRL;
- 1 apartament deținute de filiala One Herăstrău Towers SRL. Grupul a semnat contracte de închiriere, și, prin urmare, a schimbat înregistrarea acestora din apartamente disponibile spre vânzare în apartamente disponibile pentru închiriere;
- Teren în suprafață de 8.847 mp și cadire de birouri în suprafață totală închirială de 35.797 mp (inclusiv terase) situat în str. Sergent Nutu Ion Street și Calea 13 Septembrie, deținute de filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA);
- 6 apartamente deținute de filiala One Verdi Park SRL. Grupul a semnat contracte de închiriere și, prin urmare, a schimbat prezentarea de la apartamente disponibile spre vânzare la apartamente disponibile pentru închiriere;
- 2 apartamente deținute de filiala Neo Floreasca Lake SRL. Grupul a semnat contracte de închiriere și, prin urmare, a schimbat prezentarea de la apartamente disponibile spre vânzare la apartamente disponibile pentru închiriere;
- Mai multe spații comerciale din cadrul ansamblului rezidențial One Cotroceni Park, având destinația actuală a unei unități de învățământ și o suprafață totală construită de 987 mp, respectiv o suprafață utilă totală de 912 mp, situate în București, str. Sergent Ion Nutu nr.44, bloc CT1, etaj 1, Sector 5 care au fost tranferate la investiții imobiliare din stocuri.

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC):

- Teren în suprafață de 10.880 mp situat în Calea Floreasca nr. 159-165, sector 1, București, deținut de filiala One Gallery Floreasca SA (fosta One Project 15 SRL) și construcția aferentă în curs de execuție. A fost încheiată o tranzacție cu Auchan Romania SA pentru achiziția fostei Fabrici Ford, un reper istoric care va fi convertit de Societate într-un centru comercial, One Gallery. Autorizația de construire a fost obținută în T4 2023;
- Un proiect hotelier în curs de dezvoltare situat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, București, România deținut de filiala One M Hotel SRL (fosta Proiect 12 SRL);
- Teren în suprafață de 9.351 mp și construcția aferentă în curs de execuție deținute de filiala Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL).

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

- Teren viran în suprafață de 5.245 mp situat în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, și Calea 13 Septembrie nr. 164C, sector 5, București, România, deținut de One Cotroceni Park SRL;
- Teren în suprafață de 1.448.921 mp proprietate a filialei One Proiect 11 SRL, situat în județul Ilfov;
- Trei imobile situate în București sector 1, pe str. Academiei nr. 19, 21 și 23, lângă Teatrul Odeon și Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu deținute de filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). În urma renovării, cele trei imobile vor reprezenta o nouă clădire a Societății - One Downtown. Suprafața totală a terenului este de aproximativ 1.392 mp iar suprafața construibilă desfășurată este de 9.335 mp;
- Teren în suprafață de 12.318 mp deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 4, achiziționat în T1 2023;
- 3 terenuri în suprafață de 14.724 mp și 2 clădiri situate în Bd. Ficusului nr. 44, sector 1, București, deținute de filiala One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL);
- Teren în suprafață de 2.601 mp deținut de filiala One Mamaia Nord Faza 3.
- Teren cu o suprafață de 210.499 mp deținut de subsidiara Prelude 2000 SRL. One Proiect 18 SRL (o subsidiară controlată 100% de către Companie) a semnat un acord pentru achiziționarea tuturor acțiunilor Prelude 2000 SRL, entitate care deține un teren de 21 de hectare în Sectorul 5 al Bucureștiului, pentru dezvoltările viitoare ale Companiei. Valoarea totală a tranzacției este de 21 milioane EUR. Prețul a fost plătit în tranșe. Odată cu plata ultimei tranșe, la data de 30.06.2025, proprietatea integrală asupra acțiunilor Prelude 2000 S.R.L. (compania care deține terenul) a fost transferată către One Proiect 18 SRL. Evaluarea activului a fost efectuată la 30 iunie 2025, iar un câștig din reevaluare în valoare de 88,7 milioane RON a fost recunoscut în contul de profit și pierdere.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Modificările în valorile investițiilor imobiliare au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate (IPC)

	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
La 1 ianuarie	2.186.059.370	2.266.630.530
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	10.808.583	46.919.953
Achiziții	208.030	-
Dobândă	-	1.696.486
Transfer din categoria stocuri	-	21.530.355
Transfer la categoria stocuri	-	(159.785.489)
Transfer din categoria mijloace fixe	-	2.392.898
Leșuri	(49.532.099)	(58.328.553)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	-	59.642.408
Stimulente de leasing	(6.419.269)	5.360.782
La 30 iunie/decembrie	2.141.124.615	2.186.059.370

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC)

	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
La 1 ianuarie	376.719.950	124.882.358
Cheltuieli de capital	45.004.458	72.401.393
Achiziții	1.623.796	28.010.224
Dobânda capitalizată	2.336.938	7.077.680
Transfer din categoria stocuri	-	14.599.021
Transfer din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	-	71.509.875
Leșuri	(1.288.293)	-
Reclasificări la avansuri	-	243.843
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	(3.367.447)	57.995.556
La 30 iunie/decembrie	421.029.402	376.719.950

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank) (IPFD)

	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
La 1 ianuarie	277.253.138	319.156.967
Costuri de dezvoltare	484.326	693.612
Achiziții	106.324.343	12.307.596
Transfer la investiții imobiliare în curs de dezvoltare	-	(71.509.875)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	88.702.967	16.604.838
La 30 iunie/decembrie	472.764.774	277.253.138
Total general investiții imobiliare la 30 iunie 2025/31 decembrie 2024	3.034.918.791	2.840.032.458

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

Investiții imobiliare cu o valoare contabilă de 2.040 milioane RON (31 decembrie 2024: 2.157 milioane RON) au fost gajate drept garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. Pentru detalii suplimentare, vă rugăm să consultați Nota 15.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Soldul investițiilor imobiliare la 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024 este detaliat mai jos:

Type	Object	Valuation Method	30 iunie 2025
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă*	8.189.878
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață*	118.296.097
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate*	1.444.853.257
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă*	420.311.863
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
IPC	Comercial	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate*	10.946.320
Total IPC			2.141.124.615
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală*	50.807.208
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă*	19.134.171
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	192.371.319
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață*	91.191.036
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	119.261.040
Total IPFD			472.764.774
IPUC	Comercial & birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	235.592.671
IPUC	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală*	75.867.897
IPUC	Birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	109.568.834
Total IPUC			421.029.402
Total			3.034.918.791

* Evaluare internă

*Evaluare externă de către Colliers

Type	Object	Valuation Method	31 decembrie 2024
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	7.883.123
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	167.665.964
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.439.827.481
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	421.209.282
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
IPC	Comercial	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	10.946.320
Total IPC			2.186.059.370
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	50.806.993
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	18.990.283
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	88.678.933
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	118.776.929
Total IPFD			277.253.138
IPUC	Comercial & birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	222.993.877
IPUC	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	72.580.232
IPUC	Birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	81.145.841
Total IPUC			376.719.950
Total			2.840.032.458

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2024 de Colliers Romania, evaluator extern, independent, autorizat de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Au fost aplicate modelele de evaluare în conformitate cu recomandările Comitetului pentru Standardele Internaționale de Evaluare, fiind în acord cu principiile IFRS 13. La 30 iunie 2025, activele semnificative au fost evaluate, precum și activele achiziționate în cursul anului 2025, conform detaliilor prezentate mai sus la începutul capitolului.

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 redezvoltare, și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuielile efectuate cu privire la proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va achiziționa proprietatea în cauză la data evaluării în starea actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.
- Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție.

Ierarhizarea valorilor juste

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024. Această evaluare este considerată adecvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor, inclusiv nivelul viitor al veniturilor din exploatarea investițiilor imobiliare. Aceste ajustări se bazează pe locație și pe stare și nu sunt direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelurile 1 și 2 la nivelul 3 în cursul anului.

8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024, Grupul deține participații într-o serie de entități asociate ne semnificative luate separat, contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	Obiect de activitate	% participație		Valoarea contabilă	
			30-iun-25	31-dec-24	30-iun-25	31-dec-24
Reinvent Energy SRL	România	Construcții	20%	20%	3.359.048	2.927.549
CCT & ONE AG	Elveția	Investiții	49,90%	49,90%	676.929	676.929
Glass Rom Invest SRL	România	Construcții	20%	20%	288.956	288.956
		Managementul				
One Property Support Services SRL	România	proprietății	0%	20%	-	595.726
One Herăstrău Office Properties SRL	România	Holding	30%	30%	4.855.360	4.855.360
Skia Financial Services SRL	Romania	Servicii	40%	40%	167.641	122.720
Asociația ASAR	România	Arhitectură	20%	20%	2.500	2.500
MK Discount SRL	România	Investiții	49%	0%	4.900	-
Prestige Hospitality SRL	România	Servicii	20%	0%	9.000	-
Ajustarea pentru depreciere					(4.395.953)	-
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență					4.968.381	9.469.740

8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE (continuare)

	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Valoarea totală a cotei Grupului în:		
Profitul din operațiuni neîntrerupte	(119.304)	68.857
Total rezultat global	(119.304)	68.857

9. STOCURI

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

Dezvoltator	Denumire proiect	Status dezvoltare	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SRL)	One Peninsula	În curs de dezvoltare	54.555.369	63.055.913
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	Finalizat	14.429.415	31.296.314
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	Finalizat	2.711.231	2.711.232
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	Finalizat	3.266.761	3.266.762
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	Finalizat	381.594	378.008
One Mamaia Nord SRL faza 1	One Mamaia Nord	Finalizat	685.689	685.689
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	Finalizat	183.725	1.877.244
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	În curs de dezvoltare	24.781.850	26.647.237
One Modrogran SRL	One Modrogran	În curs de dezvoltare	37.585.076	43.265.853
One Mamaia Nord SRL - faza 2	One Mamaia Nord 2	În curs de dezvoltare	25.894.904	26.400.846
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	Finalizat	39.326.559	53.180.622
One High District SRL (fosta One Proiect 1)	One High District	În curs de dezvoltare	105.398.789	123.845.550
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6)	One Lake Club	În curs de dezvoltare	218.030.213	211.417.347
One Lake District SRL	One Lake District	În curs de dezvoltare	160.190.523	141.510.132
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	În curs de dezvoltare	51.757.133	71.749.835
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	În curs de dezvoltare	132.934.673	129.404.421
One North Lofts SRL	One North Lofts	În curs de dezvoltare	82.911.986	96.420.071
Carpathian Lodge Magura SRL	Carpathian Lodge	În curs de dezvoltare	7.209.165	6.748.185
Alte stocuri			8.347.665	7.561.056
Total			970.582.320	1.041.422.317

În T4 2024, autorizația de construire pentru One North Lofts a fost obținută, prin urmare activul (teren și construcție) a fost reclasificat din investiții imobiliare în stocuri și s-a început recunoașterea veniturilor contractuale conform IFRS 15.

Stocuri cu o valoare contabilă de 349 milioane RON (2024: 186 milioane RON) au fost gajate drept garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. Pentru detalii suplimentare, vă rugăm să consultați Nota 15.

10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	69.058.292	75.858.463
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	118.532.501	103.538.965
Avansuri acordate pentru achiziția de active imobilizate	41.335.155	-
Total	228.925.948	179.397.428

11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024, clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe comerciale - clienți	161.241.920	194.444.393
Provizioane pentru clienți	(12.084.897)	(11.069.869)
Clienți – facturi de întocmit	10.158.858	8.603.379
Active contractuale	890.762.268	563.913.625
Total creanțe comerciale	1.050.078.149	755.891.528
TVA de recuperat	28.442.204	41.552.733
Debitori diverși	4.998.273	15.113.479
Împrumuturi acordate entităților afiliate	695.505	681.315
Împrumuturi acordate altor entități	267.688	266.506
Dividende interimare plătite în avans	-	40.531.624
Creanțe cu impozitul pe venit	3.508.445	3.508.695
Dobândă de încasat	3.521	775.670
Alte creanțe	1.837.119	1.438.757
Provizioane pentru alte creanțe	(198.432)	(209.029)
Total alte creanțe	39.554.323	103.659.750
Total	1.089.632.472	859.551.278

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

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

La 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024, pentru TVA de încasat, Grupul a depus cereri de rambursare. Societatea-mamă One United Properties S.A. acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic de TVA. Autoritățile fiscale au aprobat cererea de fond, iar după controlul efectuat, Grupul este în proces de colectare a sumelor aprobate pentru rambursare, precum și TVA recuperabilă după perioada verificată.

La linia „Dividende interimare plătite în avans” sunt incluse în principal dividendele interimare distribuite în cursul anului 2024 din profitul net al societății-mamă, One United Properties S.A. La data de 10 octombrie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende interimare pentru primele 6 luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024 în sumă de 38 milioane RON (brut), adică un dividend de 0,01 lei/acțiune (brut) prin raportare la numărul total de acțiuni emise de societate la data convocării AGOA din profitul net distribuibil de 74.215.539 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Dividendele interimare au fost plătite începând cu data de 11 noiembrie 2024 acționarilor societății înscrși în Registrul Acționarilor deținut de Depozitarul Central la data de înregistrare 30 octombrie 2024.

