



one

UNITED PROPERTIES

2025

R A P O R T 3



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 prezentate în paginile următoare sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile raportării intermediare, astfel cum acestea sunt aplicate în Uniunea Europeană („IFRS”). Situațiile financiare interimare consolidate condensate la 30 septembrie 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 septembrie 2025

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	5
EVENIMENTE CHEIE	7
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
DESPRE ONE UNITED PROPERTIES	26
DECLARAȚIA CONDUCERII	28

Recunoscută de
Financial Times în topul
**companiilor cu cea mai
rapidă creștere**
din Europa.

one
UNITED PROPERTIES

FT FINANCIAL
TIMES

statista

EUROPE'S
LONG-TERM GROWTH
CHAMPIONS 2026

ONE GALLERY

Un deceniu de evoluție,
evaluat de cei care
stabilesc standardele.

#9 în Europa

#1 în România



PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE

Cifre financiare cheie pentru 9L 2025

- One United Properties a înregistrat o **cifră de afaceri de 1,2 miliarde de lei** în 9L 2025, o majorare de 15% față de anul precedent, determinată de accelerarea veniturilor din vânzarea proprietăților rezidențiale.
- Veniturile din **segmentul rezidențial** au crescut cu 19% comparativ cu anul anterior, la **975,7 milioane de lei**. Venitul net din proprietăți rezidențiale a avansat cu 31% față de anul precedent, ajungând la **359,6 milioane de lei**, datorită vânzărilor constante și solide din ultimul an și a progresului înregistrat pe șantierele de construcție.
- **Marja netă din vânzările rezidențiale a crescut de la 33,5%, așa cum a fost înregistrată în 9L 2024, la 36,9% în 9L 2025**, ca urmare a avansului construcției la nivelul întregului portofoliu de dezvoltări.
- **Veniturile din chirii**, inclusiv veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, au crescut cu 6% față de anul precedent, la **120,4 milioane de lei** în 9L 2025, reflectând stabilitatea portofoliului comercial.
- În 9L 2025 au fost înregistrate **câștiguri din investiții totale** în valoare de **85,2 milioane de lei**, o scădere de 16% față de anul precedent, 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 16% față de anul precedent, la **45,5 milioane de lei**, datorită programului de optimizare a costurilor implementat la nivelul Grupului, care va continua pe tot parcursul anului.
- **Rezultatul brut** a ajuns la **426 de milioane de lei** în 9L 2025, o creștere de 21% comparativ cu anul precedent, în timp ce rezultatul net a ajuns la **353,2 milioane de lei**, o majorare de 18% față de anul anterior.
- **Activele totale** s-au ridicat la **6,1 miliarde de lei**.
- **Poziția de numerar** s-a menținut solidă, la **398,2 milioane de lei**, în scădere cu 8% față de anul precedent, pe fondul activității intense de construcție desfășurate la nivelul întregului portofoliu aflat în dezvoltare în 9L 2025.
- Indicatorul **loan-to-value brut** s-a situat la **31%** la sfârșitul 9L 2025, 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** a fost de **837,2 milioane de lei**, reprezentând 14% din activele totale de 6,1 miliarde de lei.

Evenimente cheie în 9L 2025 și ulterior acestei perioade

- **467 de apartamente și unități comerciale**, cu o suprafață totală de 42.634 mp, 570 de locuri de parcare și alte tipuri de unități (excluzând apartamentele în fază incipientă) au fost vândute și pre-vândute în 9L 2025 pentru o valoare totală de **137,7 milioane de euro**.
- La data de 30 septembrie 2025, **82% din apartamentele disponibile** erau vândute, **One Lake District** fiind cea mai căutată dezvoltare pentru mai bine de doi ani consecutivi.
- Sumele care urmează să fie încasate în cadrul contractelor semnate cu clienții până la data de 30 septembrie 2025 sunt de **372,6 milioane de euro în numerar suplimentar până în anul 2027** (46,6 milioane de euro în T4 2025, 232,2 milioane de euro în 2026 și 93,8 milioane de euro în 2027); 106,9 milioane de euro au fost încasate doar în 9L 2025.
- **Chiria nominală** pentru portofoliul de închirieri pentru 9L 2025 a fost de **21,6 milioane de euro**, o creștere de 3% față de anul precedent, reflectând cererea constantă din partea chiriașilor.
- În 9L 2025, One United Properties a **închiriat și pre-închiriat o suprafață de 7.739 mp** de spații de birouri și comerciale și a semnat mai multe **prelungiri de contracte de închiriere** pentru o suprafață totală de **21.900 mp**.

Perspective pentru 2025 și ulterior

- Pentru anul 2025, managementul 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 AGA desfășurată în data de 29 aprilie 2025.
- Pe 1 noiembrie 2025, One United Properties a demarat pre-vânzările pentru proiectul **One Academy Club**. Lansări noi de pre-vânzări, inclusiv pentru **One City Club** și **One Park Lane**, sunt preconizate în lunile următoare.

Teleconferință rezultate T3 2025

- 13.11.2025 -

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 T3 2025, alături de conducerea One United Properties, pentru a discuta despre performanța din primele nouă luni ale 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

467 de apartamente și unități comerciale, cu o suprafață totală de 42.634 mp, 570 de locuri de parcare și alte tipuri de unități, au fost vândute și pre-vândute pentru o valoare totală de 137,7 milioane de euro în 9L 2025. În anul anterior, în 9L 2024, Grupul a vândut și pre-vândut 713 apartamente și unități comerciale, cu o suprafață totală de 71.886 mp, 1.071 locuri de parcare și alte unități, pentru o valoare totală de 190,6 milioane de euro.

Creșterea de 22% a prețului mediu de vânzare pe mp în 9L 2025 față de 9L 2024 reprezintă o continuare a tendinței vizibile în primele două trimestre ale anului 2025 și a fost determinată de mixul de vânzări, care a inclus în principal unități aflate în stadii avansate de construcție, precum One Lake Club și One High District. Nu au fost lansate pre-vânzări noi în ultimele cinci trimestre consecutive, cea mai recentă adăugare în portofoliu fiind faza a doua a proiectului One Lake District, în mai 2024. În consecință, echipa de vânzări s-a concentrat pe comercializarea cu succes a unităților rămase în proiectele aflate aproape de finalizare, contribuind astfel la creșterea prețului mediu de vânzare pe mp.

Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale prezentată mai sus nu include pre-vânzările către clienții incipienți, vânzări cu marje mai mici care contribuie la finanțarea achizițiilor de terenuri. Acestea reprezintă 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 9L 2025 a fost de 17,6 milioane de euro, comparativ cu 9,8 milioane de euro în 9L 2024.

La 30 septembrie 2025, 82% dintre apartamentele disponibile, în curs de dezvoltare și livrate, erau vândute, echipa de vânzări având disponibile în portofoliu 1.089 de unități. Din acest total, 74% dintre unitățile din proiectele aflate în dezvoltare erau pre-vândute, în timp ce pentru dezvoltările finalizate, rata de vânzare a ajuns la 96%. Pentru a răspunde cererii și a valorifica interesul crescut pentru segmentele rezidențiale premium din București, Compania intenționează să extindă portofoliul de vânzări în lunile următoare prin lansarea unor noi dezvoltări.

În ceea ce privește suprafața vandabilă, cele mai multe apartamente vândute de One United Properties au fost cele de 2 camere (1 dormitor), cu o suprafață totală vandabilă de 17.501 mp, cererea fiind cea mai ridicată la One Lake District Faza 2 și One High District. Acestea au fost urmate de apartamentele cu 4 camere (3 dormitoare), cu o suprafață totală vandabilă de 12.545 mp, cererea fiind cea mai ridicată în One Lake Club, One Floreasca Towers și One Lake District Faza 2. O defalcare detaliată a vânzărilor pe tip de apartament și suprafață totală vandabilă pentru 9L 2025 este prezentată mai jos:

Tip unitate	9L 2025	Suprafață vandabilă (mp)
studio	23	1.248
2 camere (1 dormitor)	263	17.501
3 camere (2 dormitoare)	81	8.376
4 camere (3 dormitoare)	81	12.545
5+ camere și vile (4+ dormitoare)	3	846
Spații comerciale	16	2.117
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	467	42.634



Cea mai bine vândută dezvoltare a Companiei în 9L 2025 a fost One Lake District Faza 2, unde au fost vândute 115 unități, ajungând la un total de 454 de unități vândute din 867, la finalul 9L 2025. A doua cea mai bine vândută dezvoltare a fost One High District, cu 109 unități vândute în primele nouă luni ale anului, totalizând 740 de unități vândute până la sfârșitul 9L 2025, dintr-un total de 841 de unități. A treia cea mai căutată dezvoltare a fost One Lake Club Faza 1, unde au fost vândute 72 de unități în 9L 2025, ajungând la un total de 376 de unități vândute de la lansarea vânzărilor. Dezvoltarea One Lake Club va fi etichetată drept „Furnished by Armani/Casa” ca urmare a încheierii unui parteneriat cu Armani/Casa în noiembrie 2023.

Vânzările din 9L 2025 pentru dezvoltările cheie, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la data de 30 septembrie 2025, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Stadiu	Livrare	Unități vândute în 9L 2025	Total unități vândute de la începutul proiectului	Total unități dezvoltate
One Lake District Faza 2	În dezvoltare	T3 2027	115	454	867
One High District	În dezvoltare	T2 2026	109	740	841
One Lake Club Faza 1	În dezvoltare	T2 2026	72	376	600
One North Lofts	În dezvoltare	T4 2025	39	113	160
One Floreasca Towers	În dezvoltare	T4 2025	25	181	215
One Herăstrău Vista	În dezvoltare	T4 2025	11	105	119
Alte dezvoltări	În dezvoltare	-	22	842	1.015
TOTAL UNITĂȚI PRE-VÂNDUTE - DEZVOLTĂRI ÎN CONSTRUCȚIE			393	2.811	3.817
One Lake Club Faza 2	Finalizat	T3 2025	36	121	138
One Cotroceni Park	Finalizat	T4 2023	12	967	993
One Verdi Park	Finalizat	T1 2023	12	328	333
Alte dezvoltări	Finalizat	-	14	745	780
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE - DEZVOLTĂRI FINALIZATE			74	2.161	2.244
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE ȘI PRE-VÂNDUTE - PORTOFOLIU COMPLET			467	4.972	6.061

Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri pentru 9L 2025 a fost de 21,6 milioane de euro, o creștere de 3% comparativ cu 9L 2024. Situația închirierilor din portofoliul comercial la data de 30 septembrie 2025 este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Stadiu	Livrare/Achiziție	Suprafața închirială 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%	86% ¹
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12.000	100%	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltare	2023	35.797	99%	80%
TOTAL PORTOFOLIU 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 9L 2025, One United Properties a închiriat și pre-inchiriat 7.739 mp de spații de birouri și comerciale din portofoliul comercial. De asemenea, Compania a semnat mai multe prelungiri de contracte de închiriere pentru o suprafață totală de 21.900 mp.

