

one
UNITED PROPERTIES

RAPORT

SEMESTRIAL

LA 30.06.2021





Cuprins

Sumar	3
Rezultate financiare cheie S1 2021	5
Portofoliu	7
Evenimente importante S1 2021	8
Perspective și Riscuri 2021	11
Consiliul de Administrație	13
Dezvoltări rezidențiale de top	14



One North Gate

Blvd. Pipera nr. 2, clădirea NG2, etaj 4, Voluntari, România, 077190



+40 31 2251000



investors@one.ro



www.one.ro



ONE UNITED PROPERTIES S.A

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

Data publicării raportului: 30.08.2021



În prima jumătate a anului 2021, One United Properties raportează cele mai bune rezultate din istoria companiei, înregistrând o creștere cu 96% a cifrei de afaceri consolidate și cu 267% a profitului net, comparativ cu S1 2020

Rezultate financiare cheie pentru S1 2021

- Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a crescut în prima jumătate a anului 2021 cu 96% față de S1 2020, ajungând la 433,9 milioane RON.
- Cheltuielile Generale și Administrative au crescut cu doar 5%, de la 16,2 milioane RON la 17 milioane RON, în ciuda unui volum crescut de operațiuni și tranzacții.
- Profitul net a crescut cu 267%, de la 40,2 milioane RON în S1 2020 până la 147,5 milioane RON în S1 2021, mai mult decât veniturile, datorită majorării cu 46%, comparativ cu anul trecut, a veniturilor nete din vânzarea de proprietăți rezidențiale, aceasta atingând suma de 108,1 milioane RON.
- Numerarul pre-IPO al companiei a crescut la 350 milioane RON la sfârșitul primului semestru din 2021, mai mult decât dublu față de sfârșitul anului 2020.

Evenimente cheie în S1 2021

- Decizie acționari One United Properties de a lista compania la Bursa de Valori București în S1 2021; IPO-ul a fost finalizat, iar acțiunile ONE au debutat pe piața principală a BVB în iulie 2021.
- 261 de apartamente noi, 345 de locuri de parcare și alte unități vândute în prima jumătate a anului 2021 pentru un total de 96 milioane EUR
- Achiziționare teren pentru dezvoltarea One Lake Club, un complex rezidențial închis și construit la cele mai înalte standarde în zona lacul Tei, aproape de cartierul Floreasca și One Verdi Park în București.
- Achiziționare teren pentru dezvoltarea One High District, un complex de ultimă generație în inima sectorului 2 din București.
- Finalizare One City Floreasca, inclusiv One Mircea Eliade și One Tower, una dintre clădirile de birouri de referință din București.
- Finalizare Neo Mamaia, una dintre cele mai exclusive locații de la Marea Neagră și prima dezvoltare în afara Bucureștiului.
- Eliberare autorizație de construire și începutul lucrărilor la One Cotroceni Park, una dintre cele mai mari și mai emblematice dezvoltări imobiliare realizate vreodată în România, amplasată în centrul Bucureștiului.

Perspective pentru S2 2021

- Deoarece S1 2021 a fost cea mai bună primă jumătate a anului din istoria pieței imobiliare din România, există perspective excelente pentru continuarea dezvoltărilor în S2 2021. România are în prezent cel mai mic preț pentru apartamente în comparație cu puterea de cumpărare din UE. Piața imobiliară locală va continua să atingă noi cote record, pe măsură ce puterea de cumpărare din România se consolidează ca urmare a creșterii accelerate a



veniturilor, asociată cu o scădere a costurilor de finanțare.

- Demarare vânzări în cadrul One Cotroceni Park, cea mai mare dezvoltare rezidențială a Companiei până în prezent. Început puternic, cu aproximativ 160 de apartamente vândute în iulie și august 2021, comparativ cu estimările inițiale de 50 de apartamente.
- Finalizare One Herastrau Towers, o dezvoltare rezidențială de top în cartierul Herăstrău din București.
- La 30 iunie 2021, portofoliul de terenuri al Grupului pentru dezvoltarea imobiliară ulterioară, include terenuri cu o suprafață totală de 138.000 mp, pe care Grupul estimează construirea a peste 3.200 de apartamente. Alte oportunități majore pentru viitorul portofoliu de terenuri al Companiei se află în diferite etape de negociere.
- Potențial de includere în indicii BET și FTSE Russell, sub rezerva îndeplinirii criteriilor de lichiditate a acțiunilor.

*Situațiile financiare consolidate interimare prezentate în paginile de mai jos sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de raportare Financiară, adoptate de Uniunea Europeană („IFRS”). Situațiile financiare consolidate interimare la 30 iunie 2021 **sunt revizuite de Deloitte Romania, auditorul Companiei.***

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

Dacă nu se specifică altfel, toate comparațiile sunt efectuate pe date dintr-o perioadă de timp comparabilă, și anume prima jumătate a anului 2021 (S1 2021) vs. prima jumătate a anului 2020 (S1 2020).

REZULTATE FINANCIARE CHEIE S1 2021

Venituri

Veniturile din dezvoltarea și vânzările de proprietăți rezidențiale au crescut cu 51% față de aceeași perioadă a anului trecut, ajungând la 332,8 milioane RON. Venitul net din proprietățile rezidențiale a crescut în conformitate cu veniturile, înregistrând o creștere de 46%, până la 108,1 milioane RON.

Marja netă din vânzările de proprietăți rezidențiale a scăzut cu 1,2 pp, de la 33,7% la 32,5% din cauza demarării lucrărilor la One Cotroceni Park și a pre-vânzărilor către clienți în faza incipientă a proiectului. Strategia companiei include pre-vânzări către clienți în faza incipientă a dezvoltărilor, cu o marjă redusă pentru a finanța achiziția de terenuri. Având în vedere dimensiunea semnificativă a One Cotroceni Park, demararea lucrărilor a avut un impact temporar asupra marjei nete a companiei, dar cu toate acestea diferența va fi recuperată până la finalizarea construcției.

Veniturile și profiturile din dezvoltarea clădirilor de birouri s-au ridicat la 88,4 milioane RON în S1 și sunt atestate de o evaluare independentă efectuată de Cushman & Wakefield. Impactul principal a fost generat de dezvoltarea One Tower și One Cotroceni Park.

Conducerea estimează că venitul net din contractele de închiriere de birouri semnate în 2020 și S1 2021 va începe să genereze o pondere semnificativă în cifra de afaceri totală a Companiei în anul 2022.

Cheltuielile Generale și Administrative au crescut marginal, cu 5%, comparativ cu S1 2020, de la 16,2 milioane RON la 17 milioane RON, în ciuda creșterii semnificative a volumului de operațiuni și tranzacții. Prin urmare, EBITDA s-a majorat cu 223%, până la 189,4 milioane RON, rezultatul brut a crescut cu 239%, în timp ce rezultatul net a crescut cu 267% până la 147,5 milioane RON, comparativ cu 40,2 milioane RON în S1 2020.

<i>in mii RON pentru perioada</i>	S1 2021	S1 2020	Variatia %
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	332,758	220,341	51%
Venituri nete din proprietăți rezidențiale	108,129	74,275	46%
<i>Marja netă din proprietati rezidentiale</i>	32.5%	33.7%	-1.2%
Câștiguri din activitatea de dezvoltare clădiri de birouri	69,708	-	100%
Venituri nete din închirieri	2,120	579	266%
Cheltuieli generale si administrative	(17,002)	(16,151)	5%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	18,759	-	100%
Câștiguri din investiții imobiliare cu dezvoltare ulterioara	7,703	-	100%
EBITDA	189,417	58,703	223%
<i>Marja EBITDA</i>	43.7%	26.4%	17.2%
Rezultat înainte de impozitare	182,223	53,689	239%
<i>Marja Rezultat înainte de impozitare</i>	42.0%	24.2%	17.8%
Rezultatul net al perioadei	147,538	40,202	267%
<i>Marja Rezultatul net al perioadei</i>	34.0%	18.1%	15.9%

Capitaluri proprii și datorii

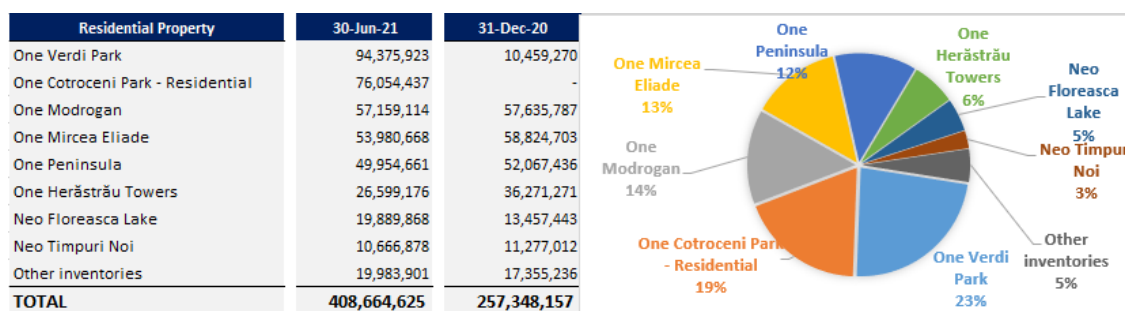
Datoriile pe termen scurt în valoare de 40,2 milioane EUR, care includeau datoriile către deținătorii de obligațiuni (17 milioane EUR), împrumuturi pe termen scurt de la bănci (12 milioane EUR) și împrumuturi de la acționari minoritari ai One Tower (11,2 milioane EUR) au fost rambursate integral în primul semestru din 2021. Aceste datorii au fost înlocuite cu un împrumut de investiții pe termen lung contractat în ianuarie 2021 de One United Tower pentru o perioadă de 12 ani de la Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre, pentru o sumă totală de 50 milioane EUR, acordat în două tranșe, după cum urmează: (i) 45 milioane EUR, într-o tranșă inițială, și (ii) 5 milioane EUR, într-o tranșă suplimentară, disponibilă până la 30 decembrie 2021. În primul semestru al anului 2021, One United Tower a retras 43,6 milioane EUR din fondurile disponibile.

Totalul capitalurilor proprii a atins 958,9 milioane RON, în creștere cu 16% față de 31 decembrie 2020, când suma totală era de 824 milioane RON. Principalul impact al creșterii s-a datorat rezultatelor pozitive înregistrate în primul semestru din 2021 și a vânzării acțiunilor proprii deținute la sfârșitul anului.

Avansurile încasate de la clienți au crescut cu 46% la 429 milioane RON comparativ cu 294 milioane RON la 31 decembrie 2020, fiind generate de volumul crescut de vânzări de unități rezidențiale, precum și de colectarea accelerată a tranșelor de plată contractuale.

Active

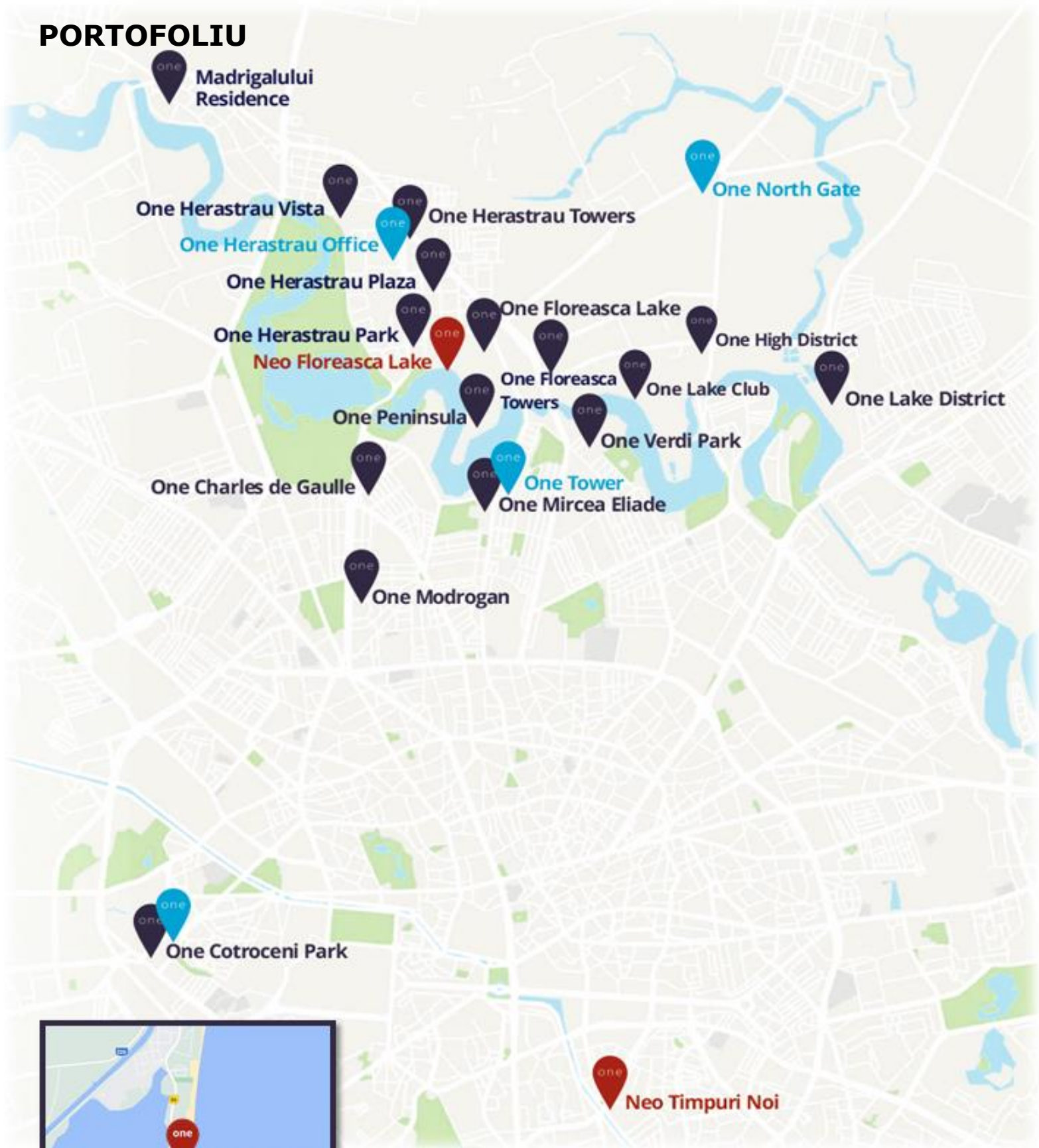
Proprietățile rezidențiale au crescut cu 59% față de 31 decembrie 2020. Creșterea a fost generată de construcția dezvoltărilor rezidențiale și reclasificarea parțială din investiții imobiliare a dezvoltării One Cotroceni Park. Ponderea proprietăților rezidențiale în activele totale este prezentată mai jos:



Suma numerarului și a echivalentelor de numerar s-a dublat față de cea înregistrată la 31 decembrie 2020, de la 171 milioane RON până la 350 milioane RON. Acest lucru a condus la creșterea proporției de numerar și echivalente de numerar în activele totale, de la 7% la 17%, reflectând o poziție mai puternică a fluxului de numerar. Este important de menționat că poziția de numerar prezentată în acest raport este pre-IPO. Veniturile nete de numerar din IPO, în valoare de 252 milioane RON, au crescut poziția de numerar a companiei în iulie 2021.