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2025
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)
11. CREAŢE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

Detalii privind activele contractuale sunt prezentate mai jos

Dezvoltator	Denumire proiect	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
One Modroga SRL	One Modroga	23.023.135	12.522.545
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	5.811.593	9.149.806
One Peninsula SRL	One Peninsula	95.934.955	82.629.646
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	49.786.449	41.105.850
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	1.284.895	1.065.431
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	74.395	74.394
One Herastrau Vista SRL	One Herastrau Vista	25.263.360	6.763.551
One Lake Club SRL	One Lake Club	43.872.214	37.267.724
One Lake Club SRL	One Lake Club F1	68.936.185	-
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	50.748.772	69.380.592
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	7.203.977	8.820.977
One Mamaia Nord SRL - Faza 2	One Mamaia Nord 2	34.532.083	29.361.506
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	82.326.977	40.228.766
One North Lofts SRL	One North Lofts	41.388.459	33.911.264
One Lake District SRL	One Lake District	123.834.678	62.400.439
One High District SRL	One High District	236.740.141	129.231.134
Total		890.762.268	563.913.625

La 30 iunie 2025, active contractuale cu o valoare contabilă de 328 milioane RON au fost gajate drept garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului (31 decembrie 2024: 194 milioane RON). Pentru detalii suplimentare, vă rugăm să consultați Nota 15.

Creațiile 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 iunie 2025.

	Clienți	Clienți aferenți Bucur Obor	Clienți incerti	Active contractuale	Total
Valoare brută	151.951.500	7.164.250	2.126.170	890.762.268	1.052.004.188
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	(725.248)	(4.186.908)	(2.126.170)	(5.046.571)	(12.084.897)

Provizionul pentru pierderile de credit preconizate din creanțe comerciale aferente clienților la 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024 a fost determinat după cum urmează:

RON	30 iunie 2025				Total
	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	
Rata pierderii preconizate	0%	0.25%	0.5%	2.0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	13.608.493	89.240.719	31.993.342	17.108.946	151.951.500
Provizion pentru creanțe incerte	-	223.102	159.967	342.179	725.248

11. CREAȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

RON	31 decembrie 2024				Total
	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	
Rata pierderii preconizate	0%	0.25%	0.5%	2%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	55.509.748	60.383.453	48.438.377	22.450.815	186.782.393
Provizion pentru creanțe incerte	-	150.960	242.192	449.016	842.168

Rata pierderii preconizate pentru creanțele comerciale restante de mai mult de 90 de zile și activele contractuale la 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024 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 12.084.897 RON (31 decembrie 2024: 11.069.869 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

Descriere	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
Alte active imobilizate	39.178.652	30.449.504
Total	39.178.652	30.449.504

Alte active imobilizate includ creditul acordat de filiala One Long Term Investments SRL și Veora Project 1 SRL către Agro-Mixt Avero Prod SRL. Perioada de rambursare depinde de fluxurile de numerar disponibile ale debitorului. Soldul creditului la 30 iunie 2025 este de 28,9 mil. RON (31 decembrie 2024: 27,3 mil. RON) și dobânda aferentă de 4 milioane RON (31 decembrie 2024: 3,2 milioane RON). De asemenea, în *Alte active imobilizate* este inclus împrumutul acordat de societatea mamă asociatului MK Discount SRL în cursul trimestrului 2 2025 în valoare de 6,2 milioane RON și dobânda asociată în sold în sumă de 129.516 RON.

12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
Depozite bancare – EUR	209.797.906	60.885.605
Depozite bancare – RON	77.096.001	199.832.961
Conturi la bănci – EUR	33.143.905	86.672.365
Conturi la bănci – USD	7.628	8.644
Conturi la bănci - RON	56.729.578	84.413.032
Alte elemente monetare	17.877	17.180
Total	376.792.895	431.829.787

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	30 iunie 2025	Scadență	31 decembrie 2024	Scadență
Depozite bancare EUR	209.797.906	2025	60.885.605	2025
Depozite bancare RON	77.096.001	2025	199.832.961	2025
Total	286.893.907		260.718.566	

12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR (CONTINUARE)

Societatea a stabilit pierderile de credit preconizate aferente expunerii nete pentru numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului sunt în valoare de 0,5 mil. RON (31 decembrie 2024: 0,5 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 documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

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

Numerarul și echivalentele de numerar au fost gajate drept garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. Grupul deține numerar restricționat în conturi bancare în valoare de 6,1 milioane EUR (31 decembrie 2024: 5,1 milioane EUR) și 3,5 milioane RON în conturi bancare în RON (31 decembrie 2024: 3,5 milioane RON). De asemenea, Grupul deține numerar restricționat ca garanție pentru împrumuturile bancare în legătură cu numerarul încasat de la clienți aferent creanțelor din activitatea de închiriere, în valoare de 10,6 milioane RON și 819 mii EUR (31 decembrie 2024: 25,24 milioane RON și 15 mii EUR). Pentru detalii suplimentare, vă rugăm să consultați Nota 15.

13. IMPOZIT PE PROFIT

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

Celelalte filiale care nu sunt incluse în grupul fiscal sunt plătitoare de impozit pe profit la 30 iunie 2025.

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2024-2025 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile.

Impozitul pe profit amânat la 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024 este determinat pe baza ratei de impozit de 16% care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

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

Descriere	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(3.993.352)	(10.460.538)
Datorii privind impozitul amânat	(402.920.248)	(359.215.081)
Total creanțe /(datorii)	(406.913.600)	(369.675.619)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 30 iunie 2025 și 30 iunie 2024 este detaliată după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	7.657.374	4.474.083
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	43.705.167	31.350.508
Cheltuiala cu impozitul pe profit recunoscută în situația rezultatului global	51.362.541	35.824.591

13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)**Mișcări în soldul de impozit amânat**

La 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	30 iunie 2025	31 decembrie 2024	6 luni 2025	6 luni 2024
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(153.451.097)	(116.860.734)	36.590.363	17.587.440
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(223.840.392)	(214.128.610)	9.711.782	14.999.519
Achiziție Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	(33.385.915)	-	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	3.324.738	3.289.993	(34.745)	(1.291.975)
Stocuri	(13.008.712)	(15.414.765)	(2.406.053)	(1.956.126)
Creanțe comerciale și de altă natură	(2.033.611)	(1.953.611)	80.000	552.000
Pierderi fiscale	17.475.090	17.125.043	(350.047)	466.499
Sponsorizări	3.667.007	3.991.287	324.280	177.699
Contracte de leasing	155.009	129.758	(25.251)	(25.251)
Imobilizări corporale	(186.890)	(372.052)	(185.162)	(66.723)
Cheltuieli în avans	(1.635.475)	(1.635.475)	-	(1.160.582)
Impact fiscal din alte elemente	-	-	-	2.068.008
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			43.705.167	31.350.508
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(402.920.248)	(359.215.081)		

14. CAPITALURI PROPRII

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

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

(i) Capitalul social

La 30 iunie 2025 capitalul social al Grupului este de 1.105.831.020 RON (31 decembrie 2024: 1.105.831.012,8 RON) divizat în 110.583.102 de acțiuni (31 decembrie 2024: 5.529.155.064 de acțiuni) cu o valoare nominală de 10 RON (31 decembrie 2024: 0,2 RON) fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

Structura capitalului social

Nume acționar	30 iunie 2025			31 decembrie 2024		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu)	28.220.764	282.207.640	25,52%	1.388.305.857	277.661.171,4	25,1088%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu)	28.220.764	282.207.640	25,52%	1.388.305.857	277.661.171,4	25,1088%
Alți acționari	54.141.574	541.415.740	48,96%	2.752.543.350	550.508.670,0	49,7824%
Total	110.583.102	1.105.831.020	100,00%	5.529.155.064	1.105.831.012,8	100,00%

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

Acțiuni proprii	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
La 1 ianuarie	(14.326.329)	(3.468.115)
Achiziționat în cursul anului	(8.607.209)	(10.858.214)
La 30 iunie /31 decembrie	(22.933.538)	(14.326.329)

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

La data de 10 octombrie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende interimare pentru primele 6 luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024 în sumă de 38 milioane RON (brut), adică un dividend de 0,01 lei/acțiune (brut) prin raportare la numărul total de acțiuni emise de societate la data convocării AGOA din profitul net distribuibil de 74.215.539 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Dividendele interimare au fost plătite începând cu data de 11 noiembrie 2024 acționarilor societății înscrși în Registrul Acționarilor deținut de Depozitarul Central la data de înregistrare 30 octombrie 2024.

La 10 octombrie 2024, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății („Hotărârea AGEA”) a aprobat următoarele:

- (i) consolidarea valorii nominale a unei acțiuni emise de Societate de la valoarea nominală de 0,2 RON/acțiune la valoarea nominală de 10 RON/acțiune, prin creșterea valorii nominale a acțiunilor concomitent cu reducerea numărului total de acțiuni (50 de acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune vor reprezenta o acțiune cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune));
- (ii) propunerea Consiliului de Administrație de stabilire a unui preț în valoare de 46,225 RON/acțiune consolidată, pentru compensarea fracțiilor de acțiuni rezultate ca urmare a Consolidării Valorii Nominale. Prețul astfel propus a fost calculat prin înmulțirea sumei de 0,9245 RON (reprezentând valoarea medie de tranzacționare a acțiunii cu o valoare nominală de 0,2 RON, aferentă ultimelor 12 luni anterioare convocării AGEA, ajustată corespunzător modificărilor generate de eventualele evenimente corporative din această perioadă, dacă este cazul) cu 50 (reprezentând valoarea raportului dintre valoarea nominală consolidată de 10 RON/acțiune și valoarea nominală anterioară Consolidării Valorii Nominale (0,2 RON/acțiune));

Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-6031-1/29.01.2025 CIIF care atestă înregistrarea operațiunii de consolidare a valorii nominale a acțiunilor One United Properties, aprobată prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 10 octombrie 2024. Societatea a finalizat procesul de înregistrare pentru consolidarea valorii nominale la Depozitarul Central la 5 februarie 2025. După majorarea de capital social, capitalul social al Societății se ridică la 1.105.831.020 RON, împărțit în 110.583.102 acțiuni ordinare nominative, cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune.

La data de 29 aprilie 2025, au avut loc Adunările Generale Ordinară și Extraordinară a Acționarilor. În cadrul AGOA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare totală de 77.750.066,01 RON (sumă brută a dividendelor), corespunzătoare exercițiului financiar 2024, după cum urmează: (i) suma de 38.152.523,73 RON (sumă brută a dividendelor) a fost distribuită în avans, respectiv (ii) suma de 39.597.542,28 RON (sumă brută a dividendelor), se distribuie conform acestei hotărâri. Dividendele au fost plătite până la 30 iunie 2025.

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 32.999.007 RON la 30 iunie 2025 (2024: 32.999.007 RON) este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine 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).

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

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.

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.

Pe baza condițiilor descrise mai sus, Grupul și beneficiarii au confirmat că toți termenii și condițiile au fost stabilite pentru planul de beneficii pe bază de acțiuni descris mai sus, data acordării a avut loc și, prin urmare, Grupul a înregistrat o cheltuială de 108.578 RON în T1 2025, 6 mil. RON în 2024, 25,1 mil. RON în 2023 și 46 mil. RON în 2022 și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

La 31 Decembrie 2023, acțiunile rezultate din majorarea de capital social înregistrată la 4 august 2023 au fost alocate beneficiarilor planurilor de beneficii pe bază de acțiuni aprobate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 50 din 18 mai 2020, respectiv prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății din 19 aprilie 2021, cu modificările și completările ulterioare. Majorarea capitalului social a fost realizată prin conversia creanțelor certe, lichide și exigibile deținute față de Societate în acțiuni emise de Societate, în conformitate cu art. 210 alin. (2) din Legea societăților comerciale și art. 89 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiunile de piață.

La 31 Decembrie 2023, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni convertit în majorare de capital social are o valoare totală de 82.516.567,8 RON obținută prin înmulțirea numărului de acțiuni noi (adică 94.835.729) cu 0,8701 RON per acțiune (aceasta reprezintă prețul mediu ponderat de tranzacționare pentru perioada de 12 luni anterioară datei deciziei Consiliului de Administrație), această valoare pe acțiune fiind aprobată la pct. 1 lit. c) din Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 și fiind determinată cu respectarea art. 174 din Regulamentul 5/2018. Din suma totală aferentă planului de beneficii pe bază de acțiuni, 18.967.145,8 RON reprezintă valoarea nominală a Acțiunilor Noi și 63.549.422 RON reprezintă prima de emisiune. Deținătorii de creanțe din planul de beneficii pe bază de acțiuni nu plătesc niciun preț pentru Noile Acțiuni.

În primul semestru din 2024, planul de beneficii pe bază de acțiuni 4 a fost exercitat, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni convertit în majorare de capital social are o valoare totală de 29.543.191,66 RON obținută prin înmulțirea numărului de acțiuni noi (adică 31.203.202) cu 0,9468 RON/acțiune (aceasta reprezintă prețul mediu ponderat de tranzacționare aferentă perioadei de 12 luni anterioară datei deciziei Consiliului de Administrație), această valoare pe acțiune fiind aprobată la pct. 1 lit. d) din Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 55 din 19 aprilie 2024 și fiind determinată cu respectarea art. 174 din Regulamentul 5/2018.

Valoarea în sold a planului de beneficii pe bază de acțiuni înregistrat în capitaluri proprii este de 9,76 mil. RON aferent planului de beneficii pe bază de acțiuni 5 neexercitat până la 30 iunie 2025.

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2025
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)
15. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	164.616.225	95.437.126
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	932.600.343	910.043.924
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	-	19.901.448
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	6.475.693	4.979.227
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	49.956	49.165
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	-	-
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	8.801.841	17.080.551
Total		1.112.544.058	1.047.491.441
<i>din care:</i>			
Termen lung		947.877.877	932.103.702
Termen scurt		164.666.181	115.387.739

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

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 2,2% la 3%.

Unele dintre împrumuturile Grupului au, printre altele, indicatori privind raportul dintre valoarea activului și valoarea creditului și rata de acoperire a serviciului datoriei. Grupul a respectat indicatorii financiari aferenți facilităților de împrumut în anii 2025 și 2024.