Dezvoltare

La 30 septembrie 2025, One United Properties avea în construcție un total de 3.817 unități, 22.000 mp de spații de birouri și 21.000 mp de spații comerciale, cu o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) totală de peste 1,4 miliarde de euro. În primele nouă luni ale anului 2025, One United Properties a finalizat 138 de unități în cadrul One Lake Club (Faza 2) și 86 de unități în cadrul One Mamaia Nord 2. One Herăstrău Vista, One Floreasca Towers și One North Lofts sunt planificate pentru finalizare până la sfârșitul anului.

Portofoliu de terenuri

La 30 septembrie 2025, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-contracte de cumpărare pentru 467,5 mii mp de terenuri pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi de construire supraterrane brute (GBA) de peste 1,2 milioane mp. Toate aceste parcele se află în prezent în faza de planificare, având o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) suplimentară estimată de 2,35 miliarde de euro. Grupul estimează construirea a 9.650 de apartamente, servicii destinate comunităților și 151 de mii mp de clădiri comerciale destinate închirierii. Dintre clădirile comerciale, 121 de mii mp vor fi destinați spațiilor de birouri, iar restul de 30 mii mp se află în cadrul clădirilor care vor fi restaurate.

Extindere strategică prin achiziția unui teren în Sibiu

În data de 4 august 2025, One United Properties a anunțat semnarea unui antecontract de vânzare-cumpărare pentru un teren de aproximativ 28.825 mp și clădiri existente, situate pe fosta platformă industrială FLARO din Sibiu, prin intermediul subsidiarei deținute integral, ONE PROIECT 24 S.R.L. Această tranzacție marchează intrarea Companiei pe piața din Sibiu, consolidând strategia de extindere la nivel național și în afara Bucureștiului și Constanței.

Proiectul este situat în zona centrală și va fi dezvoltat ca un ansamblu mixt, care va include zone rezidențiale, comerciale și de servicii. În cadrul proiectului, patru clădiri istorice, inclusiv fosta fabrică de stilouri Gratioza, vor fi conservate și integrate în dezvoltare, susținând astfel regenerarea urbană și conservarea patrimoniului. Această achiziție consolidează portofoliul de proiecte al Companiei pe termen mediu și este aliniată strategiei pe termen lung de a viza cele mai dinamice piețe regionale din România. Finalizarea tranzacției este condiționată de îndeplinirea unor condiții uzuale, inclusiv obținerea autorizației finale de construire, estimată pentru finalul anului 2026. **Mai multe informații AICI.**

Achiziția unui teren pentru o nouă dezvoltare rezidențială – One Academy Club

În data de 26 septembrie 2025, One United Properties a anunțat achiziția unui teren cu o suprafață de 14.295 mp, situat pe strada Radu Tudoran (arteră cu patru benzi), paralelă cu strada Fabrica de Glucoză. Valoarea totală a tranzacției s-a ridicat la 11,4 milioane de euro și a fost achitată integral prin transferul de unități rezidențiale, fără nicio componentă în numerar sau aport de capital.

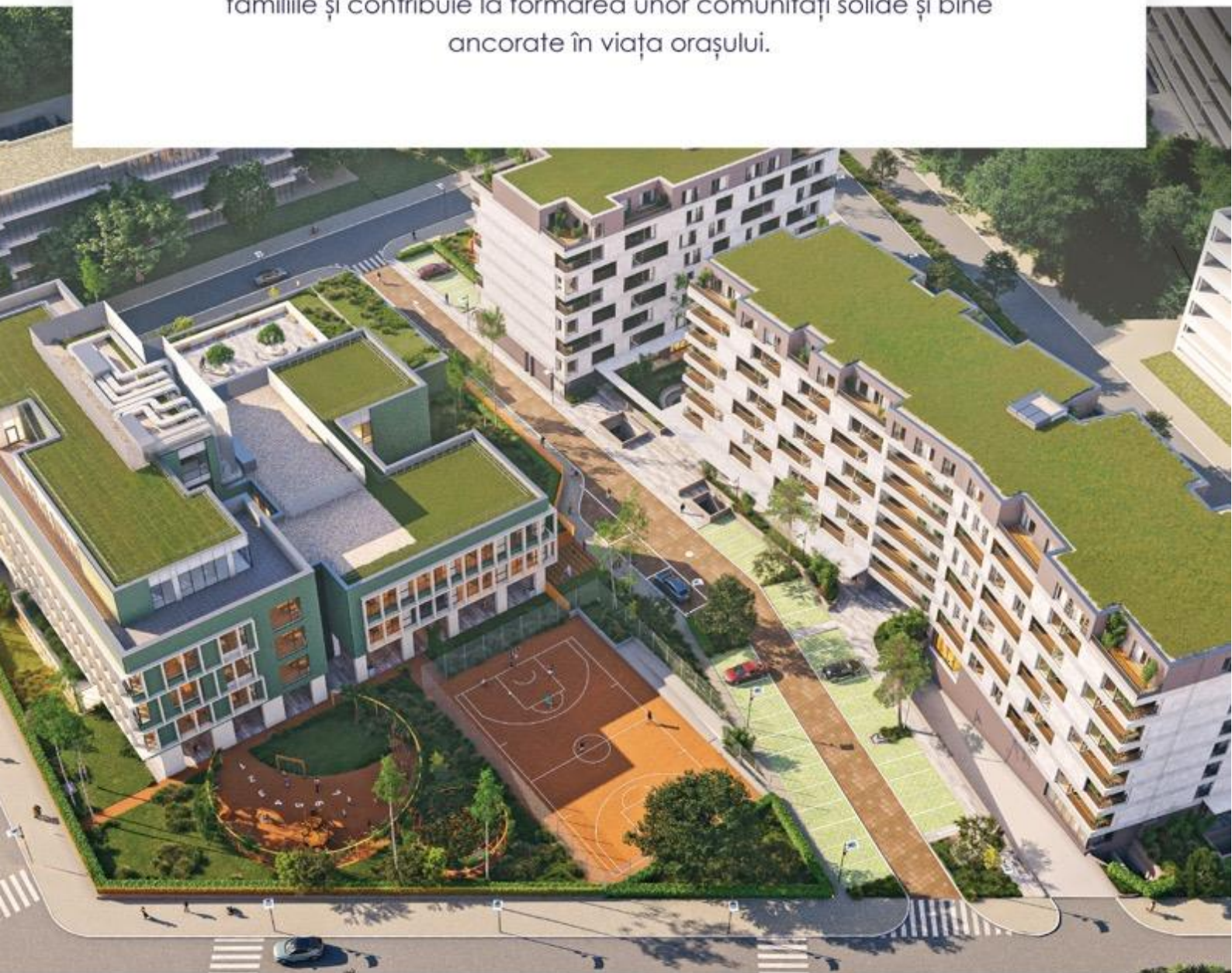
În data de 1 noiembrie 2025, Compania a lansat pre-vânzările pentru One Academy Club. Dezvoltarea se adresează segmentului medium-high, iar finalizarea este estimată în T4 2027.

One Academy Club va avea o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) estimată la 50 de milioane de euro. Amplasat în proximitatea One Lake Club și One High District, proiectul va include aproximativ 150 de apartamente, 6 spații comerciale și 254 de locuri de parcare, împreună cu o școală, o grădiniță și o sală de sport. **Mai multe informații AICI.**



One United Properties modelează dezvoltările viitorului, aducând împreună educația și infrastructura. Prin **One Academy Club**, compania își continuă misiunea de a crea locuri în care oamenii trăiesc, învață și cresc împreună.

Investind în școli și grădinițe, One United Properties sprijină familiile și contribuie la formarea unor comunități solide și bine ancorate în viața orașului.



Află mai multe pe www.one.ro



PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE GUVERNANȚĂ

AGEA din data de 4 septembrie 2025

În data de 4 septembrie 2025, One United Properties a organizat Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor. AGEA a aprobat contractarea și modificarea unor facilități de credit 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. – inclusiv garanțiile aferente, contractele de hedging și aranjamentele de subordonare. Hotărârile AGEA **sunt disponibile AICI.**

Ofertă Publică de Cumpărare de acțiuni proprii

În data de 1 septembrie 2025, Consiliul de Administrație al One United Properties a aprobat intenția de lansare a unei Oferte Publice de Cumpărare pentru răscumpărarea acțiunilor proprii ale Companiei. Programul, aprobat în cadrul AGEA Companiei din data de 15 octombrie 2025 și supus aprobărilor necesare din partea autorităților de reglementare, va permite achiziția a până la 20% din capitalul social, la un preț cuprins între 25 și 40 de lei pe acțiune, valoarea totală a ofertei publice de cumpărare fiind de 884 de milioane de lei (175 de milioane de euro). Oferta Publică de Cumpărare poate fi derulată prin una sau mai multe oferte succesive, în funcție de condițiile de piață și de aprobările autorităților de reglementare. Acțiunile răscumpărate vor fi anulate, iar capitalul social va fi redus, scopul fiind optimizarea structurii de capital și creșterea valorii acționarilor pe termen lung. Membrii Consiliului de Administrație al Companiei, împreună cu cofondatorii, au confirmat că își vor menține numărul de acțiuni deținute și nu vor participa în cadrul programului. Mai multe detalii despre program **sunt disponibile AICI.**

AGOA & AGEA din data de 15 octombrie 2025

În data de 3 septembrie 2025, One United Properties a convocat Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor pentru data de 15 octombrie 2025. În cadrul AGOA, acționarii au aprobat, printre altele, situațiile financiare individuale și consolidate pentru prima jumătate a anului 2025, precum și distribuirea de dividende în valoare de 39,5 milioane de lei, reprezentând un dividend brut de 0,36 lei pe acțiune. Dividendul va fi plătit în data de 19 noiembrie 2025 acționarilor care dețineau acțiuni ONE la data de înregistrare, 4 noiembrie 2025.