La 30 iunie 2021, Grupul dispunea de terenuri pentru viitoare dezvoltări rezidențiale aflate în proces de obținere a autorizației de construcție, cu o suprafață totală de 138.000 mp, pe care preconizează construirea a peste 3.200 de apartamente. Compania estimează că lucrările de construcție pe majoritatea acestor terenuri vor începe în 2022.

PORTOFOLIU



One Residences

One Offices

Neo Residences



EVENIMENTE IMPORTANTE S1 2021

INFORMAȚII ACTUALIZATE DESPRE BUSINESS

Vânzări proprietăți

În S1 2021 au fost pre-vândute 261 de apartamente cu o suprafață totală de 26.309 mp, 345 de locuri de parcare, 16 spații comerciale și alte unități pentru un total de 96 milioane EUR. Prin comparație, în prima jumătate a anului 2020, Grupul a pre-vândut 85 de apartamente cu o suprafață totală de 12.872 mp, 101 locuri de parcare, 2 spații comerciale și alte unități pentru un total de 29,3 milioane EUR.

În vânzările rezidențiale sunt incluse și vânzările din fazele incipiente către clienți care plătesc marje mici, dar ajută la finanțarea parțială a achiziției de terenuri. Acestea sunt unități aflate în faze incipiente de dezvoltare, pe care Grupul le-a pre-vândut clienților și pentru care încă sunt așteptate autorizațiile de construire. Valoarea totală a acestor pre-vânzări s-a ridicat la 13,7 milioane EUR în S1 2021 pentru 11.360 mp (față de 1,7 milioane EUR pentru 1.166 mp în S1 2020).

Dezvoltare

Începând cu 30 iunie 2021, portofoliul de terenuri al Grupului pentru dezvoltarea imobiliară ulterioară, include terenuri cu o suprafață totală de 138.000 mp, pe care Grupul estimează construirea a peste 3.200 de apartamente. Pentru toate terenurile deținute, Grupul a obținut autorizația de construire sau certificatul de urbanism care atestă dreptul de construire. Compania estimează că lucrările de construcție pe majoritatea acestor terenuri vor începe între 2021-2023.

Achiziționare teren pentru One Lake Club (rezidențial)

One Lake Club va fi un complex rezidențial construit la cele mai înalte standarde pe un teren cu o suprafață de 2,1 ha cu vedere directă către lacul Tei și aproape de cartierul Floreasca și One Verdi Park. Terenul a fost achiziționat în iunie 2021 la prețul de 15 milioane EUR. Până în prezent, Grupul a plătit un avans de 3 milioane EUR din suma totală. Restul de până la 12 milioane EUR va fi plătit în maxim 2 ani de la eliberarea autorizației de construire.

Încheierea unui pre-SPA pentru terenul destinat One High District (rezidențial)

One High District va fi un nou complex de ultimă generație în inima sectorului 2 din București, cu acces facil către cartierul Floreasca, situat pe strada nou lărgită, Fabrica de Glucoză. Proiectul va fi dezvoltat pe un teren de 2,5 ha. Terenul va fi plătit parțial în numerar și în principal din vânzarea apartamentelor la finalizarea construcției.

Finalizarea și începutul livrării de proprietăți către clienții finali ai One Mircea Eliade (rezidențial)

One Mircea Eliade este componenta rezidențială a dezvoltării mixte One Floreasca City, împreună cu componenta de birouri, One Tower. One Mircea Eliade cuprinde 244 de apartamente, peste 1.000 mp de spații comerciale și peste 540 de locuri de parcare, situate în 3 turnuri cu un regim



de înălțime de 15 etaje (2 turnuri) și 20 de etaje (1 turn), cu o suprafață construită totală de aproximativ 61.000 mp.

Locatarii au început mutarea în noile birouri din One Tower (birouri)

Situat în centrul cartierului Floreasca din București și în imediata apropiere a parcului Floreasca, One Tower este unul dintre cele 4 turnuri care formează dezvoltarea One Floreasca City. Toate cele 4 clădiri au parcare subterană, zone verzi și spații pietonale comune, restaurante și bistrouri de lux. Fiecare clădire este proiectată să funcționeze independent.

One Tower este inclus în categoria clădirilor de birouri din clasa AAA și are P+16 etaje, cu o structură inovatoare post-tensionată (fără stâlpi și grinzi interioare) și este pre-certificat LEED Platinum v4, cel mai ridicat nivel de certificare Verde și Sustenabil existent în acest moment la nivel mondial.

Finalizare construcție Neo Mamaia - Faza I (rezidențial)

Neo Mamaia este una dintre cele mai exclusiviste amenajări rezidențiale de la Marea Neagră, situată în partea de nord a stațiunii Mamaia, județul Constanța, cea mai căutată destinație de vacanță de pe coasta maritimă a României. Dezvoltarea include 50 de apartamente cu vedere directă spre plajă, parcare subterană și un foaiier emblematic. În S1 2021 au fost achiziționate parcele de teren pentru următoarele 5 faze, iar în momentul de față Compania se află în procesul de obținere a autorizațiilor de construire pentru cea de-a doua fază.

Autorizație de construire emisă pentru One Cotroceni Park (rezidențial)

One Cotroceni Park este o dezvoltare imobiliară mixtă care include apartamente, spații comerciale și birouri. Dezvoltat pe o parte din suprafața totală a terenului de 5,8 hectare, One Cotroceni Park va avea peste 800 de apartamente și aproximativ 16.000 mp de spații comerciale la parterul și primul etaj al clădirilor. În prezent, aceasta este cea mai mare dezvoltare imobiliară mixtă aflată în construcție în România.

INFORMAȚII ACTUALIZATE LEGATE DE GUVERNANȚĂ

Numirea domnului Valentin Cosmin Samoilă în funcția de Director Financiar

În data de 5 martie 2021, domnul Valentin Cosmin Samoilă a fost numit Director Financiar și Director Executiv de către Consiliul de Administrație al companiei, în locul doamnei Raluca Drăgan.

Înființare Comitet de Nominalizare și Remunerare și Comitet de Risc și Audit

În data de 15 aprilie 2021, Consiliul de Administrație al companiei a aprobat înființarea, componența și termenii de referință pentru Comitetul de Nominalizare și Remunerare și Comitetul de Risc și Audit.

Adunarea Generală Ordinară și Extraordinară a Acționarilor din 19 aprilie 2021



Punctele cheie votate în AGOA au inclus (a) aprobarea situațiilor financiare statutare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2020, a situațiilor financiare consolidate la nivel de grup pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020, precum și a rapoartelor administratorilor aferente, (b) aprobarea distribuirii de dividende în valoare de 49.243.000 RON pentru anul fiscal 2020, (c) aprobarea algoritmului propus de Consiliul de Administrație cu privire la acordarea anumitor bonusuri membrilor executivi ai Consiliului de Administrație materializat în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social, care va fi investit în următorii 5 ani.

Punctele cheie votate în cadrul AGEA au inclus (a) aprobarea listării companiei pe piața reglementată a Bursei de Valori București, inițial ca ofertă secundară de acțiuni și (b) încheierea de către One Peninsula SRL, o filială a companiei, a unei facilități de credit în valoare de 15.000.000 EUR.

Adunarea Generală Ordinară și Extraordinară a Acționarilor din 26 mai 2021

Punctul cheie votat în cadrul AGOA a inclus aprobarea situațiilor financiare consolidate la nivel de grup pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020, ajustate conform cerințelor și standardelor auditorului în raport cu procesul de listare a companiei.

Punctele cheie votate în cadrul AGEA au inclus (a) aprobarea creării a două clase de acțiuni în cadrul companiei, clasa A și clasa B (care trebuia să ofere 5 voturi pe acțiune pentru un pachet de acțiuni reprezentând 25% din capitalul social al companiei) (această operațiune nu a fost implementată, decizia AGEA fiind revocată în cadrul AGEA din 8 iunie 2021 și este inclusă în prezent pe ordinea de zi a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor convocată pentru 10/11.09.2021) și (b) aprobarea contractării unei facilități de împrumut în valoare de 78 milioane EUR de către One Cotroceni Park Office S.A. și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A., două filiale ale companiei.

Numirea domnului Claudio Cisullo în funcția de președinte al Consiliului de Administrație

În data de 20 mai 2021, Compania a anunțat numirea lui domnului Claudio Cisullo (investitor la nivel internațional, stabilit în Elveția) în funcția de președinte al Consiliului de Administrație.

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor din 8 iunie 2021

Punctele cheie votate în cadrul AGEA au fost revocarea rezoluțiilor care aprobă crearea a două clase de acțiuni (pentru a evita întârzierile legate de calendarul listării, cu intenția de a supune acest aspect la vot din nou după comunicarea listării în Prospectul de Listare) și aprobarea majorării capitalului social al Companiei în contextul listării pe piața reglementată a Bursei de Valori București.

Pentru o listă completă și detaliată a altor evenimente care au avut loc în prima jumătate a anului 2021, investitorii sunt invitați să consulte Prospectul de listare al companiei, disponibil [AICI](#).



PERSPECTIVE ȘI RISCURI S2 2021

Continuarea creșterii pieței rezidențiale locale în S2 2021

Deoarece S1 2021 a fost cea mai bună primă jumătate a anului din istoria pieței imobiliare din România, există perspective excelente pentru continuarea dezvoltărilor în S2 2021. România are în prezent cel mai mic preț pentru apartamente în comparație cu puterea de cumpărare din UE. Piața imobiliară locală va continua să atingă noi cote record, pe măsură ce puterea de cumpărare din România se consolidează ca urmare a creșterii accelerate a veniturilor, asociată cu o scădere a costurilor de finanțare.

Demararea vânzărilor în cadrul One Cotroceni Park

Demararea vânzărilor în cadrul One Cotroceni Park, cea mai mare dezvoltare rezidențială a Companiei până în prezent. Între iulie și august, au fost vândute aproximativ 160 de apartamente, semnificativ peste estimările inițiale ale Grupului, de 50 de apartamente vândute în această perioadă.

Finalizare construcție One Herăstrău Towers (rezidențial)

One Herăstrău Towers este un proiect de dezvoltare de referință în cartierul Herăstrău din București, la cinci minute de mers pe jos de parcul Herăstrău. Proiectul include două turnuri rezidențiale, cu spații comerciale la parter și birouri de dimensiuni mici la primul etaj, două niveluri de parcare subterană, facilități pentru proprietari și foaiere emblematică. Construcția este în curs de finalizare, iar livrările către clienți sunt estimate să înceapă în S2 2021. Peste 90% dintre apartamentele din acest proiect sunt deja pre-vândute.

Planuri de investiții

Compania are în vedere mai multe terenuri care ar putea fi incluse în portofoliul său, negocierile pentru acestea fiind în diferite etape.

Lichiditate Bursa de Valori București

One United Properties se va concentra pe atingerea criteriilor de lichiditate a acțiunilor sale având ca obiectiv principal includerea în indicele cheie al BVB, BET, precum și în indicele pieței emergente, FTSE Russell.

Pentru a spori și mai mult lichiditatea, începând cu 11 august 2021, acțiunile ONE beneficiază de serviciile de Market Making oferite de BRK Financial Group. Parametrii specifici aplicabili activității de Market Making oferite de BRK Financial Group pentru acțiunile One United Properties sunt disponibili [AICI](#).



Adunarea Generală Ordinară și Extraordinară a Acționarilor convocată pentru 10 septembrie 2021

În data de 30 iulie 2021, Consiliul de Administrație al One United Properties a convocat AGOA și AGEA pentru 10 septembrie 2021. În data de 19 august 2021, Compania a informat acționarii că Victor Căpitanu, în calitate sa de acționar, a solicitat adăugarea de puncte noi pe ordinea de zi. Convocatorul actualizat poate fi accesat [AICI](#).

Riscuri și elemente de incertitudine

Riscurile și elementele de incertitudine cheie legate de activitatea Companiei, care rămân valabile pentru a doua jumătate a anului 2021, sunt identificate și detaliate în Prospectul de Listare, disponibil [AICI](#).








În ceea ce privește impactul cheltuielilor de capital, curente și anticipate (inclusiv informații despre scopul și sursa de finanțare pentru astfel de cheltuieli) asupra afacerii Companiei, investitorii sunt invitați să consulte Prospectul de Listare al Companiei, disponibil [AICI](#).