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 18 iunie 2024, Societatea, prin filiala sa One United Tower SRL a semnat un contract de credit cu Banca Transilvania SA în valoare maximă de 47.000.000 EUR. Această finanțare a fost utilizată pentru rambursarea integrală a împrumutului existent contractat de One United Towers SRL pe 19 ianuarie 2021 de la Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre, pentru dezvoltarea clădirii durabile de birouri One Tower. În plus, această nouă finanțare a vizat și rambursarea parțială a împrumuturilor acționarilor existente contractate de One United Tower SRL de la acționarii săi și alte costuri asociate.

Contractul de împrumut bancar este garantat și printr-o ipotecă mobilă asupra acțiunilor Societății-mamă la filiala One United Tower SRL, respectiv asupra unui număr de 6.431 acțiuni. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenului și clădirii, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. Indicatorii financiari aferenți contractului de împrumut sunt: rata istorică de acoperire a serviciului datoriei, rata previzionată a acoperirii serviciului datoriei, rata de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoare activ. Data finală de rambursare a împrumutului bancar este decembrie 2034.

Soldul împrumutului la 30 iunie 2025 este de 231 milioane RON (31 decembrie 2024: 230,04 milioane RON), din care pe termen scurt – 9 milioane RON (31 decembrie 2024: 8,2 milioane RON) și dobânzi aferente în sold de 0 KRON (31 decembrie 2024: 486 KRON).

La 23 iulie 2021, subsidiarele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat contractul de împrumut cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Société Générale SA și Erste Group Bank AG pentru o sumă maximă de 78.000.000 EUR. Contractul de împrumut solicită respectarea unor indicatori financiari. Contractul bancar conține gajuri asupra terenului și clădirii, precum și asupra creanțelor din contracte de închiriere, polițe de asigurare și împrumuturi de la acționari, conturilor bancare și 100% din capitalul social al debitorilor. Societatea-mamă garantează fiecărei părți finanțatoare îndeplinirea punctuală care va acoperi diferențele de cost sau deficitul de numerar aferent.

La 4 iulie 2024, Grupul, prin subsidiara sa, a semnat 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 milioane EUR, repartizată între OCO1 (7,1 milioane EUR) și OCO2 (12,9 milioane EUR). Majorarea facilității de credit a fost acordată de Banca Comercială Română S.A. și BRD Groupe Société Générale S.A., având ca scop rambursarea împrumuturilor de la acționari și acoperirea altor costuri asociate tranzacției de majorare a facilității de credit. Indicatorii financiari aferenți contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoare activ și durata medie ponderată a contractului de leasing neexpirat. Data finală de rambursare a împrumutului bancar este iunie 2029.

15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

La 30 iunie 2025, soldul împrumutului aferent subsidiarei One Cotroceni Park Office SRL este de 196,95 milioane RON (31 decembrie 2024: 200,95 milioane RON), din care pe termen scurt 9,49 milioane RON (31 decembrie 2024: 9,3 milioane RON). La 30 iunie 2025, soldul împrumutului aferent subsidiarei One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL este de 196,78 milioane RON (31 decembrie 2024: 197,31 milioane RON), din care pe termen scurt 9,3 milioane RON (31 decembrie 2024: 9,1 milioane RON).

La 15 februarie 2022, Compania, prin subsidiara One Mircea Eliade Properties SRL, a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 44,5 milioane RON (echivalentul a 9 milioane EUR) și a utilizat integral suma. Împrumutul are o maturitate de 10 ani. Contractul de împrumut bancar conține gajuri asupra mai multor apartamente și locuri de parcare, precum și asupra conturilor bancare și cu garanție corporativă emisă de societatea-mamă. La 20 martie 2024, subsidiara One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la cu Garanti Bank SA în valoare totală de 5.725.000 EUR. Împrumutul are o maturitate de 4 ani. Contractul de împrumut conține gajuri asupra mai multor apartamente. Contractul de credit bancar conține o garanție prin care societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența creditului bancar contractat. Soldul împrumuturilor la 30 iunie 2025 este de 37 milioane RON (31 decembrie 2024: 53,6 milioane RON), din care pe termen scurt 19 milioane RON (31 decembrie 2024: 21,1 milioane RON).

La 27 iulie 2022, Compania, prin subsidiara One Victoriei Plaza SRL (fosta MAM Imob Business Center SRL), a contractat un împrumut de la Garanti Bank în valoare totală de 18,43 milioane EUR, utilizat integral, prin urmare soldul creditului la 30 iunie 2025 este de 78,4 milioane RON (31 decembrie 2024: 79,4 milioane RON și dobânda aferentă în sold de 173.502 RON), din care pe termen scurt 5,49 milioane RON (31 decembrie 2024: 5,3 milioane RON). Împrumutul se va rambursa integral până în iunie 2037. Contractul de împrumut conține gajuri asupra clădirii de birouri din Șos. Nicolae Titulescu nr. 29-31, creanțelor din contractele de închiriere și conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fideiuziune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

Subsidiarele One Cotroceni Park Office SRL, One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL și One Cotroceni Park SRL au contractat împrumuturi de la Element Invest Partners, parte afiliată. Împrumutul este acordat pe perioadă nedeterminată, în funcție de resursele de numerar ale debitorului. Soldul grupului, inclusiv dobânzile, este de 10,2 milioane RON (31 decembrie 2024: 11,1 milioane RON).

În T1 2023, Grupul, prin subsidiara Eliade Tower SRL, a contractat un împrumut de la Garanti Bank în valoare de 5 milioane EUR, utilizat integral în ianuarie 2023. Maturitatea împrumutului este de 5 ani. Contractul conține gajuri asupra clădirii „Eliade Tower” din Bd. Mircea Eliade nr. 18, creanțelor din contracte de închiriere și conturilor bancare. Data scadență pentru rambursarea integrală este 19 ianuarie 2028. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fideiuziune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul la 30 iunie 2025 este de 13,9 milioane RON (31 decembrie 2024: 16,1 milioane RON și dobânzi 39.896 RON), din care pe termen scurt 5,17 milioane RON (31 decembrie 2024: 4,9 milioane RON).

La 21 august 2023, subsidiara One Herastrau Towers SRL a contractat un împrumut de la Garanti Bank de 4.900.000 EUR pe 3 ani. Împrumutul a fost rambursat integral până la 30 iunie 2025 și toate gajurile au fost ridicate. Soldul împrumutului la 30 iunie 2025: 0 RON (31 decembrie 2024: 13,78 milioane RON).

În data de 12 septembrie 2023, filiala One Verdi Park SRL a semnat un contract de împrumut cu Banca Patria pentru pragul maxim de 9.500.000 EUR. Împrumutul a fost rambursat integral până la 30 iunie 2025. Toate gajurile au fost eliberate. De asemenea, la 26 martie 2024, filiala One Verdi Park SRL a semnat un contractul de împrumut cu Banca Garanti pentru o sumă maximă de 4.275.000 EUR. Scadența împrumutului este 30 mai 2028. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra a unui număr de unități rezidențiale și un spațiu comercial, asupra creanțelor viitoare, conturilor bancare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumuturilor la 30 iunie 2025 este de 6,15 milioane RON (31 decembrie 2024: 21,97 milioane RON), din care pe termen scurt 6,15 milioane RON (31 decembrie 2024: 11,96 milioane RON) și dobânzi 0 RON (31 decembrie 2024: 69.785 RON).

În data de 15 decembrie 2023, filiala One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL), a contractat un împrumut bancar de la Alpha Bank SA în valoare totală de 35,1 mil. EUR (o facilitate de împrumut de 30,5 mil. EUR și a doua facilitate de împrumut de 4,6 mil. EUR). Prima facilitate de împrumut are o scadență până la 30 martie 2034 și a doua facilitate până la 30 martie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra clădirilor deținute de Societate, precum și asupra creanțelor, conturilor bancare, activelor mobiliare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Indicatorii financiar atașați contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului, aplicabili după 2026. Soldul împrumutului la 30 iunie 2025 este de 75,8 milioane RON (31 decembrie 2024: 57,1 milioane RON), integral pe termen lung.

În data de 08 februarie 2024, filiala One Floreasca Towers SRL a semnat un contract de împrumut cu Banca First pentru pragul maxim de 11.000.000 EUR. Creditul are o maturitate de 3 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, de asemenea asupra a 3 apartamente construite de Neo Floreasca Lake SRL, 1 apartament și 1 loc de parcare în dezvoltarea One Verdi Park, și asupra creanțelor din contractele de vânzare ale Societății și din polița de asigurare, precum și asupra conturilor bancare, contul de rezervă pentru serviciul datoriei și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă.

15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume datorate în cadrul împrumutului bancar de către One Floresca Towers SRL către First Bank SA și neachitată la scadență, precum și plata oricărei sume în limita sumei maxime de 8.042.000 EUR care depășește bugetul total de construcție pentru „One Floresca Towers: proiect rezidențial, reprezentând 20% din buget”. Soldul împrumutului la 30 iunie 2025 este de 35,4 mil. RON (31 decembrie 2024: 39,7 mil. RON sold împrumut și dobânda aferentă în sold de 108.761 RON) și este scadent integral pe termen lung.

În data de 01 martie 2024, filiala One Mamaia Nord SRL a contractat un împrumut bancar de la Libra Internet Bank S.A. în valoare totală de 11.500.000 EUR. Creditul are o maturitate de 4 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, pe strada Aleea Lamia nr. 8, din Mamaia, Constanța, precum și asupra apartamentelor și a locurilor de parcare deținute de One Timpuri Noi SRL pe strada Ion Minulescu, nr. 13, bl. OTN, Municipiul București, Sector 3, precum și asupra conturilor bancare. Soldul împrumutului la 30 iunie 2025 este de 40,95 mil RON (31 decembrie 2024: 34,13 mil. RON) din care pe termen scurt 24,57 milioane RON.

În data de 26 aprilie 2024, Societatea, prin filiala One Lake District SRL a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 20.000.000 EUR. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenurilor, clădirilor și construcțiilor deținute de societate, precum și a creanțelor aferente vânzărilor rezidențiale și a creanțelor viitoare aferente deciziilor de rambursare a TVA de la bugetul de stat și a conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Nicio sumă nu a fost trasă până la 30 iunie 2025.

În 14 mai 2024, Societatea, prin filiala One Cotroceni Park SRL a contractat un credit bancar de la Banca Comerciala Intensa Sanpaolo Romania SA în valoare totală de 13.250.000 EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra a unui număr de apartamente, spații comerciale și locuri de parcare, precum și a creanțelor și conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul creditelor la 30 iunie 2025 este de 30,87 mil. RON (31 decembrie 2024: 32,3 mil. RON), și este scadent integral pe termen scurt.

La 7 noiembrie 2024, Societatea, prin intermediul filialei Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL), 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 SA. Termenul scadent este iunie 2033.

Facilitatea de TVA de la Banca Comercială Română SA 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 Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL), pentru un număr de 367.360 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 3.673.600 RON. Indicatorii financiari atașați contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului, raportul credit/cost și perioada medie ponderată de leasing care nu a expirat, aplicabile după 2026. Nicio sumă nu a fost retrasă din linia de credit până la 30 iunie 2025.

La 17 decembrie 2024, Societatea, prin intermediul subsidiarei One M Hotel SRL, a contractat un împrumut bancar în valoare de 17.500.000 EUR de la Unicredit Bank SA. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenului, clădirilor, creanțelor, conturilor bancare și activelor mobiliare. 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 SRL, pentru un număr de 4.050.000 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 40.500.000 RON. Indicatorii financiari atașați contractului de credit sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului și raportul credit/cost, aplicabili după 2026. Maturitatea creditului este mai 2038. Soldul creditului la 30 iunie 2025 este de 29,4 milioane RON (31 decembrie 2024: 28,2 mil. RON) și este integral scadent pe termen lung.

La 15 ianuarie 2025, Societatea, prin filiala sa One Lake Club SRL a contractat un credit bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 18.000.000 EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenului, clădirilor și construcției deținute de societate situate pe strada Marin Preda nr.10 (active refinanțate), precum și asupra creanțelor aferente leasingului activelor refinanțate și conturilor bancare. Contractul de împrumut bancar conține o garanție prin care Societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Creditul are maturitate în august 2029. Soldul creditului la 30 iunie 2025 este de 91,4 mil. RON din care 45,6 milioane RON pe termen scurt.

În data de 27 martie 2025, Societatea, prin filiala sa One North Lofts SRL, a contractat un credit bancar de la Patria Bank SA în valoare de până la 14.000.000 EUR pentru finanțarea/refinanțarea investiției proprii și refinanțarea împrumutului de la acționar. Contractul de împrumut bancar conține gajuri asupra terenului, clădirilor și construcțiilor, creanțe și conturi de numerar. Creditul are maturitate în martie 2028. Soldul creditului la 30 iunie 2025 este de 33,2 mil. RON, integral pe termen lung.