În cadrul AGEA, acționarii au aprobat un program de răscumpărare de până la 20% din capitalul social al Companiei, cu o alocare maximă de 884 de milioane de lei, și au autorizat Consiliul de Administrație să lanseze una sau mai multe Oferte Publice de Cumpărare. De asemenea, acționarii au aprobat posibila reducere a capitalului social prin anularea a până la 22,1 milioane de acțiuni proprii răscumpărate, în conformitate cu condițiile aplicabile. În plus, acționarii au aprobat o nouă facilitate de finanțare de până la 140 de milioane de euro pentru dezvoltarea proiectelor din cadrul subsidiarelor ONE High District și ONE Lake Club, precum și vânzarea participației Companiei în ONE United Tower S.R.L., pentru o valoare totală a tranzacției de cel puțin 114 milioane de euro. Hotărârile AGOA și AGEA **sunt disponibile AICI.**

Numirea Consiliului Consultativ Global

În data de 13 octombrie 2025, One United Properties a anunțat constituirea unui Consiliu Consultativ Global, care va sprijini Consiliul de Administrație al Companiei prin furnizarea de îndrumare strategică, expertiză internațională și oportunități de networking la nivel înalt, în contextul consolidării poziționării globale a Companiei. Consiliul Consultativ este prezidat de Claudio Cisullo și îi include pe Nicole S. Guedj și Edward „Ed” McMullen, alături de Andrei Diaconescu, cofondator și co-CEO al One United Properties.



Consiliul Consultativ are un rol exclusiv consultativ, toate deciziile finale rămânând în responsabilitatea Consiliului de Administrație al One United Properties. Mai multe informații, inclusiv biografiile membrilor, **sunt disponibile AICI.**

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL

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.

One Capital Markets Day

În data de 11 septembrie 2025, One United Properties a organizat ediția din 2025 a evenimentului Capital Markets Day, un reper important – marcând un an de la lansarea strategiei ONE 2030, care a conturat planurile pe termen lung ale Companiei în segmentele rezidențial, birouri și comercial. Evenimentul a fost structurat sub forma unei sesiuni extinse de întrebări și răspunsuri cu investitorii și analiștii. Prezentarea evenimentului este disponibilă **AICI**, iar înregistrarea integrală poate fi accesată **AICI**.

Plata dividendelor

AGA desfășurată în data de 15 octombrie 2025 a aprobat plata primei tranșe a dividendului aferent anului 2025, în valoare de 0,36 lei pe acțiune. Dividendul va fi plătit la data de 19 noiembrie 2025 tuturor acționarilor care dețineau acțiuni ONE la data de înregistrare, 4 noiembrie 2025.

Politica de dividende a One United Properties prevede plata dividendelor pe bază semestrială, prima tranșă fiind aprobată în cadrul Adunării Generale a Acționarilor din luna octombrie a fiecărui an, pe baza rezultatelor semestriale, iar cea de-a doua tranșă fiind aprobată în luna aprilie a anului următor, odată cu raportul anual auditat.

Lichiditate

În 9L 2025, acțiunile ONE au fost a 14-a cea mai tranzacționată acțiune de pe BVB din punct de vedere al lichidității absolute, și a 12-a cea mai tranzacționabilă după lichiditate raportată la free-float, înregistrând tranzacții în valoare de 138,6 milioane de lei. În T3 2025, acțiunile ONE s-au situat pe locul 15 din punct de vedere al lichidității absolute și pe locul 14 după lichiditatea raportată la free-float, valoarea totală a tranzacțiilor fiind de 44,3 milioane de lei pentru această perioadă. Capitalizarea bursieră la 30 septembrie 2025 era de 3 miliarde de lei, iar Compania avea 9.775 de acționari la aceeași dată (+156% de la IPO).

În T3 2025, acțiunile ONE au înregistrat o creștere de 26,5%, depășind indicele BET, care a crescut cu 13,9%.

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE SUSTENABILITATE

Raportul de Sustenabilitate 2024

În data de 30 octombrie 2025, One United Properties a publicat Raportul de sustenabilitate pentru anul 2024, pregătit în conformitate cu standardele Global Reporting Initiative (GRI). Pregătirea raportului a fost supravegheată de Comitetul de guvernanță de mediu, socială și corporativă (ESG), organizat în cadrul Consiliului de Administrație. Raportul de sustenabilitate 2024 poate fi accesat **AICI**.

ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a crescut cu 15% față de anul precedent, ajungând la 1,2 miliarde de lei în 9L 2025, față de 1 miliard de lei în 9L 2024. Segmentul principal de activitate al Companiei, vânzarea de proprietăți rezidențiale, a avansat cu 19% în 9L 2025, până la 975,7 milioane de lei, susținut de vânzări solide și de progresele înregistrate pe mai multe șantiere de construcție. În concordanță cu această evoluție, venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut cu 31% față de anul precedent, ajungând la 359,6 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 s-a îmbunătățit la 36,9% în 9L 2025, comparativ cu 33,5% înregistrată în 9L 2024. Este important de menționat că această valoare reflectă fidel marja generală pe care One United Properties o generează din vânzarea unităților rezidențiale. Ca principiu, Compania își propune, pentru fiecare dezvoltare, o marjă netă minimă de 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 din divizia comercială și veniturile din serviciile furnizate către chiriași, au ajuns la 120,4 milioane de lei în 9L 2025, în creștere cu 6% față de aceeași perioadă a anului anterior. Această creștere moderată, de o singură cifră, reflectă stabilizarea portofoliului comercial, care înregistra la 30 septembrie 2025 un grad de ocupare de 98%, cu 92% dintre chiriași deja mutați. Venitul net din chirii a înregistrat o creștere de 1% față de anul precedent, ajungând la 78,4 milioane de lei.

În 9L 2025, One United Properties a înregistrat câștiguri din investiții imobiliare destinate dezvoltării ulterioare în valoare totală de 88,6 milioane de lei, o creștere de 279% 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 că, în urmă cu un an, Grupul a înregistrat câștiguri de 79,2 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 16% față de anul precedent, la 45,5 milioane de lei. Această scădere se datorează unui program consolidat de optimizare a costurilor, derulat la nivelul întregului Grup, demarat în ianuarie 2025 și care va continua pe parcursul restului anului. Alte cheltuieli de exploatare au crescut cu 20%, la 11,4 milioane de lei. Din această sumă, 2,1 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 crescut cu 4% față de anul precedent, la 6,1 milioane de lei, pe fondul inflației costurilor. Cheltuielile de exploatare a proprietății pentru segmentul rezidențial au crescut cu 30%, la 6,6 milioane de lei. Această majorare 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 475,2 milioane de lei în 9L 2025, în creștere cu 22%, susținut de avansul de 31% al venitului net din vânzarea de proprietăți rezidențiale, în pofida unei scăderi generale de 16% a câștigurilor din investiții totale înregistrate în primele nouă luni din 2025.

Rezultatul brut a ajuns la 426 de milioane de lei în 9L 2025, o creștere de 21% față de anul precedent, iar profitul net s-a ridicat la 353,2 milioane de lei, un avans cu 18% comparativ cu anul anterior. Impozitul pe profit pentru 9L 2025 a fost de 72,8 milioane de lei, în creștere cu 36%, din care 12,4 milioane de lei reprezintă cheltuiala efectivă, iar 60,4 milioane de lei impozitul amânat pe profit generat de câștigurile



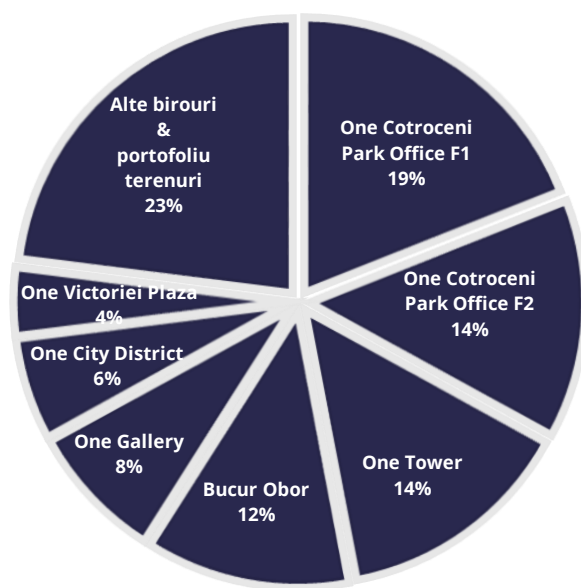
din ajustarea valorii juste, care va deveni imposibil doar la vânzarea activelor.

Pozițiile P&L selectate (RON)	9L 2025	9L 2024	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	975.676.554	816.623.388	19%
<i>Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale</i>	<i>(604.050.203)</i>	<i>(528.717.762)</i>	14%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	359.565.447	273.730.283	31%
Venituri din chirii incl. venituri din serviciile către chiriași	120.397.118	113.586.268	6%
<i>Cheltuieli din serviciile către chiriași</i>	<i>(30.330.120)</i>	<i>(26.664.106)</i>	14%
Venitul net din chirii	78.436.762	77.642.812	1%
Câștiguri/(pierderi) din proprietăți închiriate aflate în dezvoltare	(3.367.447)	-	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	-	79.215.764	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	88.564.478	21.934.372	304%
<i>Cheltuieli administrative</i>	<i>(45.523.961)</i>	<i>(54.518.008)</i>	-16%
<i>Alte cheltuieli de exploatare</i>	<i>(11.351.603)</i>	<i>(9.480.031)</i>	20%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	475.217.898	390.913.808	22%
EBT	425.967.411	352.133.418	21%
Profit net	353.190.973	298.558.786	18%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 11% în primele nouă luni din 2025, ajungând la 6,1 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut în 9L 2025 cu 9%, la 3,2 miliarde de lei, determinate de o majorare cu 9% a investițiilor imobiliare, la 3,1 miliarde de lei la finalul 9L 2025, reprezentând segmentul comercial și terenurile din portofoliu. Această creștere a fost determinată de includerea terenului pentru One City District și One Lake District Faza 3 în categoria investițiilor imobiliare și de creșterea valorii dezvoltărilor aflate în construcție One Technology District (+59%), One Gallery (+13%) și Hotel Mondrian (+7%). Creșterea solidă a investițiilor imobiliare a fost parțial compensată de o scădere de 33% a unităților rezidențiale destinate închirierii care au fost vândute.