Litigii

În ceea ce privește litigiile, nu au existat modificări semnificative în stadiul acestora, așa cum este inclus în Prospectul de Listare.



CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

	NUME	Consiliu de Administrație	Comitetul de risc și audit	Comitetul de nominalizare și remunerare	Comitetul de investiții
	CLAUDIO CISULLO	Președinte	-	Președinte	-
	VICTOR CĂPITANU	Membru Executiv	-	Membru	Membru
	ANDREI-LIVIU DIACONESCU	Membru Executiv	Invitat Permanent	-	Membru
	DRAGOS-HORIA MANDA	Membru	Președinte	-	-
	MARIUS MIHAIL DIACONU	Membru	Membru	Membru	-
	ADRIANA-ANCA DAMOUR	Membru	Membru	-	-
	GABRIEL-IONUȚ DUMITRESCU	Membru	-	-	Membru



ONE COTROCENI PARK

Prezentare comercială



LIVE + WORK + PLAY

Proiectat având o abordare holistică de tipul Live / Work / Play, oferă atât angajaților, cât și rezidenților facilități integrate de la mâncare la săli de fitness și servicii, la alergare în aer liber, piscină și piste de ciclism. One Cotroceni Park este situat perfect în centrul Bucureștiului, cu acces facil la toate mijloacele de transport în comun disponibile, cu peste 10 căi de acces și ieșire și cu o vedere panoramică a Palatului Cotroceni, Grădina Botanică, Academia Militară și Palatul Parlamentului.

Dezvoltat pe o suprafață de teren de 5,8 hectare, locația va avea 80.000 mp de birouri, 15.000 mp de suprafață totală de retail și peste 800 de apartamente moderne. 1, 2 sau 3 camere și penthouse-uri întinse pe 11 etaje, în timp ce etajul 1 va găzdui birouri de dimensiuni mici, la parter vor fi spațiile comerciale, iar în cele 3 etaje subterane se vor afla locurile de parcare.

Strada Progresului, București. 0722.183.283



one
UNITED PROPERTIES

ONE VERDI PARK

Prezentare comercială



VENI. VERDI. VICI.

O nouă dezvoltare emblematică care va îmbogăți acest oraș. Având vederi spectaculoase, reședințe de clasă, magazine, servicii și facilități, One Verdi Park simbolizează cu adevărat viitorul și reprezintă următoarea frontieră a vieții contemporane.

Situat în cartierul Floreasca, One Verdi Park are 336 de unități rezidențiale de ultimă generație, care sunt perfecte pentru oricine iubește să fie deasupra tuturor, bucurându-se de senzația de vibrații cosmopolite proaspete.

One Verdi Park servește drept o evadare perfectă, fiind la înălțime și departe de atmosfera orașului aglomerat, toate acestea fiind completate de o vedere spectaculoasă asupra lacurilor și a întregului oraș.

Strada Barbu Văcărescu nr. 164, București. 0728.677.677



one
UNITED PROPERTIES

ONE HERASTRAU TOWERS

Prezentare comercială



Future Looking Forward

One Herastrau Towers este situat pe strada Nicolae Caramfil, într-una dintre cele mai exclusive zone din București, în cartierul Herăstrău. Cele două turnuri mixte oferă o vedere panoramică senzațională atât asupra parcului Herăstrău, cât și asupra lacului și a zonei de nord a orașului.

Magazinele și serviciile sunt disponibile la parter și la primul etaj al clădirii nu vor deservi doar rezidenții, ci și pe cei care își desfășoară activitatea în zonă sau pur și simplu aflați în trecere, ceea ce face construcția complet încorporată în peisajul urban.

Finalizare: S2 2021 și deja disponibil pentru mutare.

**74 A Strada Nicolae G. Caramfil nr. 74A, București.
0726.000.026**



DECLARAȚIE

[Subsemnatul]/[Subsemnații], pe baza celor mai bune informații disponibile, [confirm]/[confirmăm] următoarele:

- a) situațiile financiare interimare consolidate simplificate întocmite pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2021 oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea privind activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale societății One United Properties S.A. și a grupului din care aceasta face parte, așa cum este prevăzut de standardele de contabilitate aplicabile; și
- b) raportul atașat acestei declarații, întocmit în conformitate cu art. 67 din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 14 a Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2021, cuprinde informații corecte și conforme cu realitatea cu privire la dezvoltarea și performanța societății One United Properties S.A. și a grupului din care aceasta face parte.

[Președintele Consiliului de administrație

Claudio Cisullo]

[Director General,

Victor Capitanu]

[Director General,

Andrei-Liviu Diaconescu]



RAPORT PRIVIND REVIZUIREA SITUAȚIILOR FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE

Către Acționarii,
One United Properties S.A.

Introducere

Am revizuit situațiile financiare consolidate interimare simplificate anexate ale One United Properties S.A. („Societatea”) și ale filialelor (denumite împreună „Grupul”) pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2021 și 30 iunie 2021. Situațiile financiare consolidate interimare simplificate includ (i) situația consolidată interimară simplificată a poziției financiare la 30 iunie 2021, (ii) situația consolidată simplificată a profitului și pierderii și a altor elemente ale rezultatului global, situația consolidată interimară simplificată a modificărilor capitalurilor proprii și situația consolidată interimară simplificată a fluxurilor de trezorerie, fiecare pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2021 și 30 iunie 2021, și informațiile comparative pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2020 și 30 iunie 2020, și (iii) alte note explicative.

Conducerea este responsabilă pentru pregătirea și prezentarea acestor situații financiare consolidate interimare simplificate întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) adoptate de Uniunea Europeană, aplicabile raportării interimare.

Responsabilitatea noastră este aceea de a exprima o concluzie cu privire la aceste situații financiare consolidate interimare simplificate, bazate pe revizuirea efectuată.

Aria de aplicabilitate a revizuirii

Am efectuat revizuirea în conformitate cu Standardul Internațional pentru Misiuni de Revizuire 2410, „Revizuirea situațiilor financiare interimare efectuată de un auditor independent al entității”. O revizuire a situațiilor financiare interimare constă în efectuarea de investigații, în special asupra persoanelor responsabile pentru situația financiar - contabilă, și în aplicarea procedurilor analitice, precum și a altor proceduri de revizuire.

Aria de aplicabilitate a unei revizuirii este în mod semnificativ mai redusă decât cea a unui audit efectuat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit și, prin urmare, nu putem să obținem asigurarea că vom sesiza toate aspectele semnificative care ar putea fi identificate în cadrul unui audit. Prin urmare, nu exprimăm o opinie de audit.

Concluzia

Bazându-ne pe revizuirea efectuată, nimic nu ne-a atras atenția, în sensul de a ne face să credem că situațiile financiare consolidate interimare simplificate atașate nu oferă o imagine fidelă sub toate aspectele semnificative a poziției financiare a entității la data de 30 iunie 2021 și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru perioada de șase luni încheiată la această dată în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) adoptate de Uniunea Europeană, aplicabile raportării interimare.

În numele:
Deloitte Audit S.R.L.

Alina Mirea

*Pentru semnătură, vă rugăm să consultați
versiunea originală semnată în limba engleză.*

București, România
27 august 2021



ONE UNITED PROPERTIES S.A. și filialele

**Situații financiare consolidate interimare
simplificate pentru perioada încheiată la
30 iunie 2021**

CUPRINS:**PAGINA:**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI A PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE	8 – 32

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

	Nota	30 iunie 2021	31 decembrie 2020
ACTIVE			
Active imobilizate			
Fond comercial	6	19.256.076	19.256.076
Imobilizări necorporale	6	681.498	164.707
Investiții imobiliare	7	965.042.657	1.010.415.976
Active aferente dreptului de utilizare	5	704.648	1.221.167
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	8	1.699.434	1.439.340
Imobilizări corporale	4	16.127.865	16.077.142
Total active imobilizate		1.003.512.178	1.048.574.408
Active circulante			
Stocuri	9	408.664.625	257.348.157
Avansuri acordate furnizorilor	10	68.674.325	50.890.026
Creanțe comerciale	11	155.553.193	104.643.962
Alte creanțe	11	48.130.724	70.781.030
Cheltuieli în avans		12.778.595	545.370
Numerar și echivalente de numerar	12	350.036.808	170.971.646
Total active circulante		1.043.838.270	655.180.191
TOTAL ACTIVE		2.047.350.448	1.703.754.599
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	260.014.171	259.824.598
Prime de capital		9.192	9.192
Acțiuni proprii	14	-	(26.765.560)
Alte elemente de capitaluri proprii	14	1.390.179	463.393
Rezultat reportat		587.482.219	498.235.187
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		848.895.761	731.766.810
Interese care nu controlează		110.053.956	92.264.592
Total capitaluri proprii		958.949.717	824.031.402
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	270.012.465	70.659.819
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	120.931.656	120.076.805
Provizioane		734.652	734.913
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	129.005.688	100.904.737
Total datorii pe termen lung		520.684.461	292.376.274

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE (CONTINUARE)

	Nota	30 iunie 2021	31 decembrie 2020
Datorii curente			
Beneficiile angajaților		416.145	444.628
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	13.759.074	156.083.575
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	54.822	37.547.728
Datorii de leasing	5	704.252	1.208.149
Datorii comerciale și alte datorii	16	119.921.085	96.243.622
Venituri în avans		-	-
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	3.913.506	1.964.019
Avansuri încasate de la clienți	17	428.947.386	293.855.202
Total datorii curente		567.716.270	587.346.923
Total datorii		1.088.400.731	879.723.197
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		2.047.350.448	1.703.754.599

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 27 august 2021 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

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

	Nota	30 iunie 2021	30 iunie 2020
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	18	332.758.053	220.340.794
Costul proprietăților rezidențiale vândute	18	(224.628.655)	(146.065.925)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		108.129.398	74.274.869
Câștiguri din activitatea de dezvoltare de clădiri de birouri	7	69.708.159	-
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	7	18.758.668	-
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	7	7.703.216	-
Câștiguri din investiții imobiliare		96.170.043	-
Venituri din chirii		766.171	603.307
Venituri din servicii către chiriași		2.433.242	173.514
Costuri cu servicii către chiriași		(1.079.880)	(95.745)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri		-	(101.912)
Venituri nete din închirieri		2.119.533	579.164
Cheltuieli de intermediere vânzări	19	(760.657)	(451.268)
Cheltuieli generale de administrație	20	(16.233.837)	(14.627.571)
Alte cheltuieli de exploatare	21	(1.737.893)	(2.060.346)
Profit din cedarea investițiilor imobiliare		-	555.348
Alte venituri din exploatare		1.730.667	432.594
Rezultat din activitatea de exploatare		189.417.254	58.702.790
Venituri financiare	22	7.341.885	1.553.932
Cheltuieli financiare	22	(14.796.170)	(6.934.610)
Rezultat financiar net		(7.454.285)	(5.380.678)
Cota-parte din profitul asociaților		260.095	366.965
Rezultat înainte de impozitare		182.223.064	53.689.077
Impozit pe profit	13	(34.685.011)	(13.486.853)
Rezultatul net al perioadei		147.538.053	40.202.224
Total rezultat global aferent perioadei		147.538.053	40.202.224
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		129.064.256	39.695.730
Intereselor care nu controlează		18.473.797	506.494
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		129.064.256	39.695.730
Intereselor care nu controlează		18.473.797	506.494
Câștiguri pe acțiune de bază/diluată atribuibile acționarilor	24	0.28	43

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 27 august 2021 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 IUNIE 2021

	Nota	Capital social	Prime de capital	Alte elemente de capitaluri proprii	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 31 decembrie 2020		259.824.598	9.192	463.393	(26.765.560)	498.235.187	92.264.592	824.031.402
Total elemente ale rezultatului global:								
Profitul aferent perioadei		-	-	-	-	129.064.256	18.473.797	147.538.053
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite din profitul statutar		-	-	-	-	(49.243.000)	(328.836)	(49.571.836)
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve de capital	14	189.573	-	-	-	(189.573)	-	-
Schema de participare a angajaților la profitul Societății	14	-	-	926.786	-	-	-	926.786
Tranzacții cu interese care nu controlează		-	-	-	-	345.695	(355.597)	(9.902)
Vânzarea de acțiuni proprii	14	-	-	-	26.765.560	9.269.654	-	36.035.214
Sold la 30 iunie 2021		260.014.171	9.192	1.390.179	-	587.482.219	110.053.956	958.949.717

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 27 august 2021 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 Iunie 2020

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 31 decembrie 2019	146.964.903	5.658	4.250.630	377.494.034	24.913.216	553.628.441
Total elemente ale rezultatului global:						
Profitul aferent perioadei	-	-	-	39.695.730	506.494	40.202.224
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu proprietarii în calitate de proprietari:						
Dividende distribuite sau achitate	-	-	-	(41.016.046)	(405.883)	(41.421.929)
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	(8.309.526)	47.445.886	39.136.360
Interese care nu controlează la înființarea filialei sau la majorarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	345.000	345.000
Sold la 30 iunie 2020	146.964.903	5.658	4.250.630	367.864.192	72.804.713	591.890.096

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 27 august 2021 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE

	30 iunie 2021	30 iunie 2020
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare		
Rezultat net al perioadei	147.538.053	40.202.224
Ajustări pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	946.741	770.782
Cota-parte în profitul asociaților	(260.095)	(366.965)
Creșterea/(Descreșterea) provizioanelor	15.834	57.501
Câștig/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale	(219.929)	790.487
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	-	(555.348)
Cheltuieli cu dobânzile	4.989.523	3.687.063
Venituri din dobânzi	(756.011)	(139.741)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	34.685.011	13.486.853
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul valutar	4.475.425	-
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(96.170.043)	-
Plata pe bază de acțiuni	926.786	-
Modificări în capitalul circulant		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	(79.922.215)	(31.721.620)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor	83.334.797	(8.247.449)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	4.895.071	8.947.288
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți	135.092.184	(42.763.467)
Impozitul pe profit plătit	(4.634.573)	(4.213.896)
Altele	-	(20.147)
Numerar net din activități de exploatare	234.936.559	(20.086.435)
Achiziții de imobilizări corporale	(915.792)	-
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	313.213	524.664
Achiziții de imobilizări necorporale	(626.116)	(64.973)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(78.658.462)	(62.078.231)
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare	(36.263)	3.002.350
Sume încasate pentru tranzacții cu interese care nu controlează	-	48.415.931
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	(9.900)	(8.934.571)
Achiziția de entități asociate	-	(41)
Dobânzi încasate	756.011	139.741
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	(79.177.309)	(18.995.130)
Încasări din împrumuturi	217.777.917	67.591.191
Rambursări de împrumuturi	(199.548.057)	(8.076.701)
Dividende plătite	(23.821.935)	(31.862.112)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune	-	-
Dobânzi plătite	(6.605.309)	(3.278.759)
Vânzarea de acțiuni proprii	36.035.213	-
Elementele principale ale plăților de leasing	(531.917)	-
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	23.305.912	24.373.619
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	179.065.162	(14.707.946)
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	170.971.646	91.747.956
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	350.036.808	77.040.010

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 27 august 2021 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

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 2021 și 30 iunie 2021 (prima jumătate a lui 2021) 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 Sos. Pipera-Tunari 2/III, One North Gate, Corp NG2, Ilfov.