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2025
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)
16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2025	Pe termen scurt	Pe termen lung	31 decembrie 2024	Pe termen scurt	Pe termen lung
Furnizori	104.399.015	104.399.015	-	89.772.888	89.772.888	-
Furnizori facturi nesoite	30.521.992	30.521.992	-	27.249.849	27.249.849	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	94.633.783	94.633.783	-	86.486.514	86.486.514	-
Dividende	174.196	174.196	-	124.323	124.323	-
Alte impozite și taxe	1.022.073	1.022.073	-	759.203	759.203	-
Creditori diverși	41.099.158	41.099.158	-	20.080.483	20.080.483	-
Provizioane	635.092	-	635.092	691.071	-	691.071
Beneficiile angajaților	1.987.339	1.987.339	-	2.546.983	2.546.983	-
Datorii cu achiziția de participații	47.494.370	47.494.370	-	47.494.370	47.494.370	-
Alți creditori	546.859	-	546.859	546.859	-	546.859
Total datorii comerciale și alte datorii	322.513.877	321.331.926	1.181.951	275.752.543	274.514.613	1.237.930

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

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

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

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

17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA 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 iunie 2025	31 decembrie 2024
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	Rezidențial	4.406.690	-
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	Rezidențial	2.933.504	7.806.887
One Verdi Park SRL	One Verdi Park SRL	Rezidențial	594.411	-
One Lake District SRL	One Lake District	Rezidențial	35.264.173	36.334.125
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	One Athenee	Rezidențial	15.482.560	21.188.521
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	One Lake Club SRL	Rezidențial	-	29.167.714
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	One City Club	Investiții imobiliare	23.828.399	10.091.524
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	Rezidențial	17.415.256	14.682.854
One High District SRL	One High District	Rezidențial	6.432.118	6.432.118
Eliade Tower SRL	Eliade Tower	Investiții imobiliare	17.259.260	19.722.460
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	Rezidențial	138.526.763	153.404.904
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	Rezidențial	398.309	-
X Architecture Engineering SRL	X Architecture	Servicii de arhitectură	107.538	107.538
One Proiect 18 SRL	One City District	Investiții imobiliare	96.014.221	54.746.895
One Long Term Value SRL	One Long Term Value	Investiții imobiliare	1.516.254	-
Bucur Obor SA	Bucur Obor	Investiții imobiliare	1.000	1.000
Total			360.180.456	353.686.540

17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIEȚI (continuare)

Descriere	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	221.561.322	269.124.661
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	138.619.134	84.561.879
Total	360.180.456	353.686.540

În T4 2024, One North Lofts a obținut autorizația de construire pentru dezvoltare. Grupul a reclasificat activul din investiții imobiliare în stocuri și a început să recunoască veniturile contractuale conform IFRS 15.

18. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

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

Descriere	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Vânzări proprietăți inventariate finalizate		
Vânzări – One Mircea Eliade Properties	-	1.750.835
Vânzări – Neo Mamaia	-	(246.450)
Vânzări – One Herăstrău Towers	1.593.785	593.576
Vânzări - One Verdi Park	40.070.933	40.808.483
Vânzări - Neo Floreasca Lake	637.918	4.811.840
Vânzări – One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	1.463.934	10.739.240
Vânzări - One Cotroceni Park	24.769.553	48.875.825
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Venituri contractuale - One Peninsula	33.101.864	25.741.968
Venituri contractuale - One Herăstrău Vista	27.793.532	41.318.138
Venituri contractuale - One Modrogan	10.500.590	1.091.478
Venituri contractuale - One Mamaia Nord - faza 2	10.170.161	21.210.068
Venituri contractuale - One High District	137.065.983	98.075.892
Venituri contractuale - One Floreasca Towers	67.609.648	58.604.849
Venituri contractuale - One Lake District	80.970.073	99.834.188
Venituri contractuale - One Lake Club	186.634.157	60.224.680
Venituri contractuale - One Cotroceni Towers	(2.426.030)	3.566.543
Venituri contractuale - One Plaza Athenae	5.705.961	7.147.723
Venituri contractuale - One North Lofts	16.602.474	-
Total venituri din contractele cu clienți	642.264.536	524.148.876

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
Cost de vânzare – One Mircea Eliade	2.069.525	(7.518.290)
Cost de vânzare - One Herăstrău Towers	354.213	525.304
Cost de vânzare - One Verdi Park	16.232.177	17.989.833
Cost de vânzare - Neo Floreasca Lake	17.175	2.374.362
Cost de vânzare – One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	1.718.413	4.556.454
Cost de vânzare – One Cotroceni Park	20.380.515	40.086.348
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Cost contractual - One Peninsula	16.073.555	10.874.023
Cost contractual - One Herăstrău Vista	15.507.482	23.441.580
Cost contractual – One Modrogan	6.295.045	427.867
Cost contractual - One Mamaia Nord - faza 2	9.144.403	16.516.475
Cost contractual - One High District	90.238.208	67.605.673
Cost contractual - One Floreasca Towers	37.572.745	30.820.089
Cost contractual - One Lake District	59.426.915	76.921.573
Cost contractual - One Lake Club	104.768.276	36.985.387
Cost contractual - One Cotroceni Towers	(2.440.916)	3.551.495
Cost contractual - One Plaza Athenae	3.628.244	4.298.245
Cost contractual - One North Lofts	20.789.393	-
Total costuri cu vânzarea	401.775.368	329.456.418

18. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE (continuare)

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

Grupul prin filiala sa, One North Lofts a obținut autorizația de construire pentru un imobil situat în Voluntari, județul Ilfov. Grupul a reclassificat activul din investiții imobiliare în stocuri și a început să recunoască veniturile contractuale conform IFRS 15.

19. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE

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

Detalii despre chiria netă anuală sunt prezentate mai jos:

30 iunie 2025	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	44.327.381	75,6%	18.622.994	62.950.375	78,5%
Comercial	13.281.743	22,6%	2.941.403	16.223.146	20,2%
Altele	1.063.494	1,8%	-	1.063.494	1,3%
Total	58.672.618	100,00%	21.564.397	80.237.015	100,00%

30 iunie 2024	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	40.643.571	70,6%	13.768.964	54.412.535	72,6%
Comercial	15.134.168	26,3%	3.620.983	18.755.151	25,0%
Altele	1.769.079	3,1%	27.973	1.797.052	2,4%
Total	57.546.818	100%	17.417.920	74.964.738	100,00%

În activitatea de birouri, sunt incluse în principal veniturile generate de One United Tower, One Cotroceni Park Office, One Cotroceni Park Office Faza 2 și One Victoriei Plaza cu o pondere de 97% în veniturile totale din închirierea birourilor la 30 iunie 2025.

În activitatea comercială sunt incluse veniturile generate de Bucur Obor.

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

20. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VÂNZĂRI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Comisioane de intermediere vânzări	3.184.111	5.412.428
Comisioane de intermediere vânzări - birouri	4.342.816	2.174.893
Total	7.526.927	7.587.321

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

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2025
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)
21. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Comisioane bancare și asimilate	127.708	120.349
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	6.302.276	7.430.640
Protocol, reclamă și publicitate	7.157.910	9.804.400
Contabilitate, audit și alte servicii de consultanță	1.154.467	1.153.904
Servicii administrare	1.358.203	1.686.993
Alte servicii administrative	5.381.624	4.196.091
Amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale	2.292.339	2.322.200
Salarii și contribuții asimilate	6.772.019	6.375.122
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	217.156	4.731.144
Amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	241.115	241.115
Total	31.004.817	38.061.958

22. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Donații și sponsorizări	1.422.799	3.874.832
Cheltuieli cu creanțele neîncasabile	-	38.150
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	6.707.835	192.013
Penalități contractuale	491.071	281.033
Alte cheltuieli de exploatare	1.704.895	1.202.403
Total	10.326.600	5.588.431

23. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Venituri din dobânzi	(8.695.197)	(6.808.678)
Alte venituri financiare	(169.440)	-
Rezultat net din diferențe de curs valutar	18.583.053	1.189.154
Alte cheltuieli financiare	1.703.910	4.259.233
Cheltuieli cu dobânzile	24.563.010	29.149.877
Total rezultat financiar. net – câștig/(pierdere)	35.985.336	27.789.586

24. ENTITĂȚILE AFILIATE

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

Remunerații membri cheie din conducere	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Beneficii pe termen scurt angajați	578.142	499.452
Plăți pe bază de acțiuni	-	29.543.192

24. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Entitățile afiliate ale Grupului cu care au efectuat tranzacții la 30 iunie 2025 sunt:

Nume	Țara	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Căpitanu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	Romania	Alte entități afiliate
Liviu Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Office Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Invest Partners SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investiții Imobiliare SRL	Romania	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	Romania	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	Romania	Entitate asociată
One Herăstrau Office Properties SRL	Romania	Entitate asociată
Glass Rom Invest SRL	Romania	Entitate asociată
CCT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată
CC Trust Group AG	Elveția	Alte entități afiliate
CCT & One Properties SA	Luxemburg	Entitate asociată
Skia Financial Services SRL	Romania	Entitate asociată
MK Discount SRL	Romania	Entitate asociată
Prestige Hospitality SRL	Romania	Entitate asociată indirectă
Vinci Ver Holding SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
OA Liviu Holding SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Energy Distribution Services SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată, până în decembrie 2024
Conarg SA	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Binbox Global Services SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Mado Center SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Dragos-Horia Manda	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Marius-Mihail Diaconu	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Augusta Dragic	Romania	Membru cheie din conducere
Dirk Pahlke	Germania	Membru cheie din conducere, din aprilie 2024

Tabelul de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2025 și 30 iunie 2024, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (cătore)/de la)	
		30 iunie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	14.464	14.464
	Asociați	12.545.049	19.851.824
	Alte entități afiliate	33.597.690	22.819.015
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	9.556.442	19.365.034
	Alte entități afiliate	32.330.982	24.276.943
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.755	3.755
	Asociați	16.726.232	21.736.765
	Alte entități afiliate	19.868.435	2.810.982
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	2.062.429	5.977.884
	Alte entități afiliate	22.111.275	64.668.673
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	21.507.238	41.116.534
	Entități asociate	11.307.752	21.015.800

24. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Natura tranzacției	Categoría entității afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		perioada de 6 luni 2025	perioada de 6 luni 2024
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	(7.334.275)	(33.801.922)
	Alte entități afiliate	26.180.544	14.867.365
Venituri din dividende	Asociați	47.200	-
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	51.105.807	40.618.526
	Alte entități afiliate	3.574.926	4.393.957

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Sume datorate entităților afiliate	
		Cheltuieli cu dobânzile	
	2025	1.431.813	10.199.834
Societăți – alte entități afiliate	2024	-	17.080.551

Împrumuturi acordate entităților afiliate		Sume acordate entităților afiliate	
		Venituri din dobânzi	
	2025	13.160	6.997.390
Împrumuturi acordate entităților asociate	2024	-	681.315

25. CÂȘTIG PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 30 iunie 2025 și 30 iunie 2024 s-a bazat pe profitul atribuit acționarilor în valoare de 248.365.117 RON (30 iunie 2024: 228.649.416 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Profit aferent anului atribuit acționarilor	248.365.117	228.649.416
Număr mediu ponderat al acțiunilor în circulație	110.583.102	3.813.255.915
Câștig pe acțiune de bază atribuit acționarilor	2,2460	0,060
Câștig pe acțiune diluat atribuit acționarilor	2,2365	0,060

26. ANGAJAMENTE

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

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL). Societatea se angajează să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale până în februarie 2026, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra părților sociale în termenele, condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în antecontractul de vânzare de părți sociale.

26. ANGAJAMENTE (continuare)

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). Societatea se obligă să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale până în octombrie 2026, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra părților sociale în termenele, condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în antecontractul de vânzare de părți sociale.

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

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

Societatea prin filiala sa, One Herăstrău City SRL, a încheiat un contract pentru achiziția unui teren de 36.869 mp pe Bd. Poligrafiei nr. 50 și 52-54, în sectorul 1 din București, împreună cu 19 clădiri vechi construite pe acesta, care vor fi demolate. Valoarea tranzacției este de aproximativ 60 mil. EUR, din care 10% vor fi plătite în numerar (până la 30 iunie 2025 s-a plătit o sumă de 1,7 mil. EUR), iar restul se va compensa cu o parte din apartamentele care vor fi construite în acest proiect viitor. Noua amenajare va avea o suprafață totală construită estimată de până la 150.000 mp deasupra solului. Transferul de proprietate se va face numai la îndeplinirea condițiilor convenite stabilite în contract (obținerea autorizației de construire în termen de maxim 5 ani de la data semnării contractului).

Societatea prin filiala sa, One City Club SRL, a încheiat un contract pentru achiziția unui teren pe str. Ramuri Tei nr. 3, în suprafață de 10.710 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 7 mil. EUR, din care s-au plătit 2,7 mil. EUR la 31 decembrie 2024. Din suma rămasă de 4,3 milioane EUR, suma de 1 milion EUR a fost plătită în ianuarie 2025, iar suma de 3,3 milioane EUR va fi achitată cel târziu la 15 iulie 2025. Tranzacția este supusă mai multor condiții și se va finaliza doar dacă se obține autorizația de construire pentru dezvoltare. Societatea intenționează să construiască pe acest teren o dezvoltare predominant rezidențială numită One City Club. Noua amenajare va avea o suprafață totală de aproximativ 37.000 mp.

Societatea prin filiala sa, One Proiect 20 SRL a încheiat un pre contract pentru achiziționarea unui teren pe strada Petricani 5A, în suprafață de 25.073 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 11,6 mil. EUR, din care s-au plătit 0,9 mil. EUR până la 30 iunie 2025. Suma rămasă de 10,7 mil. EUR va fi plătită după semnarea acordului final care se preconizează a fi încheiat în aprilie 2027. Tranzacția este supusă mai multor condiții și se va finaliza doar dacă se obține autorizația de construire pentru dezvoltare. Compania intenționează să construiască pe acest teren o dezvoltare predominant rezidențială.

Compania prin filiala sa, One Lake District SRL a încheiat un pre contract pentru achiziționarea unui teren pe strada Gherghiței 9 - 9A, în suprafață de 7.217 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 4,5 mil. EUR, din care s-au plătit 1,8 mil. EUR până la 31 decembrie 2024. Din suma rămasă de 2,7 mil. EUR, suma de 0,9 mil. EUR a fost achitată în martie 2025, în timp ce suma de 1,8 mil. EUR va fi plătită până la 27 martie 2026. Societatea intenționează să construiască pe acest teren o dezvoltare predominant rezidențială numită One Lake District.