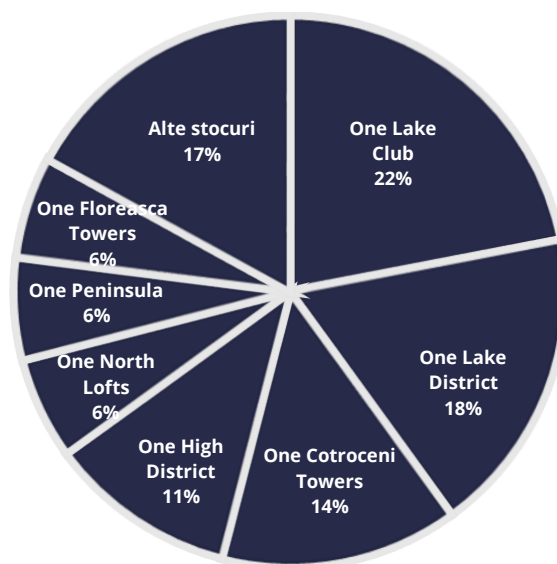
Investiții imobiliare '000 RON	30.09.2025	31.12.2024
One United Tower	419.226	421.209
One Cotroceni Park - Office 1	601.655	604.225
One Cotroceni Park - Office 2	441.517	444.594
One Cotroceni Park - Office 3	37.106	37.106
One Cotroceni Park - Office 4	82.183	81.671
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
One Technology District	129.067	81.146
Eliade Tower	44.192	44.075
Bucur Obor	356.590	346.934
One Gallery	251.195	222.994
One Băneasa Airpark	19.134	18.990
One M Hotel	77.837	72.580
One Carpathian	8.212	7.883
One Downtown	60.662	50.807
One Mamaia Nord Faza 3	14.843	14.843
One Lake District 3	22.690	-
One City District	192.524	-
Altele	76.348	73.836
Apartamente de închiriat	120.378	178.612
TOTAL	3.093.886	2.840.032





Activele circulante au crescut cu 12% în primele nouă luni din 2025, ajungând la 2,9 miliarde de lei, determinate de o creștere de 60% a creanțelor comerciale, până la 1,2 miliarde de lei, și de o majorare cu 22% a cheltuielilor în avans către furnizori, la 218,5 milioane de lei. În schimb, aceste creșteri au fost atenuate de o scădere de 9% a stocurilor (proprietăți rezidențiale), care s-au ridicat la 952,5 milioane de lei la finalul 9L 2025. Diminuarea 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 nouă luni din 2025 nu au fost adăugate noi dezvoltări în portofoliul de vânzări. Stocurile la One Timpuri Noi a scăzut cu 92% în 9L 2025, urmat de One Verdi Park (-50%), One North Lofts (-36%) și One Cotroceni Park Rezidențial (-31%). Restul dezvoltărilor au înregistrat un grad variabil de creștere sau scădere, în concordanță cu evoluția vânzărilor rezidențiale în 9L 2025, așa cum este prezentat în secțiunea de actualizări legate de business.

Proprietate rezidențială în '000 RON	30.09.2025	31.12.2024
One Verdi Park	15.549	31.296
One Cotroceni Park – Rezidențial	36.492	53.181
One Cotroceni Towers	132.131	129.404
One Modrogan	33.333	43.266
One Mircea Eliade	2.711	2.711
One Peninsula	55.125	63.056
One Herăstrău Towers	3.267	3.267
One Floreasca Vista	383	378
One Timpuri Noi	150	1.877
One Mamaia Nord 2	25.808	27.087
One Herăstrău Vista	23.621	26.647
One High District	105.343	123.846
One Lake Club	213.330	211.417
One Lake District	168.473	141.510
One North Lofts	61.332	96.420
One Floreasca Towers	56.619	71.750
Carpathian Lodge 2	8.880	6.748
Alte stocuri	9.915	7.561
TOTAL	952.463	1.041.422



Pe fondul nivelului ridicat al activității pe mai multe șantiere de construcție, poziția de numerar a scăzut cu 8% în primele nouă luni din 2025, la 398,2 milioane de lei.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 9% în 9L 2025, ajungând la 3,8 miliarde de lei. Această creștere a fost determinată în principal de un avans de 16% al rezultatului reportat, care s-a ridicat la 2 miliarde de lei la finalul 9L 2025. Acțiunile proprii au totalizat o valoare negativă de -24,1 milioane de lei, o apreciere de 68% reprezentând acțiunile proprii răscumpărate de pe piață în 9L 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 cu 13% în 9L 2025 față de anul precedent, ajungând la 30 septembrie 2025 la 2,3 miliarde de lei. Datoriile pe termen lung au avansat cu 16%, până la 1,5 miliarde de lei, în timp ce datoriile curente au crescut cu 9%, la 853,9 milioane de lei. Majorarea datoriilor curente a fost determinată în principal de creșterea cu 68% a creditelor pe termen scurt de la bănci și alte entități, care au ajuns la 160,1 milioane de lei la finalul lunii septembrie 2025, precum și de plățile în avans ale clienților, în creștere cu 9% la finalul 9L 2025, la 383,9 milioane de lei.



Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de avansul cu 14% al împrumuturilor și creditelor de la bănci și alți creditori, care au totalizat 1,1 miliarde de lei la 30 septembrie 2025, pe fondul tragerilor de fonduri pentru One North Lofts, One Lake District, One Technology District și One Lake Club, precum și de o creștere de 17% a impozitelor amânate, care au ajuns la 419,6 milioane de lei.

Scadența medie rămasă pentru creditele în sold la 30 septembrie 2025 era de 6,7 ani pentru creditele bancare legate de investiții în active imobiliare (183,5 milioane de euro) și de 2,3 ani pentru creditele bancare legate de dezvoltarea de active imobiliare rezidențiale (39 de milioane de euro). Marja medie a dobânzii peste nivelul EURIBOR la 3 luni a fost între 1,5% și 3%.

Per ansamblu, creșterea creditelor pe termen lung ale One United Properties este determinată, pe de o parte, de clădirile de birouri și comerciale, finanțate prin credite pe termen lung. Aceste credite nu afectează fluxul de numerar, întrucât sunt achitate preponderent 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 9L 2025, One United Properties a majorat indicatorul loan-to-value cu 4 puncte procentuale, la 31%, nivel care rămâne redus în comparație cu companiile similare din Europa. Datoria netă s-a situat la 837,2 milioane de lei, reprezentând 14% din activele totale, care au ajuns la 6,1 miliarde de lei.

FLUXURI DE NUMERAR

În 9L 2025, One United Properties a înregistrat intrări de numerar de 106,9 milioane de euro din vânzări și pre-vânzări 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 septembrie 2025, se ridică la 372,6 milioane de euro în numerar suplimentar până în 2027 (46,6 milioane de euro în 2025, 232,2 milioane de euro în 2026 și 93,8 milioane de euro în 2027). Aceste încasări deja contractate oferă vizibilitate asupra fluxurilor de numerar din următorii doi ani. Acestea sume corespund exclusiv unităților deja pre-vândute și care urmează să fie livrate în viitor, excluzând orice vânzare realizată ulterior datei de 30 septembrie 2025.

La data de 30 septembrie 2025, echipa de vânzări avea un portofoliu de 1.089 de unități rezidențiale disponibile pentru vânzare și pre-vânzare. La data de 1 noiembrie 2025 au fost adăugate în portofoliul echipei de vânzări încă 150 de unități din cadrul dezvoltării One Academy Club. Pentru a răspunde cererii și a valorifica interesul pentru segmentele rezidențiale premium din București, Compania intenționează să extindă în continuare portofoliul de vânzări în lunile următoare, prin noi lansări, inclusiv unități în viitoarele dezvoltări One City Club și One Park Lane.



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)	9L 2025	9L 2024	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	975.676.554	816.623.388	19%
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(604.050.203)	(528.717.762)	14%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(6.634.516)	(5.108.279)	30%
Comisioane de intermediere imobiliară - rezidențial	(5.426.388)	(9.067.064)	-40%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	359.565.447	273.730.283	31%
Câștiguri/(pierderi) din proprietăți închiriate aflate în dezvoltare	(3.367.447)	-	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	-	79.215.764	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	88.564.478	21.934.372	304%
Venituri din chirii	90.066.998	86.922.162	4%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	30.330.120	26.664.106	14%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(30.330.120)	(26.664.106)	14%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(6.083.917)	(5.837.661)	4%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(5.546.319)	(3.441.689)	61%
Venitul net din chirii	78.436.762	77.642.812	1%
Cheltuieli administrative	(45.523.961)	(54.518.008)	-16%
Alte cheltuieli de exploatare	(11.351.603)	(9.480.031)	20%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	2.741.616	(3.247.308)	-184%
Alte venituri de exploatare	6.152.606	5.635.924	9%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	475.217.898	390.913.808	22%
Venituri financiare	12.678.936	11.369.540	12%
Cheltuieli financiare	(62.158.011)	(50.826.853)	22%
Cota-parte din profitul asociaților	228.588	676.923	-66%
Profit brut	425.967.411	352.133.418	21%
Impozit pe profit	(72.776.438)	(53.574.632)	36%
Profit net	353.190.973	298.558.786	18%



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	9L 2025	9L 2024	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	194.129.719	164.165.201	18%
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(120.187.470)	(106.287.746)	13%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(1.320.065)	(1.026.914)	29%
Comisioane de intermediere imobiliară - rezidențial	(1.079.685)	(1.822.745)	-41%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	71.542.499	55.027.796	30%
Câștiguri/(pierderi) din proprietăți închiriate aflate în dezvoltare	(670.019)	-	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	-	15.924.687	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	17.621.616	4.409.451	300%
Venituri din chirii	17.920.571	17.473.899	3%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	6.034.764	5.360.266	13%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(6.034.764)	(5.360.266)	13%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(1.210.513)	(1.173.541)	3%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(1.103.547)	(691.880)	59%
Venitul net din chirii	15.606.511	15.608.478	0%
Cheltuieli administrative	(9.057.872)	(10.959.715)	-17%
Alte cheltuieli de exploatare	(2.258.621)	(1.905.764)	19%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	545.498	(652.804)	-184%
Alte venituri de exploatare	1.224.180	1.132.989	8%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	94.553.791	78.585.118	20%
Venituri financiare	2.522.720	2.285.610	10%
Cheltuieli financiare	(12.367.538)	(10.217.685)	21%
Cota-parte din profitul asociaților	45.482	136.081	-67%
Profit brut	84.754.454	70.789.124	20%
Impozit pe profit	(14.480.280)	(10.770.069)	34%
Profit net	70.274.174	60.019.055	17%

Contul de Profit și Pierdere Consolidat a fost convertit în euro din situațiile financiare consolidate în lei folosind cursul de schimb mediu pentru 9L publicat de Banca Națională a României, de 5,0259 RON/EUR pentru 9L 2025 și 4,9744 pentru 9L 2024.



BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	30.09.2025	31.12.2024	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	3.239.502.521	2.970.197.118	9%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Imobilizări necorporale	16.352.602	17.028.345	-4%
Investiții imobiliare	3.093.886.118	2.840.032.458	9%
Active aferente dreptului de utilizare	436.837	1.050.560	-58%
Investiții în entități asociate	13.618.800	9.469.740	44%
Imobilizări corporale	49.835.502	52.910.435	-6%
Alte active imobilizate	46.116.586	30.449.504	51%
ACTIVE CIRCULANTE	2.876.765.082	2.562.337.517	12%
Stocuri	952.462.955	1.041.422.317	-9%
Avansuri acordate furnizorilor	218.498.153	179.397.428	22%
Creanțe comerciale	1.208.895.390	755.891.528	60%
Alte creanțe	58.047.718	103.659.750	-44%
Cheltuieli înregistrate în avans	40.669.686	50.136.707	-19%
Numerar și echivalente de numerar	398.191.180	431.829.787	-8%
TOTAL ACTIVE	6.116.267.603	5.532.534.635	11%
CAPITALURI PROPRII	3.766.417.622	3.459.106.428	9%
Capitalul social	1.105.000.000	1.105.831.013	0%
Prime de capital	114.833.373	114.833.373	0%
Rezerve legale	32.999.007	32.999.007	0%
Ațiuni proprii	(24.127.920)	(14.326.329)	68%
Alte rezerve de capital	14.178.587	13.852.860	2%
Rezultat reportat	1.983.654.116	1.714.502.751	16%
Interese care nu controlează	539.880.459	491.413.753	10%
DATORII	2.349.849.981	2.073.428.207	13%
DATORII PE TERMEN LUNG	1.495.986.502	1.292.556.713	16%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	1.054.275.816	927.124.475	14%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	20.958.757	4.979.227	321%
Datorii comerciale și alte datorii	1.167.295	1.237.930	-6%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	419.584.634	359.215.081	17%
DATORII CURENTE	853.863.479	780.871.494	9%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	160.123.329	95.437.126	68%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	49.982	19.950.613	-100%
Datorii de leasing	2.039.719	2.417.642	-16%
Datorii comerciale și alte datorii	277.059.481	274.514.613	1%
Venituri în avans	25.986.613	24.404.422	6%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	4.748.846	10.460.538	-55%
Avansuri încasate de la clienți	383.855.509	353.686.540	9%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	6.116.267.603	5.532.534.635	11%



BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	30.09.2025	31.12.2024	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	637.559.292	597.132.571	7%
Fond comercial	3.789.746	3.871.268	-2%
Imobilizări necorporale	3.218.319	3.423.402	-6%
Investiții imobiliare	608.900.852	570.964.086	7%
Active aferente dreptului de utilizare	85.973	211.206	-59%
Investiții în entități asociate	2.680.286	1.903.810	41%
Imobilizări corporale	9.808.014	10.637.188	-8%
Alte active imobilizate	9.076.103	6.121.611	48%
ACTIVE CIRCULANTE	566.169.743	515.135.908	10%
Stocuri	187.452.118	209.368.995	-10%
Avansuri acordate furnizorilor	43.002.136	36.066.309	19%
Creanțe comerciale	237.920.015	151.965.487	57%
Alte creanțe	11.424.242	20.839.901	-45%
Cheltuieli înregistrate în avans	8.004.111	10.079.553	-21%
Numerar și echivalente de numerar	78.367.121	86.815.663	-10%
TOTAL ACTIVE	1.203.729.036	1.112.268.479	8%
CAPITALURI PROPRII	741.260.283	695.423.579	7%
Capitalul social	217.472.595	222.317.809	-2%
Prime de capital	22.600.101	23.086.261	-2%
Rezerve legale	6.494.461	6.634.166	-2%
Acțiuni proprii	(4.748.562)	(2.880.185)	65%
Alte rezerve de capital	2.790.456	2.784.998	0%
Rezultat reportat	390.398.559	344.686.024	13%
Interese care nu controlează	106.252.673	98.794.506	8%
DATORII	462.468.753	416.844.900	11%
DATORII PE TERMEN LUNG	294.421.779	259.857.404	13%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	207.489.681	186.390.397	11%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	4.124.846	1.001.031	312%
Datorii comerciale și alte datorii	229.733	248.875	-8%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	82.577.519	72.217.101	14%
DATORII CURENTE	168.046.974	156.987.496	7%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	31.513.517	19.186.813	64%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	9.837	4.010.899	-100%
Datorii de leasing	401.433	486.046	-17%
Datorii comerciale și alte datorii	54.527.461	55.188.801	-1%
Venituri în avans	5.114.368	4.906.299	4%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	934.610	2.103.001	-56%
Avansuri încasate de la clienți	75.545.750	71.105.637	6%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.203.729.036	1.112.268.479	8%

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 5,0811 RON/EUR pentru 30.09.2025 și 4,9741 RON/EUR pentru 31.12.2024.



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

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

*Date financiare
în RON*

30 septembrie 2025

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	2.876.765.082	= 3,37
Datorii curente	853.863.479	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat	1.235.407.884	= 33%
Capitaluri proprii	3.766.417.622	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți	982.393.459	= 0,62
Cifra de afaceri / 3x4	1.583.231.079	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri / 3x4	1.583.231.079	= 0,49
Active imobilizate	3.239.502.521	

Loan-to-value

	30 septembrie 2025		31 decembrie 2024	
Datorii financiară	1.235.407.884	= 31%	1.047.491.441	= 27%
Active imobiliare	4.046.349.073		3.881.454.775	



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 birouri 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 pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 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. 13 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 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 septembrie 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 – 36

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE (neauditat)

	Nota	30 septembrie 2025 (neauditat)	31 decembrie 2024 (auditat)
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	6	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	6	16.352.602	17.028.345
Imobilizări corporale	4	49.835.502	52.910.435
Active aferente dreptului de utilizare		436.837	1.050.560
Investiții imobiliare	7	3.093.886.118	2.840.032.458
Investiții în entități asociate	8	13.618.800	9.469.740
Alte active imobilizate	11	46.116.586	30.449.504
Total active imobilizate		3.239.502.521	2.970.197.118
Active circulante			
Stocuri	9	952.462.955	1.041.422.317
Avansuri acordate furnizorilor	10	218.498.153	179.397.428
Creanțe comerciale	11	1.208.895.390	755.891.528
Alte creanțe	11	58.047.718	103.659.750
Cheltuieli în avans	5	40.669.686	50.136.707
Numerar și echivalente de numerar	12	398.191.180	431.829.787
Total active circulante		2.876.765.082	2.562.337.517
TOTAL ACTIVE		6.116.267.603	5.532.534.635
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	1.105.000.000	1.105.831.013
Prime de capital	14	114.833.373	114.833.373
Acțiuni proprii		(24.127.920)	(14.326.329)
Alte rezerve de capital	14	14.178.587	13.852.860
Rezerve legale	14	32.999.007	32.999.007
Rezultat reportat		1.983.654.116	1.714.502.751
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		3.226.537.163	2.967.692.675
Interese care nu controlează		539.880.459	491.413.753
Total capitaluri proprii		3.766.417.622	3.459.106.428
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	1.054.275.816	927.124.475
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	20.958.757	4.979.227
Datorii comerciale și alte datorii	16	1.167.295	1.237.930
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	419.584.634	359.215.081
Total datorii pe termen lung		1.495.986.502	1.292.556.713

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

	Nota	30 septembrie 2025 (neauditat)	31 decembrie 2024 (auditat)
Datorii curente			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	160.123.329	95.437.126
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	49.982	19.950.613
Datorii din contracte de leasing		2.039.719	2.417.642
Datorii comerciale și alte datorii	16	277.059.481	274.514.613
Venituri în avans		25.986.613	24.404.422
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	4.748.846	10.460.538
Avansuri primite de la clienți	17	383.855.509	353.686.540
Total datorii curente		853.863.479	780.871.494
Total datorii		2.349.849.981	2.073.428.207
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		6.116.267.603	5.532.534.635

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 10 noiembrie 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	9 luni încheiate la 30 septembrie 2025	9 luni încheiate la 30 septembrie 2024
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	18	975.676.554	816.623.388
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	18	(604.050.203)	(528.717.762)
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale		(6.634.516)	(5.108.279)
Cheltuieli de intermediere vânzări	20	(5.426.388)	(9.067.064)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		359.565.447	273.730.283
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate		-	79.215.764
Câștiguri/(Pierderi) din investiții imobiliare în curs de dezvoltare		(3.367.447)	-
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare		88.564.478	21.934.372
Câștiguri din investiții imobiliare		85.197.031	101.150.136
Venituri din chirii	19	90.066.998	86.922.162
Venituri din servicii către chiriași	19	30.330.120	26.664.106
Costuri cu servicii către chiriași		(30.330.120)	(26.664.106)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		(6.083.917)	(5.837.661)
Cheltuieli de intermediere vânzări de birouri	20	(5.546.319)	(3.441.689)
Venituri nete din închirieri		78.436.762	77.642.812
Cheltuieli generale de administrație	21	(45.523.961)	(54.518.008)
Alte cheltuieli de exploatare	22	(11.351.603)	(9.480.031)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare		2.741.616	(3.247.308)
Alte venituri din exploatare		6.152.606	5.635.924
Rezultat din activități obișnuite		475.217.898	390.913.808
Venituri financiare	23	12.678.936	11.369.540
Cheltuieli financiare	23	(62.158.011)	(50.826.853)
Cota-parte din profitul asociaților	8	228.588	676.923
Rezultat înainte de impozitare		425.967.411	352.133.418
Impozit pe profit	13	(72.776.438)	(53.574.632)
Rezultatul net al perioadei		353.190.973	298.558.786
Total rezultat global aferent perioadei		353.190.973	298.558.786
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		344.135.890	286.101.652
Intereselor care nu controlează		9.055.083	12.457.134
Câștiguri pe acțiuni de bază atribuibile acționarilor	25	3,1942	0,078
Câștiguri pe acțiuni diluate atribuibile acționarilor	25	3,1807	0,078

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 10 noiembrie 2025 și semnate în numele acesteia de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 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	-	-	-	-	-	344.135.890	9.055.083	353.190.973
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	-	-	-	-	-	4.233.295	(26.148.162)	(21.914.867)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	(12.100.365)	-	-	(12.100.365)
Reducerea de capital social – anularea acțiunilor proprii	(831.020)	-	-	-	2.298.774	(1.467.754)	-	-
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	325.734	-	-	-	325.734
Interese care nu controlează la schimbarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	71.248.135	71.248.135
Sold la 30 septembrie 2025	1.105.000.000	114.833.373	32.999.007	14.178.587	(24.127.920)	1.983.654.116	539.880.459	3.766.417.622

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 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	-	-	-	-	-	286.101.652	12.457.134	298.558.786
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
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Costuri IPO	-	-	-	-	-	(220.092)	-	(220.092)
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	(7.933.717)	-	(16.232.345)	-	(24.166.062)
Transfer din prime de emisiune în alte rezerve	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	(9.160.740)	(39.784.931)	(48.945.671)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	(8.495.363)	-	-	(8.495.363)
Interese care nu controlează la achiziția filialei sau modificarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	29.188.330	29.188.330
Sold la 30 septembrie 2024	765.771.503	114.833.373	25.713.307	13.206.873	(11.963.478)	1.680.661.795	465.229.809	3.053.453.182

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE (neauditat)