Capitalul social al Societății este de 260.014.171 RON împărțit în 1.300.070.856 acțiuni la o valoare nominală de 0,2 RON / acțiune. One United Properties S.A. este deținută de dl Andrei Diaconescu și dl Victor Capitanu care dețin 32,7030% fiecare, iar alți acționari dețin 34,5940%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

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

Societatea deține următoarele filiale la 30 iunie 2020, 31 decembrie 2020 și 30 iunie 2021. Sediul social, obiectul de activitate și participația în cadrul Grupului sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Societatea din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 30 iunie 2021	% participație la 30 iunie 2020	% participație la 31 decembrie 2020	Sediul social
One United Properties S.A.	Societatea-mamă (holding)	Societatea-mamă	Societatea-mamă	Societatea-mamă	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Modrogan S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula S.R.L. (fosta One Herastrau Park Residence S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100%	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Charles de Gaulle Residence S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Plaza S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	98%	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	90%	90,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Arhitecture & Engineering Consult S.R.L.	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	80%	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100%	99,98%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	98%	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herastrau Towers S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100%	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	80%	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate S.R.L.	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51%	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (fosta One District Properties S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	98%	98,00%	98,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Gate S.A.	Dezvoltator imobiliar în București	56,74%	56,70%	56,74%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societatea din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 30 iunie 2021	% participație la 30 iunie 2020	% participație la 31 decembrie 2020	Sediul social
One United Tower S.A. (fosta One United Tower S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	70,24%	70,00%	70,24%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Properties Development S.A.	Dezvoltator imobiliar în București	82,35%	82,35%	82,35%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	80,58%	70,58%	80,58%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Mamaia S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	82,33%	82,33%	82,33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Timpuri Noi S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	82,33%	82,33%	82,33%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Herastrau Park S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	81,53%	81,53%	81,53%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Downtown S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	0%	81,53%	81,53%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers S.R.L. (fosta One Herăstrău IV S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,98%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office S.A.	Dezvoltator imobiliar în București	76%	80%	72%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.	Dezvoltator imobiliar în București	76%	80%	72%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 3 S.A. (fosta One Verdi Park Office S.A.)	Dezvoltator imobiliar în București	80%	90%	70%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments S.R.L. (fosta One Herastrau Real Estate S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100%	98%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%	99,99%	99,99%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 1 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100%	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 3 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100%	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100%	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100%	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 6 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100%	100%	100%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

În semestrul I 2021, au fost înființate cinci noi filiale în cadrul grupului One: One Proiect 1 S.R.L., One Proiect 3 S.R.L., One Proiect 4 S.R.L., One Proiect 5 S.R.L. și One Proiect 6 S.R.L. care sunt deținute în proporție de 100% de Societate.

În data de 26 ianuarie 2021, adunarea generală a acționarilor a aprobat vânzarea acțiunilor deținute în capitalul social al unei filiale fără activitate, Neo Downtown S.R.L., cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune, în urma căreia entitatea a ieșit din Grup.

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 2020 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 2020.

Prezentele situații financiare consolidate interimare ale Grupului au fost revizuite de Deloitte Audit S.R.L., care auditează și situațiile financiare consolidate anuale.

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.

Spre deosebire de situațiile financiare consolidate interimare la 30 iunie 2020, Grupul a prezentat anumite informații aferente perioadei curente cu un grad mai ridicat de granularitate pentru a spori nivelul de relevanță. Acolo unde a fost cazul, Grupul a reclasificat informațiile comparative pentru consecvență. Următoarele elemente din situația consolidată interimară simplificată a profitului și pierderii și a altor elemente ale rezultatului global au fost modificate în urma acestor reclasificări: venituri din chirii, taxa pe servicii și asimilate au fost împărțite la 30 iunie 2021 în venituri din chirii și venituri din servicii către chiriași și costurile cu închirierea, taxa pe servicii și asimilate a fost împărțită în costuri cu servicii către chiriași și alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri la 30 iunie 2021.

3. STANDARDE, AMENDAMENTE ȘI NOI INTERPRETĂRI ALE STANDARDELOR

Politicile contabile adoptate pentru întocmirea situațiilor financiare consolidate interimare simplificate sunt consecvente cu cele respectate pentru întocmirea situațiilor financiare consolidate anuale ale Grupului pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020, excepție făcând adoptarea noilor standarde aplicabile începând cu 1 ianuarie 2021. Grupul nu a adoptat anticipat alte standarde, interpretări sau amendamente care au fost emise, dar care nu sunt încă în vigoare și anticipează că adoptarea acestor standarde noi și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioada aplicării inițiale.

- **Amendamente la IFRS 3: Definiția unei întreprinderi** - Amendamentul la IFRS 3 Combinări de întreprinderi clarifică faptul că, pentru a fi considerat o întreprindere, un set integrat de activități și active trebuie să includă, cel puțin, o intrare și un proces de fond care, împreună, contribuie semnificativ la capacitatea de a crea rezultate. Mai mult, clarifică faptul că o întreprindere poate exista fără a include toate intrările și procesele necesare pentru a crea rezultate. Aceste modificări nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului, dar pot avea impact asupra perioadelor viitoare în cazul în care Grupul va încheia orice combinări de întreprinderi.
- **Amendamente la IFRS 7, IFRS 9 și IAS 39 Reforma indicelui de referință a ratei dobânzii** - Amendamentele la IFRS 9 și IAS 39 Instrumente financiare: Recunoaștere și evaluare oferă o serie de scutiri, care se aplică tuturor relațiilor de acoperire care sunt direct afectate de reforma indicelui de referință a ratei dobânzii. O relație de acoperire este afectată în cazul în care reforma dă naștere la incertitudine cu privire la momentul și / sau valoarea fluxurilor de numerar bazate pe un indice de referință ale elementului acoperit sau ale instrumentului de acoperire. Aceste amendamente nu au niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului, deoarece acesta nu are nicio relație de acoperire împotriva ratei dobânzii.
- **Amendamente la IAS 1 și IAS 8 Definiția pragului de semnificație** - Amendamentele oferă o nouă definiție a pragului de semnificație, care prevede că „informațiile sunt importante dacă omiterea, declararea eronată sau ascunderea acestora ar putea, în mod rezonabil, să influențeze deciziile pe care utilizatorii principali ai situațiilor financiare cu scop general le iau pe baza acestor situații financiare, care furnizează informații financiare despre o anumită entitate raportoare.” Amendamentele clarifică faptul că pragul de semnificație va depinde de natura sau amploarea informațiilor, fie individual, fie în combinație cu alte informații, în contextul situațiilor financiare. O denaturare a informațiilor este semnificativă dacă s-ar putea aștepta în mod rezonabil să influențeze deciziile luate de utilizatorii principali. Aceste modificări nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului și nici nu se așteaptă să aibă vreun impact viitor asupra Grupului.

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

- **Cadrul conceptual pentru raportarea financiară emis la 29 martie 2018** - Cadrul conceptual nu este un standard și niciunul dintre conceptele conținute în acesta nu prevalează asupra conceptelor sau cerințelor din niciun standard. Scopul cadrului conceptual este de a asista IASB în elaborarea standardelor, de a ajuta autorii raportării financiare să dezvolte politici contabile consecvente acolo unde nu există un standard aplicabil și de a ajuta toate părțile să înțeleagă și să interpreteze standardele. Acest lucru va afecta acele entități care și-au dezvoltat politicile contabile pe baza Cadrului conceptual. Cadrul conceptual revizuit include câteva concepte noi, definiții actualizate și criteriile de recunoaștere pentru active și datorii și clarifică câteva concepte importante. Aceste amendamente nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.
- **Amendamente la IFRS 16 Concesii la chirie ca urmare a Covid-19** - La 28 mai 2020, IASB a emis Concesii la chirie ca urmare a Covid-19 - amendament la IFRS 16 Contracte de leasing. Amendamentele scutesc locatarii de la aplicarea liniilor directe IFRS 16 cu privire la modificarea contractelor de leasing pentru concesiunile de chirie care apar ca o consecință directă a pandemiei Covid-19. Ca avantaj practic, un locatar poate alege să nu evalueze dacă o concesiune la chirie ca urmare a Covid-19 de la un locatar este o modificare de leasing. Un locatar care face aceste alegeri contabilizează orice modificare a plăților de leasing care rezultă din concesiunea la chirie ca urmare a Covid-19 în același mod în care ar contabiliza modificarea în conformitate cu IFRS 16, dacă modificarea nu ar fi o modificare de leasing. Modificarea se aplică perioadelor de raportare anuale care încep la sau după 1 iunie 2020. Este permisă aplicarea anticipată. Acest amendament nu a avut niciun impact asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.

4. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri, barăci	Echipeamente tehnologice	Aparatură și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte immobilizări	Total
Cost						
31 decembrie 2020	15.433.739	278.608	546.290	1.443.171	1.714.179	19.415.987
Intrări	544.132	61.018	55.936	54.360	204.568	920.014
leșiri	(192.056)	(21.522)	(12.833)	(449.371)	(12.129)	(687.911)
30 iunie 2021	15.785.815	318.104	589.393	1.048.160	1.906.618	19.648.090
Amortizări și deprecieri						
31 decembrie 2020	1.643.784	75.463	449.794	754.487	415.317	3.338.845
Amortizare aferentă anului	345.160	40.135	73.172	182.246	131.072	771.785
leșiri	(187.592)	(21.521)	(12.833)	(356.984)	(11.475)	(590.405)
30 iunie 2021	1.801.352	94.077	510.133	579.749	534.914	3.520.225
Valoare contabilă netă						
31 decembrie 2020	13.789.955	203.145	96.496	688.684	1.298.862	16.077.142
30 iunie 2021	13.984.463	224.027	79.260	468.411	1.371.704	16.127.865

4. IMOBILIZĂRI CORPORALE (continuare)

În categoria „Terenuri, clădiri, barăci”, Grupul prezintă activele din care principala sumă se referă la One North Gate S.A. La 31 decembrie 2019, Societatea a reclasificat o parte din terenul și clădirile deținute de filiala One North Gate S.A. din categoria investițiilor imobiliare în categoria imobilizărilor corporale la valoarea de 12.156.938 RON, în urma ocupării propriului spațiu de birouri. În cursul anului 2021, nu au existat alte transferuri similare.

Grupul efectuează analiza anuală de depreciere în decembrie sau mai des dacă există indicii de depreciere a imobilizărilor corporale. La 31 decembrie 2020, nu s-a înregistrat nicio depreciere a valorii, iar la 30 iunie 2021, Grupul are indicii că nu s-a înregistrat nicio schimbare semnificativă în valoarea imobilizărilor corporale.

5. CONTRACTE DE LEASING**Grupul ca locator**

Grupul a încheiat contracte de leasing pentru portofoliul de spații de birouri.

Grupul ca locatar

Grupul închiriază diferite terenuri, clădiri și echipamente. Contractele de închiriere se încheie de obicei pe perioade fixe de la 1 la 2 ani, dar pot avea opțiuni de prelungire. Opțiunile de prelungire și reziliere sunt incluse într-o serie de contracte de închiriere de bunuri și echipamente din întregul Grup. Acestea sunt utilizate pentru a maximiza flexibilitatea operațională în ceea ce privește gestionarea activelor utilizate în operațiunile Grupului. Majoritatea opțiunilor de prelungire și reziliere deținute sunt exercitate numai de Grup și nu de locatorul respectiv.