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.

27. CONTINGENȚE (continuare)

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.

Lucrările la proiectul One Modrogoan sunt suspendate conform unei hotărâri judecătorești pronunțate care are ca obiect anularea planului urbanistic (PUZ) și a autorizației de construire (AC). Mai multe litigii legate de acest eveniment sunt în derulare, dar încă nu s-a luat o decizie finală. Conducerea Grupului a evaluat problema împreună cu consilierul juridic și a concluzionat că proiectul va fi finalizat și, prin urmare, nu va fi necesară rambursarea sumelor primite de la clienți și că activele aferente proiectelor sunt recuperabile. Conducerea Grupului nu consideră probabilitatea unei ieșiri de beneficii economice și, prin urmare, nu sunt înregistrate provizioane în acest sens. Cu toate acestea, este identificată o datorie contingentă în legătură cu obligațiile față de clienți în cazul unei hotărâri definitive adverse în cazul litigiului.

La 30 iunie 2025, Grupul a recunoscut vânzări în valoare de 167 milioane RON și a înregistrat costuri cu vânzări de 94,8 milioane RON în legătură cu proiectul One Modrogoan. Bilanțul Grupului include stocuri în valoare de 37,6 milioane RON și active contractuale în valoare de 23 milioane RON. În plus, conducerea Grupului a depus o cerere de garanție prin care a solicitat despăgubiri de 71,7 mil. EUR de la Municipiul București pentru prejudicii cauzate prin eliberarea de documente care ulterior au fost considerate ilegale. Această cerere este în prezent suspendată până la finalizarea litigiilor menționate.

O decizie a Curții Constituționale a României emisă în data de 9 aprilie 2025 reprezintă o schimbare semnificativă, având un impact pozitiv asupra stabilității juridice a sectorului imobiliar din România. Decizia a declarat neconstituțională hotărârea Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 10/2015, care permitea anularea autorizațiilor de construire aflate în litigiu, în cazul în care Planul Urbanistic Zonal (PUZ) aferent era anulat. Această interpretare genera incertitudine juridică și contrazicea prevederile art. 23 din Legea nr. 554/2004, care stipulează clar că anularea unui PUZ produce efecte doar pentru viitor.

În urma acestei decizii, regula inițiată este restabilită: odată emisă legal, o autorizație de construire rămâne valabilă chiar dacă PUZ-ul pe baza căruia a fost emisă este ulterior anulat. Prin urmare, decizia CCR confirmă că anularea PUZ-ului nu afectează autorizațiile existente, indiferent dacă acestea sunt contestate în instanță. Aceasta decizie reafirmă protecția juridică a drepturilor deja dobândite prin acte administrative.

Decizia CCR stabilește un cadru juridic mai previzibil și mai sigur pentru planificare, investiții și construcții în România, fiind eliminat riscul pierderii autorizațiilor din cauza anulării PUZ-urilor. Pe scurt, decizia aduce un plus de certitudine juridică în sectorul imobiliar, încurajând o creștere stabilă și restabilind încrederea investitorilor în piața dezvoltărilor imobiliare din România.

28. EVENIMENTE ULTERIOARE

Subsidiara ONE PROIECT 24 SRL, controlată integral de Companie, a semnat un antecontract de vânzare-cumpărare pentru achiziția mai multor terenuri situate într-o zonă de referință a orașului Sibiu, cu o suprafață totală de aproximativ 28.825 mp, împreună cu construcțiile existente. Această tranzacție marchează intrarea One United Properties pe piața din Sibiu, și reprezintă un pas important în strategia de extindere a Companiei, continuând seria proiectelor consacrate de dezvoltări rezidențiale premium din București și Constanța. Finalizarea tranzacției este condiționată de îndeplinirea unor condiții suspensive, inclusiv emiterea autorizației finale de construire, estimată pentru finalul anului 2026.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 august 2025 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOIĂ
Director Financiar



ONE UNITED PROPERTIES SA

Situații financiare individuale interimare simplificate
pentru perioada de 6 luni încheiate la 30 iunie 2025

CUPRINS**PAGINA**

SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	1
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	2
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	3
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	4
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE INTERIMARE SIMPLIFICATE	5-24

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

**Situația individuală interimară simplificată a poziției
financiare (neauditat)**

	Nota	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări necorporale		84.358	84.358
Imobilizări corporale	3	7.789	9.833
Investiții în filiale și entități asociate	4	522.114.816	453.163.204
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	5	796.922.383	744.649.715
Active cu impozitul amânat	9	90.261	88.253
Alte imobilizări	6	63.556.655	63.450.850
Total active imobilizate		1.382.776.262	1.261.446.213
Active circulante			
Creanțe comerciale	7	59.655.114	59.855.430
Alte creanțe	7	131.678.411	139.648.069
Cheltuieli în avans		551.821	17.703.252
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	5	144.491.231	43.495.913
Numerar și echivalente de numerar	8	58.914.862	141.783.900
Total active circulante		395.291.439	402.486.564
TOTAL ACTIVE		1.778.067.701	1.663.932.777
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	10	1.105.831.020	1.105.831.013
Prime de capital	10	114.833.373	114.833.373
Acțiuni proprii		(22.933.538)	(14.326.329)
Alte rezerve de capital	10	14.070.009	13.852.860
Rezerve legale	10	31.335.174	31.335.174
Rezultat reportat		294.053.341	180.873.202
Total capitaluri proprii		1.537.189.379	1.432.399.293
Datorii pe termen lung			
Alte datorii pe termen lung	9	755.726	359.393
Total datorii pe termen lung		755.726	359.393
Datorii pe termen scurt			
Datorii comerciale și alte datorii	11	342.431	1.019.069
Alte datorii	11	236.988.833	221.243.577
Datorii fiscale	9	2.791.332	8.911.445
Total datorii pe termen scurt		240.122.596	231.174.091
Total datorii		240.878.322	231.533.484
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		1.778.067.701	1.663.932.777

Situațiile financiare individuale interimare simplificate au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 august 2025 și semnate în numele acestora de către:

Victor Căpitanu
 Administrator

Valentin-Cosmin Samoilă
 Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

**SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL
PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATA LA 30 Iunie 2025**

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

**Situația individuală interimară simplificată a veniturilor și cheltuielilor
și a altor elemente ale rezultatului global (neauditat)**

	Nota	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Venituri din dividende	14	160.305.650	44.939.830
Venituri din dobânzi	14	21.615.614	18.537.648
Total venituri din exploatare		181.921.264	63.477.478
Alte venituri	12	-	18.331.533
Total venituri din activități curente		181.921.264	81.809.011
Amortizarea, deprecierea și reluarea ajustărilor nete	13	(1.028.013)	(6.707)
Cheltuieli generale de administrație	13	(211.110)	(923.588)
Alte cheltuieli de exploatare	13	(3.096.799)	(3.943.165)
Total cheltuieli din activități curente		(4.335.922)	(4.873.460)
Rezultat din activități curente		177.585.342	76.935.551
Castig net (pierdere) din vânzarea /cedarea de investiții în subsidiare și asociați		(40)	(165.949)
Alte venituri financiare	15	18.577.578	302.119
Rezultat înainte de impozitare		196.162.880	77.071.721
Cheltuieli cu impozitul	9	(5.232.675)	(2.856.182)
Rezultat net aferent perioadei		190.930.205	74.215.539
Total rezultat global aferent perioadei		190.930.205	74.215.539
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor		1,7266	0,019
Rezultat diluat pe acțiune atribuibil acționarilor		1,7193	0,019

Situațiile financiare individuale interimare simplificate au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 august 2025 și semnate în numele acestora de către:

Victor Căpitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoilă
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 Iunie 2025

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

Situația individuală interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii (neauditat)	Notă	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezerve legale	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2025		1.105.831.013	114.833.373	13.852.860	(14.326.329)	31.335.174	180.873.202	1.432.399.293
Profitul aferent perioadei		-	-	-	-	-	190.930.205	190.930.205
Dividende distribuite din profitul statutar	10	-	-	-	-	-	(77.750.066)	(77.750.066)
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve	10	7	-	(7)	-	-	-	-
Achiziția de acțiuni proprii		-	-	-	(8.607.209)	-	-	(8.607.209)
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	10	-	-	217.156	-	-	-	217.156
Sold la 30 iunie 2025		1.105.831.020	114.833.373	14.070.009	(22.933.538)	31.335.174	294.053.341	1.537.189.379

Situația individuală interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii	Notă	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezerve legale	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024		759.530.863	91.530.821	21.140.590	(3.468.115)	25.028.088	159.003.580	1.052.765.827
Profitul aferent perioadei		-	-	-	-	-	74.215.539	74.215.539
Dividende distribuite din profitul statutar	10	-	-	-	-	-	(76.118.484)	(76.118.484)
Emisiunea de acțiuni ordinare	10	6.240.640	23.302.552	-	-	-	-	29.543.192
Transferuri din alte rezerve de capital în rezultatul reportat		-	-	-	(6.879.517)	-	-	(6.879.517)
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	10	-	-	(8.579.704)	-	-	(16.232.345)	(24.812.049)
Sold la 30 iunie 2024		765.771.503	114.833.373	12.560.886	(10.347.632)	25.028.088	140.868.290	1.048.714.508

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 Iunie 2025

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

	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare (neauditat)		
Rezultat al exercițiului financiar	190.930.205	74.215.539
Ajustări pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	2.044	121.077
Ajustări pentru depreciere, provizioane, reluări nete	1.025.969	(114.370)
Plăți pe bază de acțiuni	217.156	4.731.144
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb	(16.815.487)	(350.319)
Venituri din dobânzi	(21.615.614)	(18.537.648)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	5.232.675	2.856.182
Venituri din dividende	(160.305.650)	(44.939.830)
(Caștig)/Pierdere din vânzarea/(cedarea) investițiilor	-	165.949
Modificări în capitalul circulant		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	3.799.491	(8.051.030)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	1.167.675	(60.484.369)
(Creșterea)/Descreșterea altor active imobilizate	(6.455.675)	6.525.595
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor pe termen lung	396.334	(114.370)
Numerar net din activități de exploatare	(2.420.877)	(43.976.450)
Împrumuturi acordate	(415.974.012)	(196.301.926)
Încasări din împrumuturi acordate	255.613.729	256.671.461
Dobânzi încasate din împrumuturi	3.520.991	339.769
Achiziții de imobilizări necorporale	-	(8.733)
Achiziții/Investiții de/în filiale și entități asociate	(14.750.442)	(9.324.609)
Plăți în avans pentru achizițiile de acțiuni în subsidiare și entități asociate	14.849.424	(17.411.324)
Vânzare/Investiție de/în filiale și asociați	-	2.980.500
Dividende încasate	120.362.950	20.959.830
Dobânzi încasate	2.317.229	194.849
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	(34.060.131)	58.099.817
Dividende plătite	(37.780.821)	(36.612.984)
Achiziție de acțiuni proprii	(8.607.209)	-
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	(46.388.030)	(36.612.984)
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(82.869.038)	(22.489.617)
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului	141.783.900	36.741.303
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	58.914.862	14.251.686

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Situațiile financiare individuale interimare simplificate ale One United Properties S.A. pentru perioada încheiată de la 01 ianuarie 2025 la 30 iunie 2025 au fost aprobate pentru a fi emise la 26 august 2025.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. („Societatea”), a fost înființată în 2007 în conformitate cu Legea nr. 31/1990 având ca obiect de activitate deținerea și administrarea investițiilor în subsidiare și entități asociate, care au ca activitate principală dezvoltarea și vânzarea de proiecte 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 1.105.831.020 RON împărțit în 110.583.102 acțiuni la o valoare nominală de 10 RON / fiecare (2024: 0,2 RON/ fiecare). Vă rog faceți referire la Nota 10 pentru detalii cu privire la consolidarea valorii nominale a unei acțiuni care a avut loc în T1 2025. One United Properties SA este deținută de OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl. Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl. Victor Capitanu), care dețin 25,52% fiecare, iar alți acționari dețin 48,96%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

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

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

Societatea deține următoarele filiale și entități asociate la 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024:

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participatie la 30 iunie 2025	% participatie la 31 decembrie 2024	Sediu social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în România	0,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	60,00%	60,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA)	Dezvoltator imobiliar în România	97,57%	97,57%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 30 iunie 2025	% participație la 31 decembrie 2024	Sediu social
One United Tower SRL (fosta One United Tower SA)	Dezvoltator imobiliar în România	71,46%	71,46%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	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 SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în România	71,56%	67,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	Dezvoltator imobiliar în România	71,56%	67,25%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	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 Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 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 Herastrau City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District SRL (fosta One Proiect 1 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 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Carpathian Lodge Magura SRL (fosta Carpathian Estate SRL, fosta One Carpathian Lodge-Magura SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	66,72% (filială deținută indirect)	66,72% (filială deținută indirect)	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Reinvent Energy SRL	Instalații electrice și sanitare pentru proiecte imobiliare	20,00%	20,00%	Str. Baba Novac, nr. 8A, București, sector 3
One Herăstrău Office Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în România	30,00%	30,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Glass Rom Impex SRL	Construcții	20,00%	20,00%	BUCUREȘTI sect. 4 str. Metalurgiei nr. 452
One Property Support Services SRL	Administrarea proprietății	0,00%	20,00%	București Sectorul 6, Spl. Independentei, nr. 202
Skia Financial Services SRL	Servicii	40,00% (participație indirectă)	40,00% (participație indirectă)	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

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 Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Management Services SRL	Servicii de management	100,00%	100,00%	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
One M Hotel SRL (fosta 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 Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	77,78%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	57,40%	57,40%	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
Bucur Obor SA	Închiriere de spațiu comercial	55,034% (filială deținută indirect)	54,435% (filială deținută indirect)	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Eliade Tower SRL	Închiriere de birouri	100,00%	100,00%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Închiriere de birouri	100,00%	100,00%	Maxim Gorki street 20, Bucharest, district
One Proiect 20 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 22 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 21 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Veora Project 1 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Propcare SRL	Servicii de administrare a proprietății	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	70,00%	70,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Prelude 2000 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%(filială deținută indirect)	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
MK Discount SRL	Servicii	49,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Prestige Hospitality SRL	Servicii	20,00% (participație indirectă)	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE**2.a Bazele întocmirii**

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

Situațiile financiare individuale interimare simplificate alăturate se bazează pe înregistrările contabile statutare ale Societății, ajustate și reclasificate în vederea unei prezentări juste, în conformitate cu IFRS. Situațiile financiare individuale interimare simplificate oferă informații comparative cu privire la perioada anterioară.