		30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare			
Rezultat net al perioadei	Note	353.190.973	298.558.786
Ajustări pentru:			
Cheltuieli cu amortizarea	21	3.882.860	3.933.489
Cota-parte în profitul asociaților	8	(228.588)	(676.923)
Alte venituri financiare		(169.440)	(50.000)
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe și alte provizioane	22	6.683.711	491.430
Câștig/(Pierdere) din vânzarea imobilizărilor corporale		3.543	17.274
Deprecierea activelor imobilizate	22	814.690	-
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare		(2.741.616)	3.247.308
Cheltuieli cu dobânzile	23	37.442.819	45.373.414
Venituri din dobânzi	23	(12.509.496)	(11.319.540)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	13	72.776.438	53.574.632
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul de schimb valutar		22.374.978	346.760
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	7	(85.197.031)	(101.150.136)
Plăți pe bază de acțiuni	21	325.734	5.377.130
Modificări în capitalul circulant			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură		(473.171.101)	(297.424.190)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor		88.146.279	28.003.734
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii		(14.821.343)	(60.076.215)
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți		30.168.969	(29.569.782)
Impozitul pe profit plătit		(3.771.705)	(8.271.211)
Numerar net din activități de exploatare		23.200.674	(69.614.040)
Achiziții de imobilizări corporale		(529.402)	(1.375.234)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale		(24.094)	1.849
Achiziții de imobilizări necorporale		(266.936)	(878.726)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare		(66.081.910)	(60.189.653)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate		(11.766.913)	(37.833.966)
Achiziții de investiții imobiliare		(140.016.662)	(39.650.624)
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare		62.468.012	49.701.918
Avansuri plătite pentru achiziția de noi active imobilizate		(33.793.652)	(9.848.116)
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează		(11.839.266)	60.254
Încasări din tranzacții cu interese care nu controlează		45.234.900	-
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		(8.316.427)	(400)
Alte venituri financiare		169.440	50.000
Împrumuturi acordate		(18.835.468)	(6.402.700)
Rambursări ale împrumuturilor acordate		5.400.000	4.976.700
Dobânzi încasate		11.097.796	10.140.572
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții		(152.251.158)	(105.678.950)
Încasări din împrumuturi		616.267.868	644.052.589
Rambursări de împrumuturi		(426.536.305)	(471.162.180)
Dividende plătite		(41.552.946)	(82.037.660)
Dobânzi plătite		(40.267.437)	(49.840.778)
Achiziții de acțiuni proprii		(12.100.365)	(8.495.363)
Încasări din emitere capital social și prima de emisiune		-	340.059.509
Elementele principale ale plăților de leasing		(398.938)	(398.938)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare		95.411.877	372.177.179
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar		(33.638.607)	196.884.189
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei		431.829.787	420.739.095
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei		398.191.180	617.623.284

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 septembrie 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 1.105.000.000 RON împărțit în 110.500.000 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 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 25,5391% fiecare, iar alți acționari dețin 48,9218%. 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 septembrie 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 septembrie 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 Herăstrău Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău 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 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 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 Herăstrău Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	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 București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA)	Dezvoltator imobiliar în București	98,57%	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 septembrie 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 (fosta Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în Constanta	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herastrau Park SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta 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 (fosta 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 (fosta 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 (fosta 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 (fosta 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 (fosta One Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în Constanta	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Carpathian Lodge Magura SRL (fosta Carpathian Estate SRL, fosta 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 (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 24 SRL (fosta 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
One United Management Services SRL	Servicii de management	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Denumirea filialei	Activitatea	% participație la 30 septembrie 2025	% participație la 31 decembrie 2024	Sediu social
One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	70,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Eliade Tower SRL	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	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 București	57,40%	57,40%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 20 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	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 Băneasa Airpark SRL (fosta 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
Jefyval Holdings Limited	Holding	100,00%	0,00%	Cyprus
Mozaic IM SRL	Holding	100,00%	0,00%	Romania
Mozaic AP SRL	Holding	100,00%	0,00%	Romania

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 9 luni încheiată la 30 septembrie 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 9 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	323.147	2.423	17.807	269.553	151.622	764.552
Leșiri	(116.765)	-	-	(67.055)	-	(183.820)
30 septembrie 2025	49.521.629	1.525.356	1.171.550	3.154.971	11.983.565	67.357.071
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	1.239.423	126.153	95.571	244.571	1.178.098	2.883.816
Leșiri	-	-	-	(42.840)	-	(42.840)
Depreciere	814.689	-	-	-	-	814.689
30 septembrie 2025	8.273.297	1.253.207	1.072.954	1.720.850	5.201.261	17.521.569
Valoare contabilă netă						
1 ianuarie 2025	43.096.062	395.879	176.360	1.433.354	7.808.780	52.910.435
30 septembrie 2025	41.248.332	272.149	98.596	1.434.121	6.782.304	49.835.502

În categoria „Terenuri, clădiri”, sunt prezentate activele Grupului 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 primele 9 luni ale anului 2025, Grupul a înregistrat depreciere în valoare de 814.689 RON pentru imobilizările corporale în sold.

5. CHELTUIELI ÎN AVANS

	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Cheltuieli în avans pentru comisioanele de finanțare	12.881.315	12.392.202
Taxe locale	2.544.544	3.045
Asigurări	346.914	313.698
Avansuri pentru achiziția de investiții	-	17.411.324
Costuri de dezvoltare	23.127.509	17.675.186
Alte cheltuieli în avans	1.769.404	2.341.252
Total	40.669.686	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	258.065	266.935
Ieșiri	-	-	-	-
La 30 septembrie 2025	19.256.076	14.734.870	4.477.852	38.468.798
Amortizări și deprecieri				
La 1 ianuarie 2025	-	286.133	1.631.309	1.917.442
Amortizare	-	20.498	922.180	942.678
Depreciere	-	-	-	-
Ieșiri	-	-	-	-
La 30 septembrie 2025	-	306.631	2.553.489	2.860.120
Valoare contabilă netă				
La 1 ianuarie 2025	19.256.076	14.439.867	2.588.478	36.284.421
La 30 septembrie 2025	19.256.076	14.428.239	1.924.363	35.608.678

La 30 septembrie 2025 și 31 decembrie 2024 alte immobilizări necorporale includ, în principal, costurile licențelor și al 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 septembrie 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 septembrie 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 nedevelopat:

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 închiriabilă de 24.073 mp situate 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 închiriabilă 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 închiriabilă 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 închiriabilă de 7.584 de metri pătrați și 4 niveluri subterane cu 90 de locuri de parcare, și este închiriată integral chiriașului First Bank;
- 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 închiriabilă de 8.406 de metri pătrați repartizați pe 10 etaje, precum și o parcare;

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

- 2 apartamente deținute de filiala One Mamaia Nord SRL;
- 1 apartament deținut de filiala One Herăstrău Towers SRL;
- Teren în suprafață de 8.847 mp și cadidre 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);
- 4 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;
- 1 apartament deținut de filiala Neo Floreasca Lake SRL;
- 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.
- Teren în suprafață de 7.473 mp deținut de filiala One Lake District.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Modificările în valorile investițiilor imobiliare au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate (IPC)

	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
La 1 ianuarie	2.186.059.370	2.266.630.530
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	13.989.801	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	(58.438.104)	(58.328.553)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	-	59.642.408
Stimulente de leasing	(11.520.947)	5.360.782
La 30 septembrie/decembrie	2.130.298.150	2.186.059.370

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC)

	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
La 1 ianuarie	376.719.950	124.882.358
Cheltuieli de capital	80.694.347	72.401.393
Achiziții	1.623.796	28.010.224
Dobânda capitalizată	3.716.797	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	(3.367.448)	57.995.556
La 30 septembrie/decembrie	458.099.149	376.719.950

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank) (IPFD)

	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
La 1 ianuarie	277.253.138	319.156.967
Costuri de dezvoltare	1.385.886	693.612
Achiziții	138.285.317	12.307.596
Transfer la investiții imobiliare în curs de dezvoltare	-	(71.509.875)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	88.564.478	16.604.838
La 30 septembrie/decembrie	505.488.819	277.253.138
Total general investiții imobiliare la 30 septembrie 2025/31 decembrie 2024	3.093.886.118	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.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

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

Type	Object	Valuation Method	30 septembrie 2025
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă*	8.212.442
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață*	109.432.042
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate*	1.443.954.529
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă*	419.225.617
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
IPC	Comercial	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate*	10.946.320
Total IPC			2.130.298.150
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală*	60.661.781
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă*	19.134.171
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	192.523.580
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață*	113.881.042
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	119.288.245
Total IPFD			505.488.819
IPUC	Comercial & birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	251.195.407
IPUC	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală*	77.836.955
IPUC	Birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	129.066.787
Total IPUC			458.099.149
Total			3.093.886.118

* 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 septembrie 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 septembrie 2025 și 31 decembrie 2024, Grupul deține participații într-o serie de entități asociate nesemnificative luate separat, contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	Obiect de activitate	% participație		Valoarea contabilă	
			30-sep-25	31-dec-24	30-sep-25	31-dec-24
Reinvent Energy SRL	România	Construcții	20%	20%	3.706.941	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%	167.642	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%	629.000	-
Alții	Romania	Holding	35%	0%	7.682.525	-
Ajustarea pentru depreciere					(4.395.953)	-
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență					13.618.800	9.469.740

8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE (continuare)

	30 septembrie 2025	30 iunie 2024
Valoarea totală a cotei Grupului în:		
Profitul din operațiuni neîntrerupte	228.588	676.923
Total rezultat global	228.588	676.923

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 septembrie 2025	31 decembrie 2024
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SRL)	One Peninsula	În curs de dezvoltare	55.124.728	63.055.913
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	Finalizat	15.548.770	31.296.314
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	Finalizat	2.711.231	2.711.232
	One Herăstrău			
One Herăstrău Towers SRL	Towers	Finalizat	3.266.761	3.266.762
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	Finalizat	383.387	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	150.198	1.877.244
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	În curs de dezvoltare	23.620.828	26.647.237
One Modrogran SRL	One Modrogran	În curs de dezvoltare	33.333.294	43.265.853
One Mamaia Nord SRL - faza 2	One Mamaia Nord 2	În curs de dezvoltare	25.122.690	26.400.846
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	Finalizat	36.492.334	53.180.622
One High District SRL (fosta One Proiect 1)	One High District	În curs de dezvoltare	105.342.664	123.845.550
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6)	One Lake Club	În curs de dezvoltare	213.330.159	211.417.347
One Lake District SRL	One Lake District	În curs de dezvoltare	168.472.795	141.510.132
	One Floreasca			
One Floreasca Towers SRL	Towers	În curs de dezvoltare	56.619.058	71.749.835
	One Cotroceni			
One Cotroceni Towers SRL	Towers	În curs de dezvoltare	132.131.072	129.404.421
One North Lofts SRL	One North Lofts	În curs de dezvoltare	61.332.446	96.420.071
Carpathian Lodge Magura SRL	Carpathian Lodge	În curs de dezvoltare	8.879.922	6.748.185
Alte stocuri			9.914.929	7.561.056
Total			952.462.955	1.041.422.317

10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

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

Descriere	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	56.764.741	75.858.463
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	127.939.760	103.538.965
Avansuri acordate pentru achiziția de active imobilizate	33.793.652	-
Total	218.498.153	179.397.428

11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

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

Descriere	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe comerciale - clienți	154.532.263	194.444.393
Provizioane pentru clienți	(12.208.403)	(11.069.869)
Clienți – facturi de întocmit	10.076.855	8.603.379
Active contractuale	1.056.494.675	563.913.625
Total creanțe comerciale	1.208.895.390	755.891.528
TVA de recuperat	45.221.974	41.552.733
Debitori diverși	5.956.953	15.113.479
Împrumuturi acordate entităților afiliate	695.971	681.315
Împrumuturi acordate altor entități	267.688	266.506
Dividende interimare plătite în avans	882.000	40.531.624
Creanțe cu impozitul pe venit	3.508.445	3.508.695
Dobândă de încasat	3.392	775.670
Alte creanțe	1.709.727	1.438.757
Provizioane pentru alte creanțe	(198.432)	(209.029)
Total alte creanțe	58.047.718	103.659.750
Total	1.266.943.108	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 septembrie 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” la 2024 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. În 2025, dividendele interimare plătite în avans sunt aferente dividendelor interimare distribuite de filiala Skia Real Estate acționarului său din afara grupului.