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

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

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

	Terenuri	Clădiri	Echipamente	Total
La 1 ianuarie 2021	499.527	459.460	262.180	1.221.167
Intrări	-	-	-	-
Costuri de amortizare	(260.563)	(148.645)	(107.311)	(516.519)
La 30 iunie 2021	238.964	310.815	154.869	704.648

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

	2021	2020
La 1 ianuarie	1.208.149	998.598
Intrări	-	1.061.009
Dobânda acumulată	16.231	40.906
Plăți	(531.917)	(913.957)
Diferențe valutare	11.789	21.593
La 30 iunie 2021/31 decembrie 2020	704.252	1.208.149

5. CONTRACTE DE LEASING (CONTINUARE)

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

	Perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2021	Perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2020
Cheltuieli cu amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	(180.451)	(309.843)
Cheltuieli cu dobânda la datoriile de leasing	(14.666)	(16.635)
Câștiguri/(Pierderi) din schimbul valutar	(11.789)	(12.916)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing la activele cu valoare redusă	(6.700)	(10.026)
Cheltuieli aferente contractelor de leasing pe termen scurt	(56.668)	(84.797)
Total valoare recunoscută în contul de profit și pierdere	(270.274)	(434.217)

6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, brevete, licențe	Costuri de dezvoltare	Alte imobilizări necorporale	Total
Cost					
La 31 decembrie 2020	19.256.076	205.496	-	642.018	20.103.590
Intrări	-	79.230	342.958	202.399	624.586
Ieșiri	-	-	-	(2.921)	(2.921)
La 30 iunie 2021	19.256.076	284.726	342.958	841.496	20.725.255
Amortizări și deprecieri					
La 31 decembrie 2020	-	115.962	-	566.845	628.807
Amortizare	-	27.463	-	81.861	109.325
Depreciere	-	(1.771)	-	(2.678)	(4.449)
Ieșiri	-	-	-	-	-
La 30 iunie 2021	-	141.653	-	646.028	787.682
Valoare contabilă netă					
La 31 decembrie 2020	19.256.076	89.534	-	75.173	19.420.783
La 30 iunie 2021	19.256.076	143.071	342.958	195.467	19.937.572

Fondul comercial

Grupul a efectuat analiza anuală de depreciere în decembrie și ori de câte ori există circumstanțe care indică faptul că valoarea contabilă ar putea fi depreciată. Fondul comercial în sold se referă la proiecte dezvoltate de filiala One Peninsula.

La 31 decembrie 2020, Grupul a evaluat suma recuperabilă a fondului comercial alocat filialei One Peninsula pe baza calculării valorii de utilizare care ține cont de bugetul financiar aprobat de conducere, care cuprinde estimări de venituri, costuri de dezvoltare a construcțiilor și cheltuieli indirecte în funcție de condițiile de piață actuale și anticipate și o rată de actualizare de 3,30%. În urma analizei de depreciere efectuate pentru One Peninsula, Grupul a stabilit că valoarea recuperabilă a unității generatoare de numerar identificate, la care se referă fondul comercial este mai mare decât valoarea contabilă, astfel că nu a recunoscut pierderi din depreciere.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE

Grupul întocmește situațiile financiare consolidate în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) și apelează la experți independenți pentru evaluarea cu regularitate a imobilelor sale. Aceste evaluări externe sunt efectuate în fiecare an la 31 decembrie și în timpul anului atunci când există indicii că valoarea justă se modifică semnificativ.

Evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă s-a efectuat la 30 iunie 2021 și se va efectua de asemenea la sfârșitul anului. În 2020, investițiile imobiliare ale Grupului au fost evaluate la valoarea justă numai la 31 decembrie 2020.

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

Investiții imobiliare finalizate:

- teren în suprafață de 12.000 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- imobil de birouri în suprafață de 34.628 mp situat în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținut de filiala One North Gate S.A.;
- 6 apartamente și 12 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value S.A.;
- teren în suprafață de 6.096 mp situat în Calea Floreasca nr. 159-165, deținut de filiala One United Tower S.A.;
- clădire de birouri cu o suprafață închirială brută de 23.000 mp situată în Calea Floreasca nr. 159-165, deținută de filiala One United Tower S.A.

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare:

- teren în suprafață de 5.563 mp deținut de filiala One Verdi Park S.R.L. și construcția aferentă în curs de execuție, care au fost transferate la categoria stocurilor la 30 iunie 2021 în urma eliberării noii autorizații de construire pentru schimbarea destinației din clădire de birouri în proiect rezidențial;
- teren în suprafață de 12.081 mp situat în Str. Sergent Nutu Ion și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park Office și construcția aferentă în curs de execuție;
- teren în suprafață de 8.847 mp situat în Str. Sergent Nutu Ion și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 SA și construcția aferentă în curs de execuție;
- teren în suprafață de 37.796 mp situat în Str. Sergent Nutu Ion și Calea 13 Septembrie, deținut de filiala One Cotroceni Park S.R.L. și construcția aferentă în curs de execuție, care au fost transferate la categoria stocurilor la 30 iunie 2021 în urma eliberării noii autorizații de construire pentru un proiect rezidențial.

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară:

- teren în suprafață de 82.734 mp deținut de filiala One Lake District S.R.L.;
- teren în suprafață de 5.627 mp deținut de filiala One Floreasca Towers S.R.L.

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

	30 iunie 2021	31 decembrie 2020
La 1 ianuarie	144.581.151	145.509.235
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	23.672	522.561
Transfer din categoria investițiilor imobiliare în curs de dezvoltare	331.527.462	-
Leșiri	-	(5.537.848)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	18.758.668	3.739.093
Stimulente de leasing	12.590	348.110
La 30 iunie 2021 / 31 decembrie 2020	494.903.543	144.581.151

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (imobile de birouri)

	30 iunie 2021	31 decembrie 2020
La 1 ianuarie	720.733.992	503.555.477
Costuri de dezvoltare	89.077.626	157.093.336
Dobândă capitalizată	142.402	625.364
Transfer (la)/din categoria stocuri	(234.275.661)	-
Transfer la categoria investiții imobiliare finalizate	(331.527.462)	-
Stimulente de leasing	858.539	1.110.710
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	69.708.159	58.349.105
La 30 iunie 2021 / 31 decembrie 2020	314.717.595	720.733.992

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)

	30 iunie 2021	31 decembrie 2020
La 1 ianuarie	145.100.833	141.791.167
Costuri de dezvoltare	2.617.470	3.955.274
Achiziții	-	37.144.686
Transfer (la)/din categoria stocuri	-	(71.955.566)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	7.703.216	34.165.272
La 30 iunie 2021 / 31 decembrie 2020	155.421.519	145.100.833
Total general investiții imobiliare la 30 iunie / 31 decembrie 2020	965.042.657	1.010.415.976

În martie 2021, filiala One Verdi Park S.R.L. a obținut reautorizarea schimbării destinației dintr-un proiect mixt, inclusiv birou, într-un proiect rezidențial și în aprilie 2021, filiala One Cotroceni Park S.R.L. a primit autorizația pentru dezvoltarea unui proiect rezidențial.

Drept urmare, investițiile imobiliare evaluate la valoarea justă aferente celor două filiale au fost transferate la stocuri la valoarea justă de la data transferului.

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 30 iunie 2021 și 31 decembrie 2020 de Cushman & Wakefield, evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Au fost aplicate modelele de evaluare în conformitate cu recomandările Comitetului pentru Standardele Internaționale de Evaluare, fiind în acord cu principiile IFRS 13.

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

- valorile juste sunt stabilite folosind tehnica comparației de piață. Modelul de evaluare are la bază prețul pe metru pătrat atât pentru teren, cât și pentru clădiri, derivat din date observabile din piață, pe o piață activă și transparentă;
- metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF). Modelul de evaluare bazat pe metoda DCF estimează valoarea actualizată a fluxurilor de numerar nete care vor fi generate de o clădire închiriată având în vedere rata de ocupare și costurile care vor fi achitate de chiriași. Estimarea ratei de actualizare are în vedere, printre altele, calitatea clădirii și amplasarea acesteia;
- abordarea reziduală de evaluare este folosită atunci când o proprietate are un potențial de dezvoltare sau 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.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Grupul a înregistrat ajustări de valoare în primele 6 luni ale anului 2021 în valoare de 96.170.043 RON în principal ca urmare a obținerii autorizației de construire pentru proiectul rezidențial One Cotroceni Park S.R.L. și One Verdi Park S.R.L., a scăderii perioadei actualizate și a stadiului avansat al lucrărilor, o scădere a ratei randamentului de la 7,75% la 31 decembrie 2020 la 7,50% la 30 iunie 2021 pentru proiectul One Cotroceni Park Office, o scădere a ratei randamentului de la 7% la 31 decembrie 2020 la 6,75% la 30 iunie 2021 pentru One United Tower, o creștere a valorii juste unitare pentru terenul One Lake District S.R.L. de la 266 EUR/mp la 279 EUR/mp în urma eliberării certificatului de urbanism.

Ierarhizarea valorilor juste

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 30 iunie 2021 și 31 decembrie 2020. 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.

Analiza de senzitivitate la 30 iunie 2021 și 31 decembrie 2020

Prezentăm mai jos analiza de senzitivitate pentru proprietățile la care s-a folosit metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) în raportul de evaluare la 30 iunie 2021 și 31 decembrie 2020:

	Efectul asupra valorii juste			
	Senzitivitate aplicată	Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
30 iunie 2021				
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(6.503.244)	(15.026.435)	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0.25%	(6.010.574)	(17.391.251)	n/a

	Efectul asupra valorii juste			
	Senzitivitate aplicată	Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
31 decembrie 2020				
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(7.791.040)	(12.076.112)	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0.25%	(4.723.318)	(16.215.102)	n/a

Prezentăm mai jos analiza de senzitivitate cantitativă pentru proprietățile la care s-a folosit metoda reziduală sau tehnicile de comparare a pieței în raportul de evaluare la 30 iunie 2021 și 31 decembrie 2020:

	Efectul asupra valorii juste			
	Senzitivitate aplicată	Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)
30 iunie 2021				
Reducerea valorii juste cu 1%	1%	(200.714)	(5.424.789)	(1.515.453)

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

	Efectul asupra valorii juste			
	Senzitivitate aplicată	Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank)
31 decembrie 2020				
Reducerea valorii juste cu 1%	1%	(198.379)	(3.931.067)	(2.120.672)

8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 30 iunie 2021 și 31 decembrie 2020, Grupul deține participații într-o serie de entități asociate nesemnificative luate separat, contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	% deținere		Valoarea contabilă	
		31		30 iunie 2021	31 decembrie 2020
		30 iunie 2021	decembrie 2020		
Reinvent Energy SRL	România	20%	20%	545.967	535.840
CCT & ONE AG	Elveția	49,9%	49,9%	675.856	675.656
Glass Rom Invest SRL	România	20%	20%	261.343	143.793
One Property Support Services SRL	România	20%	20%	213.968	81.551
One Herastrau Office Properties S.A.	România	30%	30%	-	-
One Herastrau Office S.A.	România	20%	20%	-	-
Asociatia ASAR	România	20%	20%	2.500	2.500
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență				1.699.434	1.439.340

9. STOCURI

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

Dezvoltator	Denumire proiect	30 iunie 2021	31 decembrie 2020
One Peninsula S.R.L. (fosta One Herastrau Park Residence S.R.L.)	One Peninsula	49.954.661	52.067.436
One Herastrau Plaza S.R.L.	One Herastrau Plaza	35.574	48.694
One Verdi Park S.R.L.	One Verdi Park	94.375.923	10.459.270
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	One Floreasca City	53.980.668	58.824.703
One Herastrau Towers S.R.L.	Herastrau Towers	26.599.176	36.271.271
Neo Floreasca Lake S.R.L.	Neo Floreasca Lake	19.889.868	13.457.443
Neo Mamaia S.R.L.	Neo Mamaia	5.461.801	3.303.496
Neo Timpuri Noi S.R.L.	Neo Timpuri Noi	10.666.878	11.277.012
Neo Herastrau Park SRL (fosta Neo Herastrau Towers S.R.L.)	Neo Herastrau Park	5.597.419	5.519.261
One Modrogran S.R.L.	One Modrogran	57.159.114	57.635.787
Neo Mamaia S.R.L. - faza 2	Neo Mamaia	7.401.254	7.401.254
One Cotroceni Park S.R.L.	One Cotroceni	76.054.437	-
Alte stocuri		1.487.852	1.082.530
Total		408.664.625	257.348.157

10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 30 iunie 2021 și 31 decembrie 2020, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	30 iunie 2021	31 decembrie 2020
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	31.562.549	11.538.794
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	37.111.776	39.351.232
Total	68.674.325	50.890.026

În iunie 2021, filiala One Proiect 6 a încheiat o promisiune pentru achiziția unui teren în București pentru care a achitat un avans de 14.775.000 RON.

11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 30 iunie 2021 și 31 decembrie 2020, clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2021	31 decembrie 2020
Creanțe comerciale - clienți	50.412.925	33.513.129
Provizioane pentru clienți	(53.239)	(53.239)
Clienți – facturi de întocmit	-	49.876
Active contractuale	105.193.507	71.134.196
Total creanțe comerciale	155.553.193	104.643.962
TVA de recuperat	33.740.234	29.807.365
Debitori diverși	1.171.878	1.451.059
Împrumuturi acordate entităților afiliate	10.410.033	9.501.359
Împrumuturi acordate altor entități	225.000	225.000
Dividende interimare plătite în avans	-	23.865.864
Creanțe cu impozitul pe venit	820.480	2.035.093
Creanțe de încasat	-	85.121
Alte creanțe	1.763.099	3.810.169
Provizioane pentru alte creanțe	-	-
Total alte creanțe	48.130.724	70.781.030
Total	203.683.917	175.424.992

Soldurile în relație cu entitățile afiliate sunt prezentate la Nota 23.

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

La 30 iunie 2021 și 31 decembrie 2020, 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.

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.

11. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (CONTINUARE)

Provizionul pentru pierderile de credit preconizate din creanțele comerciale la 30 iunie 2021 a fost stabilit după cum urmează:

30 iunie 2021

RON	Pe termen				Total
	scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	
Rata pierderii preconizate	0%	0%	0.3%	1.0%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	7.972.146	30.793.633	9.489.107	2.158.039	50.412.925
Provizion pentru creanțe incerte	-	-	24.122	29.117	53.239

Rata pierderii preconizate pentru creanțele comerciale restante de mai mult de 90 de zile la 30 iunie 2021 și 31 decembrie 2020 a fost stabilită pe baza pierderilor de credit istorice ajustate cu orice factori cunoscuți care ar putea influența valoarea viitoare care va fi încasată în legătură cu respectiva creanță.