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

Societatea a întocmit situații financiare interimare simplificate IFRS care cuprind situația interimară simplificată a poziției financiare, situația interimară simplificată a veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situația interimară simplificată a fluxurilor de trezorerie și situația interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii pentru perioada încheiată la 30 iunie 2025, note care cuprind un rezumat al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

Situațiile financiare individuale interimare simplificate au fost întocmite pe baza principiilor de evaluare prevăzute de IFRS.

2.b Continuitatea activității

Conducerea a luat în considerare oportunitatea adoptării bazei continuității activității în întocmirea situațiilor financiare individuale. Evaluarea continuității activității a Societății acoperă perioada până la 30 iunie 2026 („perioada de continuitate a activității”), fiind de cel puțin 12 luni de la data autorizării situațiilor financiare individuale.

Conducerea a pregătit prognoze, care includ anumite sensibilități, și care țin cont de impactul potențial asupra activității în raport cu peisajul economic mai larg și conflictul armat dintre Rusia și Ucraina. România continuă să demonstreze o rezistență economică puternică și un potențial de creștere, situându-se printre economiile UE cu cele mai bune performanțe în ceea ce privește creșterea prognozată a PIB-ului. Bucureștiul, în special, se remarcă prin unul dintre cele mai ridicate niveluri de PIB pe cap de locuitor din Europa și unele dintre cele mai accesibile prețuri imobiliare în raport cu salariul mediu, făcându-l o destinație atractivă pentru investiții și dezvoltare. În plus, se preconizează că România va atinge o rată de creștere a PIB de 2,5% în 2025, susținută de o finanțare substanțială din fonduri PNRR, care va conduce la transformarea economică pe termen lung. Țara a evitat cu succes recesiunea în perioada 2022 și 2024, dovedindu-și stabilitatea chiar și într-un mediu economic global complex. În calitate de membru NATO, România beneficiază de un cadru de securitate puternic, care sporește încrederea investitorilor și asigură un climat de afaceri favorabil.

În timp ce provocări precum presiunile inflaționiste, ajustările fiscale și incertitudinile economice globale persistă, România rămâne angajată să mențină stabilitatea și să stimuleze creșterea. Deși țara se află într-o procedură de deficit excesiv din 2020 și se confruntă cu anumite riscuri legate de ratele ridicate ale dobânzilor și costurile energetice, fundamentele sale economice solide și investițiile strategice o poziționează bine pentru dezvoltarea durabilă în următorii ani.

Având în vedere aceste previziuni și că Societatea 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, considerăm că capacitatea societății de a-și continua activitatea în viitorul previzibil nu va fi afectată semnificativ deși există încă incertitudine în ceea ce privește evoluția conflictului și impactul potențial asupra țărilor apropiate zonei de conflict și asupra economiei globale în general.

2.c Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor

Politicile contabile adoptate la întocmirea situațiilor financiare separate interimare condensate sunt consecvente cu cele aplicate la întocmirea situațiilor financiare separate anuale ale Societății pentru exercițiul încheiat la 31 decembrie 2024. Nu au fost emise standarde noi, interpretări sau amendamente cu impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății pentru primele 6 luni ale anului 2025.

NOTA 3. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Aparatură și instalații de măsură și mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Imobilizări corporale în curs de dezvoltare	Total
Cost					
La 31 decembrie 2024	1.160.796	6.335	8.748	-	1.175.879
Intrări	-	-	-	-	-
Ieșiri	-	-	-	-	-
La 30 iunie 2025	1.160.796	6.335	8.748	-	1.175.879
Amortizări și deprecieri					
La 31 decembrie 2024	1.160.796	264	4.986	-	1.166.046
Amortizare	-	1.584	460	-	2.044
Ieșiri	-	-	-	-	-
La 30 iunie 2025	1.160.796	1.848	5.446	-	1.168.090
Valoarea contabilă netă					
La 31 decembrie 2024	-	6.071	3.762	-	9.833
La 30 iunie 2025	-	4.487	3.302	-	7.789

NOTA 4. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE

Filială / Entitate asociată	Drept de proprietate 31-Dec-24	Drept de proprietate 30-Jun-25	Valoarea investiției 31-Dec-24	Valoarea investiției 30-Jun-25
One Modrogan SRL	100,00%	100,00%	90.000	90.000
One Mircea Eliade Properties SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herastrau IV SRL)	100,00%	100,00%	10.044.991	10.044.991
One Long Term Investments SRL (fosta One Herastrau Real Estate SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Herastrau Plaza SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Herastrau Towers SRL	100,00%	100,00%	60.900	60.900
One Long Term Value SRL	100,00%	100,00%	1.000	1.000
One United Tower SRL (fosta One United Tower SA)	71,46%	71,46%	5.935.220	5.935.220
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SA)	100,00%	100,00%	26.740.826	26.740.826
One Verdi Park SRL	95,00%	95,00%	8.157.100	8.157.100
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herastrau Properties SRL)	100,00%	100,00%	33.176.795	33.176.795
X Architecture Engineering Consult SRL	60,00%	60,00%	120	120
One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA)	97,57%	97,57%	76.476.239	76.476.239
Skia Real Estate SRL	51,00%	51,00%	510	510
Neo Floreasca Lake SRL	95,00%	95,00%	5.276.756	5.276.756
One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA)	67,56%	71,56%	52.963.719	66.484.195
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	67,56%	71,56%	24.298.857	30.946.133
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	100,00%	100,00%	39.459.311	39.459.311
Reinvent Energy SRL	20,00%	20,00%	240.000	240.000
Glass Rom Impex SRL	20,00%	20,00%	300	300
MK Discount SRL	0,00%	49,00%	-	4.900
One Herastrau Office Properties SRL	30,00%	30,00%	27.000	27.000
One Property Support Services SRL	20,00%	0,00%	40	-
One Herastrau Vista SRL (fosta Neo Herastrau Park SRL)	95,00%	95,00%	2.714.754	2.714.754
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	95,00%	95,00%	1.208.762	1.208.762
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	95,00%	95,00%	1.082.259	1.082.259
One Proiect 4 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 5 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Herastrau City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 8 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	100,00%	100,00%	19.915.000	19.915.000
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One United Management Services SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
Bo Retail invest SRL	100,00%	100,00%	40.000.200	40.000.200
One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL)	100,00%	100,00%	40.500.000	40.500.000
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	90,00%	77,78%	81.000	34.860.000
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL)	57,40%	57,40%	3.673.600	3.673.600
One Proiect 18 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
Eliade Tower SRL	100,00%	100,00%	22.344.994	22.344.994
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	100,00%	100,00%	41.877.315	41.877.315
One Proiect 20 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 21 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Proiect 22 SRL	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Baneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	70,00%	70,00%	31.500	14.031.500
Veora Project 1 SRL	100,00%	100,00%	200	200
Propcare SRL	80,00%	80,00%	36.000	36.000
Depreciere de valoare pentru investiții			(4.197.064)	(4.197.064)
Active financiare – investiții în filiale și entități asociate			453.163.204	522.114.816

NOTA 4. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE (continuare)

În cursul anului 2025, Societatea și-a majorat participația în capitalul social al filialelor și entităților asociate, după cum urmează:

- One Cotroceni Park Office SRL de la 67,56% la 71,56%. La data de 07 mai 2025, Societatea a semnat un contract cu Element Invest Partners SRL pentru achiziția a 28.020 părți sociale în One Cotroceni Park Office SRL, reprezentând 4% din capitalul social al filialei, pentru un preț de 2.680.520 EUR plătit în tranșe. Până la 30 iunie 2025, Societatea a plătit prima tranșă în valoare de 670.130 EUR.
- One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL de la 67,56% la 71,56%. La data de 07 mai 2025, Societatea a semnat un contract cu Element Invest Partners SRL pentru achiziția a 28.020 părți sociale în One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL, reprezentând 4% din capitalul social al filialei, pentru un preț de 1.319.480 EUR plătit în tranșe. Până la 30 iunie 2025, Societatea a plătit prima tranșă în valoare de 329.870 EUR.
- Majorarea valorii investiției în filiala One Băneasa Airpark SRL cu suma de 14 milioane RON, ca urmare a unei majorări de capital social, din care 4,3 milioane RON reprezintă împrumut acordat de Societatea-mamă, convertit în capitaluri proprii.
- Majorarea valorii investiției în filiala One Gallery Floreasca SRL cu suma de 34,78 milioane RON, ca urmare a unei majorări de capital social, împrumutul acordat de Societatea-mamă în valoare de 34,78 milioane RON a fost convertit în capital.
- Societatea a achiziționat o participație de 49% în MK Discount SRL, prețul total al tranzacției pentru participația achiziționată fiind de 4.900 RON.

Există mai multe filiale în care Societatea deține participații și care au în derulare contracte de credit bancar (a se vedea Nota 5).

La 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024, Societatea a efectuat evaluarea testului de depreciere a investițiilor în filiale și entitățile asociate, luând în considerare valoarea recuperabilă a activelor nete ale acestor entități. La 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024, în urma testului de depreciere efectuat de către Societate s-a evaluat valoarea recuperabilă a investițiilor identificate, ca fiind mai mică decât valoarea sa contabilă, așadar Societatea a recunoscut un provizion în valoare de 4,2 milioane RON.

NOTA 5. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE**La 31 decembrie 2024**

	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	44.418.155	750.744.128	795.162.283
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	266.506	-	266.506
Provizion pentru pierderile de credit preconizate	(1.188.748)	(6.094.413)	(7.283.161)
Total	43.495.913	744.649.715	788.145.628

La 30 iunie 2025

	Sub 1 an	1 - 5 ani	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	145.959.454	803.067.040	949.026.494
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	267.688	-	267.688
Provizion pentru pierderile de credit preconizate	(1.735.911)	(6.144.657)	(7.880.568)
Total	144.491.231	796.922.383	941.413.614

Fiecare proiect în parte a fost analizat pentru a evalua dacă sunt necesare ajustări de depreciere. Pe baza analizei, toate proiectele sunt profitabile. Cu toate acestea, Societatea a înregistrat un provizion pentru pierderile de credit preconizate în sumă de 7.880.568 RON la 30 iunie 2025 (31 decembrie 2024: 7.283.161 RON). Societatea încasează sumele de la filiale, în general, ulterior datei de finalizare a dezvoltării proiectului imobiliar pentru care aceste servicii sunt prestate. Împrumuturile sunt acordate cu o dobândă conformă cu piața.

NOTA 5. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE (continuare)

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

Descriere	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
Împrumuturi acordate pentru achiziționarea de noi filiale sau entități asociate	93.607.996	86.722.614
Împrumuturi acordate filialelor pentru construcția de clădiri de birouri	184.868.249	228.283.198
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale	521.425.781	399.501.483
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltări viitoare de proiecte imobiliare	115.413.015	58.663.964
Împrumuturi acordate filialelor care oferă servicii de arhitectură pentru proiecte din grup și din afara grupului	4.207.076	2.868.022
Împrumuturi acordate filialelor pentru activitatea operațională	28.808.871	18.441.687
Alte împrumuturi	963.194	947.821
Total	949.294.182	795.428.789

Următoarele filiale care au primit împrumuturi de la Societatea-mamă, One United Properties SA au semnat și contracte de împrumut bancar iar soldul creditului cu Societatea-mamă la 30 iunie 2025 este: One Mircea Eliade Properties SRL (51.510 RON), One Verdi Park (9,4 milioane RON), One United Tower SRL (3,5 milioane RON), One North Loft SRL (0,67 milioane RON), One Cotroceni Park Office SRL (7,2 milioane RON), One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (47 milioane RON), One Victoriei Plaza SRL (2,8 milioane RON), One M Hotel SRL (17,5 milioane RON), Eliade Tower SRL (5,6 milioane RON), One Mamaia Nord SRL (27,8 milioane RON), One Floreasca Towers SRL (18,5 milioane RON), One Cotroceni Park SRL (53 milioane RON), One Lake Club SRL (103,5 milioane), One Gallery Floreasca SA (54,1 milioane RON).

NOTA 6. ALTE ACTIVE IMOBILIZATE

Descriere	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
Garanții pentru închirierea spațiilor de birouri	270	-
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	63.556.385	63.450.850
Total	63.556.655	63.450.850

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se va concretiza în acordarea un pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății, beneficiarii nu vor plăti nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare. În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de societatea-mamă. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Evaluării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobat ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor. Variația prețului pe acțiune al holdingului este direct legată de performanța Grupului, unde schema acoperă rezultatele financiare ale numărului de filiale din cadrul grupului, prin urmare, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni este alocat în funcție de activele nete ale grupului cuprinse în fiecare segment de raportare, astfel suma de 19,9 milioane RON, din care pe termen scurt este 3,5 milioane RON (31 decembrie 2024: 19,7 milioane RON, din care pe termen scurt – 3,4 milioane RON) din totalul cheltuielilor cu SOP este alocată subsidiarelor.

Nota 7. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

Creanțele comerciale și de altă natură la 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024 sunt detaliate mai jos:

Descriere	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe comerciale - clienți	40.014	40.014
Creanțe comerciale – filiale	59.421.955	59.622.271
Creanțe comerciale – entități legate	193.145	193.145
Total creanțe comerciale	59.655.114	59.855.430
TVA de recuperat	25.546.124	39.904.241
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	65.510.514	60.805.339
Dividende de încasat de la filiale	39.942.700	-
Alte creanțe	659.853	785.965
Debitori diverși	19.220	-
Creanțe reprezentând dividende distribuite în timpul anului financiar	-	38.152.524
Total alte creanțe	131.678.411	139.648.069
Total creanțe comerciale și alte creanțe	191.333.525	199.503.499

Sumele prezentate mai sus ca *Sume de încasat de la entități legate/afiliate* se referă în mare parte la creanța de aprox. 61,6 milioane RON (31 decembrie 2024: 57 milioane RON) referitoare la TVA-ul și impozitul de încasat, generate de grupurile fiscale unice, unde United Properties SA acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic, iar suma de 39,94 milioane RON se referă la dividende de încasat de la filiale.

La data de 10 octombrie 2024, prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor s-a aprobat distribuirea de dividende interimare din profitul Societății aferente primelor șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024 în valoare de 38 milioane RON (suma brută), adică un dividend de 0,01 lei/acțiune (brut prin raportare la numărul de acțiuni emise de Societate la data convocării AGOA) din profitul net distribuibil de 74,2 milioane RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Dividendele interimare au fost plătite începând cu data de 11 noiembrie 2024 acționarilor societății înscrși în registrul acționarilor deținut de Depozitarul Central la data de 30 octombrie 2024. La data de 29 aprilie 2025 au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor prin care a fost aprobat cuantumul dividendului final pentru exercițiul financiar 2024, a se vedea Nota 10.

NOTA 8. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Numerarul și echivalentele de numerar sunt detaliate mai jos:

Descriere	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
Numerar și echivalente de numerar exprimate în EUR	51.790.396	68.368.683
Numerar și echivalente de numerar exprimate în RON	7.112.760	73.402.763
Numerar și echivalente de numerar exprimate în USD	6.535	7.283
Numerar în casă - RON	5.171	5.171
Total	58.914.862	141.783.900

Societatea a înregistrat un provizion referitor la expunerea netă pentru numerar și depozite pe termen scurt în valoare de 700.487 RON (31 decembrie 2024: 304.153 RON). Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor. Expunerea Societății la riscul de credit asociat numerarului și echivalentelor de numerar este limitată întrucât Grupul colaborează cu instituții financiare solide în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

NOTA 9. IMPOZIT PE PROFIT

Impozitul pe profit curent al Societății pentru perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024 este determinat la o rată de 16% pe baza profitului ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile. Impozitul pe profit amânat la 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

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

Descriere	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe/ (Datorii) cu impozitul amânat	90.261	88.253
Total creanțe /(datorii)	90.261	88.253

Defalcarea cheltuielilor cu impozitul este prezentată mai jos:

Descriere	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Cheltuieli cu impozitul	(5.232.675)	(2.856.182)
Total cheltuieli /(venit)	(5.232.675)	(2.856.182)

NOTA 10. CAPITALURI PROPRII

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

(i) Capitalul social

La 30 iunie 2025 capitalul social al Societății este de 1.105.831.020 RON (31 decembrie 2024: 1.105.831.012,8 RON) divizat în 110.583.102 acțiuni (31 decembrie 2024: 5.529.155.064 acțiuni) cu o valoare nominală de 10 RON (31 decembrie 2024: 0,2 RON). Toate acțiunile emise sunt plătite integral.

Structura capitalului social

Nume acționar	30 iunie 2025			31 decembrie 2024		
	Număr acțiuni	Valoarea nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoarea nominală [RON]	Procent deținut [%]
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de Dl. Victor Capitanu)	28.220.764	282.207.640	25,52%	1.388.305.857	277.661.171,4	25,1088%
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de Dl. Andrei Diaconescu)	28.220.764	282.207.640	25,52%	1.388.305.857	277.661.171,4	25,1088%
Alții	54.141.574	541.415.740	48,96%	2.752.543.350	550.508.670,0	49,7824%
Total	110.583.102	1.105.831.020	100,00%	5.529.155.064	1.105.831.012,8	100,00%

Acțiuni proprii	30 iunie 2025	31 decembrie 2024
La 1 ianuarie	(14.326.329)	(3.468.115)
Achiziționat în cursul anului	(8.607.209)	(10.858.214)
La 30 iunie /31 decembrie	(22.933.538)	(14.326.329)

NOTA 10. CAPITALURI PROPRII (continuare)

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

La data de 10 octombrie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende interimare pentru primele 6 luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024 în sumă de 38 milioane RON (brut), adică un dividend de 0,01 lei/acțiune (brut) prin raportare la numărul total de acțiuni emise de societate la data convocării AGOA din profitul net distribuibil de 74.215.539 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Dividendele interimare au fost plătite începând cu data de 11 noiembrie 2024 acționarilor societății înscrși în Registrul Acționarilor deținut de Depozitarul Central la data de înregistrare 30 octombrie 2024.

La 10 octombrie 2024, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății („Hotărârea AGEA”) a aprobat următoarele:

- (i) consolidarea valorii nominale a unei acțiuni emise de Societate de la valoarea nominală de 0,2 RON/acțiune la valoarea nominală de 10 RON/acțiune, prin creșterea valorii nominale a acțiunilor concomitent cu reducerea numărului total de acțiuni (50 de acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune vor reprezenta o acțiune cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune));
- (ii) propunerea Consiliului de Administrație de stabilire a unui preț în valoare de 46,225 RON/acțiune consolidată, pentru compensarea fracțiilor de acțiuni rezultate ca urmare a Consolidării Valorii Nominale. Prețul astfel propus a fost calculat prin înmulțirea sumei de 0,9245 RON (reprezentând valoarea medie de tranzacționare a acțiunii cu o valoare nominală de 0,2 RON, aferentă ultimelor 12 luni anterioare convocării AGEA, ajustată corespunzător modificărilor generate de eventualele evenimente corporative din această perioadă, dacă este cazul) cu 50 (reprezentând valoarea raportului dintre valoarea nominală consolidată de 10 RON/acțiune) și valoarea nominală anterioară Consolidării Valorii Nominale (0,2 RON/acțiune));

Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-6031-1/29.01.2025 CIIF care atestă înregistrarea operațiunii de consolidare a valorii nominale a acțiunilor One United Properties, aprobată prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 10 octombrie 2024. Societatea a finalizat procesul de înregistrare pentru consolidarea valorii nominale la Depozitarul Central la 5 februarie 2025. După majorarea de capital social, capitalul social al Societății se ridică la 1.105.831.020 RON, împărțit în 110.583.102 acțiuni ordinare nominative, cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune.

La data de 29 aprilie 2025 au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 77.750.066,01 RON (valoare brută), corespunzătoare exercițiului financiar 2024, după cum urmează: (i) suma de 38.152.523,73 RON (valoare brută) a fost distribuită în avans; respectiv (ii) suma de 39.597.542,28 RON (valoare brută), este distribuită conform prezentei hotărâri. Dividendele interimare au fost plătite în cursul anului 2024, iar tranșa finală aprobată a fost plătită până la data de 30 iunie 2025.

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală este în valoare de 25.028.088 RON la 30 iunie 2025 și la 31 decembrie 2024. Rezerva legală este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine imposibilă.

Conducerea Societății 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 rezerva 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.

NOTA 10. CAPITALURI PROPRII (continuare)**(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.

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.

Pe baza condițiilor descrise mai sus, Grupul și beneficiarii au confirmat că toți termenii și condițiile au fost stabilite pentru planul de beneficii pe bază de acțiuni descris mai sus, data acordării a avut loc și, prin urmare, Grupul a înregistrat o cheltuială de 108.578 RON în T1 2025, 6 mil. RON în 2024, 25,1 mil. RON în 2023 și 46 mil. RON în 2022 și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

La 31 Decembrie 2023, acțiunile rezultate din majorarea de capital social înregistrată la 4 august 2023 au fost alocate beneficiarilor planurilor de beneficii pe bază de acțiuni aprobate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 50 din 18 mai 2020, respectiv prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății din 19 aprilie 2021, cu modificările și completările ulterioare. Majorarea capitalului social a fost realizată prin conversia creanțelor certe, lichide și exigibile deținute față de Societate în acțiuni emise de Societate, în conformitate cu art. 210 alin. (2) din Legea societăților comerciale și art. 89 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiunile de piață.

La 31 Decembrie 2023, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni convertit în majorare de capital social are o valoare totală de 82.516.567,8 RON obținută prin înmulțirea numărului de acțiuni noi (adică 94.835.729) cu 0,8701 RON per acțiune (aceasta reprezintă prețul mediu ponderat de tranzacționare pentru perioada de 12 luni anterioară datei deciziei Consiliului de Administrație), această valoare pe acțiune fiind aprobată la pct. 1 lit. c) din Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 43 din 12 mai 2023 și fiind determinată cu respectarea art. 174 din Regulamentul 5/2018. Din suma totală aferentă planului de beneficii pe bază de acțiuni, 18.967.145,8 RON reprezintă valoarea nominală a Acțiunilor Noi și 63.549.422 RON reprezintă prima de emisiune. Deținătorii de creanțe din planul de beneficii pe bază de acțiuni nu plătesc niciun preț pentru Noile Acțiuni.

În primul semestru din 2024, planul de beneficii pe bază de acțiuni 4 a fost exercitat, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni convertit în majorare de capital social are o valoare totală de 29.543.191,66 RON obținută prin înmulțirea numărului de acțiuni noi (adică 31.203.202) cu 0,9468 RON/acțiune (aceasta reprezintă prețul mediu ponderat de tranzacționare aferentă perioadei de 12 luni anterioară datei deciziei Consiliului de Administrație), această valoare pe acțiune fiind aprobată la pct. 1 lit. d) din Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 55 din 19 aprilie 2024 și fiind determinată cu respectarea art. 174 din Regulamentul 5/2018.

Soldul planurilor de opțiuni pe acțiuni înregistrat în capitaluri proprii este de 9,76 milioane RON, aferent SOP 5, neexercitat până la data de 30 iunie 2025.

NOTA 11. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Descriere	30 iunie 2025	Sub 1 an	1 – 5 ani	31 decembrie 2024	Sub 1 an	1 – 5 ani
Datorii comerciale – entități afiliate și alte părți legate	22.389	22.389	-	-	-	-
Alte datorii comerciale	320.042	320.042	-	1.019.069	1.019.069	-
Total datorii comerciale	342.431	342.431	-	1.019.069	1.019.069	-
Alte impozite și taxe	374.983	374.983	-	289.363	289.363	-
Decontări între entitățile afiliate	123.720.753	123.720.753	-	123.312.937	123.312.937	-
Datorii pentru achiziții de investiții	-	-	-	-	-	-
Sume în avans pentru vânzarea de acțiuni	47.494.370	47.494.370	-	47.494.370	47.494.370	-
Garanții	55.240	-	55.240	55.240	-	55.240
Dividende	67.304	67.304	-	17.431	17.431	-
Alți creditori - entități afiliate și alte părți legate	65.177.489	65.177.489	-	49.985.567	49.985.567	-
Alți creditori	854.420	153.934	700.486	448.062	143.909	304.153
Total alte datorii	237.744.559	236.988.833	755.726	221.602.970	221.243.577	359.393
Total datorii comerciale și alte datorii	238.086.990	237.331.264	755.726	222.622.039	222.262.646	359.393

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 16.

Sumele prezentate mai sus ca *Decontări între entitățile afiliate* reprezintă TVA și impozit de platit generate de grupurile fiscale unice, unde One United Properties SA este reprezentant (la 30 iunie 2025: 123,7 milioane RON și la 31 decembrie 2024: 123,3 milioane RON).

Sumele prezentate mai sus ca *Sume în avans din vânzarea de acțiuni* sunt legate de:

- Ante contract de vânzare asupra dreptului de proprietate pentru un număr de 2.025.000 acțiuni cu o valoare nominală de 10 RON/ pe acțiune, reprezentând 50% din capitalul social al filialei One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL) până la februarie 2026. Prețul de vânzare este 5.6 milioane EUR la 31 decembrie 2024;
- Ante contract de vânzare asupra dreptului de proprietate pentru un număr de 2.250 acțiuni cu o valoare nominală de 10 RON/ pe acțiune, reprezentând 50% din capitalul social al filialei One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL) până la octombrie 2026. Prețul de vânzare este 4 milioane EUR.

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

NOTE 12. ALTE VENITURI

Descriere	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Venituri din chirii, taxe de servicii și altele similare	-	-
Alte venituri	-	18.331.533
Total alte venituri	-	18.331.533

În 2024, suma de 18,3 milioane RON este aferentă serviciilor furnizate filialelor.

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu părțile afiliate sunt prezentate în nota 16.

NOTA 13. CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Descriere	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Cheltuieli cu amortizarea	2.044	121.077
Provizioane și ajustări de depreciere	1.025.969	(114.370)
Amortizarea și deprecierea și reluarea ajustărilor nete	1.028.013	6.707
Cheltuieli cu personalul	176.763	175.276
Tranzacții cu plăți pe bază de acțiuni	34.347	748.312
Cheltuieli generale de administrație	211.110	923.588
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	1.623	363
Alte cheltuieli de exploatare	2.878.223	3.904.557
Cheltuieli cu impozitul	5.468	31.139
Alte cheltuieli	211.485	7.106
Total alte cheltuieli de exploatare	3.096.799	3.943.165
Total cheltuieli de exploatare	4.335.922	4.873.460

Descriere	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Redevențe și chirii	267	222
Prime de asigurare	175.944	159.528
Cheltuieli cu colaboratorii	578.142	499.452
Comisioane și onorarii	301.608	180.071
Protocol, reclama și publicitate	32.352	484.749
Transport	85.618	3.091
Cheltuieli poștale și telecomunicații	1.311	986
Comisioane bancare și asimilate	5.274	17.872
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	1.697.704	2.558.586
Alte cheltuieli cu materialele	1.623	363
Cheltuieli cu impozitul	5.468	31.139
Alte cheltuieli	211.488	7.106
Total alte cheltuieli de exploatare	3.096.799	3.943.165

Descriere	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Audit, revizuire limitată și evaluare	590.755	526.753
Alte servicii profesionale, consultanță și contabilitate	968.875	1.839.735
Servicii administrare	-	-
Alte cheltuieli (comisioane privind serviciile, etc.)	79.694	143.168
Alte servicii (IT, pază, mentenanță, recrutare, etc.)	58.380	48.930
Total alte cheltuieli cu serviciile prestate de furnizori terți	1.697.704	2.558.586

NOTA 14. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descriere	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Venituri din dividende	160.305.650	44.939.830
Venituri din dobânzi	21.615.614	18.537.648
Total venituri din exploatare	181.921.264	63.477.478

NOTA 15. VENITURI FINANCIARE

Descriere	30 iunie 2025	30 iunie 2024
Câștig net din diferențele de curs valutar	18.577.578	302.119
Total alte venituri financiare	18.577.578	302.119

NOTA 16. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE

Entitățile afiliate și alte părți legate ale Societății cu care a încheiat tranzacții la 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024 sunt:

Denumire filială și alte părți legate	Țara	Tip de afiliere
One Modrogan SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Charles de Gaulle Residence SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herăstrău Plaza SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Verdi Park SRL	România	Filială – entitate afiliată
X Architecture & Engineering Consult SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Mircea Eliade Properties SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Long Term Value SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herăstrău Towers SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Skia Real Estate SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One North Loft SRL	România	Filială – entitate afiliată
One United Tower SRL (fosta One United Tower SA)	România	Filială – entitate afiliată
Neo Floreasca Lake SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Herastrau Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Bucur Obor SA	România	Filială deținută indirect
One Proiect 4 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 5 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 8 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One United Management Services SRL	România	Filială – entitate afiliată
Bo Retail invest SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 11 SRL	România	Filială deținută indirect
One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 18 SRL	România	Filială – entitate afiliată

Denumire filială și alte părți legate	Țara	Tip de afiliere
One Proiect 2 SRL	România	Filială – entitate afiliată, vândută în Q2 2023, ulterior vânzării devine alta parte legată
Eliade Tower SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 20 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 22 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Proiect 21 SRL	România	Filială – entitate afiliată
One Baneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	România	Filială – entitate afiliată
Carpathian Lodge Magura SRL (fosta Carpathian Estate SRL)	România	Filială deținută indirect
Veora Project 1 SRL	România	Filială – entitate afiliată
Propcare SRL	România	Filială – entitate afiliată
Reinvent Energy SRL	România	Entitate asociată
One Herăstrău Office Properties SRL	România	Entitate asociată
Glass Rom Impex SRL	România	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	România	Entitate asociată până la 2024
Skia Financial Services SRL	România	Entitate asociată
Andrei Liviu Diaconescu	România	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Capitanu	România	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	România	Alte părți legate
Liviu Investments SRL	România	Alte părți legate
Lemon Interior Design SRL	România	Alte părți legate
Lemon Office Design SRL	România	Alte părți legate
Element Investments SRL	România	Alte părți legate
Element Invest Partners SRL	România	Alte părți legate
Element Investitii Imobiliare SRL	România	Alte părți legate
CCT & ONE AG	Elveția	Filială deținută indirect
CC Trust Group AG	Elveția	Alte părți legate
CCT & One Properties SA	Luxemburg	Alte părți legate
Vinci Ver Holding SRL	România	Alte părți legate
OA Liviu Holding SRL	România	Alte părți legate
Energy Distribution Services SRL	România	Alte părți legate
Conarg SA	România	Alte părți legate
Binbox Global Services SRL	România	Alte părți legate
MK Discount SRL	România	Entitate asociată
Prestige Hospitality SRL	România	Alte părți legate
Prelude 2000 SRL	România	Filială deținută indirect
Dragos-Horia Manda	România	Membru cheie din conducere, aționar minoritar
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, aționar minoritar
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie din conducere, aționar minoritar
Augusta Dragic	România	Membru cheie din conducere
Dirk Pahlke	Germania	Membru cheie din conducere, din aprilie 2024

NOTA 16. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE (CONTINUARE)

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

Remunerații membri cheie din conducere	2025	2024
Beneficii angajați	578.142	499.452
Plăți pe bază de acțiuni	217.156	29.543.192

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate și alte părți legate în primele 6 luni ale anului 2025 și 2024, precum și soldurile cu entitățile afiliate și alte părți legate la 30 iunie 2025 și 31 decembrie 2024:

Natura soldului	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		30 iunie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducere	2.482	-
	Entități afiliate – filiale	228.416.516	183.871.698
	Alte părți legate și entități asociate	202.578	199.906

Natura soldului	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		30 iunie 2025	31 decembrie 2024
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducere	900	900
	Entități afiliate – filiale	173.641.319	173.274.806
	Alte părți legate și entități asociate	15.278.412	22.800

Natura soldului	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		30 iunie 2025	31 decembrie 2024
Alte datorii pe termen lung	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	1.287	1.287
	Alte părți legate și entități asociate	-	-

Natura soldului	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Situația poziției financiare	
		30 iunie 2025	31 decembrie 2024
Avansuri și plăți anticipate	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	403.673	-
	Alte părți legate și entități asociate	-	-

Împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate		Sume datorate entităților afiliate și altor părți legate		
		Sold dobânzi		Total
Împrumuturi acordate entităților afiliate - filiale	2025	94.016.378	848.022.881	942.039.259
	2024	76.601.510	717.879.458	794.480.968
Împrumuturi acordate altor părți legate și entități asociate	2025	317.251	6.669.984	6.987.235
	2024	183.905	497.410	681.315
Total împrumuturi acordate entităților afiliate și altor părți legate				
	2025	94.333.629	854.692.865	949.026.494
	2024	76.785.415	718.376.868	795.162.283

NOTA 16. ENTITĂȚILE AFILIAȚE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE (CONTINUARE)

Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		30 iunie 2025	30 iunie 2024
Venituri din dobânzi și alte venituri financiare	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	19.187.947	18.339.815
	Alte părți legate și entități asociate	128.201	-
Venituri din dividende	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	160.258.450	44.939.830
	Alte părți legate și entități asociate	47.200	-
Cheltuieli de management și administrare	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	-	5.989
	Alte părți legate și entități asociate	-	-
Alte venituri	Membri cheie din conducere	-	-
	Entități afiliate – filiale	-	18.316.557
	Alte părți legate și entități asociate	-	14.912
Alte Rezerve de capital	Membri cheie din conducere	217.156	4.731.144
	Alte părți legate și entități asociate	22.111.275	23.063.149
Dividende plătite în cursul anului, net de impozit	Membri cheie din conducere	2.062.429	1.991.858

NOTA 17. CONTINGENȚE

La 18 iunie 2024, Societatea, prin filiala sa One United Tower SRL a semnat un contract de credit cu Banca Transilvania SA în valoare maximă de 47.000.000 EUR. Această finanțare a fost utilizată pentru rambursarea integrală a împrumutului existent contractat de One United Towers SRL pe 19 ianuarie 2021 de la Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre, pentru dezvoltarea clădirii durabile de birouri One Tower. În plus, această nouă finanțare a vizat și rambursarea parțială a împrumuturilor acționarilor existente contractate de One United Tower SRL de la acționarii săi și alte costuri asociate. Contractul de împrumut bancar este garantat și printr-o ipotecă mobilă asupra acțiunilor Societății-mamă la filiala One United Tower SRL, respectiv asupra unui număr de 6.431 acțiuni.

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SRL și One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL au semnat un contract de credit cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Societatea-mamă garantează fiecărei părți finanțatoare performanța punctuală care va acoperi diferențele de costuri sau deficitul fluxurilor de numerar aferente. Garanția corporativă acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

În 15 februarie 2022, filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 9.000.000 EUR, sumă pe care a tras-o în întregime. Împrumutul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Garanția acordată acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. La 20 martie 2024, filiala One Mircea Eliade Properties SRL, au semnat un alt contract de împrumut cu Garanti Bank SA în valoare totală de 5.725.000 EUR. Creditul are o maturitate de 4 ani. Contractul de împrumut bancar conține o garanție prin care Societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

La 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoria Plaza SRL (fosta MAM Imob Business Center SRL) a contractat un împrumut bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 18,43 milioane EUR și a utilizat integral această sumă. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

În T1 2023, Grupul, prin filiala sa Eliade Tower SRL a contractat un împrumut bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 5 milioane EUR și a utilizat integral această sumă în ianuarie 2023. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

NOTA 17. CONTINGENȚE (CONTINUARE)

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL). Societatea se angajează să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale până în februarie 2026, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra părților sociale în termenele, condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în antecontractul de vânzare de părți sociale.

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). Societatea se obligă să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale până în octombrie 2026, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra părților sociale în termenele, condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în antecontractul de vânzare de părți sociale.

La 15 Decembrie 2023, filiala One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL), a semnat contractul de împrumut cu Alpha Bank SA în valoare totală de 35,1 milioane EUR (o facilitate de împrumut de 30,5 milioane de EUR și o a doua facilitate de împrumut de 4,6 milioane de EUR). Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de societatea mamă.

La 8 februarie 2024, filiala One Floreasca Towers SRL a semnat contractul de împrumut cu Banca First pentru o sumă maximă de 11.000.000 EUR. Societatea mamă va suporta plata oricărei sume datorate în cadrul împrumutului bancar de către One Floreasca Towers SRL către First Bank SA și neachitată la scadență, precum și plata oricărei sume în limita sumei maxime de 8.042.000 EUR care depășește bugetul total de construcție pentru One Floreasca Towers: proiect rezidențial, reprezentând 20% din buget.

La 26 martie 2024 filiala One Verdi Park SRL a semnat contractul de împrumut cu Banca Garanti pentru o sumă maximă de 4.275.000 EUR. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de societatea mamă.

La 26 aprilie 2024, Societatea, prin filiala sa One Lake District SRL, a contractat un credit bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 20.000.000 EUR. Contractul de împrumut bancar este garantat de un contract de fideiuziune prin care societatea – mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Nicio sumă nu a fost trasă până la 30 iunie 2025.

La data de 14 mai 2024, Societatea, prin filiala sa One Cotroceni Park SRL a contractat un credit bancar de la Banca Comercială Intesa Sanpaolo România SA în valoare totală de 13.250.000 EUR. Contractul de împrumut bancar este garantat și printr-un contract de fideiuziune prin care societatea – mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

La data de 7 noiembrie 2024, societatea, prin filiala sa Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL) a contractat o facilitate de împrumut la termen în valoare de maxim 37.500.000 EUR de la Erste Group AG și o facilitate de TVA în valoare maximă de 19.902.000 RON de la Banca Comercială Română SA. Facilitatea de TVA de la Banca Comercială Română SA, conține o garanție corporativă prin care societatea mamă este garant și care acoperă orice sumă datorată până la valoarea acordului de facilitate, pe perioada până la scadența creditului bancar aferent. În 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. Contractul de împrumut bancar conține o ipotecă asupra părților sociale deținute de societatea mamă în filiala Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL) pentru un număr de 367.360 părți sociale cu o valoare nominală totală de 3.673.600 RON. Nicio sumă nu a fost trasă până la 30 iunie 2025.

La data de 17 decembrie 2024, Societatea, prin filiala sa One M Hotel SRL a contractat un împrumut bancar în valoare de 17.500.000 EUR de la Unicredit Bank SA. Societatea mamă va suporta plata oricărei sume de până la 10% din totalul costurilor de dezvoltare (inclusiv costuri de construcție, operaționale și de finanțare) ale proiectului One M Hotel care depășesc bugetul estimat de dezvoltare dar nu mai mult de suma maximă de 2.000.000 EUR. Contractul de împrumut bancar conține o ipotecă asupra părților sociale deținute de societatea mamă în filiala One M Hotel SRL pentru un număr de 4.050.000 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 40.500.000 RON.

La data de 15 ianuarie 2025, Societatea, prin filiala One Lake Club SRL, a contractat un credit bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 18.000.000 EUR. Contractul de credit bancar conține o garanție de fideiuziune emisă de Societatea-mamă, care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

La sfârșitul perioadei de raportare, directorii societății au evaluat situația datoriilor garantate scadente, poziția financiară a debitorilor, precum și perspectivele economice ale industriilor în care își desfășoară activitatea debitorii și a concluzionat că nu a existat o creștere semnificativă a riscului de credit de la recunoașterea inițială a contractului de garantare financiară.

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 societății consideră că datoriile fiscale ale societății au fost calculate și înregistrate conform prevederilor legale.

NOTA 18. EVENIMENTE ULTERIOARE

Nu există evenimente ulterioare perioadei de raportare care trebuie prezentate.

Situațiile financiare individuale interimare simplificate au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 26 august 2025 și semnate în numele acesteia de către:

*Victor Căpitanu
Administrator*

*Valentin-Cosmin Samoilă
Director Financiar*