11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

Detalii privind activele contractuale sunt prezentate mai jos:

Dezvoltator	Denumire proiect	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
One Modroga SRL	One Modroga	31.443.580	12.522.545
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	5.414.692	9.149.806
One Peninsula SRL	One Peninsula	114.590.642	82.629.646
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	40.507.315	41.105.850
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	1.065.431	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	29.238.928	6.763.551
One Lake Club SRL	One Lake Club	25.025.104	37.267.724
One Lake Club SRL	One Lake Club F1	137.767.102	-
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	37.794.935	69.380.592
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	6.006.127	8.820.977
One Mamaia Nord SRL - Faza 2	One Mamaia Nord 2	29.337.830	29.361.506
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	80.501.596	40.228.766
One North Lofts SRL	One North Lofts	69.706.004	33.911.264
One Lake District SRL	One Lake District	150.684.582	62.400.439
One High District SRL	One High District	297.336.412	129.231.134
Total		1.056.494.675	563.913.625

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

Grupul a înregistrat un provizion pentru creanțele comerciale și activele contractuale la 30 septembrie 2025.

	Clienți	Clienți aferenți Bucur Obor	Clienți incerti	Active contractuale	Total
Valoare brută	144.955.537	7.580.436	1.996.290	1.056.494.675	1.211.026.938
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	(750.161)	(4.415.381)	(1.996.290)	(5.046.571)	(12.208.403)

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

30 septembrie 2025

RON	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	Total
Rata pierderii preconizate	0%	0,25%	0,5%	2,0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	32.370.018	39.927.734	53.520.942	19.136.843	144.955.537
Provizion pentru creanțe incerte	-	99.819	267.605	382.737	750.161

31 decembrie 2024

RON	Pe termen scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	Total
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 septembrie 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.

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2025
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)
11. CREAȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

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 12.208.403 RON (31 decembrie 2024: 11.069.869 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

Descriere	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Alte active imobilizate	46.116.586	30.449.504
Total	46.116.586	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 septembrie 2025 este de 30,6 mil. RON (31 decembrie 2024: 27,3 mil. RON) și dobânda aferentă de 4,4 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 anului 2025 în valoare de 10,8 milioane RON și dobânda asociată în sold în sumă de 246.512 RON.

12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Depozite bancare – EUR	218.084.363	60.885.605
Depozite bancare – RON	78.550.001	199.832.961
Conturi la bănci – EUR	37.395.308	86.672.365
Conturi la bănci – USD	7.391	8.644
Conturi la bănci - RON	64.135.957	84.413.032
Alte elemente monetare	18.160	17.180
Total	398.191.180	431.829.787

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	30 septembrie 2025	Scadență	31 decembrie 2024	Scadență
Depozite bancare EUR	218.084.363	2025	60.885.605	2025
Depozite bancare RON	78.550.001	2025	199.832.961	2025
Total	296.634.364		260.718.566	

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 6,5 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 20,6 milioane RON și 823 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 septembrie 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 septembrie 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 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(4.748.846)	(10.460.538)
Datorii privind impozitul amânat	(419.584.634)	(359.215.081)
Total creanțe /(datorii)	(424.333.480)	(369.675.619)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferentă perioadelor încheiate la 30 septembrie 2025 și 30 septembrie 2024 este detaliată după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	12.406.886	11.423.576
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	60.369.552	42.151.056
Cheltuiala cu impozitul pe profit recunoscută în situația rezultatului global	72.776.438	53.574.632

Mișcări în soldul de impozit amânat

La 30 septembrie 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 septembrie 2025	31 decembrie 2024	9 luni 2025	9 luni 2024
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(170.249.626)	(116.860.734)	53.388.892	24.074.479
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(224.018.905)	(214.128.610)	9.890.295	14.393.164
Achiziție Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	(33.385.915)	-	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	3.342.110	3.289.993	(52.117)	1.693.218
Stocuri	(11.637.224)	(15.414.765)	(3.777.541)	(2.995.745)
Creanțe comerciale și de altă natură	(2.033.611)	(1.953.611)	80.000	552.000
Pierderi fiscale	16.460.160	17.125.043	664.882	1.366.957
Sponsorizări	3.574.161	3.991.287	417.126	250.312
Contracte de leasing	167.635	129.758	(37.877)	(37.875)
Imobilizări corporale	(167.944)	(372.052)	(204.108)	(100.084)
Cheltuieli în avans	(1.635.475)	(1.635.475)	-	2.954.630
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			60.369.552	42.151.056
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(419.584.634)	(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 septembrie 2025 capitalul social al Grupului este de 1.105.000.000 RON (31 decembrie 2024: 1.105.831.012,8 RON) divizat în 110.500.000 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 septembrie 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	25,5391%	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	25,5391%	1.388.305.857	277.661.171,4	25,1088%
Alți acționari	54.058.472	540.584.720	48,9218%	2.752.543.350	550.508.670,0	49,7824%
Total	110.500.000	1.105.000.000	100,00%	5.529.155.064	1.105.831.012,8	100,00%

Acțiuni proprii	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
La 1 ianuarie	(14.326.329)	(3.468.115)
Achiziționat în cursul anului	(12.100.365)	(10.858.214)
Reducerea capitalului social – anularea acțiunilor proprii	2.298.774	-
La 30 septembrie /31 decembrie	(24.127.920)	(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) („Consolidarea Valorii Nominale”);

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

(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, acționar ii 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 septembrie 2025.

Societatea a primit de la Autoritatea de Supraveghere Financiară din România, Certificatul de Înregistrare a Instrumentelor Financiare (CIIF) nr. AC-6031-2/10.09.2025. CIIF certifică înregistrarea operațiunii de reducere a capitalului social cu 83.102 acțiuni ca urmare a Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 76 din data de 29.04.2025. Noul capital social a fost înregistrat la Depozitarul Central. În urma reducerii capitalului social, capitalul social al Societății, în valoare de 1.105.000.000 RON, este divizat în 110.500.000 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 10 RON pe acțiune.

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 32.999.007 RON la 30 septembrie 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 acestora sunt deductibile la calculul profitului imposibil).

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

(iii) Alte rezerve – plăți pe bază de acțiuni

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

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.

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

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 325.734 RON în primele 9 luni ale anului 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 septembrie 2025.

15. ÎMPRUMUTURI

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

Descriere	Moneda inițială	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	160.123.329	95.437.126
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	1.040.327.801	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	20.958.757	4.979.227
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	49.982	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	13.948.015	17.080.551
Total		1.235.407.884	1.047.491.441
<i>din care:</i>			
Termen lung		1.075.234.573	932.103.702
Termen scurt		160.173.311	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 1,5% la 3,5%.

15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

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. Împrumutul bancar a fost închis conform detaliilor de mai jos.

La 29 septembrie 2025, filiala One United Tower SRL a încheiat o nouă facilitate de credit pentru investiții în valoare de până la 63,8 milioane EUR cu Banca Transilvania. Fondurile obținute din această facilitate sunt destinate rambursării împrumutului bancar existent și finanțării activităților de creditare intragrup. Pentru a garanta facilitatea, societatea-mamă își gajează participația actuală și viitoare la One United Tower SRL, inclusiv drepturile și privilegiile aferente, ca garanție în favoarea băncii finanțatoare. 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, raportul credit/valoare activ. Data finală de rambursare a împrumutului bancar este iunie 2035. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2025 este de 285,78 milioane RON (31 decembrie 2024: 230,04 milioane RON), din care pe termen scurt – 9,57 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.

La 30 septembrie 2025, soldul împrumutului aferent subsidiarei One Cotroceni Park Office SRL este de 194,7 milioane RON (31 decembrie 2024: 200,95 milioane RON), din care pe termen scurt 9,5 milioane RON (31 decembrie 2024: 9,3 milioane RON).

La 30 septembrie 2025, soldul împrumutului aferent subsidiarei One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL este de 194,59 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 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 septembrie 2025 este de 36,5 milioane RON (31 decembrie 2024: 53,6 milioane RON), din care pe termen scurt 10 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 septembrie 2025 este de 77,1 milioane RON (31 decembrie 2024: 79,4 milioane RON și dobânda aferentă în sold de 173.502 RON), din care pe termen scurt 5,5 milioane RON (31 decembrie 2024: 5,3 milioane RON).

15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

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.

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 septembrie 2025 este de 12,7 milioane RON (31 decembrie 2024: 16,1 milioane RON sold împrumut și dobânda în sold de 39.896 RON), din care scadent pe termen scurt 5,24 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 septembrie 2025 și toate gajurile au fost ridicate. Soldul împrumutului la 30 septembrie 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 septembrie 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 septembrie 2025 este de 2 milioane RON (31 decembrie 2024: 21,97 milioane RON), din care pe termen scurt 2 milioane RON (31 decembrie 2024: 11,96 milioane RON) și dobânzi în sold 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 septembrie 2025 este de 92,9 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 First Bank 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 1 apartament construit 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. 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 Floresca Towers: proiect rezidențial, reprezentând 20% din buget”. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2025 este de 30,3 mil. RON (31 decembrie 2024: 39,7 mil. RON sold împrumut și dobânda aferentă în sold de 108.761 RON), din care scadent pe termen scurt 3,2 milioane RON.