Grupul a luat de asemenea în calcul procedurile de încasare ulterioare efectuate până la data emiterii prezentelor situații financiare și analiza de bonitate efectuată de echipa de vânzări a Grupului la nivelul fiecărui client.

Folosind modelul simplificat al pierderilor de credit preconizate, Grupul a evaluat creanțele pentru depreciere și a concluzionat că o valoare netă de pierderi de credit preconizate de 53.239 RON (31 decembrie 2020: 53.239 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2021	31 decembrie 2020
Depozite bancare – EUR	44.088.272	44.743.006
Depozite bancare – RON	244.507.344	88.100.448
Conturi la bănci – EUR	40.328.372	30.705.439
Conturi la bănci – USD	3.452	58.361
Conturi la bănci – RON	20.935.548	7.193.063
Casă – RON	173.820	171.329
Total	350.036.808	170.971.646

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	30 iunie 2021	Scadență	31 decembrie 2020	Scadență
Depozite bancare EUR	44.088.272	2021	44.743.006	2021
Depozite bancare RON	244.507.344	2021	88.100.448	2021
Total	288.595.616		132.843.454	

Grupul a stabilit că pierderile de credit preconizate aferente numerarului și depozitelor pe termen scurt nu sunt semnificative. 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.

Angajamentele existente duc la un mix mai favorabil de flexibilitate și câștiguri din dobânzi. 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. Nu există o concentrare de risc semnificativă față de nicio contrapartidă.

13. IMPOZIT PE PROFIT

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2020 și 2021 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile.

Impozitul pe profit amânat la 30 iunie 2021 și 31 decembrie 2020 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

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

Descriere	30 iunie 2021	31 decembrie 2020
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(3.913.506)	(1.964.019)
Datorii privind impozitul amânat	(129.005.688)	(100.904.737)
Total creanțe /(datorii)	(132.919.194)	(102.868.756)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 30 iunie 2021 și 30 iunie 2020 este detaliată după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2021	30 iunie 2020
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	6.584.060	2.360.476
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	28.100.951	11.126.377
Cheltuiala cu impozitul pe profit recunoscută în situația rezultatului global	34.685.011	13.486.853

Mișcări în soldul de impozit amânat

La 30 iunie 2021 și 31 decembrie 2020, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	30 iunie 2021	31 decembrie 2020	6 luni 2021	6 luni 2020
Contracte de construcții – efectul IFRS 15	(46.345.772)	(33.683.701)	12.662.071	10.988.889
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(73.635.394)	(72.455.846)	1.179.548	160.488
Stocuri	(21.678.257)	(7.410.930)	14.267.327	(1.016)
Creanțe comerciale și de altă natură	(5.746)	(5.746)	-	-
Pierderi fiscale	9.727.563	9.727.563	-	-
Sponsorizări	2.881.411	2.881.411	-	-
Contracte de leasing	3.405	1.188	(2.217)	(1.322)
Imobilizări corporale	47.102	41.324	(5.778)	(20.662)
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			28.100.951	11.126.377
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(129.005.688)	(100.904.737)		

La 31 decembrie 2020, diferențele temporare rezultate din ajustarea valorii juste aferente proiectelor One Verdi Park S.R.L. și One Cotroceni Park S.R.L. au fost incluse în categoria investițiilor imobiliare, iar la 30 iunie 2021 în urma eliberării autorizației de construire, diferențele temporare corespunzătoare câștigurilor din evaluarea efectuată la data eliberării autorizației de construire au fost transferate în categoria stocurilor.

14. CAPITALURI PROPRII

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

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

(i) Capitalul social

La 30 iunie 2021, capitalul social al Grupului este de 260.014.171 RON (31 decembrie 2020: 259.824.598 RON) împărțit în 1.300.070.856 acțiuni (31 decembrie 2020: 997.752 acțiuni) cu o valoare nominală de 0,2 RON fiecare (31 decembrie 2020: 260,41 RON fiecare). Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

(ii) Structura capitalului social

Nume acționar	30 iunie 2021			31 decembrie 2020		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
Andrei Liviu Diaconescu	425.161.602	85.032.434	32,7030%	376.182	97.961.555	37,7030%
Victor Căpitanu	425.161.602	85.032.434	32,7030%	376.182	97.961.555	37,7030%
Alți acționari	449.747.652	89.949.302	34,5940%	245.388	63.901.488	24,5940%
Total	1.300.070.856	260.014.171	100%	997.752	259.824.598	100,00%

În data de 19 aprilie 2021, adunarea generală extraordinară a acționarilor a aprobat majorarea capitalului social al Societății de la 259.824.598 RON la 260.014.171 RON, prin creșterea valorii nominale a acțiunilor de la valoarea de 260,41 RON/acțiune la valoarea de 260,60 RON/acțiune, prin includerea rezervelor în valoare de 189.573 RON. De asemenea, s-a aprobat modificarea valorii nominale a unei acțiuni de la 260,60 RON/acțiune la 0,2 RON/acțiune. Numărul total de acțiuni care au rezultat în urma acestei modificări este de 1.300.070.856 acțiuni.

(iii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 9.070.575 RON la 30 iunie 2021 și 31 decembrie 2020 este recunoscută la rezultat reportat. Rezerva legală este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine impozabilă.

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

Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezerva legală realizată, în limita a 20% din capitalul social, 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.

(iv) Acțiuni proprii

În trimestrul IV 2020, Societatea a răscumpărat un număr de 18.243 de acțiuni proprii în valoare de 26.765.560 RON care au fost revândute în trimestrul I 2021 pentru un preț total de 36.035.214 RON, echivalentul a 7.371.267 EUR.

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

(v) Alte rezerve – plăți pe bază de acțiuni

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

Un plan de plăți pe bază de acțiuni a fost creat în trimestrul IV 2020 prin care un număr de 941 acțiuni ale societății mamă au fost acordate unui angajat. Perioada de intrare în drepturi este de minimum 12 luni și opțiunea poate fi exercitată până la 15 luni de la data acordării. Grupul a estimat rezerva luând în considerare valoarea justă a instrumentului și perioada de intrare în drepturi.

15. ÎMPRUMUTURI

Împrumuturile datorate la 30 iunie 2021 și 31 decembrie 2020 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	30 iunie 2021	31 decembrie 2020
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Obligațiuni emise într-un an	EUR	-	82.779.800
Obligațiuni emise în mai mult de un an	EUR	-	-
Dobânzi aferente obligațiunilor emise într-un an	EUR	-	200.546
Credite bancare scadente într-un an	EUR	13.710.278	52.260.413
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	264.572.493	65.220.111
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	26.792	14.977.322
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	46.205.576	70.107.873
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	USD	-	1.844.190
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	28.030	20.726.216
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	RON	74.726.080	49.968.932
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	40.929	18.376.029
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	USD	-	2.458.920
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	RON	7.867	7.867
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	RON	5.439.972	5.439.708
Total		404.758.017	384.367.927
<i>din care:</i>			
Termen lung		390.944.121	190.736.624
Termen scurt		13.813.896	193.631.303

Soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 23.

În octombrie 2017, Societatea a emis un număr de 20 de obligațiuni în valoare nominală de 1.000.000 EUR fiecare, încasând valoarea lor echivalentă, respectiv 20.000.000 EUR în noiembrie 2017. Scadența împrumutului este de 48 de luni de la data emiterii. Pentru acest împrumut din obligațiuni, Societatea a constituit o ipotecă asupra acțiunilor deținute la următoarele filiale: One Herastrau Towers S.R.L., One Herastrau Plaza S.R.L. și One Verdi Park S.R.L.. Societatea a răscumpărat în avans un număr de 3 obligațiuni în trimestrul IV 2020 și cele 17 obligațiuni rămase în trimestrul I 2021 la prețul de 1.000.000 EUR fiecare, astfel că toate gajurile au fost ridicate.

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 3,25% la 3,55%.

15. ÎMPRUMUTURI (CONTINUARE)

Contractele de împrumut bancar conțin gajuri pe proiectele imobiliare (terenuri și construcții în curs de execuție), precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. În plus, în contractul de împrumut bancar cu filiala One Verdi Park, există un gaj pe acțiunile societății-mamă deținute în filiala One North Gate S.A. pentru un număr de 5.104 acțiuni (51.553 RON), reprezentând 0,002% din capitalul social total.

La 19 ianuarie 2021 filiala One United Towers S.A. a semnat contractul de împrumut cu Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre pentru o sumă de maximum 50.000.000 EUR. La 30 iunie 2021, filiala a retras suma de 43,6 mil. EUR. Contractul de împrumut prevede respectarea unor indicatori financiari, cum ar fi: raportul dintre datoria financiară minus numerarul restricționat și valoarea împrumutului, rata de acoperire a serviciului datoriei anticipate, rata de acoperire a serviciului datoriei, raportul dintre credit și valoarea activului. Grupul a respectat indicatorii financiari din facilitatea de credit la 30 iunie 2021.

În cursul lunii februarie 2021 filiala One United Tower S.A. a rambursat integral împrumuturile primite de la acționarii minoritari și entitățile afiliate în valoare totală de 54.003.847 RON.

În martie și aprilie 2021, filiala One Mircea Eliade S.R.L. a rambursat anticipat în întregime soldul împrumutului bancar (sold la 31 decembrie 2020: 28.394.767 RON).

În martie 2021 filiala One Verdi Park S.R.L. a obținut reautorizarea pentru schimbarea destinației dintr-un proiect mixt, inclusiv birou într-un proiect rezidențial. Prin urmare, filiala a semnat un act adițional la contractul de împrumut bancar existent pentru a include schimbarea destinației proiectului. Durata facilității creditului a fost redusă de la 144 de luni la 28 de luni.

Până în mai 2021, filiala One Herastrau Towers S.R.L. a rambursat integral soldul împrumutului bancar în valoare de 21.659.072 RON.

16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2021	31 decembrie 2020
Furnizori	49.380.412	37.714.480
Furnizori facturi nesosite	28.594.605	17.621.651
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	35.862.360	22.953.965
Refacturări către acționari	-	-
Dividende	16.701	16.701
Alte impozite și taxe	702.921	1.489.045
Alți creditori	5.364.086	16.412.996
Dobânda datorată	-	34.784
Total datorii comerciale și alte datorii	119.921.085	96.243.622

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

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

17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI

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

17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI (CONTINUARE)

Dezvoltator	Denumire proiect	30 iunie 2021	31 decembrie 2020
One Floreasca Towers	One Floreasca Towers	29.711.635	29.263.190
One Modrogan S.R.L.	One Modrogan	16.437.745	1.333.568
One Herastrau Plaza S.R.L.	One Herastrau Plaza	79.025	79.025
One Peninsula S.R.L.	One Peninsula	104.164.750	74.129.060
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	One Mircea Eliade	-	42.037
One Verdi Park S.R.L.	One Verdi Park	12.047.555	27.260.311
One Cotroceni Park S.R.L.	One Cotroceni Park	136.287.855	105.733.111
One Lake District S.R.L.	One District Properties	105.190.173	31.702.025
One Long Term Value S.R.L.	One Long Term Value	4.950.741	-
Neo Floreasca Lake S.R.L.	Neo Floreasca Lake	8.097.016	12.972.613
Neo Mamaia S.R.L.	Neo Mamaia	7.352.187	7.352.187
Neo Timpuri Noi S.R.L.	Neo Timpuri Noi	4.000	266.119
Neo Herastrau Park S.R.L.	Neo Herastrau Park	4.624.704	3.721.956
Total		428.947.386	293.855.202

Descriere	30 iunie 2021	31 decembrie 2020
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	289.094.837	127.156.877
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	139.852.549	166.698.325
Total	428.947.386	293.855.202

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:

Proiect	30 iunie 2021	30 iunie 2020
Vânzarea proprietăților finalizate – One Peninsula, One Charles de Gaulle Residence, One Herastrau Plaza și One Mircea Eliade Properties	53.918.508	6.392.263
Vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare, din care:	278.839.545	213.948.531
Venituri contractuale - One Herăstrău Towers	33.348.857	38.731.655
Venituri contractuale - One Peninsula	60.381.376	10.785.272
Venituri contractuale - One Verdi Park	50.721.795	7.615.522
Venituri contractuale - One Mircea Eliade Properties	-	109.901.768
Venituri contractuale - Neo Floreasca Lake	23.570.657	905.509
Venituri contractuale - Neo Timpuri Noi	14.282.884	17.915.799
Venituri contractuale - Neo Mamaia	3.271.026	26.857.554
Venituri contractuale - Neo Herăstrău Park	(7.753)	1.235.452
Venituri contractuale - One Modrogan	25.071.762	-
Venituri contractuale – One Cotroceni Park	68.198.941	-
Total venituri din contractele cu clienții	332.758.053	220.340.794

Veniturile Grupului includ venituri din contractele de construcții recunoscute în timp în funcție de stadiul de finalizare a contractului cu clientul. Construcția la Neo Mamaia a fost finalizată la 30 iunie 2021, iar unitățile individuale nu erau încă intabulate de autoritățile locale la acea data. La data intabulării, filiala va transfera proprietatea rezidențială în curs de dezvoltare în proprietate finalizată.

18. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE (CONTINUED)

Filiala One Mircea Eliade Properties S.R.L. a finalizat proiectul rezidențial în primul trimestru al anului 2021, astfel că proprietatea rezidențială în curs de dezvoltare a fost transferată în categoria proprietăților inventariate finalizate.

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	30 iunie 2021	30 iunie 2020
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate – One Peninsula, One Charles de Gaulle Residence, One Herastrau Plaza și One Mircea Eliade Properties	(23.953.562)	(4.851.030)
Costul cu vânzarea de proprietăți rezidențiale în curs de dezvoltare, din care:	(200.675.093)	(141.214.895)
<i>Cost contractual - One Herastrau Towers</i>	<i>(18.015.230)</i>	<i>(24.660.529)</i>
<i>Cost contractual - One Peninsula</i>	<i>(34.780.627)</i>	<i>(10.286.764)</i>
<i>Cost contractual - One Verdi Park</i>	<i>(37.188.048)</i>	<i>(6.214.317)</i>
<i>Cost contractual - One Mircea Eliade Properties</i>	<i>-</i>	<i>(68.465.584)</i>
<i>Cost contractual - Neo Floreasca Lake</i>	<i>(12.695.036)</i>	<i>(789.035)</i>
<i>Cost contractual - Neo Timpuri Noi</i>	<i>(10.035.554)</i>	<i>(10.245.851)</i>
<i>Cost contractual - Neo Mamaia</i>	<i>(6.662.006)</i>	<i>(19.101.355)</i>
<i>Cost contractual - Neo Herastrau Park</i>	<i>(97.039)</i>	<i>(1.451.460)</i>
<i>Cost contractual – One Modrogan</i>	<i>(13.637.032)</i>	<i>-</i>
<i>Cost contractual – One Cotroceni Park</i>	<i>(67.564.521)</i>	<i>-</i>
Total cost vânzări	(224.628.655)	(146.065.925)

19. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VANZARI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2021	30 iunie 2020
Comisioane de intermediere vânzări	(760.657)	(451.268)
Total	(760.657)	(451.268)

Comisioanele intermediere vânzări sunt înregistrate și plătite în principal pentru semnarea de contracte de vânzare-cumpărare de proprietăți inventariate.

20. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație se detaliază astfel:

Descriere	30 iunie 2021	30 iunie 2020
Comisioane bancare și asimilate	(336.532)	(92.725)
Comisioane, onorarii și consultantă juridică	(1.099.889)	(1.299.442)
Cheltuieli cu colaboratorii	(352.903)	(1.722.688)
Combustibil, consumabile de birou și asimilate	(935.235)	(532.377)
Amortizarea mijloacelor fixe	(766.289)	(770.782)
Cheltuielile proprietarului aferente proprietăților disponibile pentru închiriere	(1.517.119)	(1.123.522)
Energia și apă	(125.545)	(196.535)
Protocol, reclama și publicitate	(2.185.565)	(1.442.977)
Taxe și impozite	(939.084)	(639.955)
Servicii de contabilitate și audit	(363.019)	(560.148)
Consultanta intermediere achiziție și închiriere investiții imobiliare	(652.472)	(1.015.077)
Alte servicii de consultanță	(891.115)	-
Servicii administrare	(1.490.922)	(1.556.047)
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	(215.313)	(295.494)
Salarii și contribuții asimilate	(2.205.652)	(2.196.686)
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	(926.786)	-
Cheltuieli poștale și telecomunicații	(51.431)	(73.477)
Transport și deplasări	(385.975)	(98.215)
Chirii diverse	(134.323)	(107.539)
Amortizarea dreptului de utilizare	(180.451)	(33.982)
Asigurări	(100.244)	(118.783)
Demolări	-	(400.792)
Servicii de evaluare	(232.445)	(265.851)
Cheltuieli de amenajare neincluse în costul de vânzare	(80.806)	(56.987)
Recrutare	(64.722)	(27.490)
Total	(16.233.837)	(14.627.571)

21. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2021	30 iunie 2020
Donații acordate	(623.505)	(1.103.501)
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	(27.136)	-
Penalități contractuale, amenzi și daune	(114.662)	(29.859)
Alte cheltuieli de exploatare	(972.590)	(926.986)
Total	(1.737.893)	(2.060.346)

22. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2021	30 iunie 2020
Venituri din dobânzi	756.011	139.741
Venituri din diferențe de curs valutar	6.585.874	1.414.191
Total venituri financiare	7.341.885	1.553.932
Cheltuieli cu dobânzile	(4.989.523)	(3.695.092)
Cheltuieli cu diferențele de curs valutar	(9.806.647)	(3.239.518)
Total cheltuieli financiare	(14.796.170)	(6.934.610)
Total rezultat financiar, net – câștig/(pierdere)	(7.454.285)	(5.380.678)

23. ENTITĂȚILE AFILIATE

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

Remunerații membri cheie din conducere	30 iunie 2021	30 iunie 2020
Beneficii pe termen scurt angajați	437,945	318,191

Entitățile afiliate ale Grupului la 30 iunie 2021 sunt:

Denumire	Țară	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	România	Acționar și membru cheie al conducerii
Victor Capitanu	România	Acționar și membru cheie al conducerii
Vinci Invest SRL	România	Alte entități afiliate
Liviu Investments SRL	România	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design SRL	România	Alte entități afiliate
Lemon Office Design SRL	România	Alte entități afiliate
Smart Capital Investments SA	România	Alte entități afiliate
Ploiesti Logistics SRL	România	Alte entități afiliate
Element Investments SRL	România	Alte entități afiliate
Element Invest Partners SRL	România	Alte entități afiliate
DR Consulting & Other Services SRL	România	Alte entități afiliate
Samoila Valentin-Cosmin PFA	România	Alte entități afiliate
One Energy Division SRL	România	Alte entități afiliate
One Holding Investments SRL	România	Alte entități afiliate
One Holding Ver SRL	România	Alte entități afiliate
One Holding OA SRL	România	Alte entități afiliate
Neo Downtown SRL	România	Alte entități afiliate
ACC Investments SRL	România	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	România	Entitate asociată
One Property Support Services SRL	România	Entitate asociată
One Herastrau Office Properties S.A.	România	Entitate asociată
One Herastrau Office S.A.	România	Entitate asociată
Glass Rom Invest SRL	România	Entitate asociată
CTT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată

23. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Denumire	Țară	Tip de afiliere
CC Trust Group AG	Elveția	Entitate asociată
Dragos-Horia Manda	România	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	România	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului
Gabriel-Ionut Dumitrescu	România	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului
Adriana-Anca Anton	România	Membru cheie al conducerii
Raluca-Elena Dragan	România	Membru cheie al conducerii
Valentin-Cosmin Samoila	România	Membru cheie al conducerii
Marius-Mihail Diaconu	România	Membru cheie al conducerii, acționar minoritar al Grupului

Tabelul de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2021 și 2020, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 30 iunie 2021 și 31 decembrie 2020:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situția poziției financiare (sume datorate (cătore)/de la)	
		30 iunie 2021	31 decembrie 2020
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	26.276	14.471
	Asociați	4.398.619	3.040.023
	Alte entități afiliate	6.798.011	11.061.376
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	12.999.137	14.764.439
	Alte entități afiliate	21.140.966	12.918.302
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.955	3.055
	Asociați	24.569.325	24.379.051
	Alte entități afiliate	2.982.293	1.242.836
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	16.687.727	50.979.993
	Interese minoritare	-	-
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	28.848.077	920.311
Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		perioada de 6 luni 2021	perioada de 6 luni 2020
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	86	-
	Asociați	4.313.887	-
	Alte entități afiliate	38.791.397	5.239
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	1.560
	Asociați	26.010.224	19.740.221
	Alte entități afiliate	3.186.577	3.238.105

23. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Cheltuieli cu dobânzile	Sume datorate entităților afiliate
Societăți – alte entități afiliate	2021	99.014	5.488.768
	2020	74.292	23.823.603
Membri cheie din conducerea Grupului:	2021	-	-
	2020	11.840	2.458.920
Total împrumuturi de la entitățile afiliate	2021	99.014	5.488.768
	2020	86.132	26.282.523

Împrumuturi acordate entităților afiliate		Venituri din dobânzi	Sume acordate entităților afiliate
Împrumuturi acordate entităților asociate	2021	73.665	10.338.510
	2020	87.579	9.501.076
Împrumuturi acordate altor entități afiliate	2021	-	71.523
	2020	22.170	284
Membrii cheie ai conducerii Grupului:	2021	-	-
	2020	-	-
Total împrumuturi acordate entităților afiliate	2021	73.665	10.410.033
	2020	109.749	9.501.359

24. CÂȘTIG PE ACȚIUNE

Câștigul pe acțiune la 30 iunie 2021 și 30 iunie 2020 s-a calculat pe baza profitului atribuibil acționarilor în valoare de 147.538.053 RON (30 iunie 2020: 40.202.224 RON) și a acțiunilor ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	30 iunie 2021	30 iunie 2020
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	147.538.053	40.202.224
Număr mediu ponderat al acțiunilor în circulație	520.618.793	940.455
Câștig pe acțiune de bază/diluat atribuibil acționarilor	0,28	43

25. RAPORTAREA PE SEGMENTE

Segmentele de raportare sunt segmentul rezidențial, închiriere birouri și corporativ, Grupul gestionând operațiunile în funcție de această clasificare.

Nu există vânzări între segmente. Rezultatele, activele și datoriile segmentelor includ elemente direct atribuibile unui segment, precum și cele care pot fi alocate pe bază rezonabilă.

Costurile de exploatare și rezultatul financiar net clasificate în raportarea pe segmente nu sunt analizate de principalii factori decizionali trimestrial, ci anual.

Rezultatul pe segmente din tranzacții cu clienții externi - 30 iunie 2021

RON

	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
Venituri din vânzarea proprietăților inventariate	332.758.053	-	-	332.758.053
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate		3.199.413	-	3.199.413
Costul proprietăților inventariate vândute	(224.628.655)		-	(224.628.655)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate		(1.079.880)	-	(1.079.880)
Venituri nete	108.129.398	2.119.533	-	110.248.931

Rezultatul pe segmente din tranzacții cu clienții externi - 30 iunie 2020

RON

	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
Venituri din vânzarea proprietăților inventariate	220.340.794	-	-	220.340.794
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate		776.821	-	776.821
Costul proprietăților inventariate vândute	(146.065.925)		-	(146.065.925)
Costuri cu chirii, taxe din servicii și asimilate		(197.657)	-	(197.657)
Venituri nete	74.274.869	579.164	-	78.854.033

Active și datorii pe segmente la 30 iunie 2021

RON

	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	4.229	2.269	675.000	681.498
Investiții imobiliare	-	965.042.657	-	965.042.657
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	1.699.434	1.699.434
Active aferente dreptului de utilizare	292.971	411.677	-	704.648
Imobilizări corporale	1.674.790	794.537	13.658.538	16.127.865
Total active imobilizate	21.228.066	966.251.140	16.032.972	1.003.512.178
Stocuri	408.664.625	-	-	408.664.625
Avansuri acordate furnizorilor	38.628.237	29.646.412	399.676	68.674.325
Creanțe comerciale	153.290.856	1.916.446	345.891	155.553.193
Alte creanțe	8.948.352	4.033.214	35.149.158	48.130.724
Cheltuieli în avans	1.011.316	7.533.736	4.233.543	12.778.595
Numerar și echivalente de numerar	204.032.216	103.831.973	42.172.619	350.036.808
Total active circulante	814.575.602	146.961.781	82.300.887	1.043.838.270
Total active	835.803.668	1.113.212.921	98.333.859	2.047.350.448

25 RAPORTAREA PE SEGMENTE (CONTINUARE)

	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
Împrumuturi pe termen lung	30.396.989	360.547.132	-	390.944.121
Provizioane	644.752	3.601	86.299	734.652
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	55.257.922	73.635.394	112.372	129.005.688
Total datorii pe termen lung	86.299.663	434.186.127	198.671	520.684.461
Beneficiile angajaților	56.785	16.414	342.946	416.145
Împrumuturi pe termen scurt	6.850	13.786.203	20.843	13.813.896
Datorii comerciale și alte datorii	84.498.747	29.528.411	5.893.927	119.921.085
Venituri în avans	-	-	-	-
Datorii de leasing	298.939	405.313	-	704.252
Datorii privind impozitul pe profitul curent	6.810	235	3.906.461	3.913.506
Avansuri încasate de la clienți	289.094.837	139.852.549	-	428.947.386
Total datorii curente	373.962.968	183.589.125	10.164.177	567.716.270
Total datorii	460.262.631	617.775.252	10.362.848	1.088.400.731
Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2020	Rezidențial	Birouri	Corporativ	Total
<i>RON</i>				
Fond comercial	19.256.076	-	-	19.256.076
Imobilizări necorporale	3.661	3.316	157.730	164.707
Investiții imobiliare	-	1.010.415.976	-	1.010.415.976
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	1.439.340	1.439.340
Active aferente dreptului de utilizare	763.922	457.245	-	1.221.167
Imobilizări corporale	1.652.523	1.021.637	13.402.983	16.077.142
Total active imobilizate	21.676.182	1.011.898.173	15.000.053	1.048.574.408
Stocuri	257.348.157	-	-	257.348.157
Avansuri acordate furnizorilor	29.156.837	21.207.572	525.617	50.890.026
Creanțe comerciale	99.154.890	5.415.842	73.229	104.643.962
Alte creanțe	5.402.760	2.338.820	63.039.450	70.781.030
Cheltuieli în avans	224.180	263.905	57.284	545.370
Numerar și echivalente de numerar	67.046.373	46.609.896	57.315.377	170.971.646
Total active circulante	458.333.197	75.836.035	121.010.958	655.180.191
Total active	480.009.379	1.087.734.209	136.011.011	1.703.754.599
Împrumuturi pe termen lung	9.555.953	181.180.670	-	190.736.623
Provizioane	642.043	6.310	86.560	734.913
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	21.136.500	79.880.609	(112.372)	100.904.738
Total datorii pe termen lung	31.334.496	261.067.590	(25.812)	292.376.274
Beneficiile angajaților	81.576	29.144	333.908	444.628
Împrumuturi pe termen scurt	48.716.743	57.607.528	87.307.031	193.631.302
Datorii comerciale și alte datorii	59.989.717	26.605.392	9.648.513	96.243.622
Venituri în avans	-	-	-	-
Datorii de leasing	762.650	445.500	-	1.208.149
Datorii privind impozitul pe profitul curent	10.139	82.471	1.871.409	1.964.019
Avansuri încasate de la clienți	127.156.877	166.698.326	-	293.855.202
Total datorii curente	236.717.701	251.468.361	99.160.861	587.346.923
Total datorii	268.052.198	512.535.951	99.135.048	879.723.197

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.

27. CONTINGENȚE

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

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

Pe baza hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor nr. 54/19 aprilie 2021, s-a aprobat un nou program de plată pe bază de acțiuni pentru membrii executivi ai Consiliului de Administrație, dl Victor Capitanu și dl Andrei-Liviu Diaconescu, care implică acordarea unui pachet de acțiuni de până la 5% din capitalul social al Societății în următorii 5 ani. Acordarea de acțiuni în cadrul programului de plată pe bază de acțiuni depinde de îndeplinirea anumitor condiții. În prezent, conducerea consideră că orizontul de timp este prea îndepărtat pentru a putea previziona rezultatul cu acuratețe.

28. EVENIMENTE ULTERIOARE

În iulie 2021, societatea mamă One United Properties S.A. a fost admisă pe piața reglementată a Bursei de Valori București. În urma închiderii ofertei publice inițiale de vânzare de acțiuni emise de Societate, lansate de aceasta ca parte a operațiunii de majorare a capitalului social prin contribuție în numerar, prin SSIF BRK Financial Group S.A. Cluj-Napoca, au fost emise 130.007.085 de acțiuni ordinare la o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune, stabilind un preț de vânzare de aproximativ 1,93-2,12 RON/acțiune. În urma închiderii ofertei, capitalul social al Societății constă în 1.430.077.941 de acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune, cu o valoare totală de 286.015.588 RON.

Filialele One Cotroceni Park Office S.A. și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A. au convertit în capital social împrumuturile primite de acționarii minoritari în valoare totală de 120.088.240 RON.

În data de 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office S.A. și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A. au semnat un contract de credit cu Banca Comercială Română S.A., BRD Groupe Societe Generale S.A. și Erste Group Bank AG pentru suma maximă de 78.000.000 EUR. Contractul de credit prevede îndeplinirea anumitor indicatori financiari.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 27 august 2021 și semnate în numele acesteia de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

Bifati numai
dacă
este cazul:

<input type="checkbox"/>	Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti
<input type="checkbox"/>	Sucursala
<input type="checkbox"/>	GIE - grupuri de interes economic
<input type="checkbox"/>	Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

S1027_A1.0.0 30.07.2021

Tip situație financiară : BS

An Semestru

Anul **2021**

Versiuni **Atenție!**

Suma de control 261.404.350

Entitatea ONE UNITED PROPERTIES SA

Adresa

Județ	Sector	Localitate			
Bucuresti	Sector 1	BUCURESTI			
Strada	Nr.	Bloc	Scara	Ap.	Telefon
MAXIM GORKI	20				0213166688

Număr din registrul comerțului J40/21705/2007 Cod unic de inregistrare 2 2 7 6 7 8 6 2

Forma de proprietate

34--Societati pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6420 Activități ale holdingurilor

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6420 Activități ale holdingurilor

Raportari contabile semestriale

Entități mijlocii, mari si entități de interes public

Entități mici

Microentități

Entități de interes public

?

1. entitățile care au optat pentru un **exercițiu financiar diferit de anul calendaristic**, cf.art. 27 din *Legea contabilității nr. 82/1991*

Raportare contabilă la data de 30.06.2021 întocmită de entitățile cărora le sunt incidente Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.3 din OMF nr.763/ 2021 și care în exercițiul financiar precedent au înregistrat o cifră de afaceri mai mare decat echivalentul in lei a 1.000.000 euro.

F10 - SITUATIA ACTIVEI, DATORII SI CAPITALURILE PROPRII

F20 - CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

Instrucțiuni

Corelații

1.Import fisier XML - F10 la 31/12/AP

2.Import fisier XML - F20 la 30/06/AP

Import 'balanta.txt'

Import fisier XML creat cu alte aplicații

VALIDARE

DEBLOCARE

ANULARE

LISTARE

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

CAPITANU VICTOR

Numele si prenumele

KRESTON ROMANIA SRL

?

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional

14116

CIF/ CUI membru CECCAR

8 0 2 5 2 8 0

Semnătura

Semnătura

Semnătura electronica

Formular VALIDAT

SITUAȚIA ACTIVELOR, DATORILOR ȘI CAPITALURILOR PROPRII

Cod 10

la data de 30.06.2021

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr.763/ 2021	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2021	30.06.2021
A		B	1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	91.377	514.914
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	1.489.634	1.477.874
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	56.454.096	56.788.535
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	58.035.107	58.781.323
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	560	560
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	336.538.305	325.390.918
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)	24.500.000	
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	361.038.305	325.390.918
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	55.816.083	40.382.878
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	416.854.948	365.774.356
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	158.411	4.248.401
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	158.411	4.248.401
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+473***+509+5186+519)	15	13	141.400.735	80.488.134
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	275.541.564	289.342.107
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	333.576.671	348.123.430
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+473***+509+5186+519)	18	16	69.015	117.906
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17	84.255	84.255
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	71.060	192.516
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	71.060	192.516

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	71.060	192.516
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	260.287.991	261.404.350
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	259.824.598	260.014.171
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34	463.393	1.390.179
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35	9.192	9.192
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36		
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	9.017.865	9.009.562
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38	26.765.560	
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39	1.541.892	10.811.546
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	43	41	1.150.400	39.907.750
SOLD C (ct. 117)	44	42	0	0
SOLD D (ct. 117)				
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFÂRȘITUL PERIOADEI DE RAPORTARE				
SOLD C (ct. 121)	45	43	93.001.566	26.778.869
SOLD D (ct. 121)	46	44		
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	4.819.945	
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	333.423.401	347.921.269
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	333.423.401	347.921.269

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

CAPITANU VICTOR

Semnătura _____

Formular
VALIDAT**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

KRESTON ROMANIA SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

14116

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 30.06.2021

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. Nr.rd. OMF nr.763/ 2021	Nr. rd.	Realizari aferente perioadei de raportare	
			01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2021- 30.06.2021
A		B	1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	12.050.962	30.383.021
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	02	12.050.962	30.383.021
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04	04	0	0
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	05	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	06	07		
Sold D	07	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale si corporale (ct.721+ 722)	08	09	0	342.958
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	09	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	10	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	11	12	0	0
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	12	13	1	1.642
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	13	14	0	0
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14	15	0	0
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	15	16	12.050.963	30.727.621
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	16	17	2.896	7.288
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	17	18	47.707	67.969
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	18	19	45.880	27.413
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	19	20	0	0
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	20	21	0	0
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	21	22	1.354.728	2.279.158
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	22	23	1.321.815	2.241.536
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	23	24	32.913	37.622
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	24	25	256.080	219.025
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	25	26	256.080	219.025
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	26	27	0	0
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	27	28	0	0

b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	28	29	0	0
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	29	30	0	0
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	30	31	2.522.320	2.702.344
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	31	32	2.470.892	2.673.959
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 + 6586*)	32	33	46.207	7.686
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	33	34	0	0
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	34	35	0	0
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	35	36	0	0
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	36	37	5.221	20.699
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	37	39	-28.141	0
- Cheltuieli (ct.6812)	38	40	0	0
- Venituri (ct.7812)	39	41	28.141	0
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	40	42	4.201.470	5.303.197
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	41	43	7.849.493	25.424.424
- Pierdere (rd. 42 - 16)	42	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	43	45	4.793.729	1.881.012
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	44	46	4.793.729	1.881.012
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	45	47	5.031.540	2.974.676
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	48	4.909.324	2.786.285
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	47	49	0	0
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	48	50	48.723.755	4.062.660
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	49	51	0	0
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	50	52	58.549.024	8.918.348
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	51	53	0	0
- Cheltuieli (ct.686)	52	54	0	0
- Venituri (ct.786)	53	55	0	0
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	54	56	2.525.925	631.712
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	55	57	0	0
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	56	58	1.423.078	359.548
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	57	59	3.949.003	991.260
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	58	60	54.600.021	7.927.088
- Pierdere (rd. 59 - 52)	59	61	0	0

VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	60	62	70.599.987	39.645.969
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	61	63	8.150.473	6.294.457
19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	62	64	62.449.514	33.351.512
- Pierdere (rd. 63 - 62)	63	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	64	66	930.099	6.572.643
21. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	65	67	0	0
22. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	66	68	0	0
23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A PERIOADEI DE RAPORTARE:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	67	69	61.519.415	26.778.869
- Pierdere (rd. 63 + 66 + 67 + 68 - 64)	68	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 22 (cf.OMF nr.763/ 2021)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 32 (cf.OMF nr.763/ 2021)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

CAPITANU VICTOR

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

KRESTON ROMANIA SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

14116

Formular
VALIDAT

DATE INFORMATIVE la data de 30.06.2021

F30 - pag. 1

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.763/ 2021	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A		B	1		2
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		26.778.869
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3	2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04	77.989	77.989	
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05	77.989	77.989	
- peste 30 de zile	06	06	47.063	47.063	
- peste 90 de zile	07	07	16.361	16.361	
- peste 1 an	08	08	14.565	14.565	
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09			
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10			
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16			
Impozite, contributi si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
III. Numar mediu de salariati		Nr. rd.	30.06.2020		30.06.2021
A		B	1		2
Numar mediu de salariati	20	19	19		20
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 30 iunie	21	20	22		24
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr. rd.	Sume (lei)
A				B	1
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, permise în concesiune, din care:			22	21	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23	

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24	
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26	42.119
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28	35.079
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29	
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30	
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31	
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32	
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33	
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)	
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)	
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	233.397
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35	
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	233.397
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)
A		B	1
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)	
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	30.06.2020
A		B	30.06.2021
1		2	
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38	
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)	
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0
- din fonduri publice	45	40	
- din fonduri private	46	41	
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0
- cheltuieli curente	48	43	
- cheltuieli de capital	49	44	
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	30.06.2020
A		B	30.06.2021
1		2	
Cheltuieli de inovare	50	45	
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)	
VIII. Alte informații		Nr. rd.	30.06.2020
A		B	30.06.2021
1		2	
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46	
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)	

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		47.793
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		47.793
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	37.631.612	56.788.535
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	36.714.647	55.825.943
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50	5.063.529	21.230.245
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	31.651.118	34.595.698
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	916.965	962.592
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	916.965	962.592
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	47.637.908	85.844.372
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	41.022.117	233.397
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	30.664.645	29.518.024
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	68.224	97.682
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	30.596.421	29.420.342
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul statului(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67	934.667	1.003.697
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	213.057.049	213.273.786
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	213.056.866	213.273.786
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74	183	
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici *****)	90	77	193.511.517	193.629.636
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	4.645	1.209
- în lei (ct. 5311)	99	85	4.645	1.209
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	10.389.272	40.380.977
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	8.136.669	40.376.202
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	2.252.603	4.775
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92	692	692
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93	692	692
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	29.192.698	80.798.556
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mica</u> de 1 an) (din ct. 519), (rd .97+98)	110	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	67.720	117.906
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	1.354.961	4.477.621
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109	3.109	50.065
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	197	115
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	1.907.305	9.266.188
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	268.892	177.216
- datorii fiscale in legatura cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	1.638.413	9.088.972
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii in legatura cu bugetul statului (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116	15.053.138	65.406.035
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	136	119		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	10.809.377	1.530.691		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581)	140	123	9.575.042	16.701		
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	1.234.335	1.513.990		
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128				
- către nerezidenți	146	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	146.964.903	260.014.171		
- acțiuni cotate 4)	150	131				
- acțiuni necotate 5)	151	132	146.964.903	260.014.171		
- părți sociale	152	133				
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134				
Brevete si licente (din ct.205)	154	135	156.781	221.353		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	30.06.2020	30.06.2021		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	140.946	170.649		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	30.06.2020	30.06.2021		
A		B	1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	30.06.2020	30.06.2021		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	30.06.2020		30.06.2021	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	146.964.903	X	260.014.171	X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	5.851.218	3,98	12.749.855	4,90
- deținut de persoane fizice	170	151	141.113.685	96,02	247.264.316	95,10
- deținut de alte entități	171	152				

XIII. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2020	2021
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	172	152a (312)	41.016.046	49.243.000
XIV. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2020	2021
- dividendele interimare repartizate ⁸⁾	173	152b (315)		
XV. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	30.06.2020	30.06.2021
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	174	153		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	175	154		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	176	155		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	177	156		
XVI. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	30.06.2020	30.06.2021
Venituri obținute din activități agricole	178	157		
XVII. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:				
- inundații	180	157b (323)		
- secetă	181	157c (324)		
- alunecări de teren	182	157d (325)		

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

CAPITANU VICTOR

Numele si prenumele

KRESTON ROMANIA SRL

Semnatura _____

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

14116

**Formular
VALIDAT**

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul statului către angajator) - reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în munca pe perioada nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 de ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

*****) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

*****) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'.

1) Se vor include chirii plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chirii pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care: NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile 'cu scadența inițială mai mare de un an' și 'datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)'

3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', la rd.161-171, în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat, înscris la rd.160.

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Conturi entitati mari, mijlocii si
mici

1011 SC(+)F10S.R31

OK

?

Preluare F10, F20 col.2

Sterge date incarcate

1		(ultimul rand sau nr.cr. rand necompletat)	
Nr.cr.	Cont	Suma	
1			

-

+

Salt