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 septembrie 2025 este de 34,54 mil RON (31 decembrie 2024: 34,13 mil. RON) din care pe termen scurt 20,72 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 fideiuziune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2025 este de 50,81 milioane RON (31 decembrie 2024: 0 milioane RON), integral pe termen lung.

15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

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 septembrie 2025 este de 44,93 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. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2025 este de 19,24 milioane RON (31 decembrie 2024: 0 milioane RON), integral pe termen lung. Dobânda în sold pe termen scurt este de 56.825 RON.

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 septembrie 2025 este de 33,8 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 septembrie 2025 este de 49,9 mil. RON din care 23,76 milioane RON scadent 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 septembrie 2025 este de 40,65 mil. RON, din care pe termen scurt 16,26 milioane RON.

16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2025	Pe termen scurt	Pe termen lung	31 decembrie 2024	Pe termen scurt	Pe termen lung
Furnizori	64.501.672	64.501.672	-	89.772.888	89.772.888	-
Furnizori facturi nesoite	51.989.982	51.989.982	-	27.249.849	27.249.849	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	88.468.766	88.468.766	-	86.486.514	86.486.514	-
Dividende	174.196	174.196	-	124.323	124.323	-
Alte impozite și taxe	1.883.390	1.883.390	-	759.203	759.203	-
Creditori diverși	20.726.227	20.726.227	-	20.080.483	20.080.483	-
Provizioane	620.436	-	620.436	691.071	-	691.071
Beneficiile angajaților	1.820.878	1.820.878	-	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	278.226.776	277.059.481	1.167.295	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 CLIEȚI

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

Dezvoltator	Denumire proiect	Descriere	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	Rezidențial	4.406.690	-
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	Rezidențial	5.490.143	7.806.887
One Verdi Park SRL	One Verdi Park SRL	Rezidențial	510.873	-
One Lake District SRL	One Lake District	Rezidențial	39.045.214	36.334.125
One Plaza Athenae SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	One Athenae	Rezidențial	8.381.001	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	31.448.883	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	144.996.110	153.404.904
X Architecture Engineering SRL	X Architecture	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	3.036.494	-
One Proiect 19	One Proiect 19	Investiții imobiliare	9.309.891	-
Bucur Obor SA	Bucur Obor	Investiții imobiliare	1.817	1.000
Total			383.855.509	353.686.540

Descriere	30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	226.784.943	269.124.661
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	157.070.566	84.561.879
Total	383.855.509	353.686.540

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 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Vânzări proprietăți inventariate finalizate		
Vânzări – One Mircea Eliade Properties	-	(1.458.976)
Vânzări – Neo Mamaia	-	(246.450)
Vânzări – One Herăstrău Towers	1.953.514	820.367
Vânzări - One Verdi Park	36.516.707	44.228.811
Vânzări - Neo Floreasca Lake	642.391	5.200.551
Vânzări – One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	1.543.108	12.641.233
Vânzări - One Cotroceni Park	32.015.740	100.858.528
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Venituri contractuale - One Peninsula	54.426.197	34.080.839
Venituri contractuale - One Herăstrău Vista	36.516.744	55.644.370
Venituri contractuale - One Modrogan	18.921.036	(4.849.818)
Venituri contractuale - One Mamaia Nord - faza 2	16.456.794	51.096.185
Venituri contractuale - One High District	215.963.802	170.299.624
Venituri contractuale - One Floreasca Towers	76.199.595	86.559.463
Venituri contractuale - One Lake District	122.793.313	149.866.539
Venituri contractuale - One Lake Club	304.455.696	98.320.374
Venituri contractuale - One Cotroceni Towers	(1.288.038)	3.704.598
Venituri contractuale - One Plaza Athenee	12.807.520	9.857.150
Venituri contractuale - One North Lofts	45.752.435	-
Total venituri din contractele cu clienții	975.676.554	816.623.388

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
Cost de vânzare – One Mircea Eliade	2.106.053	(6.750.766)
Cost de vânzare - One Herăstrău Towers	354.213	(6.239)
Cost de vânzare - One Verdi Park	14.878.152	20.454.847
Cost de vânzare - Neo Floreasca Lake	17.175	4.363.562
Cost de vânzare – One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	1.751.939	5.528.112
Cost de vânzare – One Cotroceni Park	24.653.020	72.777.787
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Cost contractual - One Peninsula	26.396.217	20.772.075
Cost contractual - One Herăstrău Vista	20.240.563	32.072.408
Cost contractual – One Modrogan	10.844.527	(1.867.870)
Cost contractual - One Mamaia Nord - faza 2	12.888.632	33.789.906
Cost contractual - One High District	138.660.695	119.079.387
Cost contractual - One Floreasca Towers	51.292.902	47.166.399
Cost contractual - One Lake District	87.990.596	113.721.889
Cost contractual - One Lake Club	161.980.205	57.922.057
Cost contractual - One Cotroceni Towers	(1.308.316)	3.766.664
Cost contractual - One Plaza Athenee	8.143.905	5.927.544
Cost contractual - One North Lofts	43.159.725	-
Total costuri cu vânzarea	604.050.203	528.717.762

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

În trimestrul 4 al anului 2024, construcția One Cotroceni Park a fost finalizată, prin urmare, proprietatea rezidențială în curs de dezvoltare a fost transferată în proprietate rezidențială finalizată.

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 septembrie 2025	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	68.542.893	76,10%	25.875.605	94.418.498	78,42%
Comercial	19.805.433	21,99%	4.454.515	24.259.948	20,15%
Altele	1.718.672	1,91%	0	1.718.672	1,43%
Total	90.066.998	100,00%	30.330.120	120.397.118	100,00%

30 septembrie 2024	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	62.113.873	71,46%	21.006.078	83.119.951	73,18%
Comercial	22.295.828	25,65%	5.630.055	27.925.883	24,59%
Altele	2.512.461	2,89%	27.973	2.540.434	2,24%
Total	86.922.162	100,00%	26.664.106	113.586.268	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 septembrie 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 opțiuni 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 9 luni încheiată la	
	30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Comisioane de intermediere vânzări	5.426.388	9.067.064
Comisioane de intermediere vânzări - birouri	5.546.319	3.441.689
Total	10.972.707	12.508.753

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

21. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Comisioane bancare și asimilate	254.294	186.665
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	9.162.073	10.988.290
Protocol, reclamă și publicitate	10.497.544	14.644.563
Contabilitate, audit și alte servicii de consultanță	1.811.035	2.044.058
Servicii administrare	1.743.057	1.505.994
Alte servicii administrative	7.906.333	6.187.244
Amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale	3.521.188	3.571.817
Salarii și contribuții asimilate	9.941.031	9.650.574
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	325.734	5.377.131
Amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	361.672	361.672
Total	45.523.961	54.518.008

22. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Donații și sponsorizări	2.084.154	5.854.137
Cheltuieli cu creanțele neîncasabile	120.994	55.751
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	7.498.401	491.430
Penalități contractuale	828.072	300.200
Alte cheltuieli de exploatare	819.982	2.778.513
Total	11.351.603	9.480.031

23. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Venituri din dobânzi	12.509.496	11.319.540
Alte venituri financiare	169.440	50.000
Rezultat net din diferențe de curs valutar	(22.481.348)	(990.424)
Alte cheltuieli financiare	(2.233.844)	(4.463.015)
Cheltuieli cu dobânzile	(37.442.819)	(45.373.414)
Total rezultat financiar. net – câștig/(pierdere)	(49.479.075)	(39.457.313)

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 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Beneficii pe termen scurt angajați	578.142	716.337
Plăți pe bază de acțiuni	-	29.543.192

24. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Entitățile afiliate ale Grupului cu care au efectuat tranzacții la 30 septembrie 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, până în decembrie 2024
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 9 luni încheiată la 30 septembrie 2025 și 30 septembrie 2024, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 30 septembrie 2025 și 31 decembrie 2024:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (cătore)/de la)	
		30 septembrie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	14.464	14.464
	Asociați	11.496.767	19.851.824
	Alte entități afiliate	35.179.910	22.819.015
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	6.020.328	19.365.034
	Alte entități afiliate	29.891.256	24.276.943
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.755	3.755
	Asociați	14.309.995	21.736.765
	Alte entități afiliate	12.149.326	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	18.702.743	41.116.534
	Entități asociate	7.663.133	21.015.800

24. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Natura tranzacției	Categoría entității afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		perioada de 9 luni 2025	perioada de 9 luni 2024
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	(3.492.491)	(31.244.920)
	Alte entități afiliate	33.194.276	29.041.753
Venituri din dividende	Asociați	122.240	50.000
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	71.479.986	62.964.681
	Alte entități afiliate	3.859.344	9.193.600

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Sume datorate entităților afiliate	
		Cheltuieli cu dobânzile	
	2025	1.616.273	13.948.015
Societăți – alte entități afiliate	2024	-	17.080.551

Împrumuturi acordate entităților afiliate		Sume acordate entităților afiliate	
		Venituri din dobânzi	
	2025	13.160	11.774.484
Împrumuturi acordate entităților asociate	2024	-	681.315

25. CÂȘTIG PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru perioada încheiată la 30 septembrie 2025 și 30 septembrie 2024 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor în valoare de 353.190.973 RON (30 septembrie 2024: 298.558.786 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	30 septembrie 2025	30 septembrie 2024
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	353.190.973	298.558.786
Număr mediu ponderat al acțiunilor în circulație	110.573.868	3.818.456.448
Câștig pe acțiune de bază atribuibil acționarilor	3,1942	0,078
Câștig pe acțiune diluat atribuibil acționarilor	3,1807	0,078

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.

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 septembrie 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. 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 2,65 milion EUR a fost plătită în primele 9 luni ale anului 2025. Tranzacția este supusă mai multor condiții și se va finaliza doar dacă se obține autorizația de construire pentru dezvoltare.

Societatea prin filiala sa, One Proiect 20 SRL a încheiat un precontract 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 septembrie 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 prin filiala sa, One Lake District SRL a încheiat un precontract pentru achiziționarea unui teren pe strada Gherghiței 9 - 9A, în suprafață de 7.473 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 4,5 mil. EUR, din care s-au plătit 1,8 mil. EUR până la 31 decembrie 2024. Suma rămasă de 2,7 mil. EUR a fost achitată în primele 9 luni ale anului 2025.

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.

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.

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 Modrogan 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.

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

După perioada de raportare, Societatea a achiziționat un teren cu o suprafață totală de 14.295 de metri pătrați, situat pe strada Radu Tudoran, paralelă cu strada Fabrica de Glucoză din București. Valoarea totală a tranzacției s-a ridicat la 11,4 milioane EUR, fiind achitată integral prin transferul de unități rezidențiale, fără nicio componentă de numerar sau aport de capital.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 10 noiembrie 2025 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar