

one
UNITED PROPERTIES

2025

R A P O R T A N U A L



**One Tower**

Calea Floreasca nr. 165, etaj 16, București, România, 014459



+40 31 22 51 000



investors@one.ro



www.one.ro

**ONE UNITED PROPERTIES S.A**

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

Situațiile financiare consolidate și individuale prezentate în paginile de mai jos sunt întocmite în conformitate cu Standardele internaționale de raportare financiară, adoptate de Uniunea Europeană („IFRS”). Situațiile financiare consolidate și individuale la 31 decembrie 2025 sunt **auditate**.

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

CUPRINS

Raport Anual 2025 | One United Properties S.A.

MESAJ DIN PARTEA FONDATORILOR	4
MESAJ DIN PARTEA PREȘEDINTELUI	5
DESPRE COMPANIE	8
SEGMENTUL REZIDENȚIAL	12
SEGMENTUL COMERCIAL	18
EVENIMENTE CHEIE DE BUSINESS ÎN 2025	21
REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE	26
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE	31
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE	34
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	35
STRUCTURA GRUPULUI	36
ACȚIONARI ȘI CAPITAL SOCIAL	38
STRUCTURA ORGANIZAȚIONALĂ	40
POLITICA DE DIVIDENDE	47
ASPECTE ESG	48
PERSPECTIVE PENTRU 2026	52
FACTORI CHEIE CARE AFECTEAZĂ REZULTATELE GRUPULUI	53
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)	61
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)	62
BILANȚ CONSOLIDAT (RON)	63
BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)	64
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL (RON)	65
BILANȚ INDIVIDUAL (RON)	66
DECLARAȚIA CONDUCERII	67

MESAJ DIN PARTEA FONDATORILOR

Stimați Acționari, Clienți și Colegi,

2025 a fost un an care a reconfirmat atât modelul nostru solid de afaceri, cât și oportunitatea pe termen lung pe care o are în față One United Properties. România continuă să se evidențieze drept una dintre economiile cu cel mai accelerat ritm de dezvoltare din Uniunea Europeană, susținut de majorarea veniturilor, accelerarea urbanizării și extinderea rapidă a clasei de mijloc. Aceste tendințe structurale sunt tot mai vizibile în București și în alte orașe mari, unde cererea continuă să se orienteze către dezvoltări rezidențiale și mixte de calitate superioară.

În acest context, pe parcursul întregului an ne-am concentrat pe execuție, adoptând o strategie axată pe valorificarea dezvoltărilor aflate deja în construcție și pe alinierea vânzărilor cu stadiile avansate de execuție. Această abordare s-a reflectat în prețuri îmbunătățite la nivelul întregului portofoliu. Pe măsură ce vânzările s-au concentrat în proiecte aflate aproape de finalizare, inclusiv One Lake Club, One High District și One Lake District, prețul mediu de vânzare pe metru pătrat a crescut cu aproximativ 18% în comparație cu 2024.

Acest nivel al cererii reflectă poziționarea produsului ONE. Dezvoltările noastre sunt definite de localizare, calitatea execuției și integrarea componentelor rezidențiale, comerciale și comunitare. Aceste caracteristici continuă să diferențieze portofoliul nostru într-o piață competitivă și susțin atât nivelul prețurilor, cât și gradul de absorbție în cadrul proiectelor.

Dimensiunea la care operăm astăzi reflectă evoluția companiei din ultimul deceniu.

În 2025, am livrat trei dezvoltări rezidențiale, însumând 375 de unități, ceea ce a dus numărul total al locuințelor livrate de la înființarea One United Properties la peste 2.800. În paralel, construcția a avansat în cadrul altor zece dezvoltări, reprezentând peste 3.800 de unități aflate în prezent în curs de dezvoltare.

2026 va marca un avans semnificativ la nivelul livrărilor, cu aproape 2.800 de unități rezidențiale estimate a fi finalizate – echivalentul numărului total de unități livrate de la înființarea One United Properties. Pe măsură ce aceste dezvoltări vor ajunge la finalizare, o parte semnificativă a vânzărilor contractate anterior va fi recunoscută, contribuind în mod semnificativ la venituri.

În paralel, am continuat să extindem amprenta brandului ONE dincolo de București. În cursul anului 2025, ne-am extins în Sibiu și Constanța și continuăm să evaluăm oportunități în alte orașe dinamice, precum Iași și Poiana Brașov. Totodată, am inițiat primii pași pe piețele internaționale, prin stabilirea, în 2026, a unei prezențe în Statele Unite, cu un focus inițial pe subpiețe rezidențiale cu lichiditate ridicată, marcând astfel o nouă etapă în evoluția companiei.

Privind în perspectivă, 2026 va marca, de asemenea, revenirea la un ritm mai dinamic de lansări. După o perioadă axată pe execuție și livrare, ne pregătim să inițiem noi dezvoltări atât în București, cât și la nivel regional, alinate cererii din piață și susținute de experiența și anvergura pe care le-am construit. Piața rezidențială intră, de asemenea, într-o nouă etapă de reglementare, care aduce mai multă disciplină și transparență. Considerăm că aceasta este o evoluție pozitivă, care consolidează și mai mult poziția dezvoltatorilor cu o capitalizare solidă și experiență relevantă.

Încă de la început, obiectivul nostru a fost să construim mai mult decât proiecte individuale. Ne propunem să creăm valoare pe termen lung prin dezvoltări care integrează designul de calitate, locația premium și standarde durabile de construcție. Această direcție continuă să ne ghideze creșterea.

Vă mulțumim pentru încredere și că faceți parte din povestea de succes a **ONE**.

Victor Căpitanu

Andrei Diaconescu

co-CEO



MESAJ DIN PARTEA PREȘEDINTELUI

Stimați Acționari,

Anul trecut a reprezentat o nouă etapă importantă în evoluția continuă a One United Properties. La nivel european și global, sectorul imobiliar continuă să gestioneze efectele unui mediu financiar în schimbare rapidă, caracterizat prin rate mai ridicate ale dobânzilor, lichiditate mai restrânsă și o piață de capital mai selectivă. În astfel de condiții, companiile cu o strategie clară, o alocare disciplinată a capitalului și o execuție operațională solidă sunt cel mai bine poziționate pentru a crea valoare sustenabilă pe termen lung.

One United Properties a demonstrat chiar aceste calități.

În 2025, Grupul a înregistrat încă un an cu o performanță financiară solidă și a continuat extinderea portofoliului său. Cifra de afaceri consolidată a ajuns la 1,4 miliarde de lei, în timp ce profitul net a crescut la 427,1 milioane de lei. Activele totale au urcat la 6,6 miliarde de lei, iar lichiditatea s-a consolidat la 654 de milioane de lei, reflectând atât amploarea portofoliului de dezvoltare, cât și disciplina financiară cu care compania continuă să opereze.

Aceste rezultate nu reflectă doar un an solid. Ele ilustrează transformarea cu succes a One United Properties, pe parcursul ultimului deceniu, într-una dintre principalele platforme imobiliare integrate din România. Ceea ce a început ca un dezvoltator specializat pe segmentul rezidențial a evoluat într-o companie capabilă să livreze dezvoltări urbane complexe, care combină componente rezidențiale, comerciale și mixte, contribuind totodată în mod semnificativ la modernizarea peisajului urban din România.

În centrul acestei transformări se află o abordare disciplinată și pragmatică a creșterii.

În cursul anului 2025, conducerea a luat în mod deliberat decizia de a suspenda temporar noile lansări rezidențiale și de a prioritiza valorificarea dezvoltărilor care se apropiau de finalizare. Această decizie a permis continuarea progresului lucrărilor de construcție la nivelul întregului portofoliu, menținând în același timp disciplina financiară într-un mediu în care costurile de capital au rămas ridicate. Pe măsură ce cererea din piață s-a intensificat, compania a reluat lansările selective pentru a valorifica oportunitățile atractive, păstrând totodată un control strict asupra riscului de extindere.

Cererea ridicată pentru dezvoltările ONE continuă să fie reflectată clar în nivelul pre-vânzărilor. La finalul anului 2025, aproximativ 74% dintre unitățile rezidențiale aflate în prezent în construcție erau deja contractate, oferind o vizibilitate semnificativă asupra veniturilor și fluxurilor de numerar viitoare.

Aceeași perspectivă pe termen lung ghidează și extinderea portofoliului comercial. La nivel european, piața de birouri a devenit tot mai selectivă, cererea chiriașilor concentrându-se în jurul clădirilor de calitate superioară, sustenabile și bine amplasate. ONE continuă să urmărească oportunități în care calitatea activelor, amplasarea și cererea din partea chiriașilor susțin crearea de valoare pe termen lung și venituri recurente stabile.

Prudența financiară rămâne un pilon central al strategiei Grupului. La finalul anului 2025, indicatorul loan-to-value brut s-a situat la 36%, reflectând o utilizare echilibrată și conservatoare a efectului de levier în contextul unui portofoliu de dezvoltări și investiții aflat în expansiune. Datoria netă a reprezentat aproximativ 14% din totalul activelor, oferind companiei o flexibilitate financiară semnificativă pentru a urmări oportunități viitoare, menținând în același timp un bilanț solid.

Vizibilitatea asupra activității viitoare rămâne, de asemenea, solidă. Contractele deja semnate cu clienții reprezintă aproximativ 354 de milioane de euro în încasări viitoare, din care în jur de 179 de milioane de euro sunt estimate să fie încasate în 2026. Acest portofoliu de contracte oferă o bază importantă pentru continuarea creșterii și pentru stabilitatea operațională în anii următori.

Dincolo de performanța financiară, Consiliul de Administrație rămâne concentrat pe asigurarea faptului că One United Properties continuă să opereze în conformitate cu cele mai înalte standarde de governanță, transparență și dezvoltare responsabilă. În calitate de companie listată, recunoaștem că o creștere sustenabilă trebuie susținută de o governanță solidă, un management disciplinat al capitalului și un angajament pe termen lung pentru crearea de valoare pentru toți stakeholderii.

Privind în perspectivă, factorii structurali care susțin piața imobiliară din România rămân convingători. Țara continuă să beneficieze de convergența economică în cadrul Uniunii Europene, de tendințe puternice de urbanizare și de creșterea veniturilor gospodăriilor. Bucureștiul s-a conturat ca una dintre cele mai dinamice zone metropolitane din Europa Centrală și de Est, generând o cerere susținută pentru spații rezidențiale și comerciale moderne.

În acest context, One United Properties este poziționată în mod unic pentru a continua să modeleze viitorul locuirii urbane de înaltă calitate în România, consolidându-și totodată poziția de dezvoltator și investitor imobiliar de referință în regiune.

În numele Consiliului de Administrație, doresc să le mulțumesc acționarilor noștri pentru încrederea acordată în mod constant, clienților pentru că aleg dezvoltările noastre, precum și angajaților și partenerilor noștri pentru profesionalismul, dedicarea și angajamentul lor în construirea acestei companii.

Claudio Cisullo

Președinte al Consiliului de Administrație



Evoluția segmentului rezidențial

	Finalizate	În Construcție - Livrare în 2026	În Construcție - Livrare în 2027+	În Faza de Planificare
GDV	€ 774,1m	€ 1.023,7m	€ 237,9m	€ 2.344,6m
Nr. de unități	2.813	2.792	1.097	10.859
Profit brut est.	€ 270,0 m	€ 358,2m	€ 83,3m	€ 820,6m

Evoluția segmentului comercial

	31.12.2025	31.12.2026	Est. 31.12.2030
Valoare de Piață (Valoare Brută a Activelor)	€ 493m	€ 689m	€ 1.008,8m ¹
GLA	155k	200,5k	306k

¹Estimare internă a managementului. Calculată pentru portofoliul de dezvoltări finalizate și o rată de ocupare de 100%.

Principalele Rezultate Financiare pentru Anul 2025

577 apartamente și unități comerciale și 768 locuri de parcare și alte tipuri de unități vândute și pre-vândute pentru un total de **174,1 milioane EUR**
13.720 mp de spații comerciale închiriate și preînchiriate
23.032 mp semnați în multiple extinderi de închiriere
3.889 unități și 45.500 mp de spații comerciale în construcție

1,3 miliarde EUR în active totale
128,3 milioane EUR poziție de numerar
2,7 miliarde EUR GDV al dezvoltărilor în construcție
36% grad de îndatorare brut la sfârșitul anului 2025, în creștere cu 9pp față de anul precedent
175,8 mil. EUR datorie netă, 14% din totalul activelor de 1,3 mld. EUR

CIFRE FINANCIARE CHEIE

Cifra de afaceri în mil. EUR

2025	279,7
2024	285,5
2023	308,1
2022	236,5
2021	227,6
2020	111

Profit net în mil. EUR

2025	84,7
2024	76,7
2023	90,9
2022	101,9
2021	103,6
2020	36,6

Vânzări de proprietăți rezidențiale în mil. EUR

2025	211,1
2024	223,1
2023	228,5
2022	156
2021	142,9
2020	90,4

Venituri din chirii¹ în mil. EUR

2025	32
2024	30,4
2023	25,9
2022	16
2021	2,4
2020	0,3

¹Veniturile din chirii se referă la veniturile generale din divalve de birouri și retail și includ atât veniturile din chiri, cât și veniturile din servicii către clienți.

INDICATORI CHEIE

Suprafață construită¹ rezidențial (mp)

2025	1.088k
2024	1.060k
2023	1.060k
2022	1.047k
2021	483k
2020	250k

¹Cumulat, include atât dezvoltările finalizate, cât și cele în construcție.

Portofoliul de birouri GLA (mp)

2025	117k
2024	117k
2023	117k
2022	136k
2021	101k
2020	47k

Apartamente vândute și pre-vândute²

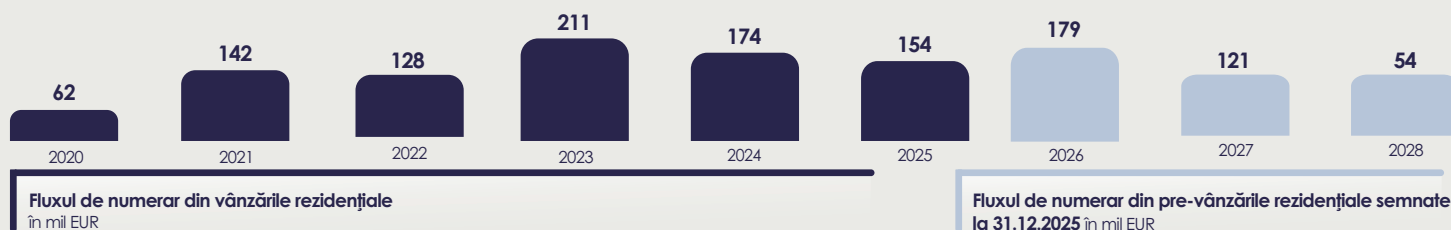
2025	4.112
2024	3.535
2023	2.685
2022	1.732
2021	1.133
2020	434

²Cumulat începând cu 2019. Excluziv vânzările către clienți din faza inițială.

Portofoliul de retail GLA³ Suprafață închiriată brută (mp)

2025	26k
2024	27k
2023	27k
2022	27k
2021	1k

³Vână în 2021, ONE a dezvoltat spații comerciale exclusiv pentru vânzare. Nu rugăm să reținem intervalul diferit de timp pe care îl în comparație cu alte grafice de pe această pagină, având în vedere că înainte de 2021, GLA-ul propriu de retail era de 0.



Cele mai bine vândute dezvoltări ale One United Properties în 2025

One Lake District Faza 2



132 unități vândute în 2025
471 total unități vândute
867 total unități dezvoltate

One High District



98 unități vândute în 2025
729 total unități vândute
841 total unități dezvoltate

One Academy Club



80 unități vândute în 2025
80 total unități vândute
156 total unități dezvoltate

One Lake Club Faza 1



77 unități vândute în 2025
381 total unități vândute
600 total unități dezvoltate

74%

din unitățile aflate în curs de dezvoltare **au fost vândute** la data de 31.12.2025.

La 31.12.2025, echipa de vânzări avea un portofoliu de 999 de unități în curs de construcție, disponibile pentru vânzare, și alte 128 de unități în proiecte finalizate.

One United Properties va extinde oferta de vânzări în 2026 prin lansări noi, inclusiv One Floreasca Sunset, One City Club, One Cotroceni Towers și One Park Lane în București, One Mamaia Nord Faza 3 în Constanța și One Riverfront în Sibiu.

România

Aflată la intersecția dintre Europa Centrală și de Sud-Est

a8-a țară ca mărime din UE

O ȚARĂ FERICITĂ

Românii au al doilea cel mai înalt nivel de satisfacție a vieții din UE în 2024, depășind doar de Finlanda, la egalitate cu Slovenia.

Populație

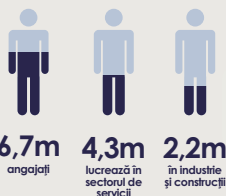
2025

→ 19 mil. locuitori

→ 5,7 mil. diaspora

a 2-a din CEE

a 6-a din UE



6,0% șomeri în septembrie 2025

Economie

a 12-a economie ca mărime în UE

a 2-a economie ca mărime în CEE

€ 377 mld. EUR estimare pentru PIB-ul României în 2026

O EVOLUȚIE ECONOMICĂ RAPIDĂ

PIB

Se estimează că PIB-ul României va crește cu o rată anuală compusă (CAGR) de 4% în euro între 2025 și 2030.

2025
€ 357,9 mld.

2030
€ 435,6 mld.
din media UE, depășind Grecia, Slovacia și țările baltice.

*Sursă: IMF World Economic Outlook Database, 10/2025.

DATE ECONOMICE CHEIE

A 14-a cea mai scăzută datorie publică din UE (la nivelul T3 2025), situându-se la 58,9%, sub nivelul Italiei, Franței și Germaniei.

79% din media PIB-ului pe cap de locuitor din UE (PPC) în 2024, la egalitate cu Polonia și înaintea Ungariei și Croației (77%).

Locul 31 din 40 de țări în ceea ce privește costul vieții în Europa, în 2024, cu Bulgaria, Serbia și Ucraina poziționate mai jos.

Cel mai ieftin stat membru pentru alimente și băuturi nealcoolice (76% din media UE) în 2024, urmat de Slovacia (83%), în timp ce Luxemburg și Danemarca au cele mai mari prețuri din grup (125% și, respectiv, 120%).

Penetrarea internetului a crescut de la 36,4% în 2010, la 67,71% în 2015 și 95,47% în 2025, fiind mai ridicată decât în Franța, Italia sau Germania.

Surse: Eurostat, Numbeo.

Inclusă în lista Vogue a celor mai bune 10 destinații de călătorie în 2025 și în clasamentul CNN Travel Unde să mergi în 2025: Cele mai bune locuri de vizitat

Estimare PIB 2026 conform FMI, World Economic Database 10/2025

PIAȚA DE REZIDENȚIAL

94% dintre români dețin o locuință în 2024, depășind media UE de 68%

41% Supraaglomerare - cea mai mare rată de supraaglomerare rezidențială din UE în 2024

1,1 camere/persoană comparativ cu media UE de 1,7 în 2024

Deficit de 200.000 de unități rezidențiale cu doar 441 unități / 1000 de locuitori în 2020

2,9% din PIB investiți în locuințe, a 5-a cea mai scăzută valoare din UE în 2024

597k români au credite ipotecare (la nivelul lunii iulie 2025), 7% din populația activă

Surse: Eurostat, Banca Națională a României

PIAȚA DE CAPITAL

România este recunoscută ca piață emergentă de către FTSE Russell și clasificată ca Piață de Frontieră Avansată de către MSCI în 2025, un pas către statutul de Piață Emergentă.

Creștere cu 45,5% a indicelui BET, în 2025

Creștere cu 55,2% a indicelui BET-TR, cea mai bună performanță din regiune.

Surse: Bursa de Valori București

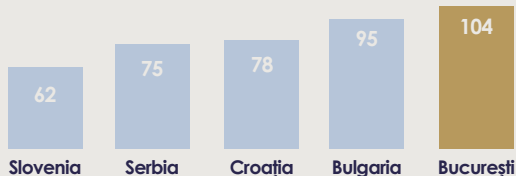


Populație

2,7 mil. locuitori în Zona Metropolitană (București-Iilfov) în 2025

A 6-a cea mai mare capitală din UE >700k navetiști zilnic

PIB Zona Metropolitană București față de CEE (mld. € - 2024)



București

a 9-lea

ORAȘ EUROPEAN AL VIITORULUI

Depășind Stockholm, Viena, Oslo și Copenhaga

7,9 ani

pentru ca un român să achiziționeze un apartament cu două camere, de 50 mp în București, în noiembrie 2025; de 4 ori mai ușor decât în 2008, când procesul dura 32,8 ani

Printre cele mai ieftine capitale europene pentru închirierea unui apartament

București	€ 10,3/mp
Budapesta	€ 12/mp
Praga	€ 16,5/mp
Roma	€ 17,4/mp
Varșovia	€ 17,9/mp

Printre cele mai accesibile credite ipotecare din UE, reprezentate prin ponderea ratei medii în salariul național

Roma	41%
București	45%
Budapesta	74%
Paris	85%
Praga	99%

Tranzacții cu capital propriu
~43% din vânzările rezidențiale din 2025 în România au fost achitate cu capital propriu, având în vedere că noile ipotecă înregistrate includ și creditele de refinanțare.

Surse: Institutul Național de Statistică din România, FMI, Deloitte, Eurostat, Nielsen IQ, SVN România, ICI Intelligence, The Global Liveability Index 2025.

Cea mai performantă regiune din SEE

1,5 milioane de angajați cu un salariu net mediu de 1.371 € (2025), față de salariul net național de 1.080 €. Regiunea București-Iilfov a avut un PIB per capita de 188% în 2024 comparativ cu media UE-27.

București	188%
Budapesta	168%
Varșovia	157%
Viena	137%
Berlin	127%



Cea mai mică valoare a tranzacțiilor pentru locuințe noi din UE în 2024

0,5% Cea mai scăzută rată a șomajului din țară, 6.640 de persoane în (octombrie) 2025.

€ 22.676 puterea de cumpărare pe cap de locuitor - 204% din media națională în 2025.



Top #49 cele mai bune orașe din Europa în 2026

Sursă: Europe's 100 Best Cities realizat de Resonance



Birouri

Stoc de 3,41 mil. mp de birouri moderne în București la nivelul T3 2025, depășind Bratislava, dar rămânând sub nivelul orașelor Varșovia, Budapesta și Praga

Sursă: CBRE

DESPRE COMPANIE

Înființată în 2007 de Victor Căpitanu și Andrei Diaconescu, One United Properties a devenit unul dintre cei mai activi dezvoltatori de proiecte imobiliare rezidențiale și mixte din România. Scopul Companiei este de a crea comunități urbane sustenabile și de înaltă calitate prin dezvoltarea de clădiri eficiente din punct de vedere energetic, susținând în același timp crearea de valoare pe termen lung pentru stakeholderii săi.

One United Properties este un dezvoltator și investitor imobiliar rezidențial și mixt, cu sediul în București. Compania operează în principal în România și a dezvoltat proiecte rezidențiale, mixte și de birouri în București și Constanța (Mamaia). Brandul ONE este asociat cu calitatea execuției, designul, sustenabilitatea și dezvoltările bine amplasate.

În ultimul deceniu, One United Properties a construit o platformă imobiliară diversificată, care combină activități de dezvoltare, investiții și administrare de active. Compania dezvoltă comunități rezidențiale de mari dimensiuni, clădiri de birouri premium și proiecte integrate cu utilizare mixtă, care reunesc componente rezidențiale, de birouri și de retail. Acest model integrat permite Companiei să genereze marje din dezvoltare prin vânzările rezidențiale, alături de venituri recurente provenite din active generatoare de venit.

Creșterea Companiei a fost susținută de o strategie consecventă de achiziție de terenuri, axată pe locații urbane bine poziționate și pe oportunități de regenerare urbană. Prin reconversia terenurilor subutilizate și a fostelor zone industriale, One United Properties contribuie la transformarea peisajului urban al Bucureștiului, creând în același timp valoare pe termen lung.

Principalele activități ale One United Properties includ dezvoltarea și vânzarea de unități rezidențiale, dezvoltarea și închirierea de proprietăți de birouri, precum și dezvoltarea și închirierea sau vânzarea de spații de retail. În consecință, în 2025, One United Properties a fost activă în următoarele trei segmente imobiliare:



REZIDENȚIAL

Locațiile premium, calitatea construcției, designul și sustenabilitatea reprezintă elemente centrale ale dezvoltărilor rezidențiale ONE.

Compania operează în principal în baza unui model de dezvoltare pentru vânzare, adresându-se segmentelor de clienți cu venituri medii-mari și mari.



BIROURI

ONE dezvoltă clădiri de birouri de clasă A, concepute cu accent pe eficiența energetică, sustenabilitate și experiența chiriașilor.

Compania a intrat pe segmentul de birouri în 2017, cu obiectivul de a construi un portofoliu de active generatoare de venituri.



RETAIL

Dezvoltările comerciale completează proiectele mixte ale Companiei, oferind servicii și facilități în cadrul comunităților rezidențiale.

Deși inițial au fost dezvoltate în baza unui model de dezvoltare pentru vânzare, din 2021 Compania a dezvoltat și active comerciale destinate închirierii, susținând generarea de venituri recurente.

REPERE CHEIE

Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu și-au început activitatea în domeniul investițiilor imobiliare în anul 2000, lansând primul lor proiect rezidențial în 2006. One United Properties a fost înființată oficial pe 16 noiembrie 2007, iar în 2013 Compania a început să dezvolte proiecte sub brandul „One”. Între 2012 și 2018, Compania s-a concentrat pe dezvoltări high-end și ultra-high-end, extinzându-se pe piața de birouri în 2017 prin achiziția One North Gate.

Între 2019 și 2022, One United Properties a intrat într-o etapă de transformare, marcată de tranziția către dezvoltări înalte, la scară largă, și de extinderea în segmentul de birouri. Un moment definitoriu a fost One Floreasca City, un proiect integrat care combină componenta rezidențială și cea de birouri, care a pus bazele modelului de dezvoltare mixtă al Companiei. În această perioadă, Compania a lansat, de asemenea, primele sale dezvoltări adresate segmentului cu venituri medii, extinzându-și oferta de produse și consolidându-și, în același timp, accentul pus pe sustenabilitate și regenerare urbană.

Începând din 2023, One United Properties a accelerat dezvoltarea comunităților rezidențiale la scară largă, inclusiv prin proiecte precum One Lake District și One High District, consolidându-și totodată poziția în segmentul de birouri după livrarea Fazelor 1 și 2 ale One Cotroceni Park Office. În același timp, Compania s-a extins în segmentul de retail prin achiziția și consolidarea Bucur Obor, marcând un pas către construirea unui portofoliu mai diversificat, generator de venituri.

În 2023, One United Properties a semnat o înțelegere cu Ennismore, un operator global de hoteluri de lifestyle, deținut parțial de Accor, pentru dezvoltarea Mondrian București, marcând astfel intrarea Companiei în sectorul ospitalității. Hotelul, situat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, în apropierea Ateneului Român, va introduce brandul Mondrian în București. Pentru a sprijini această extindere, Riad Abi Haidar, un lider internațional cu experiență în domeniul ospitalității, s-a alăturat companiei One United Properties în februarie 2024, în calitate de Partener și CEO al Diviziei Hoteluri. Acest pas va extinde prezența Grupului în segmentul imobiliar generator de venituri și axat pe experiență, completând dezvoltările sale mixte și consolidând valoarea pe termen lung a locațiilor premium. Prin parteneriatul cu un operator global consacrat, Compania îmbină expertiza în dezvoltare cu know-how-ul operațional, beneficiind în același timp de expunere la fluxuri recurente de venituri.

În cadrul evenimentului Capital Markets Day din 2024 al One United Properties, Compania și-a anunțat intenția de a intra pe piața locuințelor premium accesibile. Pe măsură ce veniturile personale cresc, iar cumpărătorii de locuințe caută tot mai mult caracteristici premium la prețuri accesibile, acest segment răspunde unui decalaj structural dintre oferta de masă și cea rezidențială high-end. Extinderea în acest segment va permite Companiei să își lărgască baza de clienți, să accelereze vânzările în cadrul dezvoltărilor și să îmbunătățească rotația capitalului, menținând în același timp caracteristicile definitorii ale brandului ONE în ceea ce privește designul, calitatea și locația.

În 2025, One United Properties a făcut pași concreți pentru a-și extinde amprenta dincolo de București, extinzându-și poziția strategică în Sibiu și Constanța. Această expansiune reprezintă o evoluție firească pentru Companie, în contextul în care orașele regionale din România continuă să crească și să atragă atât capital, cât și talente. Privind în perspectivă, Compania intenționează să își extindă în continuare prezența în 2026 prin asigurarea unor locații premium în Iași și Poiana Brașov, consolidându-și strategia pe termen lung de dezvoltare a proiectelor în cele mai dinamice centre urbane din România. Această mișcare va oferi, pe lângă diversificarea expunerii, acces la noi surse de cerere în piețe unde oferta de dezvoltări de înaltă calitate rămâne limitată. Prin intrarea timpurie în aceste orașe, Compania este poziționată pentru a obține terenuri atractive și a reproduce modelul de dezvoltare în zone cu un potențial solid de creștere pe termen lung.

La începutul anului 2026, One United Properties a anunțat stabilirea unei prezențe pe piața imobiliară rezidențială din Statele Unite, marcând primul pas al Companiei pe o piață internațională. Această decizie a urmat unui proces desfășurat pe mai mulți ani de evaluare a oportunităților din afara României și reflectă strategia Companiei de a viza selectiv piețe rezidențiale cu lichiditate ridicată, caracterizate prin creștere demografică puternică și cerere structurală pentru locuințe. Rațiunea strategică a acestei extinderi are la bază obiectivul Grupului de a-și diversifica expunerea geografică, de a accesa piețe de capital mai profunde și mai lichide și de a opera în medii caracterizate de un volum mai mare de tranzacții, participare instituțională și transparență a prețurilor. Piața rezidențială din Statele Unite oferă amploare, cadre de dezvoltare previzibile și fundamente solide pe termen lung, reprezentând o completare atractivă a operațiunilor existente ale Companiei din România. În cadrul acestei inițiative, Compania a identificat zonele metropolitane Nashville, Tennessee și Miami, Florida drept piețe inițiale de interes și a finalizat prima achiziție de teren în regiunea Nashville. Aceste piețe au fost selectate pe baza fluxurilor susținute de populație nouă, a economiilor locale diversificate și a dezechilibrului structural dintre cererea și oferta de locuințe, care susține vizibilitatea dezvoltărilor pe termen lung și reziliența prețurilor. Compania intenționează să urmărească această inițiativă printr-o abordare disciplinată, etapizată, cu alocarea capitalului supusă unor criterii stricte de investiții, asigurând astfel alinierea cu strategia sa de dezvoltare pe termen lung și cu cadrul de management al riscului.

STRATEGIE DE CREȘTERE PROFITABILĂ

Strategia One United Properties este de a investi în oportunități de dezvoltare premium, cu perspective de randamente susținute, consolidând în același timp poziția brandului ONE ca principal dezvoltator imobiliar de proiecte rezidențiale, mixte și de birouri de înaltă calitate în România. Compania urmărește să genereze valoare pe termen lung pentru acționari printr-un model de afaceri echilibrat, care combină dezvoltări rezidențiale profitabile cu un portofoliu în creștere de proprietăți comerciale generatoare de venituri.

Grupul se concentrează pe locații urbane premium, cu fundamente solide pe termen lung, unde cererea pentru proprietăți imobiliare de înaltă calitate continuă să depășească oferta. Prin combinarea achiziției disciplinate de terenuri, a unui design arhitectural solid, a unei construcții sustenabile și a unui model de vânzare dovedit, bazat pe pre-vânzări, One United Properties urmărește să livreze marje atractive, menținând în același timp un profil de risc conservator.

Principalele direcții de acțiune pentru realizarea acestei strategii sunt:

- Menținerea poziției de lider pe piața imobiliară rezidențială premium, mixtă și de birouri din România, prin dezvoltarea unor proiecte de înaltă calitate în cele mai atractive locații urbane din țară și continuarea modelării peisajului urban al Bucureștiului prin dezvoltări emblematice.
- Valorificarea brandului ONE și a reputației sale solide pentru continuarea expansiunii pe piața adresată, inclusiv în segmentul premium accesibil, care vizează populația în creștere cu venituri medii, menținând totodată marje solide de dezvoltare și extinzându-se treptat din punct de vedere geografic în București și în alte orașe importante din România.
- Continuarea construirii unui portofoliu de active generatoare de venituri, în principal prin dezvoltarea de proprietăți de birouri Clasa A și de retail. Dezvoltările de birouri sunt realizate pe baza unui model de dezvoltare pe baza cererii, construcția fiind inițiată, de regulă, numai după securizarea unor angajamente semnificative de pre-închiriere din partea chiriașilor. Această abordare reduce riscul de dezvoltare, asigură un grad ridicat de ocupare la livrare și susține generarea unor venituri recurente previzibile. De asemenea, pot fi urmărite și achiziții oportuniste acolo unde pot fi obținute randamente atractive.
- Valorificarea portofoliului semnificativ de terenuri al Companiei și a portofoliului de dezvoltare, prin transformarea deținerilor de terenuri premium în comunități rezidențiale și mixte de înaltă calitate, care susțin creșterea pe termen lung și oferă o vizibilitate ridicată asupra veniturilor viitoare.
- Menținerea unui model de dezvoltare cu risc redus, bazat pe pre-vânzări, care diminuează necesarul de finanțare, îmbunătățește vizibilitatea fluxurilor de numerar și permite Grupului să optimizeze alocarea capitalului, păstrând în același timp indicatori solizi ai bilanțului.
- Menținerea unei structuri de capital disciplinate, prin optimizarea surselor de finanțare și, totodată, creșterea randamentelor pentru acționari prin generarea sustenabilă de profit și o politică predictibilă de dividende.
- Continuarea rolului de lider în tranziția către dezvoltări verzi și sustenabile, prin implementarea de tehnologii eficiente din punct de vedere energetic, practici responsabile de construcție și proiecte de regenerare urbană care contribuie la sustenabilitatea pe termen lung a orașelor în care Compania operează.

SEGMENTUL REZIDENȚIAL

PIAȚA REZIDENȚIALĂ ÎN 2025

Potrivit Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, 628.356 de proprietăți au fost tranzacționate în România în 2025, comparativ cu 643.334 în 2024. Numai în luna decembrie 2025, ANCPI a raportat 9.244 de tranzacții în București și 4.053 în Ilfov. În cadrul segmentului rezidențial, analiza SVN România pe baza datelor ANCPI indică faptul că numărul locuințelor vândute a scăzut cu 5,3% față de anul precedent la nivel național și cu 8,5% în regiunea București–Ilfov, ultimul trimestru al anului marcând cel mai slab trimestru patru pentru vânzările de locuințe din regiune din 2019.

Oferta a continuat să rămână limitată. După ce 2024 a înregistrat cel mai redus număr de livrări de locuințe noi din ultimii cinci ani în regiunea București–Ilfov, datele provizorii pentru 2025 au indicat doar o îmbunătățire modestă a portofoliului de proiecte în dezvoltare. Conform datelor Institutului Național de Statistică citate de SVN România, numărul locuințelor finalizate în București–Ilfov a crescut cu aproximativ 3,7% în comparație cu anul anterior în primele nouă luni din 2025, iar livrările totale pentru întregul an au fost estimate la aproximativ 18.000 de unități. În același timp, numărul autorizațiilor de construire pentru clădiri rezidențiale și suprafața rezidențială totală autorizată în București au rămas semnificativ sub nivelurile de vârf înregistrate în 2021, ceea ce indică persistența unor constrângeri structurale asupra ofertei viitoare.

În acest context, prețurile locuințelor au continuat să crească. Potrivit Eurostat, prețurile locuințelor din România din trimestrul al treilea din 2025 au avansat cu 6,6% comparativ cu anul trecut. În București, dinamica prețurilor a fost și mai accentuată în anumite segmente ale pieței, în special pe piața secundară, unde prețurile apartamentelor vechi cu două camere au crescut cu aproximativ 18% față de anul anterior până la finalul lui 2025. Dezechilibrul persistent dintre cerere și portofoliul limitat de dezvoltări rezidențiale noi din Capitală a rămas unul dintre principalii factori care au susținut creșterea prețurilor pe parcursul anului.

Indicatorii de accesibilitate s-au deteriorat în cursul anului 2025 pentru prima dată după mai mulți ani, reflectând creșterea mai accelerată a prețurilor locuințelor în raport cu avansul salariilor. Potrivit calculelor SVN România, sunt necesari aproximativ 7,9 ani de salarii medii pentru achiziționarea unui apartament cu două camere, de 50 mp, în București, la nivelul lunii noiembrie 2025, comparativ cu 6,7 ani înregistrați în 2024. Cu toate acestea, nivelurile de accesibilitate rămân semnificativ îmbunătățite față de cele istorice și sub pragul de opt ani consemnat în 2023.

Potrivit SVN România, ponderea ratelor ipotecare în salariul mediu net la nivel național pentru un apartament destinat pieței de masă din București s-a situat la aproximativ 45% în 2025, indicând faptul că finanțarea ipotecară rămâne accesibilă în raport cu alte piețe europene. În același timp, structura de finanțare a tranzacțiilor a continuat să reflecte o pondere semnificativă a achizițiilor realizate din surse proprii. Conform estimărilor SVN, aproximativ 43% dintre tranzacțiile rezidențiale din România în 2025 au fost finalizate prin plăți din surse proprii, având în vedere că ipotecile nou înregistrate includ și creditele de refinanțare.

Activitatea de creditare ipotecară a rămas, per ansamblu, stabilă. Potrivit Băncii Naționale a României, aproximativ 597.000 de români aveau un credit ipotecar în iulie 2025, reprezentând circa 7% din populația activă a țării. Acest grad relativ redus de penetrare a finanțării ipotecare în comparație cu alte piețe europene sugerează existența unui potențial suplimentar de creștere pe termen lung a creditării rezidențiale și a cererii pentru locuințe.

Per ansamblu, piața rezidențială din România în 2025 a fost caracterizată de o diminuare moderată a volumelor tranzacționate, de persistența constrângerilor structurale privind oferta în București și de menținerea creșterii prețurilor, susținută de dezechilibrul dintre cerere și portofoliul limitat de dezvoltări rezidențiale noi.



Shaping life

UN NOU REPER. UN SUCCES IMEDIAT.

Peste jumătate dintre unitățile disponibile au fost contractate imediat după lansarea din T4, confirmând faptul că One Academy Club este una dintre cele mai dorite comunități din portofoliul nostru.

Având educația în centrul său, dezvoltarea integrează o școală privată și o grădiniță, creând un cadru în care învățarea devine parte firească din viața comunității și din viziunea noastră pe termen lung.



Află mai multe

DEZVOLTĂRILE REZIDENȚIALE ALE ONE UNITED PROPERTIES

One United Properties dezvoltă proiecte rezidențiale care se adresează mai multor segmente ale pieței locuințelor din București, cu accent în principal pe dezvoltări de înaltă calitate amplasate în locații urbane atractive. Proiectele Companiei combină arhitectură modernă, standarde ridicate de construcție, tehnologii sustenabile și infrastructură comunitară bine integrată, concepută pentru a susține locuirea urbană pe termen lung.

Piața rezidențială din București poate fi împărțită, în general, în patru niveluri principale: ultra-high-end, high-end, premium (venituri medii) și accesibil (piața de masă). One United Properties operează în prezent în segmentele premium, high-end și ultra-high-end, adresându-se clienților care caută dezvoltări rezidențiale de înaltă calitate în zone urbane bine conectate și în locații premium. Aceste segmente diferă în funcție de prețuri, locație, design arhitectural și nivelul facilităților oferite, menținând în același timp standardele comune asociate brandului ONE.

Dezvoltările rezidențiale ale Companiei vizează următoarele segmente-cheie de piață:

- Segmentul premium – vizează piața de clienți cu venituri medii, cu prețuri situate, de regulă, între aproximativ 120% și 180% din media pieței pe mp. Dezvoltările din această categorie oferă o combinație echilibrată între accesibilitate și calitate, incluzând arhitectură modernă, compartimentări eficiente și acces la infrastructură esențială și facilități urbane. Aceste proiecte sunt, în general, dezvoltări de mari dimensiuni, amplasate în zone bine conectate, aproape de cartiere de business și rețele de transport.
- Segmentul high-end – vizează piața premium, cu niveluri de preț situate, în general, la aproximativ 200% peste media pieței pe mp. Aceste dezvoltări se adresează cumpărătorilor cu așteptări mai ridicate în ceea ce privește designul, finisajele și serviciile, oferind o calitate superioară a construcției, materiale premium pentru finisaje și localizare în cartiere centrale sau semi-centrale consacrate.
- Segmentul ultra-high-end – vizează nivelul superior al pieței rezidențiale, reprezentând, de regulă, cele mai exclusiviste locații rezidențiale din oraș și având prețuri care pot ajunge la aproximativ 400% peste media pieței pe mp. Aceste dezvoltări se remarcă prin arhitectură excepțională, un număr limitat de unități, facilități premium și servicii comparabile cu cele oferite de proprietăți hoteliere high-end.

În ceea ce privește profilul clienților, One United Properties se adresează în principal cumpărătorilor care vizează dezvoltări rezidențiale de înaltă calitate, amplasate în zone premium sau bine conectate din București. Acești clienți apreciază designul arhitectural de calitate, standardele ridicate de construcție, comunitățile bine integrate și accesul la facilități urbane și, de regulă, preferă dezvoltări realizate de dezvoltatori reputați, cu un istoric dovedit.

Dezvoltările rezidențiale ale Companiei atrag, în general, următoarele profiluri de clienți:

- Clienți care caută dezvoltări ultra-high-end sau high-end, amplasate de regulă în cele mai exclusiviste zone din București, precum Herăstrău, Floreasca, Primăverii sau zona Lacul Tei. Acești cumpărători acordă prioritate locațiilor excepționale, arhitecturii distinctive, calității superioare a construcției, intimității și facilităților premium.
- Clienți care caută dezvoltări premium, amplasate în general în zone centrale sau semi-centrale din București. Acești cumpărători urmăresc, de regulă, o combinație echilibrată între calitate, design și accesibilitate, cu proximitate convenabilă față de cartierele de business, infrastructura urbană și facilitățile de lifestyle.

În toate dezvoltările sale rezidențiale, One United Properties urmează un set consecvent de principii, incluzând locații premium, calitate ridicată a construcției, o identitate arhitecturală solidă, spații bine concepute destinate comunităților și un angajament față de sustenabilitate. Aceste elemente au contribuit la reputația Companiei ca unul dintre cele mai recunoscute și de încredere branduri rezidențiale din România, atrăgând cumpărători aflați în căutarea unor locuințe durabile, de înaltă calitate, în comunități urbane bine integrate.

În 2025, One United Properties a înregistrat unul dintre cei mai activi ani din istoria sa din punct de vedere al construcției. Pe parcursul anului, Compania a livrat trei dezvoltări – Faza 2 a One Lake Club, Faza 2 a One Mamaia Nord și One North Lofts – însumând 375 de unități rezidențiale, ceea ce a dus numărul livrărilor cumulate de la înființare la peste 2.800 de unități.

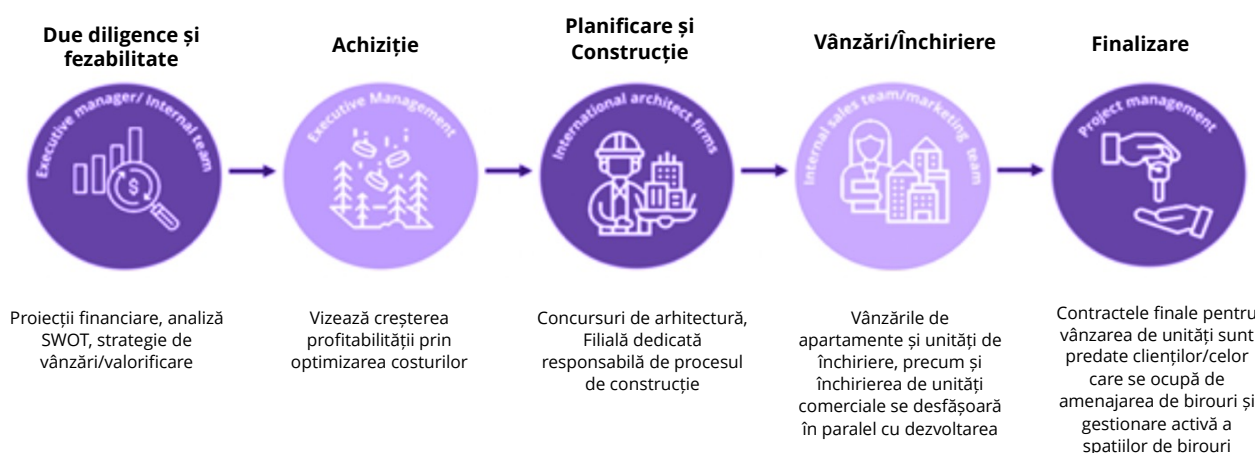
În același timp, Compania a gestionat activitatea de construcție în cadrul altor zece dezvoltări rezidențiale, reprezentând peste 3.800 de unități aflate în prezent în curs de dezvoltare, reflectând dimensiunea și capacitatea de execuție construite de-a lungul anilor.

Privind în perspectivă, se estimează că 2026 va fi un alt an semnificativ pentru livrările rezidențiale, mai multe proiecte majore fiind programate pentru finalizare, inclusiv One Floreasca Towers, One Herăstrău Vista, One Athénée, One High District, One Lake Club Faza 1, One Lake District Faza 1, One Peninsula și One Modrogan.

În plus, Compania intenționează să lanseze vânzările pentru șase noi dezvoltări rezidențiale în cursul anului 2026: One Floreasca Sunset, One City Club, One Cotroceni Towers și One Park Lane în București, Faza 3 a One Mamaia Nord în Constanța și One Riverfront în Sibiu.

PROCESUL DE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ

Înainte de a lua decizia privind achiziția unui teren pentru dezvoltare, conducerea realizează o analiză detaliată a oportunității de investiție. Decizia de investiție este luată numai după analiza de fezabilitate, efectuarea procesului de due diligence urbanistic și juridic, definirea conceptului arhitectural și obținerea feedbackului din piață cu privire la acesta.



Procesul de vânzare a unităților locative începe cât mai curând posibil după autorizarea terenului pentru dezvoltare. Până la finalul anului 2025, Compania a integrat pre-vânzările din etapele timpurii ca parte a ciclului său de dezvoltare, inclusiv, în anumite cazuri, pre-vânzări inițiate înainte de achiziția terenului și în fazele incipiente ale construcției. Aceste tranzacții au susținut alocarea capitalului pe parcursul procesului de dezvoltare și au contribuit la eficiența generală a utilizării capitalului. Începând cu 2026, astfel de tranzacții nu mai sunt permise în baza cadrului legislativ actualizat. Ca urmare, viitoarele achiziții de terenuri și activitățile de dezvoltare vor fi finanțate din resursele proprii ale Companiei și, acolo unde este oportun, prin parteneriate cu investitori minoritari la nivel de proiect.

Promisiunile de vânzare încheiate cu cumpărătorii în cursul anului 2025 au inclus una dintre următoarele două variante de plată: un avans de 30% la semnare și 70% plată la livrare, potrivite pentru clienții care doresc să acceseze finanțare bancară, sau o plată a prețului în rate egale de 20% fiecare, împărțite pe întreaga perioadă de construcție. A fost disponibilă și opțiunea de plată 100% la semnare. Strategia de vânzare a filialelor Grupului vizează de regulă creșterea progresivă a prețului de vânzare pe măsură ce dezvoltarea ajunge la anumite etape în executarea lucrărilor de construcție, reflectând creșterea valorii asociată unităților locative respective.

One United Properties are o experiență dovedită în gestionarea și controlul tuturor etapelor de dezvoltare și vânzare ale unui proiect și se bazează pe un proces strict de verificare înainte de a investi într-o proprietate și de a iniția proiectarea și construcția unui proiect. Această experiență este îmbunătățită și mai mult de:

- agenția imobiliară subsidiară, Skia Real Estate, care este implicată în fiecare etapă a dezvoltării unui proiect rezidențial, gestionând în primul rând vânzarea, închirierea și asistența clienților în legătură cu proprietățile One United Properties și ale filialelor sale, și
- practica integrată de arhitectură, asigurată de X Architecture and Engineering Consult, subsidiara One United Properties, cunoscută ca o firmă de arhitectură inovatoare în România, care îi permite să combine designul inteligent cu managementul afacerilor și tehnologiei, atât în modelul operațional, cât și în clădirile dezvoltate.

Modelul de afaceri al One United Properties include utilizarea disciplinată și sistematizată a contractorilor externi și a filialelor, ceea ce permite Companiei să aibă o capacitate crescută de absorbție a mișcărilor ciclice ale pieței, combinată cu mecanisme de control care îi permit să supravegheze și să monitorizeze furnizorii externi. Procesul de dezvoltare este încorporat organic în valorile Companiei și este esențial pentru capacitatea acesteia de a livra produse de înaltă calitate la timp și în mod eficient din punctul de vedere al costurilor.

Începând cu anul 2026, piața rezidențială din România va opera în baza unui nou cadru de reglementare care guvernează plățile în avans efectuate de cumpărători. În conformitate cu noile reguli, avansurile plătite de clienți vor fi plafonate și strict corelate cu progresul construcției, iar fondurile colectate vor putea fi utilizate exclusiv pentru dezvoltarea specifică pentru care au fost achitate. Avansurile vor fi limitate la maximum 45% din valoarea totală a contractului, din care până la 25% vor fi alocate fazei de structură și până la 20% instalațiilor și lucrărilor mecanice, electrice și sanitare.

Noua legislație introduce, de asemenea, conceptul de preapartamentare, care permite deschiderea cărților funciare individuale pentru viitoarele unități înainte de finalizarea construcției, pe baza documentației notariale și cadastrale, acestea urmând a fi ulterior actualizate la livrare. În plus, avansurile plătite de clienți trebuie depuse în conturi bancare dedicate și pot fi utilizate exclusiv pentru dezvoltarea proiectului respectiv. Plățile în avans sunt structurate etapizat, cu până la 25% achitabil la semnarea pre-contractului (incluzând suma de rezervare de 5%), alocat fazei de structură, încă 20% achitabil la finalizarea structurii, alocat instalațiilor și lucrărilor mecanice, electrice și sanitare, iar soldul rămas fiind achitat la livrare.

În baza noii legislații, Compania își păstrează flexibilitatea în structurarea schemelor de plată la nivelul portofoliului său, în funcție de segmentul vizat. Deși structurile standard de plată urmează abordarea etapizată prezentată mai sus, anumite dezvoltări pot include cerințe mai reduse privind plățile inițiale, cum ar fi o combinație între rezervare și plăți în etape timpurii, cu o pondere mai mare din preț achitabilă la livrare. Această abordare susține o accesibilitate mai largă, rămânând pe deplin conformă cu cadrul de reglementare aplicabil.

One United Properties apreciază aceste schimbări, întrucât ele aduc mai multă disciplină, transparență și o protecție mai puternică pentru cumpărători, favorizând totodată dezvoltatorii bine capitalizați și cu experiență, care dispun de un istoric solid și de o capacitate semnificativă de execuție.

SUSTENABILITATE

Prioritatea One United Properties este îmbunătățirea constantă a parametrilor dezvoltărilor ONE pentru a deservi mai bine mediul și, în consecință, comunitățile.

În fiecare an, Compania investește în reducerea impactului negativ asupra mediului al dezvoltărilor sale și în respectarea mediului înconjurător. One United Properties inovează folosind materiale de calitate, îmbunătățindu-și procesele și străduindu-se mereu să-și educe partenerii și locatarii.

Din 2017, toate dezvoltările rezidențiale ale One United Properties sunt „Green Homes” certificate de Romanian Green Building Council (RBGC), care necesită respectarea deplină a următoarelor criterii de mediu:

- sortare pentru reciclare în șantier;
- reducerea efectului de căldură prin acoperișuri și spații terasate de culoare deschisă;
- optimizarea consumului de apă prin irigare eficientă;
- conectare la sisteme BMS inteligente;
- unități sanitare eficiente cu debit redus;
- eliminarea poluării luminoase prin instalarea de lămpi LED;
- utilizarea materialelor de construcții durabile precum cărămidă (Caparol <1 g/l față de standardul de 30 g/l);
- educație pentru funcționarea sustenabilă a clădirii (eficiență energetică, sortarea deșeurilor, compost etc.).

SEGMENTUL COMERCIAL

PIAȚA DE BIROURI ÎN 2025

Piața de birouri din București a rămas rezilientă în 2025, în pofida unei temperări a activității de închiriere față de anul anterior. Potrivit Cushman & Wakefield Echinox, cererea brută de spații de birouri a ajuns la aproximativ 282.200 mp în 2025, reprezentând o scădere de 23% comparativ cu 2024. Cu toate acestea, ponderea cererii nete a crescut la 53% din activitatea totală de închiriere, de la 44% în anul precedent, indicând faptul că o proporție mai mare a tranzacțiilor a fost determinată de cerere nouă, și nu de renegocierea contractelor existente.

Livrarea limitată de noi proiecte de birouri a continuat să influențeze piața. Nicio clădire nouă de birouri nu a fost finalizată în București în 2025, marcând primul an fără livrări de spații de birouri în ciclul modern de dezvoltare al orașului. Ca urmare, stocul total de spații moderne de birouri a rămas, în linii mari, stabil, la aproximativ 3,38 milioane mp. Lipsa ofertei noi a contribuit la o restrângere treptată a pieței, rata de neocupare scăzând la aproximativ 12,1% la finalul anului 2025, față de 14,2% la sfârșitul anului 2024.

În același timp, activitatea de dezvoltare a rămas limitată. Aproximativ 198.000 mp de spații de birouri se aflau în construcție la finalul anului 2025, ceea ce sugerează că următorul val de livrări este așteptat să înceapă din 2026. Portofoliul restrâns de proiecte în dezvoltare reflectă impactul cumulat al creșterii costurilor de construcție, al condițiilor de finanțare și al dificultăților de autorizare din ultimii ani.

Cererea a continuat să fie generată în principal de sectoarele IT, servicii profesionale și servicii pentru afaceri, care rămân cei mai mari ocupanți ai spațiilor moderne de birouri din București. Cu toate acestea, comportamentul chiriașilor a evoluat în contextul modelelor de lucru hibrid, multe companii prioritizând reînnoirea contractelor de închiriere și optimizarea spațiilor de lucru, mai degrabă decât extinderile de amploare.

În ceea ce privește chiriile, nivelul chiriilor pentru spațiile de birouri a rămas, în linii mari, stabil în 2025, ajungând la aproximativ 22 de euro/mp/lună în cele mai căutate subpiețe. În același timp, piața a continuat să fie polarizată între clădirile moderne, conforme cu standardele ESG, amplasate în cartiere de business consacrate, și stocul mai vechi de birouri, unde nivelurile de neocupare rămân mai ridicate. În zonele centrale și de nord ale Bucureștiului, precum CBD și subpieța Floreasca-Barbu Văcărescu, ratele de neocupare au rămas semnificativ sub media orașului, reflectând cererea solidă pentru clădiri de birouri bine amplasate și de înaltă calitate.

Per ansamblu, piața de birouri din București în 2025 a fost caracterizată de o scădere a volumelor de închiriere, de persistența constrângerilor pe partea de ofertă și de o îmbunătățire a dinamicii ratei de neocupare. Absența noilor livrări și portofoliul limitat de proiecte în dezvoltare sunt așteptate să susțină fundamentele pieței pe termen mediu, în special în cazul dezvoltărilor moderne de birouri amplasate în zone premium ale orașului.

DEZVOLTĂRILE DE BIROURI

Bazându-se pe succesul în segmentul rezidențial, One United Properties a intrat pe piața de birouri în noiembrie 2017 prin achiziția One North Gate. La 31 decembrie 2025, portofoliul existent de birouri al Companiei cuprindea GLA aproximativ de 119.000 mp și include One Tower (GLA de 24.000 mp, închiriată 100%), One Cotroceni Park Office 1 (GLA de 47.000 mp, închiriată 96%), One Cotroceni Park Office 2 (GLA de 36.000 mp, închiriată 100%) și One Victoriei Plaza (GBA de 12.000 mp, închiriată 100%). Grupul deține, de asemenea, Eliade Tower, o clădire cu GLA de 7.860 mp, care era închiriată în proporție de 87% la sfârșitul anului 2025. Achiziționată de One United Properties în 2022, dezvoltarea face temporar parte din portofoliul de birouri. Totuși, deoarece nu se aliniază cu strategia Companiei privind birourile moderne, scopul său pe termen lung va fi redefinit. Între timp, proprietatea continuă să genereze venituri din chirii.

Împreună cu componenta de retail, portofoliul comercial al One United Properties, care include și Bucur Obor cu GLA de 26.000 mp, închiriat în proporție de 92%, are un GLA de peste 144.000 mp.

Creșterea în cadrul portofoliului de birouri ONE este generată de patru vectori:

- Tendința puternică a corporațiilor care profită de oportunitatea perioadei de pandemie pentru a-și redesena întreaga strategie imobiliară corporativă și pentru a se muta de la clădirile de generație mai veche la cele noi, moderne, pentru a face upgrade;
- Necesitatea de a oferi confort sănătos pentru personal, pentru a-l atrage înapoi la birou, de unde și motivul pentru prioritizarea proprietăților certificate LEED și WELL;
- Necesitatea de a accesa funcții integrate precum rezidențiale și comerciale în cadrul aceleiași dezvoltări, reducând astfel timpul de navetă și oferind facilități în apropierea casei;
- Strategia de a urma o distribuție de birouri hub-and-spoke în întreg orașul, deschiderea mai multor birouri satelit noi pentru a reduce semnificativ timpul de navetă al angajaților, promovând un mediu de birou aproape de acasă.

Segmentul de birouri are o importanță strategică pentru One United Properties întrucât are în vedere închirierea de spații pe termen mediu și lung (cel puțin 5 ani, contracte preferate pe 7-10 ani), oferind un venit recurent previzibil, completând modelul de afaceri de dezvoltare rezidențială.

SUSTENABILITATEA CLĂDIRILOR DE BIROURI

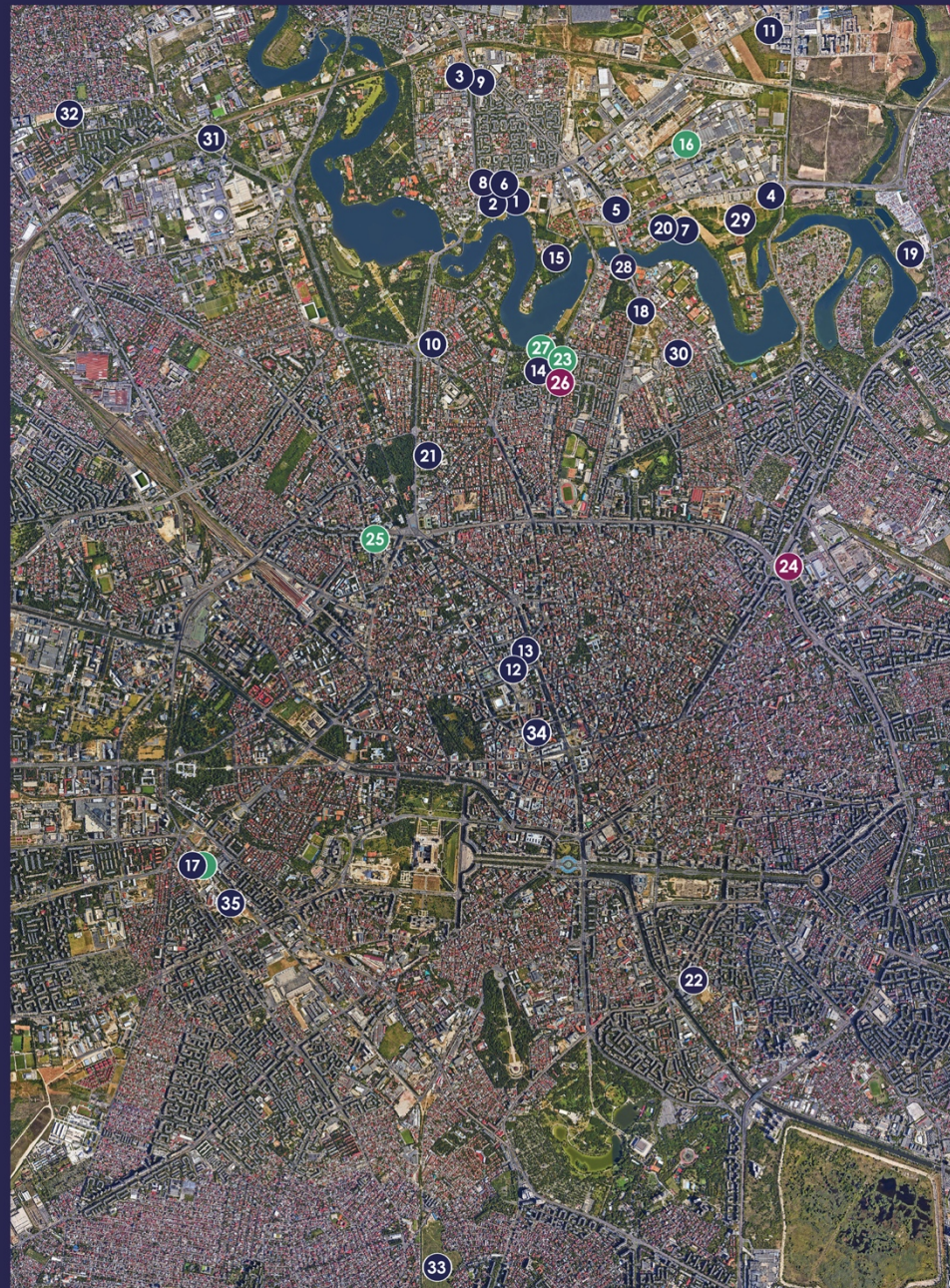
Toate clădirile de birouri dezvoltate de One United Properties sunt certificate sau pre-certificate WELL Health and Safety și LEED Platinum de către US Green Building Council, una dintre cele mai exigente certificări privind impactul și performanța asupra mediului.

PORTOFOLIUL DE MONUMENTE ISTORICE

Ca parte a strategiei sale pe termen lung de dezvoltare a Bucureștiului, One United Properties se angajează să restaureze patrimoniul cultural al orașului, inclusiv zona sa centrală. Această inițiativă se aliniază strategiei mai largi de sustenabilitate a ONE, pe care Compania a început să o implementeze în 2021. Mai mult, viziunea Companiei este de a pune capitala României pe harta internațională, prin dezvoltarea unor repere moderne, care să devină puncte de atracție atât pentru rezidenți, cât și pentru turiști.

În conformitate cu acest angajament, One United Properties a achiziționat mai multe monumente istorice importante în centrul Bucureștiului, care în prezent se află în proces de restaurare. Acestea includ One Athénée, One Gallery, Hotel Mondrian, One Downtown.

DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES



EVENIMENTE CHEIE DE BUSINESS ÎN 2025

VÂNZĂRI REZIDENȚIALE

577 de apartamente și spații comerciale, cu o suprafață totală de 57.018 mp, 768 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 174,1 milioane de euro în anul 2025. În anul anterior, în 2024, Compania a vândut și pre-vândut 850 de apartamente și spații comerciale, cu o suprafață totală de 83.958 mp, 1.270 de locuri de parcare și alte tipuri de unități pentru un total de 227,8 milioane de euro.

Creșterea de 18% a prețului mediu de vânzare pe mp în 2025 față de 2024 continuă tendința ascendentă observată pe parcursul trimestrelor din 2025 și a fost determinată în principal de mixul de vânzări, care a constat preponderent din unități aflate în stadii avansate de construcție, precum One Lake District, One High District și One Lake Club. În T4 2025, One United Properties a lansat vânzările pentru noua sa dezvoltare, One Academy Club, iar echipa de vânzări a pre-vândut numai în acest trimestru aproximativ jumătate din unitățile disponibile pentru vânzare. One Academy Club a reprezentat prima lansare de vânzări a Companiei din mai 2024, întrucât, pe parcursul anului 2025, Compania a continuat să se concentreze pe vânzarea unităților disponibile în dezvoltările aflate aproape de finalizare, contribuind astfel la creșterea prețului mediu de vânzare pe mp.

Pre-vânzările din 2025 pentru dezvoltările aflate în construcție, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la 31 decembrie 2025, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Livrare estimată	Unități vândute în 2025	Total unități vândute de la începerea dezvoltării	Total unități dezvoltate	Unități disponibile pentru vânzare
One Lake District Faza 2	T3 2027	132	471	867	396
One High District	T2 2026	98	729	841	112
One Academy Club	T4 2027	80	80	156	76
One Lake Club Faza 1	T2 2026	77	381	600	219
One Lake District Faza 1	T3 2026	33	699	790	91
One Floreasca Towers	T1 2026	26	182	215	33
One Herăstrău Vista	T1 2026	11	105	119	14
One Peninsula	T3 2026	9	120	167	47
One Modrogan	T4 2026	4	37	48	11
One Athenee	T1 2026	0	10	10	0
TOTAL UNITĂȚI PRE-VÂNDUTE		470	2.814	3.813	999

La 31 decembrie 2025, 74% din unitățile aflate în construcție erau deja pre-vândute, 999 de unități fiind disponibile în portofoliul echipei de vânzări.

Vânzările din 2025 pentru dezvoltările finalizate în cursul ultimelor 12 luni sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Finalizare	Unități vândute în 2025	Total unități vândute de la începerea dezvoltării	Total unități dezvoltate	Unități disponibile pentru vânzare
One Lake Club Faza 2	T3 2025	36	121	138	17
One North Lofts	T4 2025	31	105	151	46
One Mamaia Nord Faza 2	T2 2025	3	64	86	22
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE		70	290	375	85

Anterior anului 2025, Compania a finalizat 2.438 de unități în cadrul a 12 dezvoltări, cu o valoare totală brută de dezvoltare (GDV) de 660,3 milioane de euro. Dintre aceste unități, pe parcursul anului 2025 Compania a vândut 37 de unități în valoare de 24,7 milioane de euro (incluzând locuri de parcare și spații

de depozitare), iar 43 de unități, în valoare de 45,8 milioane de euro (incluzând locuri de parcare și spații de depozitare), sunt încă disponibile pentru vânzare.

Sumele care urmează să fie încasate în baza contractelor încheiate cu clienții la 31 decembrie 2025 sunt de 353,8 milioane de euro în numerar suplimentar până în 2028 (179 de milioane de euro în 2026, 120,6 milioane de euro în 2027 și 54,2 milioane de euro în 2028). 152,4 milioane de euro au fost încasate numai în anul 2025. Aceste încasări deja contractate susțin un flux de numerar predictibil pentru următorii trei ani.

În ceea ce privește suprafața vandabilă, cele mai multe apartamente vândute de One United Properties au fost cele cu 2 camere (1 dormitor), cu o suprafață totală vandabilă de 21.281 mp, cererea fiind cea mai ridicată în cadrul One Lake District Faza 2 și One High District. Acestea au fost urmate de apartamentele cu 4 camere (3 dormitoare), cu o suprafață totală vandabilă de 14.881 mp, cererea fiind cea mai ridicată în cadrul One Lake Club, urmat de One Lake District Faza 2 și One Academy Club. O defalcare detaliată a vânzărilor pe tip de apartament și suprafață totală vandabilă pentru anul 2025 este prezentată mai jos:

Tip unitate	2025	Suprafață vandabilă (mp)
Studio	19	1.050
2 camere (1 dormitor)	317	21.281
3 camere (2 dormitoare)	124	12.962
4 camere (3 dormitoare)	93	14.881
5+ camere și vile (4+ dormitoare)	3	846
Spații comerciale	21	3.362
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	577	54.383

Pentru a răspunde cererii și a capta interesul din segmentul rezidențial premium al pieței, Compania intenționează să își extindă portofoliul de vânzări în 2026 prin noi lansări, inclusiv unități în cadrul viitoarelor dezvoltări One City Club, One Cotroceni Towers și One Park Lane în București, One Mamaia Nord Faza 3 în Constanța, precum și One Riverfront în Sibiu.

NOTĂ: Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale prezentată în această secțiune exclude pre-vânzările din etape incipiente încheiate înainte de începerea construcției. Aceste tranzacții au fost realizate în faze anterioare ale ciclului de dezvoltare, în condițiile unor dinamici de preț diferite și, prin urmare, nu sunt direct comparabile cu vânzările generate în stadii avansate de construcție. Valoarea totală a acestor tranzacții s-a ridicat la 26,5 milioane de euro în 2025, comparativ cu 16,9 milioane de euro în 2024. Începând cu 2026, acest tip de tranzacție nu va mai fi aplicabil ca urmare a modificărilor cadrului legislativ. Viitoarele achiziții de terenuri vor fi finanțate din resursele proprii ale Companiei și, acolo unde este oportun, prin parteneriate cu investitori minoritari la nivel de proiect.



Shaping life

CEA MAI VÂNDUTĂ DEZVOLTARE PENTRU AL TREILEA AN CONSECUTIV

Pentru al treilea an la rând, One Lake District rămâne cea mai căutată dezvoltare din portofoliul One United Properties, confirmând un interes puternic și constant al pieței.

Concepută ca un cartier integrat, dezvoltarea va include o școală dedicată, susținând direcția noastră pe termen lung de a integra educația în viața cotidiană și de a construi comunități mai bine conectate.



Află mai multe

PORTOFOLIUL COMERCIAL

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri a fost de 29,1 milioane de euro în 2025, în creștere cu 4% față de 2024. Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la 31 decembrie 2025 este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Status	Livrare/ Achiziție	Suprafața închirială brută (GLA)	% Închiriat/Pre- închiriat	% Chiriași mutați
One Tower	Dezvoltare	2020	24.073	100%	100%
One Cotroceni Park Office 1	Dezvoltare	2022	47.001	96%	90%
Bucur Obor	Achiziție	2022	25.215	92%	87%
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12.000	100%	100%
One Cotroceni Park Office 2	Dezvoltare	2023	35.797	100%	81%
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI			144.086	97%	90%
One Gallery	În dezvoltare	2025	14.845	68%	n/a
One Technology District	În dezvoltare	2026	21.514	100%	n/a
Hotel Mondrian	În dezvoltare	2026	6.447	100%	n/a

În anul 2025, One United Properties a închiriat și pre-inchiriat 13.720 mp de spații de birouri și retail din cadrul portofoliului său comercial. În plus, Compania a semnat mai multe prelungiri ale contractelor de închiriere pentru o suprafață totală de 23.032 mp.

DEZVOLTĂRI

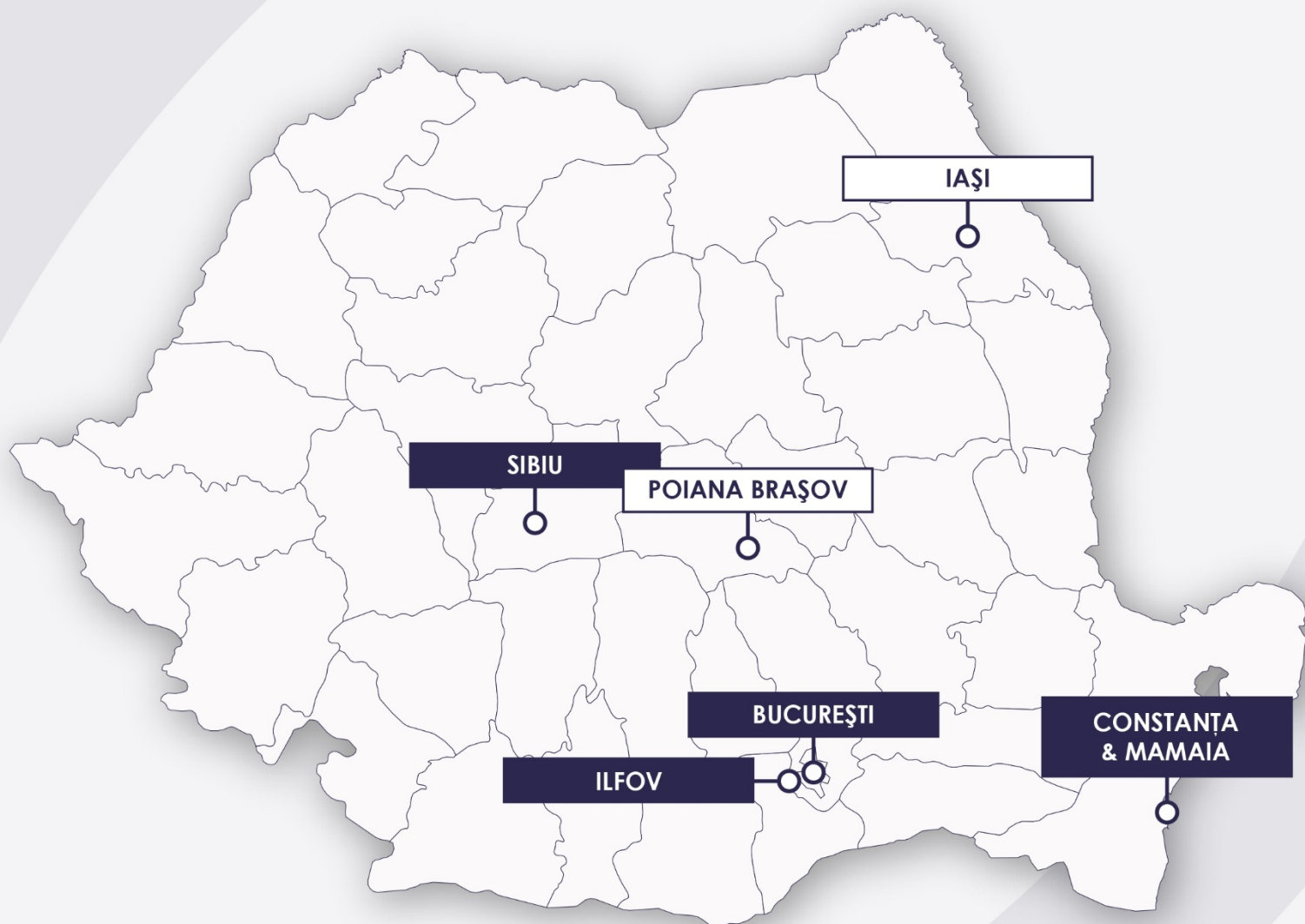
La 31 decembrie 2025, One United Properties avea în construcție un total de 3.655 de unități, precum și 45.500 mp de spații de birouri și comerciale, cu o valoare totală brută de dezvoltare (GDV) de peste 1,4 miliarde de euro.

În anul 2025, One United Properties a finalizat 138 de unități în cadrul One Lake Club Faza 2, 86 de unități în cadrul One Mamaia Nord Faza 2 și 151 de unități în cadrul One North Lofts. One Herăstrău Vista și One Floreasca Towers vor fi finalizate în T1 2026.

PORTOFOLIUL DE TERENURI

La 31 decembrie 2025, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-contracte de cumpărare pentru 504,1 mii mp de terenuri premium pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi totale de construire supraterebră brută (GBA) de peste 1,3 milioane mp. Toate aceste parcele se află în prezent în faza de planificare, având o valoare brută de dezvoltare (GDV) estimată la 2,7 miliarde de euro. Compania estimează construirea pe aceste parcele a peste 11.000 de apartamente, servicii pentru comunități, precum și 106 mii mp de clădiri comerciale pentru închiriere. Dintre clădirile comerciale, 99 de mii mp vor fi destinați spațiilor de birouri, iar restul de 7 mii mp vor fi destinați hotelului Hoxton, amplasat în cadrul unor clădiri care vor fi restaurate.

PREZENȚA LA NIVEL NAȚIONAL



Dezvoltări Existente

Dezvoltări Planificate

REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE

ASPECTE FINANCIARE CHEIE

- One United Properties a înregistrat o **cifră de afaceri** de **1,4 miliarde de lei** în 2025, comparabilă cu nivelul înregistrat în 2024, ca urmare a unei activități intense de dezvoltare, de vânzări și pre-vânzări rezidențiale solide și de un portofoliu stabil generator de venituri.
- Veniturile din **segmentul rezidențial** au scăzut cu 7% față de anul precedent, la **1,1 miliarde de lei**. Cu toate acestea, venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut cu 11% comparativ cu anul anterior, la **367 de milioane de lei**, susținut de vânzările constante și solide din ultimul an și de progresul lucrărilor pe șantierele de construcție. **Marja netă din vânzările rezidențiale s-a îmbunătățit de la 28,9% în 2024 la 34,5% în 2025**, ca urmare a avansării lucrărilor de construcție la nivelul întregului portofoliu de dezvoltări.
- **Veniturile din chirii**, inclusiv veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, au crescut cu 6% în comparație cu anul trecut, la **161,2 milioane de lei** în 2025, reflectând stabilitatea portofoliului comercial.
- În 2025, One United Properties a înregistrat **câștiguri totale din investiții** în valoare totală de **176,9 milioane de lei**, în creștere cu 35% față de anul anterior, majorarea reflectând în principal achiziția terenului pentru One City District, unde Compania va construi prima sa dezvoltare adresată segmentului premium accesibil.
- **Cheltuielile administrative** au scăzut cu 13% față de anul precedent, în timp ce **alte cheltuieli de exploatare** s-au redus cu 13%, ca urmare a programului de optimizare a costurilor implementat la nivelul Grupului pe parcursul întregului an.
- **Profitul brut** a ajuns la **510,5 milioane de lei** în 2025, în creștere cu 19% comparativ cu 2024, în timp ce rezultatul net s-a ridicat la **427,1 milioane de lei** în 2025, o majorare de 15% în comparație cu anul anterior.
- **Activele totale** s-au ridicat la **6,6 miliarde de lei**.
- **Poziție de numerar** de **654 de milioane de lei**, în creștere cu 51% comparativ cu anul trecut, susținută de creditele accesate pentru finanțarea extinderii activității. În consecință, indicatorul **loan-to-value brut** s-a situat la **36%** la finalul anului 2025, menținându-se în intervalul conservator specific companiilor imobiliare europene listate. **Datoria netă** a fost de **896,3 milioane de lei**, reprezentând 14% din activele totale de 6,6 miliarde de lei.

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a scăzut cu 1% față de anul precedent, ajungând la 1,438 miliarde de lei în 2025, comparativ cu 1,448 miliarde de lei în 2024. Segmentul principal de activitate al Companiei, vânzarea de proprietăți rezidențiale, a înregistrat o scădere de 7% comparativ cu anul anterior, la 1,064 miliarde de lei, evoluție care reflectă mixul de vânzări și calendarul noilor lansări, fiind parțial compensată de creșterea prețurilor medii de vânzare și de stadiile avansate de execuție ale dezvoltărilor cheie. Pe fondul apropierii de finalizare a mai multor dezvoltări, venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut cu 11% față de anul anterior, la 367 de milioane de lei, reflectând îmbunătățirea mixului de proiecte și disciplina privind marjele. Odată cu avansarea lucrărilor de construcție la nivelul întregului portofoliu de vânzări, marja netă a segmentului rezidențial s-a îmbunătățit la 34,5% în 2025, comparativ cu 28,9% înregistrată în 2024. Această valoare reflectă în mod adecvat marja generală pe care One United Properties o generează din vânzarea unităților rezidențiale. Compania vizează, pentru fiecare dezvoltare, o marjă netă de minimum 35%, marja raportată pentru o anumită perioadă variind în funcție de stadiul de execuție al dezvoltărilor din portofoliu și de mixul general de produse.

Pentru mai multe informații despre recunoașterea veniturilor din vânzările rezidențiale la One United Properties, consultați capitolul dedicat al acestui raport, disponibil AICI.

Veniturile din chirii, care includ veniturile din divizia comercială și veniturile din serviciile furnizate

chiriașilor, au ajuns la 161,2 milioane de lei în 2025, în creștere cu 6% în comparație cu anul anterior. Majorarea moderată, de o singură cifră, reflectă stabilizarea portofoliului comercial, care avea un grad de ocupare de 97% la 31 decembrie 2025, cu 90% dintre chiriași deja mutați. Venitul net din chirii a crescut cu 1% față de anul precedent, la 103,8 milioane de lei.

Câștigurile totale din investiții (reprezentând câștigurile din evaluarea la valoarea justă conform IAS 40 Investiții imobiliare, recunoscute în contul de profit sau pierdere) s-au ridicat în 2025 la 176,9 milioane de lei, în creștere cu 35% comparativ cu anul trecut. În 2025, One United Properties a înregistrat câștiguri din investiții imobiliare destinate dezvoltării ulterioare în valoare totală de 80,4 milioane de lei. Valoarea reflectă recunoașterea la valoarea justă a terenului achiziționat pentru One City District, unde Compania va construi prima sa dezvoltare destinată segmentului premium accesibil.

Cheltuielile administrative au scăzut cu 13% comparativ cu anul precedent, până la 64,7 milioane de lei. Această diminuare a fost determinată de un program consolidat de optimizare a costurilor implementat la nivelul întregului Grup, inițiat în ianuarie 2025 și a continuat pe parcursul anului. Totodată, alte cheltuieli de exploatare s-au redus cu 13%, la 15,9 milioane de lei. Din această sumă, 3,4 milioane de lei reprezintă sponsorizări aferente activităților de CSR, care se preconizează că vor fi parțial deduse din impozitul pe profit.

Rezultatul din activitatea de exploatare (EBITDA) a ajuns la 574,7 milioane de lei în 2025, reflectând o creștere de 19%, susținută de majorarea cu 11% a venitului net din vânzarea de proprietăți rezidențiale (+36,9 milioane de lei) și de creșterea cu 1% a venitului net din chirii (+0,9 milioane de lei), corelate cu un avans general de 35% al câștigurilor (+45,9 milioane de lei).

Profitul brut a ajuns la 510,5 milioane de lei în 2025, în creștere cu 19% față de anul anterior, în timp ce profitul net s-a situat la 427,1 milioane de lei, în urcare cu 15% comparativ cu 2024. Impozitul pe profit pentru 2025 s-a ridicat la 83,4 milioane de lei, în creștere cu 44%, incluzând 17,6 milioane de lei reprezentând cheltuieli efective cu impozitul și 65,8 milioane de lei reprezentând impozit amânat pe profit aferent câștigurilor din ajustarea valorii juste, care vor deveni impozabile doar la vânzarea activelor.

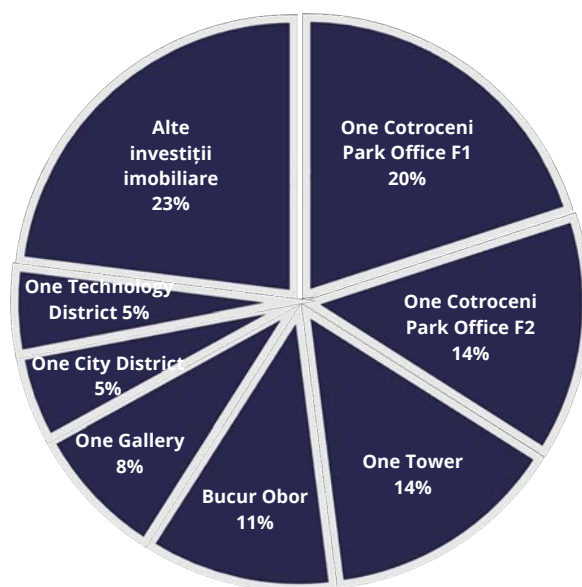
Pozițiile P&L selectate (RON)	2025	2024	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	1.064.111.710	1.141.909.097	-7%
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(682.020.602)	(784.795.232)	-13%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	367.045.695	330.126.930	11%
Venituri din chirii incl. venituri din serviciile către chiriași	161.201.005	151.447.486	6%
Cheltuieli din serviciile către chiriași	(41.072.273)	(35.239.270)	17%
Venitul net din chirii	103.774.667	102.911.955	1%
Câștiguri din proprietăți închiriate aflate în dezvoltare	8.518.335	57.995.556	-85%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	80.505.637	59.642.408	35%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	80.360.511	16.604.838	384%
Cheltuieli administrative	(64.759.564)	(74.166.329)	-13%
Alte cheltuieli de exploatare	(15.913.951)	(18.289.356)	-13%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	574.690.306	481.686.431	19%
EBT	510.506.729	430.749.472	19%
Profit net	427.075.684	372.625.552	15%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 19% în 2025, ajungând la 6,6 miliarde de lei la finalul anului. Activele imobilizate au crescut cu 15% în 2025, până la 3,4 miliarde de lei, ca urmare a creșterii de 13% a investițiilor imobiliare, la 3,2 miliarde de lei la finalul lui 2025, reprezentând în principal segmentul comercial și portofoliul de terenuri. Această creștere a fost determinată de adăugarea One City District și One City Club în categoria investițiilor imobiliare, precum și de majorarea valorii proprietăților One Technology District (+100%), One Gallery (+19%) și Mondrian Hotel (+12%), aflate în construcție. Creșterea solidă a investițiilor imobiliare a fost parțial compensată de scăderea cu 49% a apartamentelor de

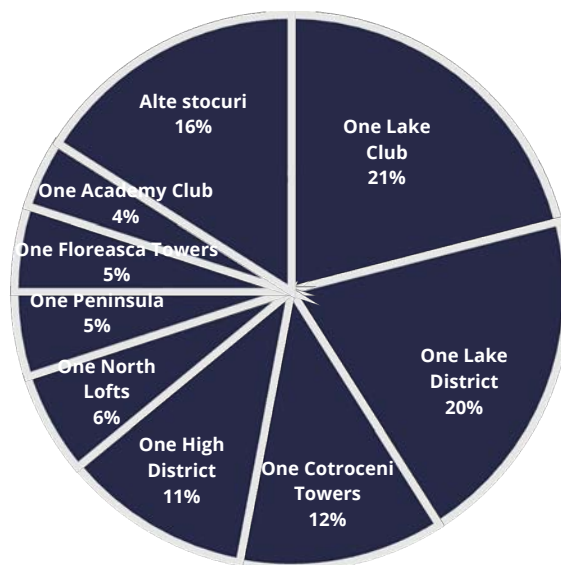
închiriat care au fost vândute.

Investiții imobiliare '000 RON	31.12.2025	31.12.2024
One Tower	449.087	421.209
One Cotroceni Park - Office 1	638.708	604.225
One Cotroceni Park - Office 2	459.199	444.594
One Cotroceni Park - Office 3	39.176	37.106
One Cotroceni Park - Office 4	87.925	81.671
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
Real Habitat Office Building (fosta One Technology District)	162.188	81.146
Eliade Tower	42.306	44.075
Bucur Obor	368.927	346.934
One Gallery	266.381	222.994
One Băneasa Airpark	18.033	18.990
One Mondrian Hotel	80.967	72.580
One Carpathian	9.077	7.883
One Downtown	56.446	50.807
One Mamaia Nord Faza 3	15.214	14.843
One City District	176.972	-
One City Club	42.491	-
Altele	77.250	73.836
Apartamente de închiriat	90.346	178.612
TOTAL	3.219.220	2.840.032



Activele circulante au crescut cu 25% în 2025, ajungând la 3,2 miliarde de lei la finalul anului, evoluție determinată de majorarea cu 51% a creanțelor comerciale, la 1,1 miliarde de lei, și de o creștere de 51% a numerarului și echivalentelor de numerar. Stocurile au crescut cu 7% față de anul anterior, ajungând la 1,1 miliarde de lei la finalul lui 2025. Creșterea stocurilor a fost determinată de includerea unei noi dezvoltări în categoria proprietăților rezidențiale, respectiv One Academy Club, unde vânzările și construcția au început în T4 2025, fiind parțial compensată de livrarea unităților finalizate. Evoluția întregului portofoliu reflectă continuarea vânzărilor solide la nivelul portofoliului rezidențial și livrarea unităților finalizate către clienții finali. Stocul aferent One Timpuri Noi a scăzut cu 72% în 2025, urmat de One Cotroceni Park Rezidențial (-38%), One Floreasca Vista (-35%), One Verdi Park (-34%) și One Mircea Eliade (-32%). Restul dezvoltărilor au înregistrat un grad variabil de creștere sau scădere, în concordanță cu evoluția vânzărilor rezidențiale din 2025, așa cum este prezentată în secțiunea de actualizări legate de business.

Proprietate rezidențială în '000 RON	31.12.2025	31.12.2024
One Verdi Park	20.752	31.296
One Cotroceni Park - Rezidențial	32.751	53.181
One Cotroceni Towers	129.956	129.404
One Modrogan	39.466	43.266
One Mircea Eliade	1.846	2.711
One Peninsula	57.532	63.056
One Herăstrău Towers	2.286	3.267
One Floreasca Vista	246	378
One Timpuri Noi	523	1.877
One Mamaia Nord 2	30.421	27.087
One Herăstrău Vista	25.109	26.647
One High District	124.234	123.846
One Lake Club	232.803	211.417
One Lake District	218.560	141.510
One North Lofts	70.302	96.420
One Floreasca Towers	52.781	71.750
Carpathian Lodge 2	15.126	6.748
One Academy Club	48.716	-
Alte stocuri	10.719	7.561
TOTAL	1.114.127	1.041.422



CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 10% în 2025, ajungând la 3,8 miliarde de lei. Această creștere a fost determinată în principal de majorarea cu 18% a rezultatului reportat, care s-a ridicat la 2 miliarde de lei la finalul anului 2025. Acțiunile proprii au înregistrat o valoare negativă de 29,5 milioane de lei, în creștere cu 106%, reprezentând acțiunile proprii răscumpărate de pe piață în cursul anului 2025, în conformitate cu programul de răscumpărare inițiat în data de 12 decembrie 2024, cu scopul anulării acestora ([mai multe detalii AICI](#)).

Datoriile totale au crescut cu 35% față de anul precedent în 2025, ajungând la 2,8 miliarde de lei la 31 decembrie 2025. Datoriile pe termen lung au crescut cu 35%, până la 1,7 miliarde de lei, în timp ce datoriile curente au avansat cu 34%, până la 1 miliard de lei, ambele evoluții fiind determinate de extinderea semnificativă a activității de exploatare. Creșterea datoriilor curente a fost determinată, în principal, de majorarea cu 146% a creditelor pe termen scurt de la bănci și alte entități, care s-au ridicat la 235,2 milioane de lei la finalul lunii decembrie 2025, precum și de creșterea cu 41% a avansurilor încasate de la clienți, care au ajuns la 499,6 milioane de lei la finalul lui 2025.

Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de majorarea cu 37% a împrumuturilor și creditelor de la bănci și alte entități, care au ajuns la 1,3 miliarde de lei la 31 decembrie 2025. Acestea includ tragerile de fonduri pentru One North Lofts, One Lake District, One Technology District și One Lake Club, precum și finanțări suplimentare pentru One Tower și One Cotroceni Park Office 1 și 2. Totodată, a fost înregistrată o creștere de 18% a datoriilor privind impozitele amânate, care au ajuns la 425 de milioane de lei la finalul anului.

Scadența medie rămasă pentru creditele în sold la 31 decembrie 2025 a fost de 7,7 ani pentru creditele bancare legate de investiții în active imobiliare (231,5 milioane de euro) și de 1,9 ani pentru creditele bancare legate de dezvoltarea de active imobiliare rezidențiale (60,3 milioane de euro). Marja medie a dobânzii peste nivelul EURIBOR la 3 luni s-a situat între 1,5% și 3%.

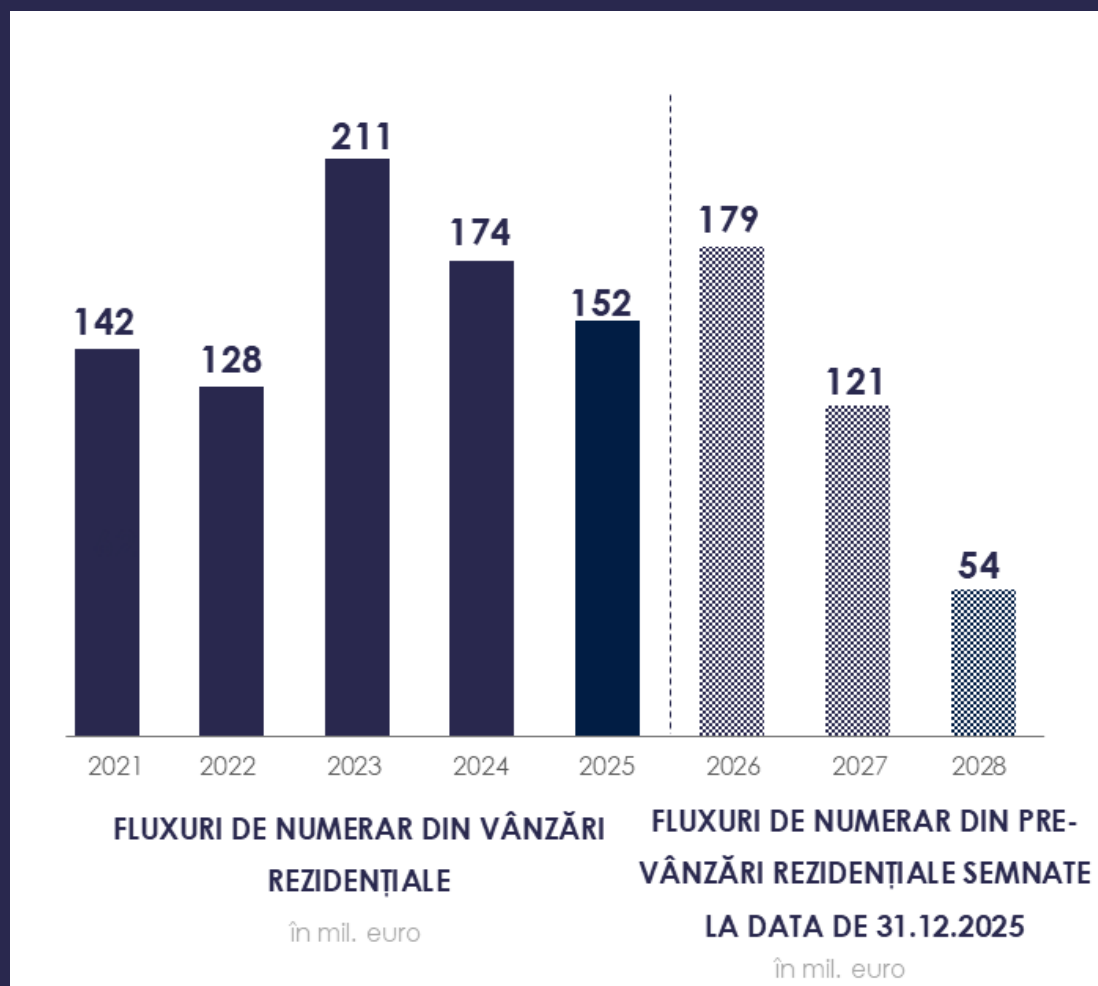
Per ansamblu, creșterea creditelor pe termen lung ale One United Properties este determinată, pe de o parte, de clădirile de birouri și comerciale, care sunt finanțate prin credite pe termen lung. Aceste credite nu afectează fluxul de numerar, întrucât sunt rambursate în principal din veniturile din chirii, iar o parte din credit este amortizată în fiecare an. Pe de altă parte, dezvoltările care vizează clienți cu venituri medii și medii spre mari, unde clienții pot contracta apartamente cu un avans de 30% și o plată de 70% la livrare, necesită, în termeni relativi, un nivel mai ridicat de îndatorare decât dezvoltările adresate clienților cu venituri mari și foarte mari, unde aceștia au achitat sumele integrale pe parcursul perioadei de construcției (100% plată anticipată sau 5 rate egale de 20%).

La finalul anului 2025, indicatorul loan-to-value (LTV) s-a situat la 36%, reflectând utilizarea finanțării prin datorie pentru susținerea extinderii portofoliului de dezvoltări și a celui generator de venituri. În pofida creșterii față de anul precedent, un nivel al LTV de 36% se menține în intervalul conservator specific companiilor imobiliare europene listate, susține o alocare eficientă a capitalului și păstrează o flexibilitate financiară semnificativă, precum și un nivel confortabil al indicatorilor de îndatorare, pe măsură ce baza de active continuă să crească. Datoria netă s-a ridicat la 896,3 milioane de lei, reprezentând doar 14% din totalul activelor, care au ajuns la 6,6 miliarde de lei.

FLUXURI DE NUMERAR

În 2025, One United Properties a înregistrat intrări de numerar în valoare de 152,4 milioane de euro din vânzarea și pre-vânzarea unităților contractate. Fluxurile de numerar contractuale, respectiv sumele care urmează să fie încasate în baza contractelor de pre-vânzare încheiate cu clienții până la 31 decembrie 2025, se ridică la 353,8 milioane de euro în numerar suplimentar până în 2028 (179 de milioane de euro în 2026, 120,6 milioane de euro în 2027 și 54,2 milioane de euro în 2028). Aceste creanțe contractate sporesc vizibilitatea asupra generării de numerar în următorii trei ani. Acestea reprezintă exclusiv sumele datorate pentru unitățile pre-vândute care urmează să fie livrate în viitor, excluzând orice vânzare realizată după 31 decembrie 2025.

La data de 31 decembrie 2025, Compania avea 999 de unități rezidențiale disponibile pentru pre-vânzare în dezvoltările aflate în construcție și alte 128 de unități disponibile pentru vânzare în dezvoltările finalizate. Pentru a răspunde cererii și a valorifica interesul din segmentul premium al pieței rezidențiale, Compania intenționează să își extindă portofoliul de vânzări în 2026 prin noi lansări, inclusiv unități în viitoarele dezvoltări One City Club, One Cotroceni Towers și One Park Lane în București, One Mamaia Nord Faza 3 în Constanța și One Riverfront în Sibiu.



Vă rugăm să aveți în vedere că pot exista diferențe nesemnificative de mapare între raportul ESEF și situațiile financiare aferente anului 2025.

RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE

One United Properties recunoaște veniturile în funcție de pre-vânzări, corelate cu metoda gradului de realizare (veniturile sunt recunoscute în timp, conform IFRS 15, utilizând o metodă de input de tip cost la cost). Combinația dintre unitățile vândute și cele nevândute, precum și momentul acestor vânzări, în special în raport cu perioada de raportare, pot afecta veniturile recunoscute și marjele de profit asociate.

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

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

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IFRS 15

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

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

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

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

EXEMPLU DE RECUNOAȘTERE A VENITURILOR ȘI A PROFITULUI

Valoarea Totală a Contractului: 1.000.000 euro

Costul Terenului: 100.000 euro

Costurile de Dezvoltare: 500.000 euro

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

Anul 0 (Începutul Contractului):

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

Anul 1 (Sfârșitul Primului An):

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

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

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

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

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

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

RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE

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

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IAS 40

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

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

Tehnicile de măsurare a valorii juste sunt:

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

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

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

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

INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, la nivel consolidat, la 31 decembrie 2025, sunt prezentați mai jos.

**Date financiare
în RON**

31 decembrie 2025

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	3.208.345.149	= 3,06
Datorii curente	1.049.659.025	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat	1.550.311.808	= 41%
Capitaluri proprii	3.819.829.083	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți	947.583.028	= 0,66
Cifra de afaceri	1.438.151.106	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri	1.438.151.106	= 0,42
Active imobilizate	3.402.372.448	

Loan to value

	31 decembrie 2025		31 decembrie 2024
Datorie financiară	1.550.311.808	= 36%	1.047.491.441
Active imobiliare	4.333.346.876		3.881.454.775

STRUCTURA GRUPULUI

One United Properties SA este holdingul Grupului. Activitatea Grupului se desfășoară prin intermediul filialelor. Compania-mamă supraveghează, co-implementează, precum și atrage și asigură fonduri pentru implementarea proiectelor de dezvoltare.

Principalele filiale ale One United Properties SA sunt prezentate mai jos. Aceste companii au fost înființate sau achiziționate cu scopul de a îndeplini anumite sarcini – fie implementarea unor dezvoltări specifice, fie asistarea în procesul de dezvoltare, închiriere și/sau vânzare de apartamente sau proprietăți de birouri. La 31 decembrie 2025, Grupul era format din 56 de filiale consolidate integral.

Numele filialei	Activitate	Deținere la 31.12.2025
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Peninsula SRL (fosta One Herastrau Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Herastrau Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectură pentru proiecte de grup și non-grup	60,00%
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Herastrau Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herastrau Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare proiecte	51,00%
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA)	Dezvoltator imobiliar în București	98,57%
One United Tower SRL	Dezvoltator imobiliar în București	71,46%
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în Constanța	95,00%
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%
One Herastrau Vista SRL (fosta Neo Herastrau Park SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herastrau IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Long Term Investments SRL (fosta One Herastrau Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în București	71,56%
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	Dezvoltator imobiliar în București	71,56%
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în Constanța	100,00%
One High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%

Raport Anual 2025 | One United Properties S.A.

One Plaza Athenae SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Herastrau City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
Carpathian Lodge Magura SRL (fosta Carpathian Estate SRL, fosta One Carpathian Lodge-Magura SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	66,72%
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Downtown SRL (fosta of One Proiect 10 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
Bucur Obor SA	Închiriere spații retail	59,598%
One United Management Services SRL	Servicii de management	100,00%
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	60,00%
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Închiriere spații birouri în București	100,00%
Eliade Tower SRL	Închiriere spații birouri în București	100,00%
One Park Line SRL (fosta of One Proiect 16 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	56,56%
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 20 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Proiect 21 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%
One Proiect 22 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%
One Baneasa Airpark SRL (fosta of One Proiect 23 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	70,00%
Veora Project 1 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%
Propcare SRL	Servicii de management al proprietății	80,00%
Prelude 2000 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%
Jefyval Holdings Limited	Holding	100,00%
Mozaic IM SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%
Mozaic AP SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%

ACȚIONARI ȘI CAPITAL SOCIAL

One United Properties SA este o societate pe acțiuni constituită în conformitate cu legile din România. În urma unei Oferte Publice Inițiale de succes, în cadrul căreia Compania a atras 260 de milioane de lei, One United Properties s-a listat pe Piața Principală a Bursei de Valori București pe 12 iulie 2021.

În 2022, capitalul social al One United Properties a fost majorat datorită unei noi majorări de capital, care a avut loc în perioada 27 iunie - 3 august 2022. Procesul a constat în două etape - prima, în care acționarii existenți au subscris noile acțiuni în baza drepturilor de preferință, și cea de a doua, cu noi investitori care au participat în cadrul plasamentului privat. Prețul final pe acțiune pentru ambele etape a fost stabilit la 1,25 lei, iar Compania a atras în total 253,7 milioane de lei.

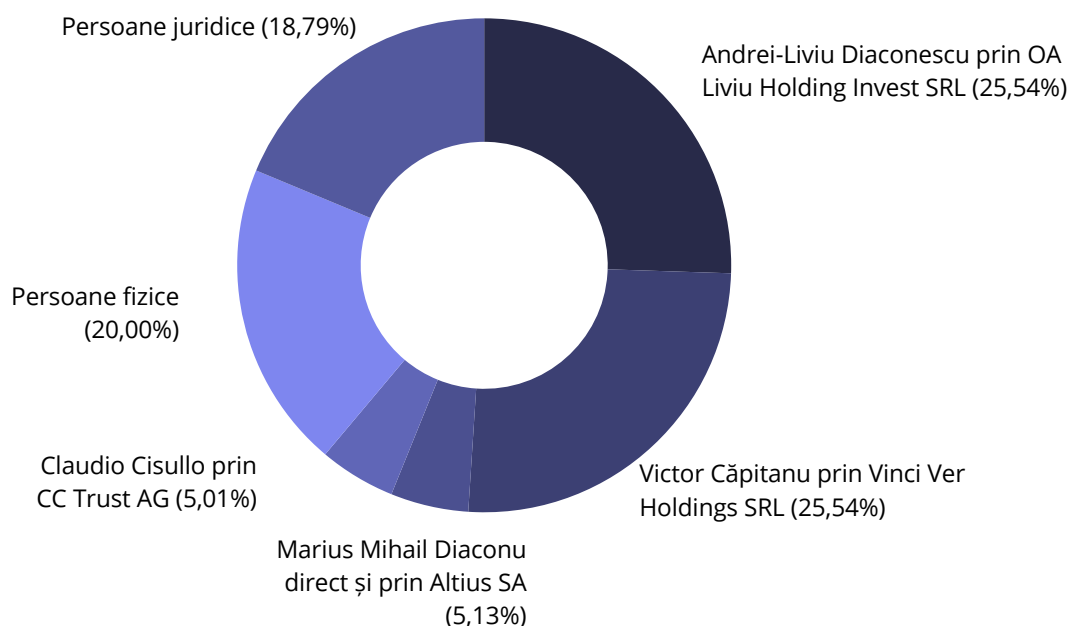
În 2024, Compania a efectuat o majorare de capital social prin emiterea a 31.203.202 de noi acțiuni, cu o valoare de 6,2 milioane de lei, în conformitate cu Hotărârea AGEA nr. 68 din data de 9 octombrie 2023, în scopul implementării programului de Stock Option Plan pentru membrii executivi ai Consiliului de Administrație, ca urmare a îndeplinirii criteriilor de performanță stabilite în cadrul programului SOP. Majorarea de capital social a fost realizată prin compensarea unor creanțe certe, lichide și exigibile deținute de beneficiarii SOP.

De asemenea, în 2024, One United Properties a efectuat o nouă majorare de capital social, care a avut loc între 19 august și 24 septembrie 2024. Procesul s-a desfășurat în două etape - prima, în care acționarii existenți au subscris pentru noi acțiuni în baza drepturilor de preferință, și a doua, în care noi investitori au participat printr-un plasament privat. Prin această operațiune, Compania a atras 340,1 milioane de lei prin emiterea unui număr de 1.700.297.547 de noi acțiuni nominative dematerializate.

În 2025, a fost finalizată consolidarea acțiunilor ONE la un raport de 50:1, în urma aprobării de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor. Prin urmare, valoarea nominală a acțiunilor ONE a crescut de la 0,2 lei la 10 lei, iar prețul acțiunii a fost ajustat în consecință, în timp ce capitalizarea bursieră totală a Companiei a rămas neschimbată. În urma consolidării, numărul total de acțiuni s-a ridicat la 110.583.102, iar capitalul social al Companiei s-a situat la 1.105.831.020 lei.

În data de 29 aprilie 2025, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor a aprobat o reducere a capitalului social al Companiei prin anularea acțiunilor achiziționate anterior în cadrul programelor de răscumpărare a acțiunilor proprii. Prin urmare, la data de 31 decembrie 2025, capitalul social al One United Properties se ridică la 1.105.000.000 lei, împărțit în 110.500.000 de acțiuni nominative, cu o valoare nominală de 10 lei per acțiune.

Structura acționariatului Companiei la data de 31 decembrie 2025 era următoarea:



Andrei-Liviu Diaconescu și Victor Căpitanu, acționarii fondatori ai One United Properties, dețin fiecare câte 25,54% din Companie, direct și prin intermediul vehiculelor lor de investiții, OA Liviu Holding Invest SRL și, respectiv, Vinci Ver Holdings SRL. Excluzând toate acțiunile deținute de cofondatori și participațiile deținute de CC Trust și de dl. Marius Mihail Diaconu, free-float-ul efectiv al Companiei la data de 31 decembrie 2025 este de 38,79%.

LICHIDITATEA ȘI EVOLUȚIA PREȚULUI ACȚIUNII

În anul 2025, acțiunile ONE au fost a 14-a cea mai tranzacționată acțiune de pe BVB din punct de vedere al lichidității absolute și a 10-a cea mai tranzacționabilă după lichiditate raportată la free-float, înregistrând tranzacții în valoare de 222,7 milioane de lei. În T4 2025, ONE a fost a 12-a în funcție de lichiditatea absolută și a 6-a în funcție de lichiditatea raportată la free-float, valoarea tranzacțiilor cu acțiuni ONE ridicându-se la 84,1 milioane de lei în această perioadă. Capitalizarea bursieră la 31 decembrie 2025 a fost de 3,3 miliarde de lei, iar Compania avea 9.640 de acționari la aceeași dată (+154% față de momentul listării). Lichiditatea One United Properties din 2025 a fost susținută de doi Market Makeri – BRK Financial Group și Raiffeisen Bank International.

În anul 2025, acțiunile ONE au înregistrat o creștere de 38%, în timp ce indicele BET a crescut cu 46%. Incluzând cele două plăți de dividende efectuate pe parcursul anului 2025, în valoare de 0,36 lei fiecare, randamentul total al acțiunilor ONE în 2025 a fost de 42%, în timp ce indicele BET-TR a crescut cu 55% în aceeași perioadă.

RĂSCUMPĂRAREA DE ACȚIUNI PROPRII

În data de 7 noiembrie 2025, One United Properties a finalizat programul de răscumpărare a acțiunilor proprii inițiat în data de 12 decembrie 2024, în conformitate cu Hotărârea AGEA nr. 74/10.10.2024. În perioada 12.12.2024 – 07.11.2025, Compania a răscumpărat un total de 883.173 de acțiuni (ajustat în urma consolidării valorii nominale), la un preț mediu de 22,6397 lei pe acțiune, pentru o valoare totală de 19,99 milioane de lei (excluzând comisioanele de intermediere și alte costuri aferente achiziției). Programul a fost administrat independent de BRK Financial Group S.A. și a fost implementat cu respectarea reglementărilor aplicabile privind abuzul de piață, având ca scop anularea acțiunilor. Acțiunile vor fi anulate în cursul anului 2026.

La data de 31 decembrie 2025, One United Properties S.A. deținea 1.069.400 de acțiuni proprii, reprezentând 0,33% din capitalul social. Niciuna dintre filialele One United Properties nu deținea acțiuni ONE la 31 decembrie 2025.

OFERTA PUBLICĂ DE CUMPĂRARE (OPC)

Ca urmare a publicării în Monitorul Oficial, în data de 5 noiembrie 2025, a Hotărârii AGEA nr. 79/15.10.2025, One United Properties a inițiat procedurile pentru implementarea unei Oferte Publice de Cumpărare (OPC) în vederea achiziționării a până la 20% din capitalul său social, la un preț cuprins între 25 lei și 40 lei pe acțiune, cu o valoare agregată maximă de 884 de milioane de lei (aproximativ 175 de milioane de euro). Acțiunile răscumpărate vor fi anulate prin reducerea capitalului social, având ca obiectiv optimizarea structurii de capital a Companiei. Oferta este estimată să fie lansată în cursul anului 2026.

STRUCTURA ORGANIZAȚIONALĂ

Adunarea Generală a Acționarilor este cel mai înalt organ de decizie al Companiei. Compania este condusă de un Consiliu de Administrație format din șapte membri care sunt responsabili în mod colectiv pentru strategia și dezvoltarea Companiei și supravezează echipa de conducere executivă.

Operațiunile Companiei sunt împărțite în mai multe departamente: Dezvoltare Proiect, Arhitectură, Urbanism, Design, Financiar, Juridic, Vânzări, Închirieri, Marketing, Post-vânzări, Relația cu investitorii, Investiții, Asset Management și Resurse Umane. Departamentele de Audit Intern și Conformitate răspund direct către Consiliul de Administrație. Structura organizațională a One United Properties este prezentată mai jos:



ADUNĂRILE GENERALE ALE ACȚIONARILOR

În 2025, One United Properties a organizat trei Adunări Generale ale Acționarilor – în datele de 29 aprilie 2025, 4 septembrie 2025 și 15 octombrie 2025.

AGOA & AGEA din data de 29 aprilie 2025

În data de 29 aprilie 2025, One United Properties a organizat Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, bugetul pentru 2025 și distribuția celei de-a doua tranșe a dividendelor aferente anului 2024, în valoare de 39,6 milioane de lei (prima tranșă fiind plătită în octombrie 2024, dividendul brut total pentru 2024 fiind de 77,8 milioane de lei). Dividendul brut de 0,36 lei per acțiune a fost plătit în data de 29 mai 2025. De asemenea, acționarii au reales Consiliul de Administrație al One United Properties, format din șapte membri: Claudio Cisullo, Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Dragoș Manda, Marius Diaconu, Augusta Dragici și Dirk Pahlke. Hotărârile AGOA și AGEA **sunt disponibile AICI**.

AGEA din data de 4 septembrie 2025

În data de 4 septembrie 2025, One United Properties a organizat Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor. AGEA a aprobat contractarea și modificarea unor facilități de credit pentru subsidiarele Companiei – One United Tower S.R.L., One Cotroceni Park Office S.R.L. și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. – inclusiv garanțiile aferente, contractele de hedging și aranjamentele de subordonare. Hotărârile AGEA **sunt disponibile AICI**.

AGOA & AGEA din data de 15 octombrie 2025

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

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

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație al One United Properties este format din cinci membri neexecutivi, precum și doi membri executivi, respectiv Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu, cofondatorii Companiei. Cinci membri ai Consiliului sunt independenți, formând astfel o majoritate.

În cadrul Adunării Generale anuale a Acționarilor din data de 29 aprilie 2025, acționarii au reales Consiliul de Administrație al One United Properties, format din șapte membri: Claudio Cisullo (ales de Consiliu în funcția de Președinte al Consiliului de Administrație), Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Marius-Mihail Diaconu, Augusta-Valeria Dragic, Dragoș-Horia Manda și Dirk Pahlke. Mandatul membrilor Consiliului este de 1 an.

În 2025, funcția de Președinte al Consiliului de Administrație a fost deținută de dl. Claudio Cisullo.

Membrii Consiliului de Administrație la 31 decembrie 2025 sunt prezentați mai jos. Mandatele tuturor membrilor Consiliului de Administrație urmează să expire în data de 29 aprilie 2026 și, prin urmare, în cadrul Adunării Generale a Acționarilor din data de 29 aprilie 2026, acționarii vor alege un nou Consiliu de Administrație.

CLAUDIO CISULLO

Președinte al Consiliului de Administrație, independent



Născut în 1964, dl. Cisullo este fondatorul și președintele CC Trust Group AG, un family office activ la nivel internațional, cu investiții în sectoarele de biotehnologie, aviație privată, agrement, farmaceutice, servicii profesionale, imobiliare și tehnologie. Cu peste 30 de ani de experiență în finanțare corporativă, fuziuni și achiziții, capital de risc și capital privat, domnul Cisullo se numără printre cei mai bogați 300 de oameni din Elveția și este un investitor activ pe piața imobiliară rezidențială și comercială din România.

Domnul Cisullo a fost numit Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties în data de 28.09.2020 și Președinte al Consiliului de Administrație al One United Properties în data de 20.05.2021.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2025: 5.531.868 de acțiuni deținute prin CC Trust Group AG.

VICTOR CĂPITANU

Membru executiv al Consiliului de Administrație



Născut în 1979, Victor este cofondator și membru executiv al Consiliului de Administrație al One United Properties, coordonând activitățile de vânzări, închirieri, marketing și investiții.

Victor deține atestare CFA, o diplomă în Finanțe și Bănci de la Academia de Studii Economice din București și a urmat un program executiv de Private Equity la Universitatea Harvard și un program executiv la Singularity University din Silicon Valley.

Victor Căpitanu a fost numit în funcția de Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties în data de 09.05.2016.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2025: 28.220.764 de acțiuni prin Vinci Ver Holdings SRL.

ANDREI-LIVIU DIACONESCU

Membru executiv al Consiliului de Administrație



Născut în 1975, Andrei este cofondator și Membru Executiv al Consiliului de Administrație al One United Properties, coordonând activitățile de Operațiuni, Financiare și Juridice. Andrei deține un EMBA de la ASEBUSS și o diplomă în drept internațional de la Universitatea din Macedonia, Salonic.

Andrei Diaconescu a fost numit în funcția de Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties în data de 09.05.2016.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2025: 28.220.764 acțiuni prin OA Liviu Holding Invest SRL.

MARIUS-MIHAIL DIACONU

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



Născut în 1973, domnul Diaconu este un investitor activ și executiv cu o experiență de peste 20 de ani. Proiectele sale acoperă sănătatea animalelor, imobiliare, IT, agricultură, divertisment, servicii industriale și au fost dezvoltate în Europa, Asia și SUA. Marius este fondatorul (1999) și CEO al Altius SRL, lider de piață pentru produse de sănătate animală și cel mai mare importator din România, cu o prezență regională care include Bulgaria și Moldova. Domnul Diaconu este licențiat în Marketing de la Academia de Studii Economice București (1997).

Domnul Diaconu a fost numit în funcția de Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties în data de 28.09.2020.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2025: 5.511.689 direct și 159.000 prin Altius SA.

AUGUSTA-VALERIA DRAGIC

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



Doamna Dragic este cofondatoare a Grupului Superbet împreună cu domnul Sacha Dragic încă din anul 2008. Începând cu deschiderea primului lor magazin acum mai bine de un deceniu, Grupul a crescut pentru a deveni liderul pieței românești, extinzându-se la nivel internațional și incluzând mai multe branduri la nivel european. Grupul Superbet operează o ofertă online de top, alimentată de tehnologie proprie dezvoltată în hub-urile lor tehnologice din București, Zagreb și Londra, o rețea de peste 1.000 de agenții de pariuri naționale în piețele sale și o echipă globală de aproximativ 4.800 de angajați. În 2019, Superbet a obținut o investiție minoritară de 175 de milioane de euro de la Blackstone, un grup de investiții global cu sediul în SUA, pentru a accelera creșterea sa.

Doamna Dragic a fost numită membru al Consiliului de Administrație al One United Properties în data de 26.04.2022.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2025: 130.900 prin D Craig Investment SA.

DRAGOȘ-HORIA MANDA

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



Născut în 1960, domnul Manda este președintele Consiliului de Administrație al Patria Bank și Managing Partner al Axxess Capital. Acesta are peste 17 ani de experiență în private equity în Europa de Sud-Est și o reputație impresionantă ca președinte / membru al consiliului de administrație al diferitelor fonduri de private equity, cum ar fi American Enterprise Fund, Balkan Accession Fund și Emerging Europe Accession Fund. În cariera sa, domnul Manda a supervizat investiții de capital de peste 200 de milioane de euro în industrii precum IT, retail, servicii financiare, energie și producție.

Domnul Manda a fost numit membru al Consiliului de Administrație al One United Properties în data de 24.04.2019.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2025: 853.832.

DIRK PAHLKE

Membru ne-executiv al Consiliului de Administrație, independent



Domnul Dirk Pahlke a fost Global Partner la Rothschild & Co până la sfârșitul anului 2023, unde a lucrat timp de aproape 30 de ani în birourile din Frankfurt și, mai devreme în cariera sa, în Londra. Are o experiență de 30 de ani în finanțele corporative europene și globale și în fuziuni și achiziții, cu un istoric solid de tranzacții, în special în sectoarele imobiliar, de transport și logistică, precum și în serviciile pentru afaceri. La Rothschild & Co, printre alte poziții de conducere, a fost șeful departamentului de fuziuni și achiziții în țările vorbitoare de limbă germană. A oferit consultanță pentru peste 150 de tranzacții de succes.

Domnul Pahlke a fost numit membru al Consiliului de Administrație al One United Properties în data de 25.04.2024.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2025: 6.600.

Niciunui dintre membrii Consiliului de Administrație al One United Properties nu i s-a interzis de către o instanță să ocupe o funcție în calitate de membru al consiliului de administrație sau al consiliului de supraveghere al unei companii în ultimii 5 ani și nici nu au existat cazuri de insolvență, lichidare, faliment sau cazuri administrative speciale în oricare dintre Companiile în care persoanele de mai sus au fost membri ai consiliului de administrație sau ai consiliului de supraveghere. În ultimii 5 ani nu au existat litigii sau proceduri administrative în care membrii Consiliului de Administrație One United Properties să fi fost implicați în contextul activității lor în cadrul companiei, sau cu privire la capacitatea acestora de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul companiei. Nu există niciun acord, înțelegere sau legătură de familie între oricare dintre membrii Consiliului de Administrație și orice altă persoană datorită căreia a fost numit membru al Consiliului de Administrație al Companiei.

COMITETELE CONSULTATIVE

Consiliul de Administrație a înființat Comitetul de Remunerare și Compensare, Comitetul de Risc și Audit, precum și Auditul Intern în 2021, înainte de IPO. În data de 12 aprilie 2022, One United Properties a anunțat constituirea Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă care va asista Consiliul de Administrație în definirea strategiei de sustenabilitate. Este primul Comitet ESG numit de Consiliul de Administrație al unei companii românești de top.

Atât Comitetul de Remunerare și Compensare, cât și Comitetul de Risc și Audit au în componența lor trei sau patru membri ai Consiliului de Administrație, dintre care unul este ales Președinte. Comitetul ESG este format din membri ai Consiliului de Administrație, precum și din experți și consilieri externi în domeniu.

Membrii Comitetului de Risc și Audit la 31 decembrie 2025 erau:

- Dragoș-Horia Manda, Președinte
- Dirk Pahlke, Membru
- Marius-Mihail Diaconu, Membru

Membrii Comitetului de Nominalizare și Remunerare la 31 decembrie 2025 erau:

- Claudio Cisullo, Președinte
- Augusta-Valeria Dragic, Membru
- Victor Căpitanu, Membru

Membrii Comitetului de Guvernanță de Mediu, Socială și Corporativă la 31 decembrie 2025 erau:

- Andrei-Liviu Diaconescu, Președinte
- Victor Căpitanu, Membru
- Zuzanna Kurek, Membru

CONSILIUL CONSULTATIV GLOBAL

În data de 13 octombrie 2025, One United Properties a anunțat înființarea unui Consiliu Consultativ Global pentru a sprijini Consiliul de Administrație al Companiei prin furnizarea de îndrumare strategică, expertiză internațională și oportunități de networking la nivel înalt, pe măsură ce Compania își consolidează poziționarea globală.

Consiliul Consultativ este prezidat de Claudio Cisullo și îi include pe Nicole S. Guedj și Edward „Ed” McMullen, alături de Andrei Diaconescu, cofondator și Co-CEO al One United Properties. Consiliul Consultativ are un rol exclusiv consultativ, toate deciziile finale rămânând în atribuția Consiliului de Administrație al One United Properties. Mai multe informații, inclusiv biografiile membrilor, **sunt disponibile AICI**.

CONDUCERE EXECUTIVĂ

Biografiile aferente lui Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu, care acționează în calitate de co-CEO ai One United Properties, sunt prezentate mai sus.



COSMIN SAMOILĂ

Director Financiar

Cosmin este CFO al One United Properties din 2021. Are peste 17 ani de experiență în mai multe regiuni și linii de afaceri. A fost timp de 4 ani CFO al Grupului Sixt România și 10 ani la Adama Holding Group (parte a Immofinanz AG) unde, în calitate de Director Controlling și Managing Director, a coordonat toate aspectele financiare a peste 60 de active, situate în România și mai multe țări din sud-estul Europei. Cosmin și-a început cariera profesională la Ernst & Young, unde a fost auditor senior. A absolvit Academia de Studii Economice, este expert contabil autorizat în România și membru ACCA.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2025: 8.184.



BEATRICE DUMITRAȘCU

CEO Divizia Rezidențială

Beatrice s-a alăturat One United Properties în 2013 ca director de vânzări. Este un director imobiliar cu înaltă calificare. Și-a început cariera imobiliară în 2005 la Eurisko, ca broker rezidențial. Doi ani mai târziu, a devenit director al Departamentului Rezidențial, cu un portofoliu de peste 5.000 de unități rezidențiale de vânzare. Eurisko a fost achiziționată de CB Richard Ellis în 2008 pentru 35 de milioane de dolari. De atunci, Beatrice și-a construit o carieră alături de unii dintre cei mai mari dezvoltatori rezidențiali români, precum Conarg Real Estate, Adama, Sirius International, Tiriac Imobiliare, RO-IS International Development, Romconsulting, Anchor Group și chiar acționând independent timp de doi ani.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2025: 12.065.



MIHAI PĂDUROIU

CEO Divizia de Birouri

Mihai s-a alăturat One United Properties în noiembrie 2019. Are o carieră îndelungată pe piața imobiliară locală, în unele dintre cele mai mari companii internaționale de consultanță. Pe parcursul celor 13 ani de activitate în domeniul imobiliar, a fost implicat în numeroase procese de relocare atât pentru companii multinaționale, cât și locale, tranzacționând peste 500.000 mp de birouri în toată această perioadă.

Mihai este licențiat în Relații Economice Internaționale de la Academia de Studii Economice și este membru al RICS 2016 (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2025: 73.889, prin PMA PRIME PROPERTY CONSULTING SRL.

VICTOR SAVI-NIMS

Director Juridic



Victor este Director Juridic al One United Properties din decembrie 2019. Este un avocat experimentat, cu o perspicacitate puternică pentru afaceri, dobândită prin coordonarea imobiliară și construcții integrate, fuziuni și achiziții, servicii bancare/finanțare, precum și servicii juridice corporative și comerciale. A lucrat în cadrul Mitel & Partners, unde a gestionat clienți internaționali în proiecte imobiliare și de M&A, și cu Alexandrion Group, unde a coordonat Departamentul Juridic. A absolvit Facultatea de Drept Nicolae Titulescu din București și deține un LLM în Dreptul Afacerilor și un Master în Ecologie și Dezvoltare Durabilă de la Universitatea din București – Catedra UNESCO Cousteau. Victor este membru al Baroului București și al Asociației Naționale a Avocaților din România.

Ațiuni ONE deținute la 31.12.2025: 1.767.

Niciunui dintre membrii echipei executive nu i s-a interzis în ultimii 5 ani de către instanță să îndeplinească funcția de Membru al unui Consiliu de Administrație sau al unui Consiliu de Supraveghere. În ultimii 5 ani, nu au existat cazuri de insolvență, lichidare, faliment sau administrare specială a societăților comerciale în care membrii executivi au ocupat funcții în Consiliu de Administrație sau în Consiliu de Supraveghere. Niciunul dintre directorii executivi nu desfășoară activitate profesională care ar concura cu cea a Companiei.

ANGAJAȚI

La data de 31 decembrie 2025, Grupul avea 108 angajați (dintre care 104 erau angajați cu normă întreagă și 4 erau angajați cu normă parțială), toți desfășurându-și activitatea în biroul central al One United Properties din București, România. Dintre toți angajații, 84 aveau studii universitare, iar 17 dețineau diploma de bacalaureat la finalul anului 2025. One United Properties are în rândul angajaților săi și studenți care ocupă roluri de juniori în cadrul Companiei și care se află în prezent în procesul de obținere a diplomei universitare, astfel încât 7 angajați erau înscriși la universitate la finalul anului.

La nivelul One United Properties și al filialelor sale nu există sindicate organizate și nu au fost încheiate contracte colective de muncă.

PARTENERII DE AFACERI

În activitatea sa curentă, One United Properties colaborează cu numeroși contractori. În 2025, One United Properties a colaborat cu aproximativ 1.400 de furnizori terți, dintre care aproximativ 2% au fost furnizori mari.

În ceea ce privește operațiunile și dezvoltarea, acestea includ companii de construcții, arhitecți și proiectanți, companii de materiale de construcții, mobilier și amenajări, consultanți tehnici, agenți imobiliari, furnizori de utilități, furnizori de facilități și alți furnizori specializați (securitate, eliminarea deșeurilor etc.). Dintre toți acești parteneri, un grup deosebit de important îl reprezintă contractorii care dezvoltă proiecte One United Properties. Pe partea corporativă, One United Properties colaborează în mod regulat cu avocați, auditori, evaluatori, consultanți corporativi și de afaceri, precum și cu specialiști din anumite domenii. În 2025, nu au existat modificări în lanțul de aprovizionare al One United Properties.

POLITICA DE DIVIDENDE

Dividendele One United Properties sunt distribuite din profitul anual net distribuibil pe baza situațiilor financiare anuale individuale auditate, după aprobarea acestora de către Adunarea Generală Ordinară a Emitentului („AGOA”) și după aprobarea propunerii privind dividendele de către AGOA. Profitul distribuibil este partea din profitul net al anului financiar care poate fi distribuită ca dividende după ce au fost efectuate distribuirile legale și statutare, cum ar fi distribuirea pentru rezerva legală și, acolo unde este cazul, utilizarea profitului net în alte scopuri prevăzute de lege (de exemplu, acoperirea pierderilor contabile din anul precedent, dacă este cazul).

A acționarii primesc dividende proporțional cu participația lor în capitalul social vărsat al Companiei și nu există niciun drept de prioritate sau preferință asupra distribuției de dividende în favoarea vreunui acționar.

Propunerea privind distribuirea dividendelor formulată de Consiliul de Administrație va fi supusă votului AGOA, de regulă, în aceeași adunare în care situațiile financiare auditate ale Companiei sunt aprobate.

Consiliul de Administrație va avea în vedere în formularea propunerii către AGOA Companiei principiul distribuirii a până la 35% din profitul net distribuibil obținut la nivel individual de Companie, dar în orice caz cu respectarea oricăror prevederi privind distribuția de dividende incluse în contractele de finanțare. În cazul în care există deviații în afara acestui interval, acestea vor fi justificate și explicate acționarilor în perioadele în care vor avea loc.

În selectarea unei anumite rate de distribuire a dividendelor în conformitate cu politica Emitentului privind dividendele, Consiliul de Administrație va ține cont de următoarele:

- reducerea fluctuațiilor randamentului dividendelor de la o perioadă la alta, precum și a valorii absolute a dividendului pe acțiune;
- nevoile și oportunitățile investiționale ale Companiei;
- eventualele contribuții ale elementelor nemonetare la raportarea profitului net;
- resursele financiare pentru plata dividendelor, precum și gradul de îndatorare al Companiei; și
- stabilirea unui randament al dividendelor comparabil cu cel al altor companii listate din același sector sau sectoare conexe.

De asemenea, Compania va putea plăti dividende sub formă de acțiuni din aceeași clasă cu cele care acordă drepturi la aceste dividende.

One United Properties a distribuit pentru fiecare dintre exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2024, 2023 și 2022 dividende brute în valoare de 117.243.215,85 lei, 75.880.983,42 lei și, respectiv, 73.130.615,64 lei.

Consiliul de Administrație a propus acționarilor, în cadrul Adunării Generale Ordinare Anuale a Acționarilor desfășurate în data de 29 aprilie 2026, aprobarea unui dividend în valoare de 48.149.464 lei. În linie cu practica One United Properties de a distribui dividende în două tranșe pe an, Consiliul de Administrație intenționează să propună, în cadrul Adunării Generale a Acționarilor programate pentru data de 7 octombrie 2026, distribuirea unei a doua tranșe de dividende din rezultatul exercițiului financiar 2025.

ASPECTE ESG

Strategia de sustenabilitate a One United Properties este ancorată în Obiectivele de Dezvoltare Durabilă ale Organizației Națiunilor Unite (ODD), o colecție de 17 obiective globale interconectate concepute pentru a fi un model pentru realizarea unui viitor mai bun și mai durabil pentru toți. Ca parte a strategiei de sustenabilitate, Compania a identificat douăsprezece Obiective de Dezvoltare Durabilă la care poate contribui.

STRATEGIA DE MEDIU

One United Properties a avut întotdeauna ca obiectiv asigurarea sustenabilității dezvoltărilor sale pe parcursul întregii durate de viață a acestora. Având în vedere impactul global pe care industria imobiliară îl are asupra mediului, s-a acordat întotdeauna o atenție deosebită reducerii emisiilor de carbon pentru a minimiza schimbările climatice, precum și optimizarea activităților operaționale pentru a asigura că dezvoltările își vor păstra calitățile și după finalizarea acestora. În acest context, încă de la începuturile sale, One United Properties a livrat proiecte dezvoltate conform celor mai bune practici în domeniul mediului și sustenabilității, bucurându-se de o recunoaștere vastă în piață. Pe măsură ce aspectele de sustenabilitate devin din ce în ce mai importante, ne menținem dedicarea față de dezvoltarea de proiecte care obțin certificări prestigioase în domeniul protecției mediului.



Investim în soluții energetice inovatoare, precum pompele geotermale, pentru a construi clădiri independente energetic. În conformitate cu reglementările aplicabile, ne asigurăm că toate dezvoltările noastre rezidențiale au cel puțin 30% din energia necesară provenită din surse regenerabile. Ne străduim ca dezvoltările noastre rezidențiale să emită cu 15-30% mai puține emisii de CO2 decât blocurile standard.



Construim dezvoltări moderne și accesibile. În cazul în care infrastructura este insuficientă, o dezvoltăm noi înșine - ne asigurăm că infrastructura rutieră beneficiază întregului cartier, dar promovăm și călătoriile pe jos, cu bicicleta și trotineta. București, capitala României, este în mod constant inclusă printre cele mai aglomerate capitale din lume, cetățenii pierzând în medie 98 de ore pe an în trafic. Credem în construirea comunităților bine conectate, în care clienții noștri pot renunța la mașini în favoarea alternativelor mai sănătoase, cum ar fi mersul pe jos sau utilizarea bicicletelor ori trotinetelor. Asigurăm utilizarea de soluții inovatoare de energie verde și tehnologice în dezvoltările noastre, cum ar fi pompele de căldură geotermale pentru dezvoltările rezidențiale sau lifturile cu recuperare de energie în clădirile de birouri.



Construim clădiri care durează, utilizând materiale de calitate făcute să reziste probelor timpului. Investim în soluții inovatoare de gestionare a energiei, a apei și a canalizării, care ajută clienții noștri să reducă costurile viitoare, asigurând în același timp o gestionare responsabilă a deșeurilor - atât în stadiul de construcție, cât și după livrarea acestora către client.



Suntem conștienți de impactul pe care sectorul imobiliar îl are asupra climei, de aceea ne asigurăm că toate dezvoltările noastre implementează soluții care limitează emisiile de CO2 și optimizează managementul apei după livrarea acestora. Investim în educarea angajaților noștri, a clienților și a partenerilor de afaceri astfel încât să dobândească cunoștințe și abilități pentru a face față provocărilor și oportunităților aduse de schimbările climatice.



Recunoaștem importanța conservării și refacerii ecosistemelor, a protejării habitatelor faunei sălbatice și a promovării practicilor de utilizare durabilă a terenurilor. Punem accent pe conservarea bio-diversității în toate dezvoltările noastre imobiliare. Prin integrarea spațiilor verzi, utilizarea plantelor native și implicarea în eforturile de reîmpădurire, creăm comunități durabile care coexistă armonios cu natura, protejând și sporind în același timp biodiversitatea. Nu realizăm dezvoltări în arii protejate.

STRATEGIA SOCIALĂ

Comunitatea ONE este ceea ce distinge One United Properties de ceilalți dezvoltatori. One United Properties este pionier al conceptului de dezvoltare mixtă în România, fiind cel mai important jucător în acest segment în România. Dezvoltările mixte contracarează tendința de construire a orașelor în expansiune și în schimb, ajută la crearea de comunități incluzive și conectate. În zonele mixte, locuitorii pot găsi locuințe, restaurante, servicii, școli, spații verzi, facilități culturale și de divertisment și multe altele.

Viziunea principală pentru dezvoltările One United Properties a fost întotdeauna axată pe proximitatea față de clienți, construirea comunității, regenerarea urbană, sustenabilitate și protecția mediului înconjurător. În strategia de achiziționare a terenurilor, One United Properties se concentrează întotdeauna pe identificarea loturilor mari de teren unde pot fi dezvoltate proiecte multifuncționale la scară urbană. Ne propunem întotdeauna să livrăm dezvoltări cu infrastructură socială completă, care include zone verzi, magazine și restaurante, drumuri, trotuare, mobilier urban.

Eforturile noastre ca angajator, partener de afaceri și companie publică s-au concentrat întotdeauna pe asigurarea unui mediu sigur pentru toți angajații și colaboratorii noștri, precum și pe promovarea egalității. Principiile nu trebuie niciodată compromise. Prin urmare, în cadrul strategiei noastre de sustenabilitate, ne angajăm ca nu numai noi, ci și toți furnizorii noștri să respecte drepturile omului, cele mai înalte norme de sănătate și securitate ocupațională, precum și standardele etice.



Dezvoltăm clădiri rezidențiale și de birouri sănătoase, în care clienții și chiriașii noștri pot trăi vieți sănătoase.



Ne asigurăm de egalitatea de șanse pentru toți angajații noștri, indiferent de gen, și promovăm avansarea femeilor la locul de muncă.



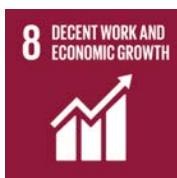
Promovăm incluziunea socială, economică și politică a tuturor, indiferent de vârstă, gen, orientare sexuală, dizabilitate, rasă, etnie, origine, religie, situație economică sau orice alt statut.



Construim clădiri cu impact limitat asupra mediului, situate în comunități verzi și sigure. Credem că dezvoltările noastre sunt punctele de reper ale regenerării urbane, sustenabilității și impactului pozitiv asupra mediului. Investim în regenerarea punctelor de reper ale orașelor, protejând patrimoniul cultural al României.

STRATEGIA DE GUVERNANȚĂ

În calitate de companie publică, trebuie să satisfacem nevoile tuturor acționarilor noștri, care urmăresc guvernanză, responsabilitate și integritate. Suntem foarte preocupați de gestionarea riscurilor legate de aspectele ESG pentru a asigura reziliența afacerii noastre.



Selectăm cu grijă contractanții și furnizorii noștri, pentru a lucra cu parteneri care respectă valorile noastre bazate pe diversitate și incluziune. Pentru toți angajații, oferim angajare completă și productivă, cu salarizare egală.



Implementăm practici de afaceri transparente și promovăm responsabilitatea în cadrul organizației pentru a construi încrederea cu părțile interesate. Ne asigurăm că nu numai noi, ci și colaboratorii și contractanții noștri aderăm la standardele etice, respectăm drepturile omului și contribuim la promovarea unor societăți corecte și juste. Pledăm pentru dezvoltarea și implementarea legilor și reglementărilor care promovează dezvoltarea durabilă și justiția socială.



Colaborăm cu organisme guvernamentale, organizații non-profit și alte părți interesate pentru a valorifica resurse, cunoștințe și expertiză pentru dezvoltarea durabilă. Împărtășim cele mai bune practici și cunoștințe cu alți dezvoltatori și părți interesate din industrie pentru a promova practicile de dezvoltare durabilă.

Activitatea One United Properties și a filialelor sale, în general, nu are un impact semnificativ asupra mediului. Cu toate acestea, Grupul are obligația de a respecta o serie de legi și reglementări în domeniul protecției mediului. Aceste legi și reglementări se referă în mare măsură la gestionarea și eliminarea materialelor periculoase, emisiile în atmosferă, deversările accidentale, curățarea zonelor contaminate și, în general, probleme de sănătate și siguranță. De asemenea, în funcție de specificul fiecărui proiect pe care Grupul îl dezvoltă, există obligația de a obține avize asupra acordurilor și/sau avizelor de mediu sau de a transmite o notificare prealabilă autorităților competente.

La data de 31 decembrie 2025, nu au existat procese majore legate de încălcări ale legilor sau reglementărilor de mediu.

SUSTENABILITATE ȘI RAPORTARE ESG

Grupul abordează aspectele de mediu, sociale și de guvernanță (ESG) în mod voluntar, în afara sferei cerințelor obligatorii de raportare, întrucât nu intră sub incidența Directivei privind raportarea sustenabilității corporative (CSRD). Prin urmare, informațiile privind ESG nu sunt incluse în cadrul situațiilor financiare auditate.

Grupul se află în proces de evaluare suplimentară a impactului, riscurilor și oportunităților legate de ESG, inclusiv a implicațiilor potențiale asupra operațiunilor și raportării sale. Pe baza evaluării actuale, Grupul nu se așteaptă ca factorii legați de ESG să aibă un impact semnificativ asupra poziției sale financiare sau asupra performanței financiare într-un viitor apropiat.



UNITED PROPERTIES

Scepul nostru este de a crea comunități prospere și sustenabile prin dezvoltarea de clădiri de ultimă generație, eficiente din punct de vedere energetic.

Îndeplinirea acestei *misii* va duce la creșterea valorii pe termen lung pentru toți stakeholderii noștri.

DECLARAȚIA DE MISIUNE A ONE UNITED PROPERTIES

PERSPECTIVE PENTRU 2026

Bugetul One United Properties pentru 2026 a fost aprobat de Consiliul de Administrație în data de 23 martie 2026 și este supus aprobării în cadrul Adunării Generale a Acționarilor programate pentru data de 29 aprilie 2026.

Bugetul, prezentat în lei, reflectă performanța consolidată estimată a Grupului.

Valori în lei	Buget 2026	2025 Auditat	Δ%
Cifra de afaceri	1.561.145.292	1.438.151.106	9%
Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale	1.223.272.636	1.064.111.710	15%
Venituri din chirii și venituri din serviciile către chiriași	186.731.220	161.201.005	16%
Rezultat din exploatare	621.688.837	574.690.306	8%
Profit brut	551.597.454	510.506.729	8%
Profit net	457.750.084	427.075.684	7%

Se estimează că cifra de afaceri va crește cu 9%, până la 1,56 miliarde de lei, susținută de creșterea ambelor linii principale de business – vânzările rezidențiale și veniturile din chirii.

Veniturile din vânzarea proprietăților rezidențiale sunt estimate să crească cu 15%, până la 1,22 miliarde de lei, susținute în principal de livrarea dezvoltărilor aflate în prezent în stadii avansate de construcție, alături de contribuția noilor proiecte programate pentru lansare în cursul anului.

Veniturile din chirii, inclusiv veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, sunt prognozate să avanseze cu 16%, până la 186,7 milioane de lei, susținute de stabilizarea și închirierea integrală a unor active-cheie precum One Cotroceni Park Fazele 1 și 2, One Tower, One Victoriei Plaza și Bucur Obor.

Prin urmare, profitul din exploatare este estimat să crească cu 8%, până la 621,7 milioane de lei, reflectând impactul cumulat al unui nivel mai ridicat al livrărilor rezidențiale și al extinderii continue a portofoliului care generează venituri.

Profitul brut este estimat să ajungă la 551,6 milioane de lei în 2026, reprezentând o creștere de 8% comparativ cu 2025.

FACTORI CHEIE CARE AFECTEAZĂ REZULTATELE GRUPULUI

Rezultatele One United Properties pot fi afectate de mai mulți factori cheie, dintre care o parte sunt prezentați mai jos. Investitorii trebuie să ia în considerare faptul că factorii prezentați mai jos reprezintă cele mai semnificative riscuri de care One United Properties are cunoștință la momentul redactării acestui raport. Cu toate acestea, riscurile prezentate în această secțiune nu includ toate riscurile asociate activității Companiei, iar Grupul nu poate garanta că acestea cuprind toate riscurile relevante pentru 2026. Pot exista și alți factori de risc și incertitudini de care Grupul sau companiile din cadrul Grupului nu au cunoștință la momentul pregătirii acestui raport și care pot modifica în viitor rezultatele reale, condițiile financiare, performanța și realizările Companiei și pot conduce la scăderea prețului acțiunilor Grupului. Investitorii ar trebui să efectueze verificările prealabile necesare pentru a-și fundamenta evaluarea oportunității de investiție. Conducerea recomandă investitorilor să consulte o listă mai detaliată a riscurilor la care este expusă One United Properties, inclusă în Prospectul de Listare, disponibil **AICI**, precum și în prospectul emis în legătură cu majorarea capitalului social care a avut loc în 2024, disponibil **AICI**, care însă nu pot fi considerate exhaustive.

CONTEXTUL ECONOMIC GENERAL - Rezultatele Grupului pot fi influențate direct de condițiile economice, în special de nivelul de ocupare a forței de muncă, inflația, veniturile disponibile, accesul la împrumuturi ipotecare, încrederea consumatorilor, impozitele aplicabile. Într-un mediu economic nefavorabil, cu o scădere a venitului disponibil, interesul de achiziționare a apartamentelor este posibil să scadă. Acest risc continuă să fie semnificativ în 2026 din cauza estimării unei rate a inflației ridicate, precum și a creșterii costurilor cu energia, ambele fiind afectate de conflictul geopolitic cauzat de războiul din Ucraina sau de conflictele din Orientul Mijlociu. Deteriorarea economiei României poate duce la o reducere a numărului de clienți, un număr mai mare rău platnici și/sau poate duce la creșterea spațiului neînchiriat sau la scăderea chiriilor pentru clădirile de birouri și la deteriorarea rezultatelor Grupului, având în vedere nemulțumirea sau întârzierea plății.

INSTABILITATE POLITICĂ ȘI MILITARĂ ÎN REGIUNE ȘI LA NIVEL GLOBAL – Instabilitatea politică și militară din regiunea extinsă a României și la nivel global, inclusiv războiul din Ucraina și escaladarea conflictelor din Orientul Mijlociu, poate conduce la condiții economice nefavorabile, tensiuni sociale, perturbări ale comerțului și logisticii și, în cazuri severe, la confruntări militare de amploare. Efectele rămân dificil de anticipat, însă pot include reducerea activității investiționale, fluctuații semnificative ale cursului valutar, volatilitate crescută pe piețele financiare, rate mai ridicate ale dobânzilor, disponibilitate redusă a creditării, perturbări ale fluxurilor comerciale și de capital, precum și creșteri ale prețurilor la energie și la alte materii prime. Astfel de evoluții, precum și alte evenimente geopolitice adverse neprevăzute, ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operaționale și poziției financiare ale Grupului.

MEDIUL POLITIC ȘI DE REGLEMENTARE DIN ROMÂNIA – Grupul operează în principal în România și, prin urmare, este expus evoluțiilor din mediul politic și de reglementare al țării. Modificările politicilor guvernamentale, ale măsurilor fiscale, ale reglementărilor de urbanism sau ale practicilor administrative pot influența sectorul imobiliar, activitatea investițională și mediul economic mai larg în care Grupul își desfășoară activitatea. Evoluțiile politice pot afecta, de asemenea, ritmul procesului decizional la nivelul autorităților publice, inclusiv procesele legate de autorizare, politicile fiscale și cadrele de reglementare. Deși mediul politic actual este relativ stabil, modificările viitoare ale politicilor publice, ale priorităților de guvernare sau ale abordărilor de reglementare ar putea afecta mediul de afaceri al Grupului, planificarea sa financiară și climatul investițional.

RISCUL AFERENT LEGISLAȚIEI FISCALE – Activitatea Grupului este sensibilă la modificările legislației fiscale. În 2025, România a adoptat măsuri fiscal-bugetare semnificative, inclusiv majorarea cotei standard de TVA de la 19% la 21%, care au intrat în vigoare la data de 1 august 2025. În contextul

procesului continuu de consolidare fiscală din România și al presiunilor bugetare ridicate, nu există nicio garanție că modificări fiscale suplimentare, inclusiv în ceea ce privește taxele indirecte, impozitele pe profit, impozitarea dividendelor sau măsurile fiscale specifice sectorului, nu vor fi introduse în 2026 sau ulterior. Astfel de măsuri ar putea afecta cererea pentru unități rezidențiale, costurile de construcție și de operare, percepția investitorilor, profitabilitatea, fluxurile de numerar și capacitatea Grupului de a planifica și implementa dezvoltările sale.

MODIFICĂRI ALE CADRULUI DE REGLEMENTARE PENTRU PRE-VÂNZĂRILE REZIDENȚIALE – Începând cu modificările legislative introduse prin Legea 207/2025, piața rezidențială din România operează în baza unui cadru mai strict, aplicabil imobilelor viitoare vândute de dezvoltatori. Noile reguli plafonează plățile în avans, corelează încasările cu progresul construcției, impun condiții mai stricte pentru încheierea pre-contractelor și introduc cerințe suplimentare privind cadastrul și transparența. Deși Grupul consideră că aceste schimbări ar trebui să susțină, pe termen lung, o piață mai disciplinată și mai transparentă, ele pot afecta, de asemenea, pe termen scurt și mediu, calendarul încasărilor, necesarul de capital de lucru, procesele administrative, structurile contractuale și ritmul vânzărilor. Orice incapacitate de adaptare eficientă la noul cadru legal ar putea afecta negativ activitatea Grupului, poziția sa financiară, fluxurile de numerar și rezultatele operaționale.

CONCURENȚA PE PIEȚELE ÎN CARE OPEREAZĂ GRUPUL – Grupul se află în concurență cu diverse entități în legătură cu potențiale achiziții imobiliare. Astfel de entități pot avea un avantaj din următoarele perspective: relații preexistente mai solide cu potențiali vânzători clienți, resurse financiare, tehnice sau de altă natură superioare ori reguli de guvernanță corporativă și integritate mai permissive, ceea ce ar putea plasa Grupul într-o poziție dezavantajoasă în ceea ce privește oportunitățile de achiziție. Unii dintre competitorii Grupului pot avea costuri de capital mai reduse sau un acces mai facil la surse de finanțare, ceea ce le-ar putea permite să reacționeze mai rapid la oportunitățile de achiziție, ori pot avea o toleranță la risc mai ridicată sau pot realiza analize de risc diferite de cele ale Grupului, ceea ce le-ar putea permite să accepte condiții mai puțin favorabile pentru achiziții potențiale decât cele pe care Grupul le-ar accepta.

VENITURILE POT FI SUB NIVELUL GDV ESTIMAT – Estimarea valorii viitoare a unei proprietăți este, prin natura sa, subiectivă, având în vedere caracterul individual al fiecărei proprietăți, precum și faptul că această valoare poate fi influențată de condițiile de piață sau de alte aspecte aflate în afara controlului Grupului. Factori precum modificările cerințelor legislative aplicabile (în domenii precum urbanismul, construcțiile, mediul și fiscalitatea), condițiile politice, condițiile de pe piețele financiare, situația financiară a clienților, regimurile fiscale aplicabile și fluctuațiile ratelor dobânzii contribuie, de asemenea, la posibile modificări ale evaluărilor prospective.

Valorile brute de dezvoltare estimate pentru proiectele rezidențiale sunt doar estimări și se bazează pe ipoteze (inclusiv elemente precum costurile de construcție, cererea pentru locuințe, prețul mediu de vânzare, creșterea prețurilor și numărul estimat de unități în cadrul dezvoltărilor), care se pot dovedi inexacte. Nu există nicio garanție că valorile brute de dezvoltare astfel estimate și dezvoltările propuse de Grup vor reflecta prețurile efective de vânzare obținute pentru proiectele aflate în dezvoltare sau planificate. Neatingerea volumului estimat de vânzări pentru unitățile rezidențiale ori a prețurilor avute în vedere de Grup ar putea conduce la pierderea valorilor brute de dezvoltare estimate.

DIFICULTĂȚI ÎN IMPLEMENTAREA STRATEGIEI – Grupul se poate confrunta cu dificultăți în implementarea strategiei sale, precum și în finalizarea proiectelor imobiliare actuale sau viitoare, în condițiile actuale sau viitoare de piață. De asemenea, în acest moment nu este sigur dacă implementarea strategiei sale va conduce la o creștere a valorii Grupului. Acest lucru depinde, printre altele, de disponibilitatea oportunităților de achiziție imobiliară, de disponibilitatea resurselor de finanțare, de performanța conducerii în administrarea și dezvoltarea proprietăților imobiliare deținute și de celelalte riscuri operaționale. Factori precum costurile și imposibilitatea obținerii autorizațiilor necesare pentru dezvoltarea proiectelor Grupului ar putea afecta planurile Grupului de a obține valoare adăugată din proiectele pe care le are în vedere. Chiar dacă sunt implementate, nu există nicio garanție că planurile Grupului vor avea succes. Eșecul implementării cu succes a strategiilor avute în vedere (sau depășirea costurilor și a calendarului estimate), precum și neobținerea beneficiilor anticipate din implementarea acestor strategii pot avea efecte negative asupra activității Grupului, poziției sale financiare, rezultatelor

operaționale sau perspectivei sale.

DURATA DEZVOLTĂRII POATE DEPĂȘI AȘTEPTĂRILE INIȚIALE – Grupul se confruntă cu riscul ca anumite proiecte să necesite mai multă finanțare sau mai mult timp pentru finalizare decât s-a anticipat în planurile inițiale. Creșterea costurilor poate fi determinată de variația costurilor materialelor de construcție, de erori de proiectare sau de execuție, de majorarea costurilor salariale, de creșterea costurilor cu energia sau de întârzieri în calendarul de execuție al proiectului. De asemenea, activitățile de construcție, esențiale pentru activitatea Grupului de Dezvoltare Imobiliară, ar putea fi afectate negativ de o varietate de evenimente naturale sau provocate de om, inclusiv eroare umană, furt sau vandalism, condiții meteorologice nefavorabile, cutremure, furtuni sau alte dezastre naturale și alte fenomene naturale ori evenimente de forță majoră, care pot opri sau întârzia activitatea de construcție. Pandemia de Covid-19 a contribuit, de asemenea, la astfel de întârzieri și este posibil să contribuie și în viitor. Aceste fenomene pot afecta negativ activitatea Grupului, în funcție de intensitatea și frecvența lor.

Având în vedere că Grupul pre-vinde o parte din suprafețele și apartamentele din proiectele pe care le dezvoltă, la prețul stabilit prin pre-contracte, cu un avans semnificativ față de momentul finalizării acestora, creșterea costurilor pe parcursul proiectelor are un impact negativ asupra marjelor de profit și poate conduce, în cazul unor întârzieri semnificative, la pierderea clienților, penalități contractuale sau încetarea contractelor relevante.

LIPSA FORȚEI DE MUNCĂ - Lipsa forței de muncă în România în general și în special lipsa forței de muncă calificată/specializată în construcții, precum și cererea tot mai ridicată de forță de muncă calificată/specializată ar putea limita perspectivele de dezvoltare ale Grupului. În plus, lipsa forței de muncă ar putea duce la dezechilibre macroeconomice și poate afecta mediul de afaceri, afectând astfel perspectivele financiare ale companiilor din România. Încetarea aplicabilității facilităților fiscale aplicabile salariaților din domeniul construcțiilor începând cu anul 2018, precum și inflația salarială din România ar putea duce la creșteri ale cheltuielilor operaționale ale Grupului. În plus, necesitatea Grupului de a oferi compensații salariale competitive cu restul pieței ar putea genera creșteri neprevăzute și nesustenabile ale cheltuielilor cu salariații și furnizorii de servicii.

RISCU PRIVIND FURNIZORII - Grupul are relații importante cu anumiți furnizori de materiale și servicii. Acești furnizori pot, printre altele, extinde timpul de livrare, furniza echipamente nefiabile, majora prețurile și limita sau întrerupe furnizarea din cauza deficitelor, a cerințelor de afacere proprii sau din alte motive. Cu toate că Grupul nu este total dependent de produsele, materialele și serviciile furnizate de anumiți furnizori, în multe cazuri acesta a făcut investiții substanțiale în relația cu un anumit furnizor, ceea ce face dificilă găsirea cu rapiditate a unor furnizori înlocuitori, în cazul în care un furnizor refuză să ofere Grupului prețuri favorabile, încetează să mai producă materialele și produsele pe care le Grupul le folosește sau nu mai oferă serviciile de care Grupul are nevoie. În cazul în care materialele, produsele sau serviciile nu sunt furnizate la standardele ridicate specifice Grupului sau în cazul în care furnizorii sunt insolabili, executarea totală sau parțială a creanțelor față de furnizori poate fi dificilă sau imposibilă. Apariția oricăruia dintre aceste riscuri poate crea probleme tehnice, prejudicia reputația Grupului, conduce la pierderea clienților și poate avea un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivei, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale Grupului. În plus, obligațiile contractuale ale Grupului față de clienții acestuia pot depăși sfera de aplicare a garanțiilor pe care Grupul le-a obținut de la furnizori.

De asemenea, Grupul este expus unor riscuri asociate unei potențiale instabilități financiare a furnizorilor săi. În cazul în care furnizorii Grupului ar întrerupe furnizarea anumitor materiale și produse, s-ar afla în imposibilitatea de a furniza echipamente care ar îndeplini specificațiile Grupului sau ar întrerupe furnizarea de echipamente sau servicii către Grup, fie ca urmare a falimentului sau fie din alte motive și Grupul nu ar putea obține produse înlocuitoare satisfăcătoare, aceste împrejurări ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale Grupului.

RISURI PRIVIND SĂNĂTATEA ȘI SIGURANȚA LA LOCUL DE MUNCĂ - Un accident de muncă pe unul din șantierele unde Grupul își desfășoară activitatea de dezvoltare imobiliară (care poate implica personal propriu sau personal al entităților contractate de Grup) sau deteriorarea standardelor Grupului

În domeniul securității și sănătății în muncă ar putea expune riscului de accidentare angajații, contractanții, subcontractanții sau publicul larg, și ar putea conduce la sancțiuni și daune semnificative, respectiv la deteriorarea reputației Grupului. Respectarea cerințelor în domeniul securității, sănătății și siguranței operaționale și ocupaționale este importantă pentru succesul afacerilor Grupului. Orice deficiență în materie, inclusiv orice întârziere în a modifica practicile în domeniul securității și sănătății în muncă ulterior detectării oricărei deficiențe sau a modificării oricăror cerințe legale, poate duce la sancțiuni pentru nerespectarea cerințelor legale relevante. Mai mult, orice accident de muncă grav poate duce la angajarea de costuri semnificative pentru Grup, respectiv poate dăuna reputației Grupului, având un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale Grupului.

CERINȚE IMPUSE DE AUTORITĂȚILE PUBLICE – Activitatea de dezvoltare imobiliară presupune respectarea a numeroase reglementări locale, naționale și europene, precum și decizii/hotărâri/ordine ale autorităților publice cu privire la urbanism, mediu, sănătatea și securitatea în muncă, taxe și impozite sau alte aspecte. Acolo unde parametrii urbanistici nu sunt potriviți sau nu au fost reglementați, este necesară elaborarea unei noi documentații de urbanism, obținerea de avize de la autoritățile și entitățile relevante și aprobarea acestei documentații de urbanism de către consiliile locale competente, respectiv de către consiliul general în cazul Municipiului București. În continuare, pentru executarea lucrărilor de construire este necesară obținerea unei autorizații de construire, proces ce presupune la rândul său obținerea unei set de avize de la autoritățile publice și elaborarea unor documentații tehnice. Pentru operarea imobilelor sunt necesare o serie de autorizații emise de către autoritățile publice, precum autorizația de securitate la incendiu, ISCIR, protecție civilă etc.

Procesul de autorizare a unui proiect imobiliar este complex, se poate desfășura pe perioade de timp ce pot varia între 6-9 luni și 5-6 ani și este dependent de conduita autorităților publice. De exemplu, practica autorităților publice locale din Municipiul București (principală piață pe care operează Grupul) este imprevizibilă, având în vedere că planurile urbanistice zonale coordonatoare pentru 3 din cele 6 sectoare ale Municipiului București au fost anulate irevocabil prin hotărâre judecătorească, planul urbanistic zonal coordonator pentru Sector 4 este în prezent în curs de soluționare în instanță, iar autoritățile publice au adoptat poziții care semnalează intenția de a le înlocui în totalitate și de a reconsidera semnificativ activitatea de urbanism la nivelul Municipiului București. În ceea ce privește planul urbanistic zonal coordonator pentru Sector 2, acesta a fost supus la două acțiuni de anulare, dintre care prima acțiune a fost respinsă definitiv și irevocabil de instanțele de judecată, în timp ce a doua acțiune este încă în așteptarea unei hotărâri definitive.

O eventuală anulare a unor PUZ-uri coordonatoare ar putea afecta regimul de autorizare al unora dintre proiectele Grupului pentru care nu au fost obținute încă autorizațiile de construire. De asemenea, în situația în care autorizațiile de construire pentru aceste proiecte ar fi obținute înainte de o eventuală anulare a unor PUZ-uri coordonatoare, autorizațiile de construire obținute deja, în cazul în care ar fi contestate până la momentul emiterii deciziei de anulare a respectivelor PUZ-uri, ar putea fi anulate ca urmare a anulării acestor PUZ-uri. În oricare din aceste situații Grupul s-ar putea regăsi în poziția de a relua procesul de autorizare, generând întârzieri în execuție și livrare sau chiar necesitatea reproiectării în funcție de alți parametri urbanistici și pierderi pentru Grup și afectând potențial promisiunile de vânzare în legătură cu proiectele afectate.

În general, activitatea de dezvoltare imobiliară implică interacțiuni cu autoritățile publice, inclusiv cu cele alese sau numite pe criterii politice. Este posibil ca unele dintre actele sau luările de poziție ale unor astfel de autorități să fie motivate politic sau să fie întreprinse din rațiuni de publicitate și, în unele cazuri, astfel de acte sau luări de poziție pot avea legătură cu activitatea Grupului și pot cauza dificultăți sau întârzieri în execuția proiectelor Grupului sau pot aduce atingere imaginii acestuia, în ambele cazuri cu consecințe semnificative negative asupra Grupului.

Procesul de autorizare al proiectelor dezvoltate de Grup suportă riscul imprevizibilității conduitei autorităților publice și poate fi afectat în mod negativ de întârzierile și limitările impuse de autoritățile publice locale. De asemenea, având în vedere că Grupul își asumă față de viitorii cumpărători, în baza unor promisiuni de vânzare-cumpărare, anumite termene-limită pentru finalizarea proiectelor, conduita

autorităților poate avea impact și în raport cu aceste persoane, Grupul putând fi obligat să achite despăgubiri pentru întârzieri sau să prelungească termenele-limită în condiții nefavorabile economic.

De asemenea, activitatea de dezvoltare a proiectelor imobiliare desfășurată de Grup ar putea fi întârziată, respectiv ar putea fi angajate costuri semnificative ca urmare a erorilor autorităților în procesul de avizare și autorizare. Astfel de erori se pot materializa fie prin refuzuri neîntemeiate, fie prin documentație ce necesită ulterior îndreptarea erorilor sau modificarea proiectelor avute în vedere de Grup pentru a corespunde parametrilor impuși din eroare de către autorități.

Orice întârziere, cost sau modificare a unui proiect din cauza unei erori comise de autorități în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor dezvoltate de Grup poate avea efecte negative asupra afacerii, asupra situației financiare, a perspectivelor și a rezultatelor operaționale ale Grupului.

ERORI ALE AUTORITĂȚILOR ÎN EMITEREA DOCUMENTELOR - Activitatea de dezvoltare a proiectelor imobiliare desfășurată de Grup ar putea fi întârziată, respectiv ar putea fi angajate costuri semnificative ca urmare a erorilor autorităților în procesul de avizare și autorizare. Astfel de erori se pot materializa fie prin refuzuri neîntemeiate, fie prin documentație ce necesită ulterior îndreptarea erorilor sau modificarea proiectelor avute în vedere de Grup pentru a corespunde parametrilor impuși din eroare de către autorități.

AUTORIZAȚIILE POT FI CONTESTATE DE TERȚE PĂRȚI - În măsura în care pot justifica un interes legitim, terțele părți au posibilitatea de a contesta acte administrative individuale sau acte administrative cu caracter normativ prin intermediul unei acțiuni directe care este guvernată de reglementări parțial diferite, în funcție de caracterul individual (cum ar fi o autorizație de construire) sau normativ (cum ar fi planurile urbanistice) al actului administrativ respectiv. Interesul de a contesta un act administrativ derivă în general din faptul că drepturile și interesele legitime ale respectivei terțe părți sunt afectate de actul administrativ respectiv, acest lucru fiind în mod uzual apreciat de către instanțele de judecată, de la caz la caz.

De asemenea, este posibil ca pe parcursul execuției unor proiecte, acestea să sufere modificări care necesită modificări ale actelor de autorizare sau autorizări suplimentare. Uneori aceste modificări pot atrage necesitatea suspendării construcției pe durata obținerii autorizărilor modificate sau noi, ceea ce duce la întârzieri în finalizarea construcției și realizarea recepției finale. Acest lucru se întâmplă, de exemplu, la proiectul Neo Timpuri Noi unde lucrările de construcție sunt în parte suspendate pe durata obținerii unui nou certificat de urbanism, în vederea finalizării proiectului într-un regim de înălțime mai favorabil decât cel preconizat inițial. Întârzierile în finalizarea proiectelor pot duce la întârzieri în încasarea unor sume de bani de la clienți, necesitatea plății unor sume suplimentare de către Grup, creșteri ale costurilor proiectelor și afectarea reputației noastre.

ÎNȚÂRZIERI BIROCRATICE ÎN INSTITUȚIILE PUBLICE - Sectorul dezvoltării imobiliare din România este afectat în mod semnificativ de birocrăția excesivă și de ineficiențele din instituțiile publice. Imprevizibilitatea și complexitatea procedurilor administrative – inclusiv obținerea aprobărilor privind urbanismul, a autorizațiilor de construire sau a diverselor avize tehnice – pot provoca întârzieri în dezvoltarea proiectelor și pot crește costurile operaționale. Blocajele instituționale, lipsa digitalizării, suprapunerea responsabilităților între autorități și timpii îndelungați de răspuns din partea instituțiilor publice reprezintă un risc semnificativ pentru executarea la timp a proiectelor. Aceste ineficiențe administrative, deosebit de acute în piețe-cheie precum Bucureștiul, pot conduce la reprogramări neprevăzute ale proiectelor, la nerespectarea termenelor contractuale față de cumpărători și la afectarea reputației. În cazuri extreme, întârzierile prelungite sau reglementarea neuniformă pot impune, de asemenea, reproiectări costisitoare sau acțiuni în justiție, afectând negativ profitabilitatea Grupului și capacitatea acestuia de a-și implementa planurile strategice.

CONDIȚIILE DE FINANȚARE, RISCUL SUVERAN ȘI MEDIUL RATELOR DOBÂNZILOR - Grupul este expus modificărilor condițiilor de finanțare din România și de pe piețele internaționale de capital. În prezent, România rămâne la cel mai scăzut nivel din categoria recomandată investițiilor, cu perspectivă negativă din partea Fitch la nivelul lunii februarie 2026, reflectând preocupări legate de consolidarea fiscală și stabilitatea macroeconomică. Orice deteriorare a percepției privind riscul suveran, orice acțiune de rating

sau modificare a încrederii din piețele de finanțare poate conduce la costuri mai ridicate de finanțare, la o apetență redusă pentru creditare din partea băncilor, la structuri mai restrictive ale indicatorilor de îndatorare, la o lichiditate mai scăzută pe piețele de datorie și de capital și la presiuni asupra randamentelor și evaluărilor proprietăților. În plus, performanța financiară a One United Properties este sensibilă la modificările politicii monetare din România, în special la deciziile privind rata cheie a dobânzii stabilită de Banca Națională a României (BNR). Creșterile ratei cheie a dobânzii se traduc, în mod obișnuit, prin costuri mai mari de finanțare atât pentru dezvoltatori, cât și pentru cumpărătorii de locuințe, afectând accesibilitatea creditelor ipotecare și putând reduce cererea pentru unități rezidențiale. Un mediu caracterizat de rate mai ridicate ale dobânzii poate afecta, de asemenea, evaluarea activelor imobiliare ale Grupului și poate limita disponibilitatea surselor de finanțare eficiente din punct de vedere al costurilor pentru dezvoltările viitoare. Prin urmare, orice înăsprire susținută a condițiilor de finanțare, deteriorare a percepției asupra riscului de credit suveran sau creștere a ratelor dobânzii peste așteptările pieței ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra costului capitalului al Grupului, profilului său de refinanțare, activității investiționale, veniturilor, marjelor și performanței sale financiare generale.

LICHIDITATE – Terenurile și proprietățile imobiliare sunt relativ ilichide. Deși scopul achiziției de terenuri de către Grup este dezvoltarea de proiecte imobiliare și nu vânzarea acestor terenuri, în măsura în care Grupul are nevoie de lichidități sau în măsura în care anumite terenuri nu mai sunt utile pentru planurile de dezvoltare ale Grupului, Grupul ar putea fi pus în situația de a imobiliza sume importante în aceste proprietăți. Lichiditatea redusă a acestor bunuri poate afecta capacitatea Grupului de a le vinde în timp relativ rapid și la preț satisfăcător atunci când este nevoie, fapt ce poate afecta desfășurarea activității pe termen scurt și mediu. Din cauza lichidității reduse a imobilelor deținute de Grup și a altor factori, dacă Grupul nu poate să genereze fluxuri de numerar pozitive din activitățile sale operaționale, acesta ar putea fi în imposibilitatea de a vinde active din portofoliul său în condiții avantajoase. Nu exista nicio garanție că Grupul va fi în măsură să genereze sau să acumuleze suficiente fonduri pentru a putea acoperi cheltuielile de capital avute în vedere pe termen lung sau că va fi în măsură să le acopere la un cost rezonabil. Este posibil ca termenii și condițiile în care o viitoare finanțare va fi pusă la dispoziția Grupului să nu fie acceptabili pentru acesta sau ar putea chiar să nu existe nicio posibilitate de finanțare disponibilă. Mai mult, dacă nivelul împrumuturilor contractate crește pe termen lung, Grupul ar putea fi supus unor restricții financiare suplimentare. Inabilitatea pe termen lung de a procura suficiente fonduri pentru finanțarea proiectelor Grupului ar putea avea un efect negativ asupra abilității acestuia de a își dezvolta activitatea și de a își atinge obiectivele de performanță și ar putea rezulta în suportarea unor costuri neprevăzute sau întâzieri în implementarea proiectelor acestuia.

De asemenea, nu poate exista nicio garanție că în ipoteza unor schimbări neprevăzute, fluxul de numerar al Grupului va fi suficient pentru plata datoriilor viitoare. Neplata principalului și/sau a dobânzilor la termenele convenite, sau eventuale credite viitoare sau încălcarea oricăror angajamente asumate prin contractele de împrumut încheiate ar putea rezulta în executarea garanțiilor pe care Grupul le-a constituit, inclusiv a ipotecilor constituite sau accelerarea termenului de plată a obligațiilor acestuia sau ar putea face contractarea de împrumuturi viitoare dificilă sau chiar imposibilă. În aceste circumstanțe, Grupul ar putea deveni de asemenea obligat să vândă o parte a activelor sale pentru a își îndeplini obligațiile de plată. Oricare dintre evenimentele descrise mai sus ar putea avea un efect negativ asupra activității, situației financiare, perspectivelor sau rezultatelor operațiunilor Grupului. Grupul este obligat să respecte prevederile unor clauze restrictive privind datoria, care pot limita capacitatea acestuia de a finanța operațiunile viitoare și nevoile de capital, de a urmări oportunități de afacere și de a desfășura activități. Deși toate aceste limitări fac obiectul unor excepții și calificări importante, aceste obligații ar putea limita capacitatea Grupului de a finanța potențiale noi proiecte și nevoile de capital și de a continua achizițiile și alte activități comerciale care îl pot interesa. Dacă Grupul nu își va respecta oricare dintre aceste obligații, acesta se va afla într-o situație de neîndeplinire a obligațiilor sale financiare iar creditorii relevanți ar putea declara suma principală și dobânda acumulată aferentă creditelor aplicabile, ca fiind scadente și plătibile, după trecerea oricărei perioade de remediere aplicabilă. Aceste restricții ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra capacității Grupului de a finanța potențiale noi proiecte sau nevoi de capital sau de a se implica în alte activități care ar putea fi în interesul acestuia.

RIScul SCHIMBĂRIILOR CLIMATICE – Compania este, de asemenea, supusă unei game largi de riscuri tranzitorii și fizice legate de schimbările climatice, care pot avea și implicații financiare. În 2024, Comitetul ESG al Consiliului de Administrație al One United Properties a efectuat a doua evaluare a riscurilor și oportunităților care decurg din schimbările climatice, în urma recomandării Grupului operativ pentru dezvoltările financiare legate de climă (TCFD). În Raportul său anual de sustenabilitate, One United Properties subliniază impactul real și potențial al riscurilor legate de climă asupra afacerilor, strategiei și planificării financiare ale Companiei, împreună cu procesele utilizate de Companie pentru a identifica, evalua și gestiona riscurile legate de climă. Pentru cea mai recentă listă a riscurilor legate de schimbările climatice, vă rugăm să consultați cel mai recent Raport de Sustenabilitate al Companiei.

RISC DE SECURITATE CIBERNETICĂ - Riscul de securitate cibernetică este determinat de probabilitatea expunerii, a pierderii unui activ critic sau a informațiilor sensibile sau a prejudiciului reputației care rezultă dintr-un atac cibernetic sau o încălcare a rețelei unei organizații. Pașii pentru diminuarea unui astfel de risc sunt: 1. Identificarea Celor Mai Valoroase Active Digitale, 2. Auditarea Datelor și a Proprietății Intellectuale ale Organizației, 3. Efectuarea Unei Evaluări a Riscurilor Cibernetică, 4. Analiza Nivelurilor de Securitate și Amenințări, 5. Stabilirea unui Responsabil de Management al Riscului Cibernetic, 6. Automatizarea Sarcinilor de Prevenire și Diminuare a Riscurilor, 7. Crearea Unui Plan de Răspuns la Incident, 8. Educarea Angajaților cu Privire la Politicile de Securitate Cibernetică.

FAKE NEWS – Natura activității Grupului, care operează în sectorul imobiliar, un domeniu foarte vizibil și adesea supus examinării publice, expune Compania la riscuri asociate cu defăimarea, dezinformarea și răspândirea deliberată de știri false. Conținutul fals sau înșelător, fie că este fabricat intenționat sau distribuit în mod iresponsabil, poate afecta negativ reputația Grupului, percepția publică și performanța generală a afacerii. Pe lângă dezinformarea răspândită de persoane care acționează sub identități false sau neautentice, există un risc tot mai mare reprezentat de platforme care se prezintă ca instituții de presă legitime. Aceste entități pot publica articole fabricate sau înșelătoare nu în scop jurnalistic, ci ca mijloc de constrângere sau extorcare financiară. Astfel de platforme pot încerca să exercite presiuni asupra Companiei pentru a obține acorduri financiare sau alte concesi, prezentându-se în mod fals ca surse credibile de știri, în timp ce recurg la tactici înșelătoare. Proliferarea știrilor false, fie că provine de la persoane rău intenționate sau de la actori de rea-credință care urmăresc câștiguri financiare, poate distorsiona percepția publică, influența sentimentul clienților și submina încrederea în brand. Dacă aceste situații nu sunt gestionate corespunzător, ele ar putea duce la scăderea încrederii clienților, la diminuarea vânzărilor și la potențiale scăderi ale prețului instrumentelor financiare ale Companiei. One United Properties rămâne vigilentă împotriva acestor riscuri, monitorizând în mod activ canalele media, colaborând cu surse de știri de încredere și luând măsuri legale și strategice atunci când este necesar pentru a-și proteja reputația și părțile interesate.

LITIGII – Pentru o actualizare privind litigiile, până la data de 31 decembrie 2025, vă rugăm să consultați Anexa dedicată acestui raport.

De asemenea, pot fi și alte riscuri precum:

- Grupul ar putea să întâlnească dificultăți în achiziționarea de proprietăți imobiliare care îndeplinesc standardele sale de calitate.
- Veniturile obținute de Grup din proiectele rezidențiale în curs de dezvoltare sau planificate ar putea fi mai mici decât valorile brute de dezvoltare (GDV) estimate.
- Capacitatea Grupului de a obține fonduri pentru achiziția imobilelor și dezvoltarea proiectelor imobiliare ar putea fi afectată, ceea ce ar putea afecta în mod semnificativ negativ activitatea de afaceri.
- Costurile și durata dezvoltării proiectelor imobiliare pot depăși așteptările inițiale ale Grupului.
- Titlurile de proprietate asupra anumitor proprietăți imobiliare deținute sau care ar putea fi achiziționate în viitor de către entitățile Grupului ar putea fi incerte.
- Este posibil ca Grupul să se confrunte cu lipsa forței de muncă, ceea ce ar putea împiedica buna desfășurare a activității.
- Este posibil ca Grupul să suporte costuri pentru a asigura respectarea legilor cu privire la proiectele sale imobiliare.

- Există riscul ca Grupul să nu poată atrage sau să rețină personalul cheie, administratorii, directorii, angajații și alte persoane fără de care nu ar putea gestiona în mod eficient activitatea sa.
- Dacă Grupul nu își menține reputația în ceea ce privește calitatea produselor și serviciilor, capacitatea Grupului de a atrage noi clienți și de a păstra clienții existenți poate fi afectată.
- Activitatea Grupului se bazează pe materiale și servicii furnizate de terți. Acești furnizori pot alege să întrerupă furnizarea produselor sau serviciilor lor, să încerce să impună Grupului prețuri necompetitive sau să aleagă să nu reînnoiască contractele cu Grupul.
- Activitatea de dezvoltare imobiliară implică riscuri de securitate și sănătate în muncă.
- Actele de autorizare ale proiectelor imobiliare ale Grupului pot face obiectul contestațiilor din partea terților.
- Deciziile nefavorabile ale autorităților fiscale sau modificările legilor sau ale interpretărilor fiscale ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra rezultatelor operațiunilor Grupului și asupra fluxurilor de numerar.
- Grupul ar putea să se confrunte cu probleme în legătură cu protecția mediului, precum și cu restricții impuse de legislația de mediu și cu costuri specifice protecției mediului în ceea ce privește proprietățile imobiliare achiziționate și proiectele imobiliare dezvoltate de grup.
- Nerespectarea legilor anti-corupție sau acuzații cu privire la nerespectarea acestora ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra reputației și activității Grupului.
- Grupului i se pot impune amenzi, obligații de despăgubire sau alte penalități și acesta poate fi supus unei publicități negative ca urmare a unor proceduri legale, pretenții contractuale și dispute.
- Terenurile și imobilele sunt bunuri cu o lichiditate redusă, care pot limita substanțial disponibilitățile de lichiditate financiară ale Emitentului.
- Criza generată de o pandemie și alte evenimente de sănătate publică de mare amploare, precum și catastrofele legate de climă, ar putea afecta economia, ducând la o creștere economică mai lentă sau negativă, creșterea șomajului și reducerea cererii, având astfel un impact negativ asupra activității Companiei.

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	2025	2024	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	1.064.111.710	1.141.909.097	-7%
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(682.020.602)	(784.795.232)	-13%
Alte venituri de exploatare a proprietății - rezidențial	28.294.932	13.775.294	105%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(35.752.892)	(27.103.985)	32%
Comisioane de intermediere imobiliară – rezidențial	(7.587.453)	(13.658.244)	-44%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	367.045.695	330.126.930	11%
Câștiguri din investiții imobiliare aflate în dezvoltare	8.518.335	57.995.556	-85%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	80.505.637	59.642.408	35%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	80.360.511	16.604.838	384%
Profit/(pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	7.474.572	(3.271.207)	-328%
Câștiguri din investiții imobiliare	176.859.055	130.971.595	35%
Venituri din chirii	120.128.732	116.208.216	3%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	41.072.273	35.239.270	17%
Cheltuieli cu serviciile furnizate chiriașilor	(41.072.273)	(35.239.270)	17%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(9.550.658)	(8.719.045)	10%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(6.803.407)	(4.577.216)	49%
Venitul net din chirii	103.774.667	102.911.955	1%
Cheltuieli generale administrative	(64.759.564)	(74.166.329)	-13%
Alte cheltuieli de exploatare	(15.913.951)	(18.289.356)	-13%
Alte venituri de exploatare	7.684.404	10.131.636	-24%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	574.690.306	481.686.431	19%
Venituri financiare	17.881.366	17.982.642	-1%
Cheltuieli financiare	(82.912.302)	(69.722.869)	19%
Cota-parte din profitul asociaților	847.359	803.268	5%
Profit brut	510.506.729	430.749.472	19%
Impozit pe profit	(83.431.045)	(58.123.920)	44%
Profit net	427.075.684	372.625.552	15%

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	FY 2025	FY 2024	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	211.070.457	229.547.923	-8%
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(135.281.286)	(157.760.470)	-14%
Alte venituri de exploatare a proprietății - rezidențial	5.612.403	2.769.126	103%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(7.091.717)	(5.448.475)	30%
Comisioane de intermediere imobiliară - rezidențial	(1.504.999)	(2.745.596)	-45%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	72.804.858	66.362.508	10%
Câștiguri din investiții imobiliare aflate în dezvoltare	1.689.643	11.658.336	-86%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	15.968.588	11.989.388	33%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	15.939.802	3.337.924	378%
Profit/(pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	1.482.609	(657.582)	-325%
Câștiguri din investiții imobiliare	35.080.642	26.328.066	33%
Venituri din chirii	23.827.974	23.360.314	2%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	8.146.836	7.083.840	15%
Cheltuieli cu serviciile furnizate chiriașilor	(8.146.836)	(7.083.840)	15%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(1.894.408)	(1.752.713)	8%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(1.349.481)	(920.117)	47%
Venitul net din chirii	20.584.085	20.687.484	0%
Cheltuieli generale administrative	(12.845.297)	(14.909.004)	-14%
Alte cheltuieli de exploatare	(3.156.589)	(3.676.548)	-14%
Alte venituri de exploatare	1.524.230	2.036.671	-25%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	113.991.929	96.829.177	18%
Venituri financiare	3.546.834	3.614.892	-2%
Cheltuieli financiare	(16.445.959)	(14.015.774)	17%
Cota-parte din profitul asociaților	168.077	161.474	4%
Profit brut	101.260.881	86.589.769	17%
Impozit pe profit	(16.548.854)	(11.684.138)	42%
Profit net	84.712.027	74.905.631	13%

Situația consolidată a profitului sau pierderii a fost convertită în euro din situațiile financiare consolidate în lei, utilizând cursul mediu de schimb aferent exercițiului financiar, publicat de Banca Națională a României, de 5,0415 lei/euro pentru 2025 și 4,9746 pentru 2024.

BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	31.12.2025	31.12.2024	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	3.402.372.448	2.970.197.118	15%
Imobilizări necorporale	35.370.017	36.284.421	-3%
Investiții imobiliare	3.219.219.690	2.840.032.458	13%
Active aferente dreptului de utilizare	232.262	1.050.560	-78%
Investiții în entități asociate	48.031.224	9.469.740	407%
Imobilizări corporale	40.204.635	52.910.435	-24%
Alte active imobilizate	59.314.620	30.449.504	95%
ACTIVE CIRCULANTE	3.208.345.149	2.562.337.517	25%
Stocuri	1.114.127.186	1.041.422.317	7%
Avansuri acordate furnizorilor	167.959.618	179.397.428	-6%
Creanțe comerciale	1.139.274.527	755.891.528	51%
Alte creanțe	93.569.831	103.659.750	-10%
Cheltuieli înregistrate în avans	39.376.361	50.136.707	-21%
Numerar și echivalente de numerar	654.037.626	431.829.787	51%
TOTAL ACTIVE	6.610.717.597	5.532.534.635	19%
CAPITALURI PROPRII	3.819.829.083	3.459.106.428	10%
Capitalul social	1.105.000.000	1.105.831.013	0%
Prime de capital	114.833.373	114.833.373	0%
Rezerve legale	45.671.186	32.999.007	38%
Acțiuni proprii	(29.472.421)	(14.326.329)	106%
Alte rezerve de capital	4.307.774	13.852.860	-69%
Rezultat reportat	2.040.627.433	1.714.502.751	19%
Interese care nu controlează	538.861.738	491.413.753	10%
DATORII	2.790.888.514	2.073.428.207	35%
DATORII PE TERMEN LUNG	1.741.229.489	1.292.556.713	35%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	1.268.327.579	927.124.475	37%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	46.741.003	4.979.227	839%
Datorii comerciale și alte datorii	1.111.813	1.237.930	-10%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	425.049.094	359.215.081	18%
DATORII CURENTE	1.049.659.025	780.871.494	34%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	235.183.896	95.437.126	146%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	59.330	19.950.613	-100%
Datorii de leasing	1.913.745	2.417.642	-21%
Datorii comerciale și alte datorii	282.064.205	274.514.613	3%
Venituri în avans	25.609.580	24.404.422	5%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	5.268.463	10.460.538	-50%
Avansuri încasate de la clienți	499.559.806	353.686.540	41%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	6.610.717.597	5.532.534.635	19%

BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	31.12.2025	31.12.2024	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	667.328.125	597.132.572	12%
Imobilizări necorporale	6.937.338	7.294.671	-5%
Investiții imobiliare	631.405.254	570.964.086	11%
Active aferente dreptului de utilizare	45.555	211.206	-78%
Investiții în entități asociate	9.420.658	1.903.810	395%
Imobilizări corporale	7.885.581	10.637.188	-26%
Alte active imobilizate	11.633.739	6.121.611	90%
ACTIVE CIRCULANTE	629.272.365	515.135.908	22%
Stocuri	218.520.582	209.368.995	4%
Avansuri acordate furnizorilor	32.942.948	36.066.309	-9%
Creanțe comerciale	223.452.884	151.965.487	47%
Alte creanțe	18.352.423	20.839.901	-12%
Cheltuieli înregistrate în avans	7.723.127	10.079.553	-23%
Numerar și echivalente de numerar	128.280.401	86.815.663	48%
TOTAL ACTIVE	1.296.600.490	1.112.268.480	17%
CAPITALURI PROPRII	749.206.450	695.423.579	8%
Capitalul social	216.730.411	222.317.809	-3%
Prime de capital	22.522.972	23.086.261	-2%
Rezerve legale	8.957.769	6.634.166	35%
Acțiuni proprii	(5.780.606)	(2.880.185)	101%
Alte rezerve de capital	844.910	2.784.998	-70%
Rezultat reportat	400.240.744	344.686.024	16%
Interese care nu controlează	105.690.250	98.794.506	7%
DATORII	547.394.040	416.844.901	31%
DATORII PE TERMEN LUNG	341.517.993	259.857.404	31%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	248.764.848	186.390.397	33%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	9.167.599	1.001.031	816%
Datorii comerciale și alte datorii	218.067	248.875	-12%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	83.367.479	72.217.101	15%
DATORII CURENTE	205.876.047	156.987.497	31%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	46.128.056	19.186.813	140%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	11.637	4.010.899	-100%
Datorii de leasing	375.355	486.046	-23%
Datorii comerciale și alte datorii	55.322.978	55.188.801	0%
Venituri în avans	5.022.964	4.906.299	2%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.033.336	2.103.002	-51%
Avansuri încasate de la clienți	97.981.721	71.105.637	38%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.296.600.490	1.112.268.480	17%

Bilanțul consolidat a fost convertit în euro din bilanțul consolidat în lei, utilizând cursul de schimb de la finalul perioadei, publicat de Banca Națională a României, de 5,0985 lei/euro pentru 31.12.2025 și 4,9741 lei/euro pentru 31.12.2024.

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	12L 2025	12L 2024	Δ %
Venituri din dividende	161.526.945	76.250.730	112%
Venituri din dobânzi	45.962.331	39.514.552	16%
Venituri totale din exploatare	207.489.276	115.765.282	79%
Alte venituri	22.413	18.335.737	-100%
Câștig net din cedarea investițiilor în filiale și entități asociate	18.733.123	(165.949)	-11.388%
Venituri totale din activități obișnuite	226.244.812	133.935.070	69%
Amortizarea, deprecierea și pierderile reluurilor nete	(5.633.009)	873.721	-745%
Cheltuieli administrative	(429.177)	(1.310.128)	-67%
Alte cheltuieli de exploatare	(5.646.260)	(7.438.028)	-24%
Cheltuieli totale din activități obișnuite	(11.708.446)	(7.874.435)	49%
Rezultat din activități obișnuite	214.536.366	126.060.635	70%
Alte venituri financiare	18.738.253	81.083	23.010%
Rezultat înainte de impozitare	233.274.619	126.141.718	85%
Cheltuieli cu impozitul	(7.825.983)	(5.148.847)	52%
Rezultat net aferent perioadei	225.448.636	120.992.871	86%

BILANȚ INDIVIDUAL (RON)

BILANȚ (RON)	31.12.2025	31.12.2024	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	1.430.400.292	1.261.446.213	13%
Imobilizări necorporale	84.358	84.358	0%
Imobilizări corporale	5.745	9.833	-42%
Active financiare - investiții	754.445.795	453.163.204	66%
Active financiare – credite intragrup acordate	606.280.007	744.649.715	-19%
Active financiare – alte credite acordate	5.829.657	-	100%
Active pentru impozit amânat	92.269	88.253	5%
Alte active imobilizate	63.662.461	63.450.850	0%
ACTIVE CIRCULANTE	343.827.691	402.486.564	-15%
Creanțe comerciale	25.173.222	59.855.430	-58%
Alte creanțe	141.614.667	139.648.069	1%
Cheltuieli în avans	140.253	17.703.252	-99%
Active financiare – credite intragrup acordate	98.337.003	43.495.913	126%
Active financiare – alte credite acordate	13.810.562	-	100%
Numerar și echivalente de numerar	64.751.984	141.783.900	-54%
TOTAL ACTIVE	1.774.227.983	1.663.932.777	7%
CAPITALURI PROPRII	1.523.540.193	1.432.399.293	6%
Capital social	1.105.000.000	1.105.831.013	0%
Prime de capital	114.833.373	114.833.373	0%
Acțiuni proprii	(29.472.421)	(14.326.329)	106%
Alte rezerve de capital	4.307.774	13.852.860	-69%
Rezerve legale	42.998.905	31.335.174	37%
Rezultat reportat	285.872.562	180.873.202	58%
DATORII	250.687.790	231.533.484	8%
DATORII PE TERMEN LUNG	1.531.233	359.393	326%
Alte datorii pe termen lung	1.531.233	359.393	326%
DATORII PE TERMEN SCURT	249.156.557	231.174.091	8%
Datorii comerciale	464.359	1.019.069	-54%
Alte datorii	243.930.304	221.243.577	10%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	4.761.894	8.911.445	-47%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.774.227.983	1.663.932.777	7%

DECLARAȚIA CONDUCERII

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

- a) situațiile financiare consolidate și individuale pentru perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2025 oferă o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale One United Properties S.A., precum și ale grupului din care face parte, conform standardelor contabile aplicabile; și
- b) raportul atașat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 65 din Legea nr. 24/2017 (R) privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 15 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2025, cuprinde informații corecte și reale cu privire la dezvoltarea și performanța societății One United Properties S.A. și ale grupului din care face parte, precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specifice activității desfășurate.

Totodată, prevederile referitoare la raportarea privind durabilitatea, conform art. 29b din Directiva 2013/34/UE și art. 8 alin. (4) din Regulamentul (UE) 2020/852, nu sunt aplicabile emitentului pentru perioada de raportare menționată.

Președintele Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu

ANEXE

LISTĂ A LITIGIILOR RELEVANTE ALE SOCIETĂȚILOR DIN GRUPUL ONE 2025

16 martie 2026

NOTĂ:

CLICK pe numele societății din Tabelul General **trimite către Tabelul cu Litigiile aferente respectivei societăți.**

În Tabelele cu Litigii aferente fiecărei societăți au fost marcate cu fond VERDE dosarele în curs de soluționare în care societățile ONE au calitate procesuală activă (unde sunt reclamante/ care au fost inițiate de ele) și cu fond ROȘU dosarele în curs de soluționare unde societățile ONE au calitate procesuală pasivă (unde sunt pârâte/ care au fost inițiate de terți).

CLICK pe termenele indicate în ultima coloană din Tabelele cu Litigii **trimite către link-ul aferent de pe portalul instanțelor.**

CLICK pe numele societății din Tabelele cu Litigii **retrimite la Tabelul General.**

NR.	DENUMIRE ȘI FORMĂ ACTUALĂ	NR. REGISTRUL COMERȚULUI	CIF	ADRESĂ	DENUMIRI/ FORME ANTERIOARE
1.	ONE MIRCEA ELIADE PROPERTIES SRL	J40/7492/2016	RO 36134550	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE PRIMAVERII PROPERTIES SRL (19.05.2016)
	ONE UNITED TOWER SRL	J40/20317/2017	RO 38586064	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE UNITED TOWER SRL (28.02.2020)
2.	ONE MODROGAN SRL	J40/3313/2014	RO 32941698	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE DOWNTOWN PROPERTIES SA (14.03.2014)
3.	ONE PENINSULA SRL	J40/5520/2014	RO 33142150	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE HERASTRAU PARK RESIDENCE SA (07.05.2014) ONE HERASTRAU PARK RESIDENCE SRL (23.03.2018)
4.	ONE LAKE DISTRICT SRL	J40/16082/2017	RO 38236450	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE DISTRICT PROPERTIES SRL (16.04.2020)
5.	ONE FLOREASCA TOWERS SRL	J40/9705/2019	RO 41434708	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE HERASTRAU IV SRL (29.09.2020)
6.	ONE LAKE CLUB SRL	J40/8913/2021	RO 44312314	București, Sectorul 1, str. Maxim Gorki nr. 20	ONE PROIECT 6 SRL (01.11. 2021)

ONE MIRCEA ELIADE PROPERTIES S.R.L. și ONE UNITED TOWER S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	32311/3/2019	Asociația Salvați Bucureștiul și Asociația SOS Orașul	Curtea de Apel București	În acest dosar, reclamantele au solicitat anularea celei de-a doua autorizații de construire obținute pentru proiectul ONE FLOREASCA CITY din București, Sectorul 1, Calea Floreasca 159 – 165.	La termenul din 02.06.2020, instanța a anulat ca netimbrată cererea de completare a cererii de chemare în judecată. Împotriva acestei decizii a fost formulată cerere de reexaminare în dosarul 32311/3/2019/a1 care a fost respinsă definitiv la 14.07.2020. La data de 16.06.2022, cererea de chemare în judecată nemodificată a fost respinsă în totalitate. Împotriva acestor soluții, reclamantele au formulat recurs. Actualizare 2026: La data de 12.06.2025, recursul reclamantelor a fost admis, instanța considerând că în mod nelegal a fost anulată cererea completatoare (ca netimbrată) și că instanța de fond ar fi trebuit să pronunțe o hotărâre care să aibă în vedere și criticile invocate de reclamanți prin cererea completatoare. În legătură cu această decizie, reclamantele au formulat și o cerere de clarificare/ completare, care are următorul termen stabilit la 19.03.2026. Ca urmare a admiterii recursului, judecata s-a reluat din faza de fond (dosar 32311/3/2019*) unde următorul termen a fost stabilit pentru <u>22.09.2026</u>, în așteptarea soluției la cererea de clarificare/completare.	19.03.2026

ONE MODROGAN S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	28412/3/2022	Municipiul București, Primarul General al Municipiului București și Consiliul General al Municipiului București	Tribunalul București	Dosarul are ca obiect cererea de chemare în garanție formulată de One Modrogan împotriva pârâților pentru suma de 354.660.026 lei disjunsă din dosarul nr. 11527/3/2022. Suma solicitată reprezintă prejudiciile (estimate la data formulării cererii) care ar putea fi generate One Modrogan în situația anulării actelor care au stat la baza proiectului (PUZ și autorizația de construire) ce fac obiectul controlului de legalitate în dosarul nr. 11527/3/2022.	Pe 19.10.2022 , dosarul a fost suspendat până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 11527/3/2022. Actualizare 2026: O decizie definitivă nu a fost pronunțată până în prezent în dosarul nr. 11527/3/2022. În consecință acest dosar rămâne deocamdată suspendat.	SUSPENDAT la 19.10.2022

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
2	11527/3/2022	Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural	Tribunalul București	În acest litigiu, reclamanta a solicitat anularea PUZ și a autorizației de construire aferente proiectului din Aleea Modrogan nr. 1A și demolarea construcției deja realizate.	Dosarul este în prezent în faza procesuală a fondului. La termenul din 21.11.2023 s-a dispus suspendarea judecării până la soluționarea definitivă a dosarului 34956/3/2021 care are ca obiect anularea PUZ Zone Construite Protejate – Zona 48. Cererea de anulare a PUZ ZCP - 48 din dosarul 34956/3/2021 a fost respinsă în primă instanță la data de <u>21.05.2024</u>. Împotriva acestei soluții au fost formulate recursuri de către mai multe părți. Actualizare 2026: În faza de recurs au avut loc mai multe amânări pentru motive procedurale. Următorul termen este stabilit pentru data de <u>21.05.2026</u>.	SUSPENDAT la 21.11.2023

ONE PENINSULA S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	34643/3/2020	Primarul General al Municipiului București	Curtea de Apel București	Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat anularea autorizației de construire, a certificatelor de urbanism și a avizului de defrișare emise pentru proiectul One Peninsula. Ulterior, prin cererea de completare, s-a solicitat și anularea documentațiilor de urbanism și a actului emis de Agenția pentru Protecția Mediului București, care stau la baza emiterii autorizației de construire pentru proiectul One Peninsula.	În fond, cererea reclamanților a fost respinsă în totalitate la termenul din <u>30.06.2023</u>. Ulterior câștigării fondului dosarului s-a încheiat o tranzacție cu reclamanții, prin care aceștia s-au obligat să renunțe la recurs. Cu toate acestea, au formulat recurs Municipiul București și Primarul General. Primul termen a fost programat pentru 22.11.2024. Actualizare 2026: După mai multe amânări pentru motive procedurale, la data de 09.05.2025, instanța a respins recursurile formulate, menținând soluția favorabilă din faza de fond. Soluția este DEFINITIVĂ.	CÂȘTIGAT DEFINITIV la 09.05.2025
2	21714/3/2023 și 30413/3/2023 (conexat)	Asociația SOS Orașul și Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural	Curtea de Apel București	În dosarul 21714/3/2023 s-a solicitat anularea autorizațiilor de construire obținute pentru proiectul One Peninsula. În dosarul conexat 30413/3/2023 s-a solicitat anularea PUZ Inel Median, în baza căruia au fost obținute autorizațiile de construire pentru proiectul One Peninsula.	În faza de fond, la <u>12.04.2024</u>, dosarul 30413/3/2023 a fost conexat la dosarul 21714/3/2023. La data de <u>11.07.2024</u> cererea reclamantelor a fost respinsă în totalitate în ambele dosare. Împotriva acestei soluții s-au formulat recursuri. Actualizare 2026: La primul termen din recurs, cauza a fost amânată întrucât recurentele ONG au invocat lipsă de apărare. Următorul termen a fost stabilit la data de 08.06.2026.	08.06.2026

ONE LAKE DISTRICT S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	31086/3/2023	Primarul General al Municipiului București și Municipiul București prin Primar General	Curtea de Apel București	Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat anularea autorizației de construire în baza căreia se dezvoltă proiectul One Lake District.	În faza de fond, la <u>08.04.2024</u>, cererea de chemare în judecată a fost respinsă în totalitate pentru lipsa calității procesuale active a ambilor reclamanți. Împotriva acestei soluții, reclamanții au formulat recurs. Actualizare 2026: La data de 11.04.2025, judecata în recurs a fost suspendată pentru așteptarea unei hotărâri preliminare a ICCJ (dezlegare de drept) privind calitatea procesuală activă a reclamanților. Hotărârea ICCJ ne-a fost favorabilă, iar judecata recursului s-a reluat, următorul termen fiind stabilit pentru data de 08.05.2026. Ne așteptăm la un deznodământ favorabil, similar celui din speța ONE LAKE CLUB, descris mai jos.	08.05.2026

ONE FLOREASCA TOWERS S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	18079/3/2023	Primarul General al Municipiului București și Municipiul București prin Primar General	Curtea de Apel București	Prin cererea de chemare în judecată s a solicitat anularea autorizației de construire în baza căreia se dezvoltă proiectul One Floreasca Towers.	În faza de fond, la <u>07.02.2024</u>, cererea de chemare în judecată a fost respinsă în totalitate pentru lipsa calității procesuale active a ambilor reclamanți. Împotriva acestei soluții, reclamanții au formulat recurs. Actualizare 2026: La data de 13.05.2025, judecata în recurs a fost suspendată pentru așteptarea unei hotărâri preliminare a ICCJ (dezlegare de drept) privind calitatea procesuală activă a reclamanților. Hotărârea ICCJ ne-a fost favorabilă, iar judecata recursului s-a reluat, următorul termen fiind stabilit pentru data de 26.05.2026. Ne așteptăm la un deznodământ favorabil, similar celui din speța ONE LAKE CLUB, descris mai jos.	26.05.2026

ONE LAKE CLUB S.R.L.

Nr. crt.	Nr. de dosar procesual	Denumire parte adversă	Instanța competentă	Obiectul litigiului	Stadiul litigiului	Următorul termen
1	18043/3/2023	Primarul General al Municipiului București și Municipiul București prin Primar General	Curtea de Apel București	Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat anularea autorizației de construire în baza căreia se dezvoltă proiectul One Lake Club.	În faza de fond, la <u>17.01.2024</u>, cererea de chemare în judecată a fost respinsă în totalitate pentru lipsa calității procesuale active a ambilor reclamanți. Împotriva acestei soluții, reclamanții au formulat recurs. Actualizare 2026: La data de 22.05.2025, judecata în recurs a fost suspendată pentru așteptarea unei hotărâri preliminare a ICCJ (dezlegare de drept) privind calitatea procesuală activă a reclamanților. Hotărârea ICCJ ne-a fost favorabilă, iar judecata recursului s-a reluat. La data de 26.02.2026, recursul reclamanților a fost respins în totalitate ca nefondat, menținându-se astfel soluția favorabilă din faza de fond. Soluția este DEFINITIVĂ. Această soluție de respingere a recursului contribuie la stabilirea unei practici în acest tip de spețe. Până în prezent, toate recursurile care s-au judecat au fost în unanimitate respinse ca nefondate (10 din 39 de dosare similare).	CÂȘTIGAT DEFINITIV la 26.02.2026

Declaratia Aplici sau Explici (DAE)

Numele Societatii: One United Properties S.A. (01.01.2025-31.12.2025)

Sectiune	Principiu	Nr Prev	Prevedere (detaliata)	Da	Partial	Nu	Explicatie (text si link url daca documentul este pe website)
A: ORGANELE DE CONDUCERE							
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.1. Consiliul trebuie să asigure succesul pe termen lung și durabilitatea Societății, în interesul Societății și al acționarilor săi, și ținând cont de interesele altor părți interesate. Consiliul trebuie să definească în mod clar și să facă public în integralitate rolul și responsabilitățile sale.	A.1., 1	Consiliul trebuie să aibă un regulament intern care să formalizeze și să precizeze în mod clar rolul și responsabilitățile sale. Actul constitutiv, regulamentul intern al Consiliului și alte reglementări interne trebuie să delimiteze în mod clar rolul și competențele între Consiliu, adunarea generală a acționarilor (AGA) și conducerea executivă.	X			Rolurile și responsabilitățile organelor de conducere sunt clar definite în Actul Constitutiv al One United Properties S.A. și în politicile interne de guvernanță ale Societății. Aceste documente stabilesc competențele Adunării Generale a Acționarilor, ale Consiliului de Administrație și ale conducerii executive, asigurând o separare clară a responsabilităților și sprijinind Consiliul în supravegherea dezvoltării pe termen lung și a sustenabilității Societății.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.1. Consiliul trebuie să asigure succesul pe termen lung și durabilitatea Societății, în interesul Societății și al acționarilor săi, și ținând cont de interesele altor părți interesate. Consiliul trebuie să definească în mod clar și să facă public în integralitate rolul și responsabilitățile sale.	A.1., 2	Regulamentul intern al Consiliului trebuie să includă, printre altele, atribuțiile Consiliului, precum și responsabilitățile fiduciare ale membrilor de Consiliu de a acționa în deplină cunoștință de cauză, cu bună-credință, cu diligența și grija cuvenite și în interesul Societății, al acționarilor săi și luând în considerare interesele altor părți interesate, în conformitate cu cerințele legale.	X			Responsabilitățile Consiliului inclusiv responsabilitățile fiduciare ale membrilor săi sunt definite în Actul Constitutiv și în politicile interne de guvernanță ale Societății, care impun administratorilor să acționeze cu bună-credință, cu diligența și prudența necesare și în interesul Societății și al acționarilor săi, luând în considerare totodată interesele altor părți interesate, în conformitate cu cerințele legale aplicabile.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.1. Consiliul trebuie să asigure succesul pe termen lung și durabilitatea Societății, în interesul Societății și al acționarilor săi, și ținând cont de interesele altor părți interesate. Consiliul trebuie să definească în mod clar și să facă public în integralitate rolul și responsabilitățile sale.	A.1., 3	Pentru a susține viabilitatea și succesul pe termen lung al Societății, Consiliul ar trebui: •Să supravegheze elaborarea și să aprobe strategia Societății și să se asigure că aceasta integrează și aspecte de durabilitate, inclusiv considerente sociale și de mediu (E&S) și riscurile și oportunitățile legate de climă; •Să numească și să demită directorul general și alți membri ai conducerii executive cărora le-au fost delegate responsabilități de conducere executivă (numiți “conducere executivă”) și să asigure planificarea succesiunii pentru aceștia; •Să supravegheze performanța conducerii executive, rolul conducerii executive în abordarea riscurilor și oportunităților materiale legate de durabilitate și să alinieze remunerația conducerii executive la interesele pe termen lung și durabilitatea Societății, în conformitate cu prevederile politicii de remunerare a Societății; •Să se asigure că există un cadru solid pentru controlul intern și administrarea riscurilor; •Să se asigure că Societatea dispune de proceduri care să permită comunicarea eficientă cu acționarii și alte părți interesate.	X			Consiliul de Administrație supraveghează elaborarea și aprobarea strategiei Societății, monitorizează conducerea executivă, numește și revocă directorii executivi și asigură existența unor mecanisme adecvate de planificare a succesiunii, control intern și management al riscurilor. De asemenea, Consiliul supraveghează alinierea remunerației conducerii executive la interesele pe termen lung ale Societății, în conformitate cu Politica de Remunerare, și asigură o comunicare transparentă cu acționarii și părțile interesate prin proceduri stabilite de relații cu investitorii și politici adoptate de Societate.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.1. Consiliul trebuie să asigure succesul pe termen lung și durabilitatea Societății, în interesul Societății și al acționarilor săi, și ținând cont de interesele altor părți interesate. Consiliul trebuie să definească în mod clar și să facă public în integralitate rolul și responsabilitățile sale.	A.1., 4	Durata numirii membrilor Consiliului și ai conducerii executive trebuie stabilită în mod clar și trebuie, pe cât posibil, să promoveze stabilitatea și predictibilitatea.	X			Durata mandatelor membrilor Consiliului de Administrație este stabilită în mod clar în Actul Constitutiv și aprobată de Adunarea Generală a Acționarilor. Membrii Consiliului sunt numiți pentru un mandat de un an.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.2. Consiliul trebuie să dispună de un echilibru adecvat între competențe, experiență, diversitate de gen, cunoștințe și independență pentru a-și putea îndeplini în mod eficient atribuțiile și responsabilitățile.	A.2., 1	Consiliul trebuie să aibă cel puțin cinci membri.	X			Consiliul de Administrație al One United Properties S.A. este format din șapte membri.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.2. Consiliul trebuie să dispună de un echilibru adecvat între competențe, experiență, diversitate de gen, cunoștințe și independență pentru a-și putea îndeplini în mod eficient atribuțiile și responsabilitățile.	A.2., 2	Consiliul trebuie să aibă o politică privind diversitatea Consiliului și a conducerii executive și să se asigure că diversitatea în ceea ce privește genul, vârsta, experiența și competențele este încorporată în Politica de Nominalizare.	X			Societatea a adoptat o Politică de Nominalizare care integrează considerente de diversitate în procesul de selecție a membrilor Consiliului de Administrație, inclusiv aspecte legate de gen, vârstă, experiență profesională și competențe, asigurând că acesta menține un echilibru adecvat de abilități și perspective.

A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.2. Consiliul trebuie să dispună de un echilibru adecvat între competențe, experiență, diversitate de gen, cunoștințe și independență pentru a-și putea îndeplini în mod eficient atribuțiile și responsabilitățile.	A.2., 3	Consiliul trebuie să elaboreze un profil al Consiliului care să specifice caracteristicile și trăsăturile dorite ale membrilor săi, inclusiv factori precum independența, diversitatea, integritatea, competențele și experiența specifice, cunoștințele despre industrie, capacitatea și disponibilitatea de a dedica timp și efort adecvat responsabilităților Consiliului, în contextul nevoilor Consiliului și ale comitetelor sale și al exercitării de către acestea a rolului strategic și de supraveghere al Consiliului. Profilul Consiliului poate fi parte din Politica de Nominalizare.	X			Caracteristicile, calificările și competențele dorite ale membrilor Consiliului de Administrație, inclusiv integritatea, experiența profesională, cunoștințele din domeniu, independența, considerentele de diversitate și capacitatea de a aloca suficient timp responsabilităților aferente Consiliului, sunt definite în Politica de Nominalizare, care stabilește criteriile utilizate în procesul de nominalizare și selecție a membrilor Consiliului de Administrație.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.2. Consiliul trebuie să dispună de un echilibru adecvat între competențe, experiență, diversitate de gen, cunoștințe și independență pentru a-și putea îndeplini în mod eficient atribuțiile și responsabilitățile.	A.2., 4	Majoritatea membrilor Consiliului trebuie să fie neexecutivi. Cel puțin o treime din membrii Consiliului trebuie să fie independenți. Fiecare membru independent al Consiliului trebuie să prezinte o declarație privind independența sa în momentul nominalizării sale pentru alegere sau realegere, precum și atunci când apare orice modificare a statutului său, în conformitate cu criteriile de independență prevăzute în legislație și în Anexa A la Cod.	X			Majoritatea membrilor Consiliului de Administrație sunt neexecutivi, iar Consiliul include membri independenți, în conformitate cu cerințele Codului de Guvernanță Corporativă al BVB. Administratorii independenți depun declarații de independență la momentul nominalizării lor și ori de câte ori intervin modificări ale statutului acestora, în conformitate cu prevederile legale aplicabile și cu criteriile stabilite în Cod.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.2. Consiliul trebuie să dispună de un echilibru adecvat între competențe, experiență, diversitate de gen, cunoștințe și independență pentru a-și putea îndeplini în mod eficient atribuțiile și responsabilitățile.	A.2., 5	Comitetul de Nominalizare și Remunerare (sau întregul Consiliu în cazul în care nu există un Comitet de Nominalizare și Remunerare) va evalua dacă membrii Consiliului pot fi considerați independenți în temeiul factorilor avuți în vedere, examinând dacă există relații de afaceri sau alte relații personale care ar putea afecta în mod semnificativ independența și obiectivitatea membrului de Consiliu și a capacității acestuia de a acționa în interesul Societății, al acționarilor și al părților interesate.	X			Comitetul de Nominalizare și Remunerare evaluează dacă membrii Consiliului de Administrație pot fi considerați independenți, prin analizarea oricăror relații de afaceri sau personale care ar putea afecta independența și obiectivitatea acestora, în conformitate cu criteriile stabilite în Politica de Nominalizare și cu prevederile legale aplicabile.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.2. Consiliul trebuie să dispună de un echilibru adecvat între competențe, experiență, diversitate de gen, cunoștințe și independență pentru a-și putea îndeplini în mod eficient atribuțiile și responsabilitățile.	A.2., 6	Funcțiile de Președinte al Consiliului și Director General este recomandabil să fie deținute de persoane diferite.	X			Funcțiile de Președinte al Consiliului de Administrație și Director General sunt deținute de persoane diferite, asigurând o separare adecvată între atribuțiile de supraveghere și cele de conducere executivă.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.2. Consiliul trebuie să dispună de un echilibru adecvat între competențe, experiență, diversitate de gen, cunoștințe și independență pentru a-și putea îndeplini în mod eficient atribuțiile și responsabilitățile.	A.2., 7	Dacă funcțiile de Președinte al Consiliului și Director General sunt deținute de aceeași persoană, este recomandabil ca Societatea să numească un Vicepreședinte independent.				N/A
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.3. Consiliul trebuie să se asigure că este instituită o procedură formală, riguroasă și transparentă în ceea ce privește numirea de noi membri în cadrul Consiliului.	A.3., 1	Societatea va dezvolta și publica o Politică de nominalizare a membrilor Consiliului care trebuie să definească procesele și procedurile pentru nominalizarea, alegerea sau înlocuirea unui membru al Consiliului. Politica de nominalizare, aprobată de organul de guvernanță competent, va descrie modul în care Societatea primește și evaluează nominalizările din partea acționarilor (inclusiv a acționarilor minoritari) sau din partea membrilor Consiliului, inclusiv în ceea ce privește profilul Consiliului, independența și diversitatea.	X			Societatea a adoptat o Politică de Nominalizare, aprobată de organul de guvernanță competent și făcută publică, care definește procesele și procedurile pentru nominalizarea, evaluarea și numirea membrilor Consiliului de Administrație, inclusiv nominalizările formulate de acționari. Politica integrează, de asemenea, criterii referitoare la profilul Consiliului, independență și diversitate.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.3. Consiliul trebuie să se asigure că este instituită o procedură formală, riguroasă și transparentă în ceea ce privește numirea de noi membri în cadrul Consiliului.	A.3., 2	Consiliul, prin Comitetul de Nominalizare și Remunerare, dacă există, trebuie să monitorizeze procesul de nominalizare a candidaților pentru poziția de membru în Consiliu.	X			Comitetul de Nominalizare și Remunerare monitorizează procesul de nominalizare a candidaților pentru funcția de membru al Consiliului de Administrație, în conformitate cu procedurile și criteriile stabilite în Politica de Nominalizare.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.3. Consiliul trebuie să se asigure că este instituită o procedură formală, riguroasă și transparentă în ceea ce privește numirea de noi membri în cadrul Consiliului.	A.3., 3	Societatea va informa acționarii cu privire la experiența și CV-ul candidaților la funcția de membru în Consiliu, de care aceștia au nevoie pentru a lua o decizie informată cu privire la numirea sau reînnoirea mandatului membrilor de Consiliu, inclusiv următoarele: •Angajamentele și implicările profesionale ale candidaților, inclusiv funcții executive și neexecutive în societăți, autorități publice, organizații non-profit și în alte organizații; •Orice conflict de interese existent sau potențial, inclusiv dacă au relații de afaceri, de familie sau de altă natură care le-ar putea afecta performanța în calitate de membru în Consiliu; •Care acționar sau membru al Consiliului a propus fiecare candidat pentru poziția de membru în Consiliu.	X			Societatea pune la dispoziția acționarilor informații relevante privind candidații propuși pentru alegerea în Consiliul de Administrație, inclusiv experiența profesională a acestora, mandatele curente și potențialele conflicte de interese, prin intermediul materialelor puse la dispoziție înainte de Adunarea Generală a Acționarilor, permițând acționarilor să ia decizii informate cu privire la numirea sau realegerea administratorilor.

A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.4. Consiliul trebuie să înființeze comitete care să îl asiste în îndeplinirea responsabilităților sale cheie, în abordarea provocărilor strategice și în gestionarea problematichilor sensibile cu potențial ridicat de conflict de interese.	A.4., 1	Consiliul va înființa un Comitet de Audit pentru a-și spori capacitatea de supraveghere asupra raportării financiare, cadrului de control intern, a proceselor de audit intern și extern și a conformității cu legile și reglementările aplicabile. În cazul în care nu este obligatoriu potrivit legii sau nu este deja înființat un comitet dedicat pentru administrarea riscurilor, Comitetul de Audit va include, de asemenea, responsabilități de monitorizare a eficacității cadrului de administrare a riscurilor.	X			Consiliul de Administrație a constituit un Comitet de Risc și Audit care sprijină Consiliul în supravegherea procesului de raportare financiară, a eficacității cadrului de control intern, a activităților de audit intern și extern, precum și a conformității cu legislația și reglementările aplicabile, inclusiv în ceea ce privește supravegherea cadrului de management al riscurilor al Societății.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.4. Consiliul trebuie să înființeze comitete care să îl asiste în îndeplinirea responsabilităților sale cheie, în abordarea provocărilor strategice și în gestionarea problematichilor sensibile cu potențial ridicat de conflict de interese.	A.4., 2	Este recomandabil ca în componența Comitetului de Audit să se regăsească doar membrii neexecutivi ai Consiliului. Este de asemenea recomandabil ca majoritatea membrilor Comitetului să fie independenți, inclusiv președintele Comitetului. Comitetul de Audit trebuie să dețină, per ansamblu, competențe relevante în domeniul în care Societatea își desfășoară activitatea. Comitetul și membrii săi trebuie să respecte cerințele legislației naționale și europene aplicabile.	X			Comitetul de Risc și Audit este format din membri neexecutivi ai Consiliului, majoritatea fiind independenți, inclusiv președintele. Membrii dețin, în mod colectiv, competențe relevante pentru domeniul de activitate al Societății și își îndeplinesc atribuțiile în conformitate cu legislația națională și europeană aplicabilă.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.4. Consiliul trebuie să înființeze comitete care să îl asiste în îndeplinirea responsabilităților sale cheie, în abordarea provocărilor strategice și în gestionarea problematichilor sensibile cu potențial ridicat de conflict de interese.	A.4., 3	Consiliul Societăților Listate la Categoria Premium trebuie să înființeze un Comitet de Nominalizare și Remunerare format din membri neexecutivi ai Consiliului. Este recomandabil ca majoritatea membrilor Comitetului să fie independenți, inclusiv președintele Comitetului. Consiliul poate, de asemenea, să înființeze distinct un Comitet de Nominalizare, respectiv un Comitet de Remunerare, în cazul în care componența Consiliului permite acest lucru și dacă aceasta este justificată, având în vedere dimensiunea și complexitatea afacerii și structurile de guvernantă ale Societății.	X			Consiliul de Administrație a constituit un Comitet de Nominalizare și Remunerare, format din membri neexecutivi ai Consiliului, majoritatea fiind independenți, inclusiv Președintele, în conformitate cu recomandările Codului de Guvernantă Corporativă al BVB.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.4. Consiliul trebuie să înființeze comitete care să îl asiste în îndeplinirea responsabilităților sale cheie, în abordarea provocărilor strategice și în gestionarea problematichilor sensibile cu potențial ridicat de conflict de interese.	A.4., 4	În plus față de responsabilitățile sale specifice, astfel cum sunt prevăzute în prezentul Cod, Comitetul de Nominalizare și Remunerare: i. Revizuieste și recomandă Consiliului dimensiunea și componența Consiliului și conduce crearea și revizuirea continuă a profilului Consiliului; ii. Identifică persoanele calificate pentru a deveni membri ai Consiliului și ai conducerii executive, dacă ii este solicitat; evaluează candidații pentru poziții de conducere executivă; evaluează candidații propuși de acționari sau de membrii Consiliului pentru poziții de membru de Consiliu și informează AGA întocmai; iii. Face recomandări Consiliului cu privire la numirile în comitete (alte decât Comitetul de Nominalizare și Remunerare); iv. Coordonează o evaluare anuală a Consiliului, a membrilor de Consiliu și a comitetelor în conformitate cu prevederile Principiului A.5.; v. Asistă Consiliul în îndeplinirea responsabilităților sale legate de politica de remunerare a Societății; vi. Asistă Consiliul în elaborarea planurilor de succesiune pentru conducerea executivă, precum și a planurilor de succesiune în regim de urgență și a procesului de recrutare a Directorului General, după caz; vii. Supraveghează administrarea planurilor de compensare și beneficii ale Societății.	X			Comitetul de Nominalizare și Remunerare sprijină Consiliul de Administrație în aspecte legate de structura Consiliului, nominalizarea și evaluarea administratorilor și a conducerii executive, numirea membrilor comitetelor, planificarea succesiunii, precum și supravegherea politicii de remunerare a Societății și a cadrului de compensații, în conformitate cu responsabilitățile prevăzute în Politica de Nominalizare și Politica de Remunerare adoptate de Societate.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.4. Consiliul trebuie să înființeze comitete care să îl asiste în îndeplinirea responsabilităților sale cheie, în abordarea provocărilor strategice și în gestionarea problematichilor sensibile cu potențial ridicat de conflict de interese.	A.4., 5	Rolul și responsabilitățile comitetelor Consiliului trebuie definite în regulamente interne distincte (regulamente de funcționare) și publicate pe website-ul Societății. În cazul în care Societatea alege să nu înființeze niciunul dintre comitetele Consiliului care nu sunt cerute de lege, sarcinile și responsabilitățile corespunzătoare vor fi realizate de către Consiliu și trebuie să fie menționate în mod corespunzător în regulamentul intern al Consiliului.	X			Rolurile și responsabilitățile Comitetului de Risc și Audit, ale Comitetului de Nominalizare și Remunerare și ale Comitetului ESG sunt definite în termenii de referință ai acestor comitete, aprobate de Consiliul de Administrație. Aceste regulamente sunt publicate pe website-ul Societății, asigurând transparența în ceea ce privește structura de guvernantă și funcționarea fiecărui comitet.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.4. Consiliul trebuie să înființeze comitete care să îl asiste în îndeplinirea responsabilităților sale cheie, în abordarea provocărilor strategice și în gestionarea problematichilor sensibile cu potențial ridicat de conflict de interese.	A.4., 6	Evaluarea independenței membrilor comitetelor, inclusiv în cazul membrilor comitetelor numiți de AGA, se realizează după aceeași procedură aplicabilă în cazul membrilor independenți ai Consiliului.	X			Independența membrilor comitetelor Consiliului este evaluată utilizând aceleași criterii și proceduri aplicabile membrilor independenți ai Consiliului de Administrație, în conformitate cu prevederile legale aplicabile și cu cadrul de guvernantă al Societății.

A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.4. Consiliul trebuie să înființeze comitete care să îl asiste în îndeplinirea responsabilităților sale cheie, în abordarea provocărilor strategice și în gestionarea problematichilor sensibile cu potențial ridicat de conflict de interese.	A.4., 7	Președinții Comitetului de Audit și Comitetului de Nominalizare și Remunerare nu trebuie să fie Președintele Consiliului sau al altor comitete, cu excepția cazului în care acest lucru este justificat de dimensiunea Consiliului.		X	Președintele Comitetului de Risc și Audit este diferit de Președintele Consiliului, asigurând o separare adecvată a responsabilităților. Comitetul de Nominalizare și Remunerare este prezidat de Președintele Consiliului, aspect justificat de dimensiunea și componența Consiliului. Având în vedere că Consiliul este format din șapte membri, dintre care cinci sunt neexecutivi, atribuirea acestui rol Președintelui Consiliului asigură funcționarea eficientă a comitetului și un nivel adecvat de experiență și supraveghere în procesul de nominalizare și remunerare, în conformitate cu flexibilitatea permisă de Codul de Guvernanță Corporativă al BVB.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.5. Consiliul trebuie să instituie proceduri solide de funcționare a Consiliului, precum și mecanisme de evaluare și dezvoltare continuă a Consiliului pentru a îmbunătăți competențele membrilor de Consiliul și capacitatea acestora de a-și îndeplini în mod eficient responsabilitățile.	A.5., 1	Președintele Consiliului este responsabil în principal pentru a se asigura că Consiliul funcționează corespunzător. Regulamentul intern al Consiliului trebuie să conțină rolul și responsabilitățile Președintelui Consiliului, iar Președintele Consiliului trebuie, cel puțin: • Să stabilească ordinea de zi a ședințelor Consiliului, să prezideze aceste ședințe și să se asigure că se întocmesc procese-verbale ale acestor ședințe; • Să se asigure că Consiliul primește informații precise, la timp, utile, succinte, pentru a permite Consiliului să ia decizii corecte; • Să se asigure că Consiliul dispune de suficient timp pentru consultare și luarea deciziilor; • Să permită funcționarea corespunzătoare a comitetelor și existența unei comunicări eficiente cu comitetele Consiliului, inclusiv rapoarte operative și pertinente ale comitetelor către întregul Consiliu; • Să se asigure că performanța Consiliului este evaluată și discutată cel puțin o dată pe an și diseminată public conform prevederii D.1., 3; • Să se asigure că Consiliul are o relație de lucru adecvată cu conducerea executivă. Directorul general și Președintele Consiliului (în cazul în care funcțiile sunt deținute de persoane diferite) se întâlnesc în mod periodic; • Să abordeze și să gestioneze disputele interne și conflictele de interese privind membrii Consiliului.	X		Președintele Consiliului de Administrație asigură buna funcționare a Consiliului, inclusiv stabilirea ordinii de zi și prezidarea ședințelor Consiliului, asigurarea furnizării în timp util a unor informații adecvate pentru luarea deciziilor, facilitarea activității comitetelor Consiliului, menținerea unei interacțiuni eficiente cu conducerea executivă și supravegherea evaluării anuale a Consiliului, în conformitate cu cadrul de guvernanță și reglementările interne ale Societății.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.5. Consiliul trebuie să instituie proceduri solide de funcționare a Consiliului, precum și mecanisme de evaluare și dezvoltare continuă a Consiliului pentru a îmbunătăți competențele membrilor de Consiliul și capacitatea acestora de a-și îndeplini în mod eficient responsabilitățile.	A.5., 2	Consiliul trebuie să se întrunească ori de câte ori este necesar, dar nu mai puțin de șase (6) ori pe an.	X		Consiliul de Administrație se întrunește ori de câte ori este necesar pentru îndeplinirea corespunzătoare a atribuțiilor sale, dar nu mai puțin de șase ori pe an, în conformitate cu cadrul de guvernanță al Societății și cu prevederile legale aplicabile. În anul 2025, Consiliul de Administrație a avut 13 ședințe.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.5. Consiliul trebuie să instituie proceduri solide de funcționare a Consiliului, precum și mecanisme de evaluare și dezvoltare continuă a Consiliului pentru a îmbunătăți competențele membrilor de Consiliul și capacitatea acestora de a-și îndeplini în mod eficient responsabilitățile.	A.5., 3	Consiliul poate solicita desemnarea Secretarului General, care să asiste Consiliul în respectarea obligațiilor sale conform legii, regulamentului intern al Consiliului și altor politici. Secretarul General trebuie să fie un expert senior în cadrul Societății, însărcinat cu asistarea Consiliului și a comitetelor sale în organizarea activităților lor, pregătirea ședințelor, evaluarea anuală a performanței Consiliului și a comitetelor, precum și programele de formare a membrilor de Consiliu, dacă este nevoie.	X		Societatea a desemnat un Secretar General care asistă Consiliul de Administrație.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.5. Consiliul trebuie să instituie proceduri solide de funcționare a Consiliului, precum și mecanisme de evaluare și dezvoltare continuă a Consiliului pentru a îmbunătăți competențele membrilor de Consiliul și capacitatea acestora de a-și îndeplini în mod eficient responsabilitățile.	A.5., 4	Consiliul trebuie să definească în mod clar drepturile și responsabilitățile, domeniul de autoritate și alte aspecte legate de Secretarul General.	X		Drepturile, responsabilitățile și aria de competență ale Secretarului General sunt definite în Codul de Guvernanță Corporativă al Societății, asigurând un sprijin adecvat pentru Consiliul de Administrație și comitetele acestuia în îndeplinirea atribuțiilor lor.

A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.5. Consiliul trebuie să instituie proceduri solide de funcționare a Consiliului, precum și mecanisme de evaluare și dezvoltare continuă a Consiliului pentru a îmbunătăți competențele membrilor de Consiliu și capacitatea acestora de a-și îndeplini în mod eficient responsabilitățile.	A.5., 5	Consiliul și comitetele sale trebuie să elaboreze și să aprobe un plan anual intern de lucru care să identifice subiectele ce trebuie abordate în cursul anului înainte de sfârșitul anului precedent. Planul trebuie să țină cont de deciziile necesare a fi propuse AGA, de raportarea de către funcțiile de conducere executivă și de control intern, de frecvența necesară a întâlnirilor Consiliului și comitetelor, și trebuie să fie revizuit de Președinte cu sprijinul Secretarului General.	X			Consiliul de Administrație și comitetele acestuia stabilesc un plan anual de activitate, care reflectă principalele subiecte ce urmează a fi abordate pe parcursul anului, inclusiv aspectele ce urmează a fi supuse Adunării Generale a Acționarilor, raportările managementului și supravegherea controlului intern, și este coordonat de Președintele Consiliului, cu sprijinul Secretarului General.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.5. Consiliul trebuie să instituie proceduri solide de funcționare a Consiliului, precum și mecanisme de evaluare și dezvoltare continuă a Consiliului pentru a îmbunătăți competențele membrilor de Consiliu și capacitatea acestora de a-și îndeplini în mod eficient responsabilitățile.	A.5., 6	Consiliul trebuie să efectueze o evaluare anuală a componenței, activității și dinamicii Consiliului și a comitetelor sale, individual și per ansamblu, evaluare care trebuie să fie coordonată de Comitetul de Nominalizare și Remunerare.	X			Având în vedere că durata mandatului membrilor Consiliului de Administrație este de un an, componența și performanța Consiliului și a comitetelor acestuia sunt evaluate în mod efectiv anual prin procesul de realegere aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor, Comitetul de Nominalizare și Remunerare sprijinind evaluarea membrilor Consiliului în conformitate cu cadrul de guvernare al Societății.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.5. Consiliul trebuie să instituie proceduri solide de funcționare a Consiliului, precum și mecanisme de evaluare și dezvoltare continuă a Consiliului pentru a îmbunătăți competențele membrilor de Consiliu și capacitatea acestora de a-și îndeplini în mod eficient responsabilitățile.	A.5., 7	Comitetul de Nominalizare și Remunerare trebuie să împărtășească rezultatele evaluării Consiliului cu întregul Consiliu și să stabilească acțiuni ulterioare, dacă este necesar, inclusiv planuri de dezvoltare profesională și de formare pentru Consiliu, pentru a umple lacunele.	X			Politica de Nominalizare stabilește criteriile privind experiența profesională, competențele, cunoștințele din domeniu, integritatea și disponibilitatea necesare membrilor Consiliului de Administrație, asigurând că administratorii numiți dețin calificările adecvate pentru a-și îndeplini în mod eficient atribuțiile. Atunci când este necesar, Consiliul poate adopta măsuri pentru a sprijini integrarea și dezvoltarea eficientă a membrilor săi, în conformitate cu cadrul de guvernare al Societății.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.5. Consiliul trebuie să instituie proceduri solide de funcționare a Consiliului, precum și mecanisme de evaluare și dezvoltare continuă a Consiliului pentru a îmbunătăți competențele membrilor de Consiliu și capacitatea acestora de a-și îndeplini în mod eficient responsabilitățile.	A.5., 8	Regulamentul intern al Consiliului trebuie să impună programe de orientare (induction) pentru membrii de Consiliu nou numiți, asigurate de personalul intern al Societății. Regulamentul intern al Consiliului poate face referire la programe de formare continuă pentru membri de Consiliu, dacă este necesar. Punerea în aplicare a programelor de orientare și formare continuă pentru membrii de Consiliu (conform deciziei Consiliului) se face sub supravegherea Comitetului de Nominalizare și Remunerare, cu sprijinul Secretarului General. Pe baza rezultatelor evaluării anuale a Consiliului, Comitetul de Nominalizare și Remunerare împreună cu Președintele Consiliului vor elabora programe de dezvoltare profesională axate pe domeniile în care ar trebui construită capacitatea în rândul membrilor de Consiliu.	X			Politica de Nominalizare stabilește criteriile privind experiența profesională, competențele, cunoștințele din domeniu, integritatea și disponibilitatea necesare membrilor Consiliului de Administrație, asigurând că administratorii numiți dețin calificările adecvate pentru a-și îndeplini în mod eficient atribuțiile. Atunci când este necesar, Consiliul poate adopta măsuri pentru a sprijini integrarea și dezvoltarea eficientă a membrilor săi, în conformitate cu cadrul de guvernare al Societății.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.6. Conducerea executivă este responsabilă pentru managementul zilnic al Societății. Consiliul trebuie să se asigure că conducerea executivă este capabilă să conducă în mod eficient Societatea, iar componența, competența, rolurile și stimulentele conducerii executive sprijină punerea în aplicare cu succes a strategiei și planurilor Societății.	A.6., 1	Conducerea executivă trebuie să conducă Societatea și să răspundă în fața Consiliului. Împărțirea responsabilităților între Consiliu și conducerea executivă și între diferiți membri ai conducerii executive trebuie să fie clar articulată în actul constitutiv al Societății și reglementările interne ale Societății.	X			Conducerea executivă este responsabilă pentru administrarea curentă a Societății și își desfășoară activitatea sub supravegherea Consiliului de Administrație. Delimitarea responsabilităților între Consiliul de Administrație și conducerea executivă este definită în Actul Constitutiv și în cadrul intern de guvernare al Societății, asigurând o responsabilitate clară și o supraveghere eficientă.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.6. Conducerea executivă este responsabilă pentru managementul zilnic al Societății. Consiliul trebuie să se asigure că conducerea executivă este capabilă să conducă în mod eficient Societatea, iar componența, competența, rolurile și stimulentele conducerii executive sprijină punerea în aplicare cu succes a strategiei și planurilor Societății.	A.6., 2	Atunci când rolurile de Președinte al Consiliului și Director General sunt exercitate de aceeași persoană, responsabilitățile diferite ale Președintelui Consiliului și ale Directorului General trebuie să fie clar definite și diferențiate în actul constitutiv al Societății.	X			Funcțiile de Președinte al Consiliului de Administrație și Director General sunt deținute de persoane diferite, asigurând o separare clară între responsabilitățile de supraveghere și cele de conducere executivă, în cadrul de guvernare al Societății.

A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.6. Conducerea executivă este responsabilă pentru managementul zilnic al Societății. Consiliul trebuie să se asigure că conducerea executivă este capabilă să conducă în mod eficient Societatea, iar componența, competența, rolurile și stimulentele conducerii executive sprijină punerea în aplicare cu succes a strategiei și planurilor Societății.	A.6., 3	Consiliul trebuie să se asigure că conducerea executivă este formată din persoane cu cunoștințe, competențe, diversitate și experiență adecvate pentru a sprijini succesul performanței Societății și că există măsuri în vigoare care să asigure succesiunea ordonată a conducerii executive.	X			Consiliul de Administrație se asigură că echipa de conducere executivă este formată din persoane care dețin experiența profesională, competențele și cunoștințele din domeniu adecvate, capabile să gestioneze în mod eficient Societatea. De asemenea, Consiliul supraveghează numirea și înlocuirea conducerii executive, asigurând continuitatea și o succesiune adecvată, în conformitate cu cadrul de guvernanță al Societății.
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.6. Conducerea executivă este responsabilă pentru managementul zilnic al Societății. Consiliul trebuie să se asigure că conducerea executivă este capabilă să conducă în mod eficient Societatea, iar componența, competența, rolurile și stimulentele conducerii executive sprijină punerea în aplicare cu succes a strategiei și planurilor Societății.	A.6., 4	Consiliul, cu sprijinul Comitetului de Nominalizare și Remunerare, trebuie să evalueze anual performanța conducerii executive, eficacitatea cooperării sale cu Consiliul, inclusiv informația furnizată Consiliului.	X			Consiliul de Administrație, cu sprijinul Comitetului de Nominalizare și Remunerare, evaluează periodic performanța conducerii executive, inclusiv cooperarea acestora cu Consiliul și adecvarea informațiilor furnizate Consiliului, în conformitate cu cadrul de guvernanță al Societății.
B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR SI CONTROL INTERN							
B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR SI CONTROL INTERN	B.1. Societatea trebuie să dispună de un cadru de control intern și de un cadru de administrare a riscurilor adecvate și eficiente, ținând cont de strategia sa, dimensiunea, complexitatea operațiunilor și profilul de risc, inclusiv impactul potențial de mediu și social al activităților sale.	B.1., 1	Consiliul stabilește natura și amploarea riscurilor pe care Societatea este dispusă să și le asume ca necesare pentru atingerea obiectivelor strategice ale Societății (și anume apetitul pentru risc al Societății) și trebuie să se asigure că există structuri, politici și proceduri clare care identifică, evaluează, raportează, gestionează și monitorizează riscurile semnificative și emergente, inclusiv riscurile legate de durabilitate, securitatea cibernetică și utilizarea tehnologiilor digitale. Consiliul trebuie să explice în raportul anual mecanismele și procesele instituite pentru identificarea și administrarea riscurilor.	X			Consiliul de Administrație supraveghează cadrul de control intern și de management al riscurilor al Societății, asigurând existența unor structuri, politici și proceduri adecvate pentru identificarea, evaluarea, gestionarea și monitorizarea riscurilor semnificative, inclusiv a riscurilor operaționale și strategice. Comitetul de Risc și Audit sprijină Consiliul în supravegherea proceselor de management al riscurilor și de control intern, iar politicile relevante adoptate de Societate contribuie la gestionarea eficientă a riscurilor și la respectarea reglementărilor aplicabile.
B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR SI CONTROL INTERN	B.1. Societatea trebuie să dispună de un cadru de control intern și de un cadru de administrare a riscurilor adecvate și eficiente, ținând cont de strategia sa, dimensiunea, complexitatea operațiunilor și profilul de risc, inclusiv impactul potențial de mediu și social al activităților sale.	B.1., 2	Consiliul trebuie să adopte o politică formală privind administrarea riscurilor, pentru a asigura identificarea, măsurarea și raportarea corectă, completă și în timp util a riscurilor, existența unor măsuri adecvate și fezabile de control al riscurilor, precum și integrarea riscurilor E&S în cadrul de administrare a riscurilor, în vederea implementării strategiei Societății.	X			Societatea a implementat politici și proceduri interne care sprijină identificarea, monitorizarea și gestionarea riscurilor în cadrul său de guvernanță. Consiliul de Administrație, sprijinit de Comitetul de Risc și Audit, supraveghează procesele de control intern și de management al riscurilor, iar politicile relevante adoptate de Societate contribuie la monitorizarea și gestionarea riscurilor operaționale, de conformitate și strategice.
B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR SI CONTROL INTERN	B.1. Societatea trebuie să dispună de un cadru de control intern și de un cadru de administrare a riscurilor adecvate și eficiente, ținând cont de strategia sa, dimensiunea, complexitatea operațiunilor și profilul de risc, inclusiv impactul potențial de mediu și social al activităților sale.	B.1., 3	Consiliul și Comitetul de Audit trebuie să înțeleagă schimbările emergente legate de tehnologia informației și inteligența artificială, astfel încât să atenueze riscurile de securitate cibernetică. Pe agenda Consiliului trebuie să se acorde timp riscurilor și oportunităților IA și securității cibernetică, pentru a asigura înțelegerea protecției cibernetică.	X			Consiliul de Administrație și Comitetul de Risc și Audit supraveghează cadrul de management al riscurilor și de control intern al Societății, inclusiv riscurile legate de tehnologia informației, securitatea cibernetică și sistemele digitale, asigurând că aceste riscuri sunt monitorizate și gestionate în mod corespunzător în cadrul proceselor de guvernanță și de supraveghere a riscurilor ale Societății.
B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR SI CONTROL INTERN	B.1. Societatea trebuie să dispună de un cadru de control intern și de un cadru de administrare a riscurilor adecvate și eficiente, ținând cont de strategia sa, dimensiunea, complexitatea operațiunilor și profilul de risc, inclusiv impactul potențial de mediu și social al activităților sale.	B.1., 4	Este recomandabil ca Societatea să înființeze o funcție de administrare a riscurilor responsabilă pentru asigurarea identificării corecte, complete și în timp util a riscurilor, asigurându-se că sunt instituite măsuri adecvate și fezabile de control al riscurilor și monitorizarea procedurilor de administrare a riscurilor. Funcția de administrare a riscurilor, prin Ofițerul de Administrare a Riscurilor (CRO), dacă există, trebuie să aibă comunicare directă și raportare funcțională către Consiliu și Comitetul de Audit (dacă nu există un Comitet de Risc dedicat).			X	Societatea a implementat proceduri de management al riscurilor și de control intern în cadrul său de guvernanță, Consiliul de Administrație și Comitetul de Risc și Audit supraveghează identificarea, monitorizarea și gestionarea riscurilor principale. Cu toate acestea, Societatea nu a instituit o funcție distinctă de management al riscurilor și nu a desemnat un Director de Risc (Chief Risk Officer – CRO), aceste responsabilități fiind în prezent integrate în structurile existente de guvernanță și control.

B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR SI CONTROL INTERN	B.1. Societatea trebuie să dispună de un cadru de control intern și de un cadru de administrare a riscurilor adecvate și eficiente, ținând cont de strategia sa, dimensiunea, complexitatea operațiunilor și profilul de risc, inclusiv impactul potențial de mediu și social al activităților sale.	B.1., 5	Consiliul, asistat de Comitetul de Audit, trebuie să evalueze cel puțin anual adecvarea și eficacitatea cadrului de administrare a riscurilor și control intern al Societății (inclusiv controalele operaționale și de conformitate) și să facă recomandări relevante. Evaluarea trebuie să ia în considerare eficacitatea și sfera de aplicare a funcției de audit intern, caracterul adecvat al administrării riscurilor și al conformității, rapoartele de control intern, dacă acestea sunt cerute de legislația aplicabilă, adresate Comitetului de Audit al Consiliului, capacitatea de reacție și eficacitatea conducerii în tratarea deficiențelor sau punctelor slabe identificate în materie de control intern și transmiterea rapoartelor relevante către Consiliu.	X			Consiliul de Administrație, cu sprijinul Comitetului de Risc și Audit, revizuieste periodic adecvarea și eficacitatea cadrului de control intern și de management al riscurilor al Societății, inclusiv controalele operaționale și de conformitate, și ia în considerare constatările activităților de audit intern și extern, precum și măsurile adoptate de conducere pentru abordarea riscurilor identificate sau a deficiențelor de control.
B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR SI CONTROL INTERN	B.1. Societatea trebuie să dispună de un cadru de control intern și de un cadru de administrare a riscurilor adecvate și eficiente, ținând cont de strategia sa, dimensiunea, complexitatea operațiunilor și profilul de risc, inclusiv impactul potențial de mediu și social al activităților sale.	B.1., 6	Consiliul trebuie să dezvolte și să pună la dispoziție pe website-ul Societății, cu titlu gratuit, un mecanism de avertizare (whistleblowing) care să permită angajaților și altor părți interesate să facă dezvăluiri cu privire la presupuse încălcări sau nereguli conform legislației aplicabile în vigoare.	X			Societatea a implementat o Politică privind integritatea și raportarea internă, care instituie un mecanism de avertizare de integritate (whistleblowing), permițând angajaților și altor părți interesate să raporteze suspiciuni de încălcări, abateri sau nereguli, în conformitate cu legislația aplicabilă. Mecanismul este disponibil public pe website-ul Societății.
B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR SI CONTROL INTERN	B.2. Comitetul de Audit trebuie să asiste Consiliul în asigurarea integrității raportării financiare și nefinanciare, stabilirea unui cadru eficient de administrare a riscurilor și control intern, precum și menținerea unei relații adecvate cu auditorii externi ai Societății.	B.2., 1	În plus față de responsabilitățile sale menționate în legislație și în alte părți ale Codului, Comitetul de Audit trebuie: •Să revizuiască controalele interne și cadrul de administrare a riscurilor în Societate; •Să monitorizeze elaborarea și aplicarea politicilor Societății privind conflictele de interese și tranzacțiile cu părțile afiliate; •Să asigure independența și să revizuiască eficacitatea funcției de audit intern a Societății și să înainteze recomandări Consiliului; •Să supravegheze funcția de audit intern; •Să supravegheze pregătirea rapoartelor legate de durabilitate și informațiile incluse în acestea, cu excepția cazului în care această sarcină este atribuită unui alt comitet; •Să supravegheze cadrul pentru asigurarea conformității Societății cu cerințele legale și de reglementare aplicabile, precum și cu reglementările interne ale Societății (precum procedurile de raportare a încălcărilor legii sau ale Codului de conduită al Societății), cu excepția cazului în care această sarcină este atribuită unui alt comitet.	X			Comitetul de Risc și Audit sprijină Consiliul de Administrație în supravegherea integrității raportării financiare și nefinanciare, a eficacității cadrului de control intern și de management al riscurilor, a funcției de audit intern, a respectării cerințelor legale și de reglementare aplicabile, precum și a politicilor privind conflictele de interese și mecanismele de raportare, în conformitate cu responsabilitățile sale definite în cadrul de guvernantă al Societății.
B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR SI CONTROL INTERN	B.2. Comitetul de Audit trebuie să asiste Consiliul în asigurarea integrității raportării financiare și nefinanciare, stabilirea unui cadru eficient de administrare a riscurilor și control intern, precum și menținerea unei relații adecvate cu auditorii externi ai Societății.	B.2., 2	Ori de câte ori Codul menționează revizuri sau analize care trebuie efectuate de către Comitetul de Audit, acestea trebuie să fie urmate de rapoarte periodice (cel puțin anuale) sau ad-hoc care să fie prezentate Consiliului.	X			Comitetul de Risc și Audit raportează periodic Consiliului de Administrație rezultatele analizelor și evaluărilor sale, inclusiv aspecte legate de raportarea financiară, controlul intern, managementul riscurilor și activitățile de audit, asigurând că Consiliul este informat în mod corespunzător pentru a-și exercita responsabilitățile de supraveghere.
B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR SI CONTROL INTERN	B.2. Comitetul de Audit trebuie să asiste Consiliul în asigurarea integrității raportării financiare și nefinanciare, stabilirea unui cadru eficient de administrare a riscurilor și control intern, precum și menținerea unei relații adecvate cu auditorii externi ai Societății.	B.2., 3	Comitetul de Audit trebuie să monitorizeze independența și obiectivitatea auditorului extern. Comitetul ar trebui să aprobe o politică privind furnizarea serviciilor non-audit permise de către auditorul extern, în conformitate cu cerințele legale, și să asigure implementarea acestei politici. Constatările Comitetului cu privire la independența auditorului extern trebuie făcute publice în raportul anual.	X			Comitetul de Risc și Audit monitorizează independența și obiectivitatea auditorului extern și supraveghează relația cu acesta, în conformitate cu cerințele legale aplicabile. Comitetul analizează prestarea serviciilor non-audit permise și asigură respectarea cadrului de reglementare relevant privind independența auditorului.
B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR SI CONTROL INTERN	B.2. Comitetul de Audit trebuie să asiste Consiliul în asigurarea integrității raportării financiare și nefinanciare, stabilirea unui cadru eficient de administrare a riscurilor și control intern, precum și menținerea unei relații adecvate cu auditorii externi ai Societății.	B.2., 4	Comitetul de Audit trebuie să discute planul anual de lucru cu auditorul extern, acoperind sfera și materialitatea activităților care urmează să fie auditate. Comitetul de Audit trebuie să se întâlnească cu auditorul extern ori de câte ori este necesar pentru a discuta problemele identificate și pentru a monitoriza calitatea serviciilor furnizate.	X			Comitetul de Risc și Audit analizează și discută planul anual de audit cu auditorul extern, inclusiv sfera și materialitatea activităților care urmează să fie auditate. De asemenea, Comitetul se întâlnește cu auditorul extern, după caz, pentru a discuta constatările și pentru a monitoriza calitatea și eficacitatea serviciilor de audit prestate.
B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR SI CONTROL INTERN	B.3. Consiliul trebuie să asigure independența funcției de audit intern. Funcția de audit intern a Societății trebuie să ofere asigurare independentă și obiectivă cu privire la eficacitatea cadrului de administrare a riscurilor și control intern.	B.3., 1	Consiliul trebuie să se asigure ca auditul intern are autoritatea, resursele și procedurile adecvate pentru a asista Consiliul în asigurarea eficacității și eficienței cadrului de administrare a riscurilor și de control intern al Societății.	X			Consiliul de Administrație se asigură că funcția de audit intern dispune de autoritatea, resursele și accesul la informațiile necesare pentru desfășurarea activităților sale, sprijinind Consiliul în evaluarea eficacității cadrului de management al riscurilor și de control intern al Societății.

B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR SI CONTROL INTERN	B.3. Consiliul trebuie să asigure independența funcției de audit intern. Funcția de audit intern a Societății trebuie să ofere asigurare independentă și obiectivă cu privire la eficacitatea cadrului de administrare a riscurilor și control intern.	B.3., 2	Pentru a asigura îndeplinirea funcțiilor de bază ale auditului intern, responsabilul de această funcție trebuie să fie numit și să raporteze funcțional direct Consiliului, prin intermediul Comitetului de Audit, care are sarcina de a aproba numirea și demiterea acestuia. Acest lucru nu aduce atingere raportării administrative către Directorul General și schimbului de informații cu conducerea executivă a Societății, în conformitate cu cerințele legale și standardele profesionale.	X			Funcția de audit intern raportează funcțional Consiliului de Administrație prin intermediul Comitetului de Risc și Audit, care îi supraveghează activitatea și sprijină independența acestuia, în timp ce raportarea administrativă poate avea loc în cadrul structurii conducerii executive, în conformitate cu practicile de guvernanță aplicabile.
B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR SI CONTROL INTERN	B.3. Consiliul trebuie să asigure independența funcției de audit intern. Funcția de audit intern a Societății trebuie să ofere asigurare independentă și obiectivă cu privire la eficacitatea cadrului de administrare a riscurilor și control intern.	B.3., 3	Funcția de audit intern trebuie instituită în conformitate cu cerințele legale aplicabile și cu standardele industriei (de ex, ale Institute of Internal Auditors). Autoritatea de audit intern, componența, remunerarea, bugetul anual, procedurile de lucru și alte aspecte relevante vor fi reglementate într-un regulament intern de audit intern, aprobat de către Consiliu, ca urmare a recomandării Comitetului de Audit.	X			Funcția de audit intern este organizată și își desfășoară activitatea în conformitate cu cerințele legale aplicabile și cu standardele profesionale recunoscute, în baza unor proceduri interne aprobate de Consiliul de Administrație la recomandarea Comitetului de Risc și Audit, care definesc autoritatea, responsabilitățile, procedurile de lucru și liniile de raportare ale acestuia.
B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR SI CONTROL INTERN	B.3. Consiliul trebuie să asigure independența funcției de audit intern. Funcția de audit intern a Societății trebuie să ofere asigurare independentă și obiectivă cu privire la eficacitatea cadrului de administrare a riscurilor și control intern.	B.3., 4	Comitetul de Audit trebuie să convină asupra unui plan anual de lucru privind auditul intern împreună cu auditorul intern, să primească rapoarte de audit intern, actualizări privind aspectele-cheie ale auditului, să monitorizeze punerea în aplicare a recomandărilor de audit intern și să ofere orientările necesare.	X			Comitetul de Risc și Audit analizează și aprobă planul anual de activitate al auditului intern, primește rapoarte de audit intern și actualizări privind principalele constatări, și monitorizează implementarea recomandărilor de audit intern, oferind îndrumări, după caz, pentru a asigura eficacitatea cadrului de control intern și de management al riscurilor al Societății.
C: PERFORMANȚA, MOTIVATIE SI RECOMPENSA							
C: PERFORMANȚA, MOTIVATIE SI RECOMPENSA	C.1. Membrii Consiliului trebuie să primească o remunerație corespunzătoare volumului și importanței atribuțiilor și responsabilităților lor, mai degrabă decât performanței conducerii sau a Societății. Structura și cuantumul remunerației pentru membrul de Consiliu trebuie să permită Societății să atragă, să păstreze și să motiveze membrii de Consiliu competenți și calificați.	C.1., 1	Membrii de Consiliu trebuie să primească o remunerație, conform Politicii de remunerare a Societății. Membrii care fac parte și din comitele Consiliului trebuie să primească remunerații suplimentare pentru această activitate. Dar, în niciun caz, remunerația nu va fi legată de numărul de ședințe ale Consiliului sau ale Comitetului.	X			Remunerația membrilor Consiliului de Administrație este stabilită în conformitate cu Politica de Remunerare a Societății, aprobată de Adunarea Generală a Acționarilor. Politica stabilește principiile care guvernează remunerarea Consiliului, inclusiv remunerația suplimentară pentru calitatea de membru în comitete, în conformitate cu cerințele aplicabile de guvernanță corporativă.
C: PERFORMANȚA, MOTIVATIE SI RECOMPENSA	C.2. Consiliul trebuie să se asigure că există o politică și o procedură formală și transparentă pentru stabilirea remunerației conducerii executive, care să fie aliniată cu interesele pe termen lung ale Societății și cu strategia Societății. Această politică va fi prezentată AGA, cu titlu de aprobare, în conformitate cu cerințele legale.	C.2., 1	Consiliul trebuie să stabilească remunerația anuală a conducerii executive, pe baza recomandărilor Comitetului de Nominalizare și Remunerare și în conformitate cu Politica de remunerare a Societății. Politica de remunerare trebuie să fie elaborată în conformitate cu cerințele legale relevante.	X			Remunerația conducerii executive este stabilită de Consiliul de Administrație pe baza recomandărilor Comitetului de Nominalizare și Remunerare, în conformitate cu Politica de Remunerare aprobată de Adunarea Generală a Acționarilor și cu cerințele legale aplicabile. Remunerația conducerii executive este structurată în principal ca remunerație variabilă bazată pe performanță, fără o componentă fixă lunară, aliniind stimulentele la performanța Societății și la obiectivele sale pe termen lung.
C: PERFORMANȚA, MOTIVATIE SI RECOMPENSA	C.2. Consiliul trebuie să se asigure că există o politică și o procedură formală și transparentă pentru stabilirea remunerației conducerii executive, care să fie aliniată cu interesele pe termen lung ale Societății și cu strategia Societății. Această politică va fi prezentată AGA, cu titlu de aprobare, în conformitate cu cerințele legale.	C.2., 2	Nivelurile de remunerare pentru membrii conducerii executive și indicatorii-cheie de performanță luați în considerare la stabilirea părții variabile (bazate pe performanță) a remunerației trebuie să fie stabilite în prealabil și să fie măsurabile și adecvate în raport cu strategia agreedă și cu apetitul pentru risc, cu mediul economic în care Societatea își desfășoară activitatea, precum și cu remunerarea și condițiile angajaților din cadrul Societății. În special, acestea ar trebui să includă indicatori referitori la performanța nefinanciară și obiective de durabilitate adecvate.	X			Politica de Remunerare a Societății stabilește principiile care guvernează remunerarea conducerii executive, inclusiv structura componentelor fixe și variabile și utilizarea unor indicatori de performanță predefiniți, aliniați la strategia și obiectivele pe termen lung ale Societății, în conformitate cu cerințele legale aplicabile.

C: PERFORMANTA, MOTIVATIE SI RECOMPENSA	C.2. Consiliul trebuie să se asigure că există o politică și o procedură formală și transparentă pentru stabilirea remunerației conducerii executive, care să fie aliniată cu interesele pe termen lung ale Societății și cu strategia Societății. Această politică va fi prezentată AGA, cu titlu de aprobare, în conformitate cu cerințele legale.	C.2., 3	Acțiunile Societății și/sau opțiunile de cumpărare de acțiuni trebuie să reprezinte o parte semnificativă (de ex, nu mai puțin de 10%) din remunerația variabilă totală a membrului conducerii executive.	X			Pentru cei doi Co-CEO, care sunt totodată membri executivi ai Consiliului de Administrație, componenta variabilă a remunerației este acordată integral sub formă de acțiuni ale Societății, în conformitate cu Politica de Remunerare a Societății și aliniată la interesele pe termen lung ale Societății și ale acționarilor săi.
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII							
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.1. Societatea trebuie să asigure comunicarea adecvată cu acționarii, investitorii, autoritățile de reglementare și alte părți interesate și să stabilească sisteme adecvate pentru raportarea financiară și de durabilitate.	D.1., 1	Societatea trebuie să se asigure că furnizează informații financiare și operaționale exacte, complete și în timp util, inclusiv rapoarte trimestriale, semestriale și anuale, precum și rapoarte curente. Societățile trebuie să se asigure că toate informațiile relevante sunt ușor accesibile investitorilor, inclusiv prin intermediul site-ului web al Societății și al altor surse de informare publică, după caz.	X			Societatea asigură divulgarea în timp util, exactă și transparentă a informațiilor financiare și operaționale, inclusiv a rapoartelor trimestriale, semestriale și anuale, precum și a rapoartelor curente, în conformitate cu reglementările aplicabile. Informațiile relevante sunt puse la dispoziția publicului prin intermediul website-ului Societății și al sistemului de raportare al Burselor de Valori București, asigurând acces egal pentru toți investitorii.
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.1. Societatea trebuie să asigure comunicarea adecvată cu acționarii, investitorii, autoritățile de reglementare și alte părți interesate și să stabilească sisteme adecvate pentru raportarea financiară și de durabilitate.	D.1., 2	Este recomandabil ca Societatea să aibă o funcție de relația cu investitorii (IR) și trebuie să numească o persoană dedicată responsabilă de funcția de IR. Datele de contact ale persoanei sau persoanelor responsabile cu funcția de IR vor fi disponibile pe website-ul Societății. Funcția de IR va raporta direct Directorului General/Directorului Financiar, subliniind importanța sa în ierarhia Societății și accentuând rolul său central în gestionarea și comunicarea angajamentelor și statutului Societății pe piața de capital. Societatea trebuie să organizeze cursuri de inițiere și instruire periodică, dacă este necesar, pentru funcția de IR, adaptate nevoilor și responsabilităților specifice ale acesteia.	X			Societatea a instituit o funcție dedicată de Relații cu Investitorii, responsabilă pentru comunicarea cu acționarii, investitorii și analiștii, iar datele de contact ale echipei de Relații cu Investitorii sunt disponibile public pe website-ul Societății. Această funcție își desfășoară activitatea în conformitate cu Politica privind comunicarea cu investitorii, asigurând o interacțiune transparentă și eficientă cu piețele de capital.
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.1. Societatea trebuie să asigure comunicarea adecvată cu acționarii, investitorii, autoritățile de reglementare și alte părți interesate și să stabilească sisteme adecvate pentru raportarea financiară și de durabilitate.	D.1., 3	Societatea trebuie să includă pe site-ul său web o secțiune dedicată Relației cu Investitorii, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, disponibile atât în limba română, cât și în limba engleză.	X			Societatea dispune de o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii pe website-ul său corporativ, unde sunt puse la dispoziția publicului informații relevante pentru investitori, atât în limba română, cât și în limba engleză, inclusiv rapoarte financiare, rapoarte curente, prezentări pentru investitori și documente de guvernanță corporativă.
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.1. Societatea trebuie să asigure comunicarea adecvată cu acționarii, investitorii, autoritățile de reglementare și alte părți interesate și să stabilească sisteme adecvate pentru raportarea financiară și de durabilitate.	D.1., 3	Societatea trebuie să includă în secțiunea dedicată Relației cu Investitorii: •Principalele reglementări corporative: actul constitutiv actualizat, procedurile AGA, regulamentul intern al Consiliului și regulamentele interne ale comitetelor Consiliului;	X			Secțiunea de Relații cu Investitorii de pe website-ul Societății include documente esențiale de guvernanță corporativă, precum Actul Constitutiv și alte reglementări corporative relevante, asigurând acționarilor și investitorilor un acces facil la cadrul de guvernanță și la regulile de organizare ale Societății.
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.1. Societatea trebuie să asigure comunicarea adecvată cu acționarii, investitorii, autoritățile de reglementare și alte părți interesate și să stabilească sisteme adecvate pentru raportarea financiară și de durabilitate.	D.1., 3	Societatea trebuie să includă în secțiunea dedicată Relației cu Investitorii: •Lista membrilor actuali ai Consiliului, ai comitetelor Consiliului și ai Conducerii executive, cu menționarea statutului lor de independență actualizat, CV-urile profesionale (conținând cel puțin: numele, prenumele, genul, naționalitatea, vârsta; experiența profesională pe ani, funcția și societatea; studiile, domeniul de studiu și instituția academică sau profesională care acordă diploma), alte angajamente profesionale, inclusiv funcții executive și neexecutive în consilii de administrație în societăți, organizații non-profit și instituții de stat; relația cu acționarii care dețin cel puțin 5% din drepturile de vot/acțiunile emise de Societate; durata numirii membrilor Consiliului, a comitetelor și a conducerii executive, precizând data de la care au fost numiți;	X			Secțiunea de Relații cu Investitorii de pe website-ul Societății furnizează informații actualizate privind membrii Consiliului de Administrație, comitetele Consiliului și conducerea executivă, inclusiv biografii profesionale, mandatele curente și durata acestora, asigurând transparența pentru acționari și investitori.
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.1. Societatea trebuie să asigure comunicarea adecvată cu acționarii, investitorii, autoritățile de reglementare și alte părți interesate și să stabilească sisteme adecvate pentru raportarea financiară și de durabilitate.	D.1., 3	Societatea trebuie să includă în secțiunea dedicată Relației cu Investitorii: •Rapoarte curente și periodice (rapoarte trimestriale, semestriale și anuale);	X			Secțiunea de Relații cu Investitorii de pe website-ul Societății include toate rapoartele curente și rapoartele periodice (rapoarte trimestriale, semestriale și anuale), asigurând investitorilor un acces facil și în timp util la informațiile financiare și operaționale ale Societății.

D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.1. Societatea trebuie să asigure comunicarea adecvată cu acționarii, investitorii, autoritățile de reglementare și alte părți interesate și să stabilească sisteme adecvate pentru raportarea financiară și de durabilitate.	D.1., 3	Societatea trebuie să includă în secțiunea dedicată Relației cu Investitorii: • Informații referitoare la AGA: ordinea de zi, materialele suport și hotărârile luate; procedura pentru desfășurarea AGA; Politica de Nominalizare, împreună cu CV-urile profesionale (conținând cel puțin: numele, prenumele, genul, naționalitatea, vârsta; experiența profesională pe ani, funcția și societatea; studiile, domenii de studiu și instituția academică sau profesională care acordă diploma), precum și orice altă informație precizată la A.3., 3; canalele de comunicare prin care acționarii pot adresa întrebări Societății; răspunsurile la întrebările acționarilor legate de ordinea de zi; declarațiile de independență ale candidaților la Consiliu și evaluările făcute de Comitetul de Nominalizare și Remunerare/Consiliu pentru candidați, inclusiv privind respectarea criteriilor de independență de către aceștia;	X			Secțiunea de Relații cu Investitorii de pe website-ul Societății include informații referitoare la Adunările Generale ale Acționarilor (AGA), inclusiv ordinea de zi, materialele suport, hotărârile adoptate, Politica de Nominalizare, procedurile relevante și alte documente necesare pentru a asigura transparența și pentru a permite acționarilor să își exercite drepturile în cunoștință de cauză.
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.1. Societatea trebuie să asigure comunicarea adecvată cu acționarii, investitorii, autoritățile de reglementare și alte părți interesate și să stabilească sisteme adecvate pentru raportarea financiară și de durabilitate.	D.1., 3	Societatea trebuie să includă în secțiunea dedicată Relației cu Investitorii: • Informații privind evaluarea Consiliului, realizată conform prevederii A.5., 7 inclusiv criteriile și procesul de evaluare, precum și un rezumat al rezultatelor evaluării și al acțiunilor care au fost sau vor fi întreprinse ca rezultat al evaluării;			X	În prezent, Societatea nu publică informații detaliate privind evaluarea Consiliului de Administrație, inclusiv criteriile de evaluare, procesul sau un rezumat al rezultatelor, în secțiunea de Relații cu Investitorii de pe website-ul său. Componenta și performanța Consiliului sunt evaluate prin procesul anual de realegere aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor.
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.1. Societatea trebuie să asigure comunicarea adecvată cu acționarii, investitorii, autoritățile de reglementare și alte părți interesate și să stabilească sisteme adecvate pentru raportarea financiară și de durabilitate.	D.1., 3	Societatea trebuie să includă în secțiunea dedicată Relației cu Investitorii: • Informații despre evenimentele corporative, cum ar fi plata dividendelor și a altor distribuții către acționari sau alte evenimente care conduc la dobândirea sau limitarea drepturilor unui acționar, inclusiv termenele și principiile aplicate unor astfel de operațiuni. Aceste informații trebuie publicate într-un interval de timp care să permită investitorilor să ia decizii de investiții;	X			Secțiunea de Relații cu Investitorii de pe website-ul Societății furnizează informații privind evenimentele corporative, inclusiv plata dividendelor și alte evenimente relevante pentru acționari, împreună cu termenele relevante și procedurile aplicabile, asigurând că investitorii primesc informații în timp util pentru a-și fundamenta deciziile de investiții.
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.1. Societatea trebuie să asigure comunicarea adecvată cu acționarii, investitorii, autoritățile de reglementare și alte părți interesate și să stabilească sisteme adecvate pentru raportarea financiară și de durabilitate.	D.1., 3	Societatea trebuie să includă în secțiunea dedicată Relației cu Investitorii: • Politicile corporative, printre care Codul de conduită, Politica de dividende, Politica de remunerare, Politica de prognoză, Politica de comunicare cu investitorii, Politica de responsabilitate socială (CSR) / sponsorizare, Politica pentru tranzacțiile cu părți afiliate, Politica pentru diversitate, echitate și incluziune și Politica de whistleblowing (dacă nu este deja parte a Codului de Conduită);	X			Secțiunea de Relații cu Investitorii de pe website-ul Societății include politici esențiale de guvernare corporativă, precum Politica privind dividendele, Politica de remunerare, Politica de previziuni, Politica privind Comunicarea cu Investitorii, Politica de Responsabilitate Socială Corporativă (CSR) și Politica referitoare la integritate și raportarea internă (whistleblowing), asigurând transparența în ceea ce privește cadrul de guvernare și regulile interne ale Societății.
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.1. Societatea trebuie să asigure comunicarea adecvată cu acționarii, investitorii, autoritățile de reglementare și alte părți interesate și să stabilească sisteme adecvate pentru raportarea financiară și de durabilitate.	D.1., 4	Societatea trebuie să organizeze cel puțin două întâlniri / conferințe telefonice cu analiști și investitori în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii trebuie publicate în secțiunea IR a website-ului Societății la momentul întâlnirilor/teleconferințelor.	X			Societatea organizează teleconferințe cu investitori și analiști în legătură cu publicarea rezultatelor financiare trimestriale. Înregistrările acestor teleconferințe și materialele de prezentare aferente sunt puse la dispoziție în secțiunea de Relații cu Investitorii de pe website-ul Societății după desfășurarea acestora, asigurând transparența și accesul egal la informații pentru toți investitorii.
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.1. Societatea trebuie să asigure comunicarea adecvată cu acționarii, investitorii, autoritățile de reglementare și alte părți interesate și să stabilească sisteme adecvate pentru raportarea financiară și de durabilitate.	D.1., 5	Societatea trebuie să dezvăluie aspectele non-financiare și de durabilitate semnificative și raportabile, cu accent pe problemele de mediu, sociale și de guvernare (ESG) ale afacerii și operațiunilor sale, în conformitate cu standardul recunoscut de raportare a durabilității. Declarațiile de durabilitate ale Societății vor fi publicate pe website-ul său.	X			Societatea publică anual informații nefinanciare și de sustenabilitate, inclusiv aspecte de mediu, sociale și de guvernare (ESG), prin intermediul Raportului anual de Sustenabilitate. Informațiile relevante privind sustenabilitatea și declarațiile aferente sunt publicate pe website-ul Societății, asigurând transparența față de acționari și alte părți interesate.
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.1. Societatea trebuie să asigure comunicarea adecvată cu acționarii, investitorii, autoritățile de reglementare și alte părți interesate și să stabilească sisteme adecvate pentru raportarea financiară și de durabilitate.	D.1., 6	Societatea trebuie să aibă o politică CSR / sponsorizare pentru a ghida activitatea în domeniul susținerii activităților CSR și sponsorizării.	X			Societatea a adoptat o Politică de Responsabilitate Socială Corporativă (CSR), care stabilește principiile și cadrul de guvernare pentru evaluarea, aprobarea și monitorizarea inițiativelor de responsabilitate socială, a sponsorizărilor și donațiilor. Politica este disponibilă public pe website-ul Societății.
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.2. Societatea trebuie să asigure tratamentul corect și echitabil al tuturor acționarilor, precum și disponibilitatea mijloacelor și informațiilor necesare pentru a le permite acționarilor să își exercite drepturile în raport cu Societatea.	D.2., 1	Societatea trebuie să aibă o politică de dividende ca un set de direcții pe care Societatea intenționează să le urmeze în ceea ce privește distribuirea profitului net.	X			Societatea a adoptat o Politică privind dividendele, care stabilește principiile și cadrul care guvernează distribuirea dividendelor din profitul net al Societății. Politica este disponibilă public pe website-ul Societății.

D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.2. Societatea trebuie să asigure tratamentul corect și echitabil al tuturor acționarilor, precum și disponibilitatea mijloacelor și informațiilor necesare pentru a le permite acționarilor să își exercite drepturile în raport cu Societatea.	D.2., 2	Procedura pentru desfășurarea AGA nu trebuie să restricționeze participarea acționarilor la AGA și exercitarea drepturilor acestora. Modificările procedurii pentru desfășurarea AGA trebuie să intre în vigoare, cel mai devreme, de la următoarea AGA.	X			Procedura de convocare și desfășurare a Adunărilor Generale ale Acționarilor (AGA) este stabilită în conformitate cu Actul Constitutiv și cu prevederile legale aplicabile, asigurând că acționarii pot participa în mod efectiv la ședințe și își pot exercita drepturile fără restricții nejustificate.
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.2. Societatea trebuie să asigure tratamentul corect și echitabil al tuturor acționarilor, precum și disponibilitatea mijloacelor și informațiilor necesare pentru a le permite acționarilor să își exercite drepturile în raport cu Societatea.	D.2., 3	Auditorii externi trebuie să participe la AGA în care le sunt prezentate rapoartele, pentru a răspunde la întrebările acționarilor.	X			Auditorul extern este invitat să participe la Adunărilor Generale ale Acționarilor în cadrul cărora sunt prezentate situațiile financiare auditate și rapoartele de audit, în vederea furnizării de clarificări și a răspunderii la întrebările adresate de acționari, în conformitate cu practicile de guvernanță aplicabile.
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.2. Societatea trebuie să asigure tratamentul corect și echitabil al tuturor acționarilor, precum și disponibilitatea mijloacelor și informațiilor necesare pentru a le permite acționarilor să își exercite drepturile în raport cu Societatea.	D.2., 4	Consiliul trebuie să prezinte la AGA anuală un rezumat al evaluării caracterului adecvat și al eficacității cadrului de administrare a riscurilor și control intern, conform informațiilor incidente incluse în raportul anual.			X	Societatea nu prezintă un rezumat distinct al evaluării adecvării și eficacității cadrului de management al riscurilor și de control intern în cadrul Adunării Generale anuale a Acționarilor. Cu toate acestea, informațiile relevante privind mecanismele de management al riscurilor și de control intern ale Societății sunt prezentate în raportul anual și în alte raportări periodice, care sunt puse la dispoziția publicului pentru acționari și investitori.
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.2. Societatea trebuie să asigure tratamentul corect și echitabil al tuturor acționarilor, precum și disponibilitatea mijloacelor și informațiilor necesare pentru a le permite acționarilor să își exercite drepturile în raport cu Societatea.	D.2., 5	Societatea trebuie să stimuleze angajamentul față de acționari și investitori prin: •Încurajarea participării active a acționarilor la Adunărilor Generale ale Acționarilor, inclusiv asigurarea condițiilor pentru participarea virtuală; •Organizarea de informări și actualizări periodice pentru investitori, în special în timpul evenimentelor corporative semnificative; •Stabilirea canalelor prin care acționarii să ofere feedback și să pună întrebări, asigurându-se că răspunsurile sunt oferite la timp și cuprinzătoare.	X			Societatea încurajează implicarea activă a acționarilor și investitorilor prin asigurarea condițiilor pentru participarea de la distanță la Adunărilor Generale ale Acționarilor, organizarea periodică de întâlniri cu investitorii și teleconferințe privind rezultatele financiare, precum și prin menținerea unor canale dedicate de comunicare pentru solicitările investitorilor, inclusiv prin intermediul funcției de Relații cu Investitorii.
D: RAPORTAREA SI RELATIA CU INVESTITORII	D.2. Societatea trebuie să asigure tratamentul corect și echitabil al tuturor acționarilor, precum și disponibilitatea mijloacelor și informațiilor necesare pentru a le permite acționarilor să își exercite drepturile în raport cu Societatea.	D.2., 6	Orice profesionist, consultant, expert sau analist financiar poate participa la AGA la invitația prealabilă a Președintelui Consiliului. Jurnaliștii acreditați pot participa, de asemenea, la AGA, cu excepția cazului în care Președintele decide altfel.	X			Profesioniștii, consultanții, experții, analiștii financiari sau jurnaliștii acreditați pot participa la Adunărilor Generale ale Acționarilor, la invitația Președintelui Consiliului, în conformitate cu practicile de guvernanță ale Societății și cu prevederile legale aplicabile.
E: DURABILITATE SI PARTILE INTERESATE							
E: DURABILITATE SI PARTILE INTERESATE	E.1. Societatea trebuie să integreze aspectele de durabilitate în strategia sa și să atenueze orice impact material negativ social și de mediu al operațiunilor sale, în măsura în care este posibil.	E.1., 1	Consiliul trebuie să se asigure că durabilitatea, considerentele de mediu și sociale sunt integrate în strategia și operațiunile Societății, în administrarea riscurilor și în practicile de remunerare și supraveghează această integrare. Un comitet specializat în materie de durabilitate sau unul dintre comitetele permanente ale Consiliului asistă Consiliul în îndeplinirea acestor sarcini.	X			Societatea a constituit un Comitet de guvernanță de mediu, socială și corporativă (ESG), care sprijină Consiliul de Administrație în definirea și supravegherea strategiei și politicilor Societății în domeniul ESG. Comitetul monitorizează tendințele, riscurile și oportunitățile ESG, supraveghează raportarea ESG și sprijină integrarea aspectelor de mediu și sociale în strategia și operațiunile Societății.
E: DURABILITATE SI PARTILE INTERESATE	E.1. Societatea trebuie să integreze aspectele de durabilitate în strategia sa și să atenueze orice impact material negativ social și de mediu al operațiunilor sale, în măsura în care este posibil.	E.1., 2	Consiliul trebuie să se asigure că operațiunile Societății se derulează în conformitate cu standardele naționale și internaționale de E&S și că politicile E&S ale Societății sunt în concordanță cu obiectivele sale pe termen lung. În special, Societatea trebuie să dețină documente interne referitoare la responsabilitățile sale pe aspecte de mediu și sociale, precum și politici și proceduri care îi permit să identifice factorii semnificativi și să evalueze impactul asupra activităților Societății.	X			Societatea a adoptat reglementări și politici interne care vizează aspecte de mediu, sociale și de guvernanță. Prin intermediul Comitetului de guvernanță de mediu, socială și corporativă (ESG), Consiliul supraveghează politicile, practicile și performanța Societății în ceea ce privește aspectele de mediu și sociale, inclusiv monitorizarea riscurilor, oportunităților și impactului ESG asupra operațiunilor Societății și asupra părților interesate. Comitetul ESG sprijină, de asemenea, Consiliul în asigurarea alinierii politicilor și cadrului de raportare ESG ale Societății la strategia sa pe termen lung și la standardele aplicabile.

E: DURABILITATE SI PARTILE INTERESATE	E.1. Societatea trebuie să integreze aspectele de durabilitate în strategia sa și să atenueze orice impact material negativ social și de mediu al operațiunilor sale, în măsura în care este posibil.	E.1., 3	Ori de câte ori o decizie care urmează să fie luată de Consiliu are un potențial impact semnificativ și negativ în sfera E&S, Consiliul trebuie să primească de la conducerea executivă (i) o analiză a modului în care această decizie este aliniată cu obiectivele de durabilitate ale Societății și cu politicile E&S sau (ii) propunerea de măsuri de atenuare a impactului negativ E&S.	x		Pentru deciziile strategice sau operaționale semnificative supuse aprobării, Consiliul de Administrație primește din partea conducerii executive materiale suport care includ analize relevante ale impacturilor potențiale și măsuri de atenuare asociate, după caz. Acest proces permite Consiliului să ia în considerare aspectele de mediu și sociale, în conformitate cu obiectivele de sustenabilitate și cadrul de guvernanta al Societății.
E: DURABILITATE SI PARTILE INTERESATE	E.2. Societatea trebuie să aibă un proces de identificare a părților interesate afectate de operațiunile Societății. Consiliul trebuie să ia în considerare interesele părților interesate și să se asigure că există o comunicare activă între Societate și părțile interesate.	E.2., 1	Consiliul trebuie să se asigure că există un proces formal de identificare a părților interesate ale Societății, inclusiv investitori, creditori, clienți, angajați și furnizori, precum și abordări specifice pentru implicarea părților interesate prioritare.	x		Societatea realizează periodic analize de materialitate în contextul pregătirii raportărilor sale de sustenabilitate, prin care identifică și prioritizează părțile interesate afectate de operațiunile sale, inclusiv investitori, creditori, clienți, angajați, furnizori și comunitățile în care își desfășoară activitatea. Acest proces permite Societății să determine cele mai relevante teme de mediu, sociale și de guvernanta și sprijină o interacțiune structurată cu părțile sale interesate cheie.
E: DURABILITATE SI PARTILE INTERESATE	E.3. Consiliul trebuie să adopte un Cod de conduită (Cod de etică) cu un domeniu de aplicare adecvat, care să includă principii directoare care să reflecte angajamentul Societății față de etică, integritate și calitatea performanței.	E.3., 1	Consiliul trebuie să elaboreze o declarație de scop și o declarație de viziune, precum și să articuleze valorile Societății, astfel încât întreaga organizație să înțeleagă direcția strategică a Societății.	x		Societatea a adoptat un Cod de Conduită care reflectă angajamentul său față de etică, integritate și practici de afaceri responsabile. Codul stabilește principiile și valorile care ghidează activitatea Societății, oferind un cadru pentru un comportament etic și pentru procesul decizional la nivelul întregii organizații și sprijinind direcția strategică pe termen lung a Societății.
E: DURABILITATE SI PARTILE INTERESATE	E.3. Consiliul trebuie să adopte un Cod de conduită (Cod de etică) cu un domeniu de aplicare adecvat, care să includă principii directoare care să reflecte angajamentul Societății față de etică, integritate și calitatea performanței.	E.3., 2	Consiliul trebuie să adopte un Cod de Conduită pentru membrii Consiliului, conducerea executivă și angajații Societății, cu dispoziții clare menite să prevină și să sancționeze fraudă și mită. Consiliul nu trebuie să permită nicio derogare de la cerințele de etică pentru niciun membru al Consiliului, al conducerii executive sau angajat.	x		Societatea a adoptat un Cod de Conduită aplicabil membrilor Consiliului de Administrație, conducerii executive și angajaților, care stabilește principii clare privind comportamentul etic, integritatea și respectarea legislației și reglementărilor aplicabile. Codul include prevederi menite să prevină fraudă, corupția și alte practici neetice, iar aplicarea acestuia este obligatorie la nivelul întregii organizații, fără derogări de la cerințele sale etice.
E: DURABILITATE SI PARTILE INTERESATE	E.3. Consiliul trebuie să adopte un Cod de conduită (Cod de etică) cu un domeniu de aplicare adecvat, care să includă principii directoare care să reflecte angajamentul Societății față de etică, integritate și calitatea performanței.	E.3., 3	Consiliul trebuie să se asigure că politicile din Codul de Conduită sunt integrate în practicile Societății și încorporate în procesul de integrare în Societate al noilor angajați. Consiliul trebuie să asigure punerea în aplicare și monitorizarea eficientă a respectării Codului de Conduită și să îl revizuiască periodic.	x		Societatea se asigură că Codul de Conduită este integrat în practicile sale interne și în cadrul de guvernanta corporativă. Principiile și regulile prevăzute în Cod sunt comunicate angajaților și integrate în procedurile interne, inclusiv în procesele de onboarding pentru noii angajați. Respectarea Codului de Conduită este monitorizată la nivelul Societății, iar Consiliul supraveghează implementarea și revizuirea periodică a acestuia pentru a asigura alinierea cu reglementările aplicabile și standardele de guvernanta.



investors@one.ro



ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

Situații financiare consolidate pentru anul încheiat la 31 decembrie 2025

Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară

CUPRINS**PAGINA**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	7 – 8
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	9
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	10 – 11
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	12
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	13 – 93

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii
ONE UNITED PROPERTIES S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare consolidate

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare consolidate ale Societății One United Properties S.A. și ale filialelor sale ("Grupul"), cu sediul social în București, sector 1, str. Maxim Gorki nr. 20, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 22767862, care cuprind situația consolidată a poziției financiare la data de 31 decembrie 2025, situația consolidată a veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii și situația consolidată a fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, precum și note la situațiile financiare consolidate care includ informații semnificative privind politicile contabile.
2. Situațiile financiare consolidate la 31 decembrie 2025 se identifică astfel:
 - Activ net / Total capitaluri proprii: RON 3.819.829.083
 - Profitul net al exercițiului financiar: RON 427.075.684
3. În opinia noastră, situațiile financiare consolidate anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară consolidată a Grupului la data de 31 decembrie 2025, performanța sa financiară consolidată și fluxurile sale de trezorerie consolidate aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („OMF 2844/2016”), cu modificările și completările ulterioare.

Baza pentru opinie

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (denumit în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative (denumită în continuare „Legea 162/2017”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare consolidate” din raportul nostru. Suntem independenți față de Grup, conform Codului Etic Internațional pentru Profesioniștii Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (inclusiv Standardele Internaționale de Independență) (codul IESBA), așa cum este aplicabil auditului situațiilor financiare ale entităților de interes public, împreună cu cerințele etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea 162/2017. Ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspectele cheie de audit

5. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare consolidate din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare consolidate în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte.

Aspectul cheie de audit	Cum a abordat auditul nostru aspectul
Evaluarea investițiilor imobiliare Conform notei 8 la situațiile financiare consolidate, Grupul deține investiții imobiliare înregistrate la o valoare de 3.219.219.690 RON la 31 decembrie 2025 (31 decembrie 2024: 2.840.032.458 RON). Investițiile imobiliare sunt reprezentate în principal de clădiri de birouri, terenuri și altele. Grupul aplică modelul valorii juste ulterior evaluării inițiale. Valoarea justă a investițiilor imobiliare este determinată pe baza evaluării efectuate de un evaluator independent cu experiență în domeniu. Orice modificări în valoarea justă sunt recunoscute în contul de profit și pierdere. Metoda de evaluare folosită de evaluatorul independent include date obținute din diverse surse, în funcție de tipul de activ, și implică numeroase estimări. Pe piața din România, valorile efective ale tranzacțiilor imobiliare nu sunt publice și nu există un volum mare de tranzacții pe loturi mari de teren și clădiri de birouri. Prin urmare, metoda comparării vânzărilor și metoda bazată pe venituri au limitări inerente, fiind nevoie de un nivel semnificativ de judecată pentru a fi aplicate. Datorită semnificației estimărilor și judecăților pe care le implică o evaluare în acest domeniu și având în vedere valoarea ridicată a investițiilor imobiliare, considerăm că evaluarea investițiilor imobiliare constituie un aspect cheie al auditului.	Procedurile noastre de audit cu privire la evaluarea de către conducere a investițiilor imobiliare au inclus: - Evaluarea competențelor, a capacităților și obiectivității evaluatorilor externi; - Evaluarea metodologiilor și adecvarea ipotezelor cheie aplicate de evaluatorii externi pe baza cunoștințelor noastre în domeniul imobiliar și apelând la experții interni în evaluare; - Evaluarea caracterului adecvat al clasificării investițiilor imobiliare prin înțelegerea modelelor de afaceri și judecățile conducerii, corelată cu înțelegerea fiecărui activ supus transferului, și - Evaluarea prezentărilor de informații din ipotezele cheie utilizate în evaluare și a abordării acceptate de conducere privind datele cheie, inclusiv a modificărilor care au avut loc de anul anterior până în anul în curs, precum și a efectului asupra contului de profit și pierdere pentru anul în curs, inclusiv a prezentărilor sensibilităților din nota 8.
Recunoașterea veniturilor din vânzarea imobilelor rezidențiale După cum este prezentat în nota 20 la situațiile financiare consolidate, Grupul a recunoscut venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale în valoare de 1.064.111.710 RON la 31 decembrie 2025 (31 decembrie 2024: 1.141.909.097 RON). Veniturile reprezintă un indicator important folosit pentru a evalua performanța unei societăți. Întrucât procesul recunoașterii veniturilor implică un nivel semnificativ de judecată, există riscul ca veniturile să fie prezentate la valori diferite față de cele care au fost efectiv generate de Grup. În general, Grupul a concluzionat că pentru contractele de vânzare de imobile finalizate recunoașterea se face la un moment în timp când are loc transferul de control. Pentru contractele de vânzare de imobile în curs de execuție, Grupul a concluzionat în general că sunt îndeplinite criteriile de recunoaștere în timp, astfel că recunoaște veniturile în timp. Grupul a stabilit că metoda bazată pe intrări este metoda de evaluare a evoluției acestor contracte întrucât există o legătură directă între costurile suportate de Grup și transferul de bunuri și servicii către client. Pentru fiecare proiect de dezvoltare există un nivel semnificativ de judecată în estimarea inputurilor incluse într-un buget de șantier pentru a stabili nivelul de profit pe care fiecare proiect de dezvoltare se estimează că îl va genera. Aceste inputuri includ estimarea costurilor totale de finalizare, prețul contractat și	Procedurile noastre referitoare la recunoașterea de către conducere a veniturilor din vânzarea imobilelor rezidențiale au constat în: - Am testat eșantioane de promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare pentru verificarea corectitudinii suprafeței vandabile și a prețului; - Am testat reconcilierile cheie folosite de conducere pentru a verifica dacă veniturile recunoscute sunt corecte; - Am analizat un eșantion de proiecte, am solicitat clarificări conducerii privind inputurile precum costurile bugetate. - Am înțeles politicile contabile adoptate la întocmirea situațiilor financiare consolidate cu privire la recunoașterea veniturilor. - Am efectuat proceduri analitice asupra tuturor tipurilor de vânzări de imobile rezidențiale. - Evaluarea caracterului complet și adecvat al prezentărilor de informații referitoare la venituri, inclusiv al ipotezelor cheie.

Aspectul cheie de audit	Cum a abordat auditul nostru aspectul
suprafața vandabilă. Având în vedere că recunoașterea veniturilor din vânzarea de imobile în curs de execuție depinde în principal de inputurile folosite pentru a evalua evoluția și implică judecăți care afectează semnificativ stabilirea valorii și a plasării în timp a veniturilor, am concluzionat că recunoașterea veniturilor reprezintă un aspect cheie de audit care va fi abordat în auditul nostru.	

Alte informații

6. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul consolidat al administratorilor și Raportul de remunerare, dar nu cuprind situațiile financiare consolidate și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare consolidate nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare consolidate, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

Alte responsabilități de raportare cu privire la alte informații – Raportul consolidat al administratorilor

În ceea ce privește Raportul consolidat al administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMF 2844/2016.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare consolidate, în opinia noastră:

- Informațiile prezentate în Raportul consolidat al administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare consolidate sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare consolidate;
- Raportul consolidat al administratorilor, a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMF 2844/2016.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Grup și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2025, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul consolidat al administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Alte responsabilități de raportare cu privire la alte informații – Raportul de remunerare

Cu privire la Raportul de remunerare, am citit Raportul de remunerare pentru a determina dacă acesta prezintă, sub toate aspectele semnificative, informațiile cerute de articolul 107, alin. (1) și (2) din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare consolidate

- Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare consolidate în conformitate cu OMF 2844/2016 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare consolidate lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
- În întocmirea situațiilor financiare consolidate, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Grupului de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Grupul sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.

9. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Grupului.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare consolidate

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare consolidate, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare consolidate.
11. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare consolidate, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Grupului.
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea Grupului de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare consolidate sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Grupul să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare consolidate, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare consolidate reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
 - Planificăm și efectuăm auditul Grupului pentru a obține probe de audit suficiente și adecvate cu privire la informațiile financiare ale entităților sau departamentelor din cadrul Grupului, ca bază pentru exprimarea unei opinii cu privire la situațiile financiare consolidate ale Grupului. Suntem responsabili pentru coordonarea, supravegherea și revizuirea activității de audit efectuate pentru auditul Grupului. Suntem singurii responsabili pentru opinia noastră de audit.
12. Am comunicat persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
13. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, acțiunile întreprinse pentru eliminarea riscurilor sau măsurile de protecție aplicate.
14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare consolidate din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, determinăm că un aspect nu ar trebui comunicat în

raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

15. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor la data de 25 aprilie 2024 să audităm situațiile financiare consolidate ale One United Properties S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 9 ani, acoperind exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2017 până la 31 decembrie 2025.

Raport privind informațiile referitoare la impozitul pe profit

16. Pentru exercițiul financiar anterior exercițiului financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare consolidate, Grupul nu a avut obligația, conform OMF 2844/2016, punctele 60² - 60⁶, de a publica un raport privind informațiile referitoare la impozitul pe profit.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Grupului, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu au fost furnizate serviciile non-audit interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Raport privind conformitatea cu Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative („Legea 162/2017”) și Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei privind Standardul Tehnic de Reglementare privind Formatul Unic European de Raportare Electronică („ESEF”).

Am efectuat o misiune de asigurare rezonabilă asupra conformității cu Legea 162/2017 și Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei aplicabil situațiilor financiare consolidate incluse în raportul financiar anual al One United Properties S.A. („Societatea”) astfel cum sunt prezentate în fișierele digitale care includ prezentul raport de audit („Fișierele Digitale”).

(I) Responsabilitatea conducerii și a persoanelor însărcinate cu guvernarea pentru Fișierele Digitale întocmite în conformitate cu ESEF

Conducerea este responsabilă pentru întocmirea Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF. Această responsabilitate presupune:

- proiectarea, implementarea și menținerea controlului intern relevant pentru aplicarea ESEF;
- selectarea și aplicarea etichetelor iXBRL corespunzătoare;
- asigurarea conformității dintre Fișierele Digitale și situațiile financiare consolidate care vor fi depuse în conformitate cu Ordinul 2844/2016.

Persoanele însărcinate cu guvernarea sunt responsabile cu supravegherea întocmirii Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF.

(II) Responsabilitatea auditorului pentru auditul Fișierelor Digitale

Avem responsabilitatea de a exprima o concluzie cu privire la măsura în care situațiile financiare consolidate incluse în raportul financiar anual sunt în conformitate cu cerințele ESEF, în toate aspectele semnificative, în baza probelor obținute. Misiunea noastră de asigurare rezonabilă a fost efectuată în conformitate cu Standardul internațional privind Misiunile de Asigurare 3000 (revizuit), Alte misiuni de asigurare decât auditurile sau revizuirile informațiilor financiare istorice (ISAE 3000) emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Audit și Asigurare.

Societatea noastră aplică Standardul Internațional privind Managementul Calității 1 („ISQM 1”) și, în consecință, menține un sistem cuprinzător de control al calității, inclusiv politici și proceduri documentate privind conformitatea cu cerințe etice, standarde profesionale și cerințe legale și de reglementare aplicabile.

O misiune de asigurare rezonabilă în conformitate cu ISAE 3000 presupune efectuarea de proceduri pentru a obține probe cu privire la conformitatea cu ESEF. Natura, plasarea în timp și amplexarea procedurilor selectate depind de raționamentul auditorului, inclusiv de evaluarea riscului de abateri semnificative de la cerințele ESEF, cauzate fie de fraudă, fie de eroare. O misiune de asigurare rezonabilă presupune:

- obținerea unei înțelegeri a procesului Societății de pregătire a Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF, inclusiv a controalelor interne relevante;
- reconcilierea Fișierelor Digitale care includ datele etichetate cu situațiile financiare consolidate auditate ale Societății care vor fi depuse în conformitate cu Ordinul 2844/2016;
- evaluarea dacă toate situațiile financiare consolidate incluse în raportul anual consolidat au fost întocmite într-un format XHTML valabil;
- evaluarea dacă etichetările iXBRL, inclusiv etichetările voluntare, respectă cerințele ESEF.

Considerăm că probele obținute sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru concluzia noastră.

În opinia noastră, situațiile financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025 incluse în raportul financiar anual în Fișierele Digitale respectă, în toate aspectele semnificative, cerințele ESEF.

În prezenta secțiune nu exprimăm o opinie de audit, o concluzie de revizuire sau orice altă concluzie de asigurare privind situațiile financiare consolidate. Opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare consolidate ale Societății pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025 este inclusă în secțiunea „Raport cu privire la auditul situațiilor financiare consolidate” de mai sus.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Andrei Cozachevici.

Andrei Cozachevici, Partener Audit



Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor
financiari și firmelor de audit cu numărul AF 3376



În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor
financiari și firmelor de audit cu numărul FA 25

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 9, Sector 1
București, România
27 martie 2026



	Nota	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări necorporale	7	35.370.017	36.284.421
Imobilizări corporale	6	40.204.635	52.910.435
Active aferente dreptului de utilizare		232.262	1.050.560
Investiții imobiliare	8	3.219.219.690	2.840.032.458
Investiții în entități asociate	17	48.031.224	9.469.740
Alte active imobilizate	11b	59.314.620	30.449.504
Total active imobilizate		3.402.372.448	2.970.197.118
Active circulante			
Stocuri	9	1.114.127.186	1.041.422.317
Avansuri acordate furnizorilor	10	167.959.618	179.397.428
Creanțe comerciale	11a	1.139.274.527	755.891.528
Alte creanțe	11a	93.569.831	103.659.750
Cheltuieli în avans	16	39.376.361	50.136.707
Numerar și echivalente de numerar	12	654.037.626	431.829.787
Total active circulante		3.208.345.149	2.562.337.517
TOTAL ACTIVE		6.610.717.597	5.532.534.635
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	1.105.000.000	1.105.831.013
Prime de capital	14	114.833.373	114.833.373
Acțiuni proprii	14	(29.472.421)	(14.326.329)
Alte rezerve de capital	14	4.307.774	13.852.860
Rezerve legale	14	45.671.186	32.999.007
Rezultat reportat		2.040.627.433	1.714.502.751
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		3.280.967.345	2.967.692.675
Interese care nu controlează	27	538.861.738	491.413.753
Total capitaluri proprii		3.819.829.083	3.459.106.428
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	1.268.327.579	927.124.475
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	46.741.003	4.979.227
Datorii comerciale și de altă natură	18	1.111.813	1.237.930
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	425.049.094	359.215.081
Total datorii pe termen lung		1.741.229.489	1.292.556.713

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2025
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii curente			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	235.183.896	95.437.126
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	59.330	19.950.613
Datorii de leasing		1.913.745	2.417.642
Datorii comerciale și alte datorii	18	282.064.205	274.514.613
Venituri în avans		25.609.580	24.404.422
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	5.268.463	10.460.538
Avansuri încasate de la clienți	19	499.559.806	353.686.540
Total datorii curente		1.049.659.025	780.871.494
Total datorii		2.790.888.514	2.073.428.207
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		6.610.717.597	5.532.534.635

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 23 martie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A VENITURILOR ȘI A CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL
LA 31 DECEMBRIE 2025
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	20	1.064.111.710	1.141.909.097
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	20	(682.020.602)	(784.795.232)
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale		(35.752.892)	(27.103.985)
Alte venituri de exploatare - imobile rezidențiale		28.294.932	13.775.294
Cheltuieli de intermediere vânzări	22	(7.587.453)	(13.658.244)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		367.045.695	330.126.930
Câștiguri din activitatea de dezvoltare de investiții imobiliare	8	8.518.335	57.995.556
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	8	80.505.637	59.642.408
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	8	80.360.511	16.604.838
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	8	7.474.572	(3.271.207)
Câștiguri din investiții imobiliare		176.859.055	130.971.595
Venituri din chirii	21	120.128.732	116.208.216
Venituri din servicii către chiriași	21	41.072.273	35.239.270
Costuri cu servicii către chiriași	21	(41.072.273)	(35.239.270)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	21	(9.550.658)	(8.719.045)
Cheltuieli de intermediere vânzări de birouri	22	(6.803.407)	(4.577.216)
Venituri nete din închirieri		103.774.667	102.911.955
Cheltuieli generale de administrație	23	(64.759.564)	(74.166.329)
Alte cheltuieli de exploatare	24	(15.913.951)	(18.289.356)
Alte venituri din exploatare		7.684.404	10.131.636
Rezultat din activități obișnuite		574.690.306	481.686.431
Venituri financiare	25	17.881.366	17.982.642
Cheltuieli financiare	25	(82.912.302)	(69.722.869)
Cota-parte din profitul asociaților	17	847.359	803.268
Rezultat înainte de impozitare		510.506.729	430.749.472
Impozit pe profit	13	(83.431.045)	(58.123.920)
Rezultatul net al perioadei		427.075.684	372.625.552
Total rezultat global aferent perioadei		427.075.684	372.625.552
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		394.624.991	324.326.914
Intereselor care nu controlează		32.450.693	48.298.638
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		394.624.991	324.326.914
Intereselor care nu controlează		32.450.693	48.298.638
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	33	3,8630	0,0878
Rezultat diluat pe acțiune atribuibil acționarilor	33	3,8467	0,0873

Situațiile financiare consolidate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 23 martie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Capitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoila
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2025		1.105.831.013	114.833.373	32.999.007	13.852.860	(14.326.329)	1.714.502.751	491.413.753	3.459.106.428
Profitul aferent anului		-	-	-	-	-	394.624.991	32.450.693	427.075.684
Dividende distribuite din profitul statutar	14	-	-	-	-	-	(117.110.088)	(5.688.350)	(122.798.438)
Emisiunea de acțiuni ordinare	14	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve		7	-	-	(7)	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	14	-	-	12.672.179	-	-	(12.672.179)	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	27	-	-	-	-	-	52.957.414	(60.341.182)	(7.383.768)
Achiziția de acțiuni proprii	14	-	-	-	-	(17.631.959)	-	-	(17.631.959)
Reducerea de capital social – anularea acțiunilor proprii	14	(831.020)	-	-	-	2.485.867	(1.654.847)	-	-
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	14	-	-	-	(9.545.079)	-	9.979.391	-	434.312
Interese care nu controlează la schimbarea capitalului social al filialei	27	-	-	-	-	-	-	81.026.824	81.026.824
Sold la 31 decembrie 2025		1.105.000.000	114.833.373	45.671.186	4.307.774	(29.472.421)	2.040.627.433	538.861.738	3.819.829.083

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRIILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024		759.530.863	91.530.821	25.713.307	21.140.590	(3.468.115)	1.496.291.804	472.189.276	2.862.928.546
Profitul aferent anului		-	-	-	-	-	324.326.914	48.298.638	372.625.552
Dividende distribuite din profitul statutar	14	-	-	-	-	-	(76.118.484)	(8.820.000)	(84.938.484)
Emisiunea de acțiuni ordinare	14	346.300.150	23.302.552	-	-	-	-	-	369.602.702
Achiziția de acțiuni proprii	14	-	-	-	-	(10.858.214)	-	-	(10.858.214)
Costuri externe direct atribuibile emisiunii de acțiuni ordinare		-	-	-	-	-	(465.334)	-	(465.334)
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	14	-	-	-	(7.287.730)	-	(16.232.345)	-	(23.520.075)
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	14	-	-	7.285.700	-	-	(7.285.700)	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	27	-	-	-	-	-	(6.014.104)	(49.465.741)	(55.479.845)
Interese care nu controlează la schimbarea capitalului social al filialei	27	-	-	-	-	-	-	29.211.580	29.211.580
Sold la 31 decembrie 2024		1.105.831.013	114.833.373	32.999.007	13.852.860	(14.326.329)	1.714.502.751	491.413.753	3.459.106.428

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

	Nota	31 Decembrie 2025	31 Decembrie 2024
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare			
Rezultat net al exercițiului financiar		427.075.684	372.625.552
Ajustări pentru:			
Cheltuieli cu amortizarea	23	5.245.271	4.728.001
Alte venituri financiare	25	(352.530)	(100.000)
Cota-parte în profitul asociaților	17	(847.359)	(803.268)
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe și alte provizioane	24	8.302.251	4.530.526
Deprecierea activelor imobilizate	24	1.086.253	1.086.254
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	8	(169.384.483)	(134.242.802)
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	8	(7.474.572)	3.271.207
Plăți pe bază de acțiuni	23	434.312	6.023.118
(Câștiguri)/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale		(141.108)	17.274
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb		26.818.690	17.169
Cheltuieli cu dobânzile	25	51.137.653	60.612.500
Venituri din dobânzi	25	(17.528.836)	(17.882.642)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	13	83.431.045	58.123.920
Modificări în capitalul circulant			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale si de altă natură		(408.327.723)	(357.689.723)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor în categoria imobilizărilor corporale		(81.641.634)	75.655.049
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale si altor datorii		(14.364.275)	(38.782.748)
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți		145.873.266	(35.921.679)
Impozitul pe profit plătit		(4.904.504)	(9.713.736)
Numerar net din activități de exploatare			
		44.437.401	(8.446.028)
Achiziții de imobilizări corporale		(1.464.110)	(2.216.537)
Achiziții de imobilizări necorporale		(365.402)	(954.819)
Achiziții de investiții imobiliare	8	(152.811.547)	(49.600.424)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare		(104.575.544)	(72.884.625)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare finalizate		(11.237.025)	(41.940.330)
Câștiguri din vânzarea imobilizărilor corporale		326.443	1.849
Câștiguri din vânzarea investițiilor imobiliare	8	102.463.668	55.057.315
Plăți pentru tranzacții cu interese care nu controlează	27	(31.150.691)	(55.493.345)
Contraprestația primită pentru tranzacții cu interese care nu controlează	27	78.780.511	81.750
Sume încasate în avans pentru tranzacții cu interese care nu controlează		17.449.424	2.980.500
Plăți anticipate plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	16	-	(17.411.324)
Achiziția de asociați	17	(42.110.080)	(400)
Dobânzi încasate		15.449.831	16.295.473
Plăți nete pentru împrumuturi acordate		(39.818.627)	(1.946.601)
Alte venituri financiare	25	352.530	100.000
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții			
		(168.710.619)	(167.931.518)
Încasări din împrumuturi	28	979.913.587	668.137.074
Rambursări de împrumuturi	28	(482.024.577)	(619.960.497)
Dividende plătite		(79.215.168)	(120.223.154)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune	14	-	340.059.509
Achiziția de acțiuni proprii	14	(17.631.959)	(10.858.214)
Dobânzi plătite	28	(54.028.909)	(68.689.229)
Elementele principale ale plăților de leasing	28	(531.917)	(531.917)
Costuri externe plătite pentru emiterea de noi acțiuni		-	(465.334)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare			
		346.481.057	187.468.238
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar		222.207.839	11.090.692
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului			
		431.829.787	420.739.095
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului			
	12	654.037.626	431.829.787

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Situațiile financiare consolidate ale One United Properties S.A. și filialelor (denumite colectiv, Grupul) pentru anul încheiat la 31 decembrie 2025 au fost aprobate de Consiliul de Administrație și au fost autorizate pentru a fi emise la 23 martie 2026.

Societatea-mamă, **ONE UNITED PROPERTIES S.A. („Societatea”)**, a fost înființată în 2007 în conformitate cu Legea nr. 31/1990 în scopul dezvoltării și vânzării de bunuri imobiliare. Societatea are codul fiscal RO22767862 și este înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21705/2007. Sediul social al Societății se află în Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1, iar sediul secundar în Calea Floreasca nr 159, Clădirea One Tower, București, sector 1.

Capitalul social al Societății este de 1.105.000.000 RON împărțit în 110.500.000 acțiuni la o valoare nominală de 10 RON / fiecare (2024: 0,2 RON/fiecare). One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest S.R.L. (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Căpitanu) care dețin 25,5391% fiecare, iar alți acționari dețin 48,9218%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

Acțiunile Societății s-au listat la Bursa de Valori București (BVB) în 12 iulie 2021, în urma unei oferte publice inițiale care a avut loc în perioada 22 iunie 2021 - 02 iulie 2021, timp în care Societatea a strâns 259.112.477,28 RON pentru dezvoltări și investiții viitoare atât în segmentul rezidențial, cât și în cel de birouri. La 20 septembrie 2021, acțiunile Societății sunt incluse în indicele BET, care urmărește evoluția a 19 celor mai lichide companii listate la Bursa de Valori de București. În 20 decembrie 2021, acțiunile Societății au fost incluse în indicele FTSE Global All Cap. Furnizorul global de indici FTSE Russell a anunțat în urma analizei trimestriale, că acțiunile Societății sunt incluse, începând cu 20.06.2022, în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging.

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

Societatea deține următoarele filiale la 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024:

Denumirea filialei	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2025	% participație la 31 decembrie 2024	Sediu social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	60,00%	60,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA)	Dezvoltator imobiliar în București	98,57%	97,57%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SRL (fosta One United Tower SA)	Dezvoltator imobiliar în București	71,46%	71,46%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2025	% participație la 31 decembrie 2024	Sediu social
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în București	71,56%	67,56%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	Dezvoltator imobiliar în București	71,56%	67,56%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în Constanța	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Plaza Athenae SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Carpathian Lodge Măgura SRL (fosta Carpathian Estate SRL, fosta One Carpathian Lodge-Măgura SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	66,72%	66,72%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bucur Obor SA	Închiriere de spații comerciale	59,598%	54,44%	Str. Colentina nr. 2, București, sector 2

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2025	% participație la 31 decembrie 2024	Sediu social
One United Management Services SRL	Servicii de management	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	60,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Eliade Tower SRL	Închiriere de spații de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	56,56%	57,40%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 20 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 21 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 22 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	70,00%	70,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Veora Project 1 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Propcare SRL	Servicii de administrate a proprietății	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Prelude 2000 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0.00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Jefyval Holdings Limited	Holding	100,00%	0.00%	Cipru
Mozaic IM SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0.00%	Romania
Mozaic AP SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0.00%	Romania

Sfera de aplicare a consolidării este prezentată mai jos:

Sfera de aplicare a consolidării	Consolidare integrală a filialelor	Entități asociate	Total
Sold la 31 decembrie 2024	53	7	60
Achiziții	4	3	7
Filiale în proces de lichidare	-	(1)	(1)
Sold la 31 decembrie 2025	57	9	66

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

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

- Societatea a semnat un acord pentru achiziționarea a 4% din acțiunile One Cotroceni Park Office SRL, la un preț de 13.520.476 RON, majorând deținerea de la 67,56% la 71,56%.
- Societatea a semnat un acord pentru achiziționarea a 4% din acțiunile One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL, la un preț de 6.647.276 RON, majorând deținerea de la 67,56% la 71,56%.
- Deținerea în One Gallery Floreasca SA a scăzut de la 90% la 60%, datorită: a) unei majorări de capital social la această filială, prin care acționarii minoritari au contribuit cu aportul lor; b) de asemenea, în noiembrie 2025, Societatea a semnat un acord pentru vânzarea a 10% din numărul total de acțiuni deținut în One Gallery Floreasca, la un preț de 22.882.950 RON.
- Societatea a încheiat un acord pentru vânzarea a 0,84% din totalul acțiunilor Real Habitat Office Building SRL pentru un preț de 883.973 RON, reducându-și deținerea de la 57,40% la 56,56%.
- Societatea a semnat un acord pentru achiziționarea a 5% din acțiunile One Verdi Park, pentru un preț total de 3.346.833 RON, crescând deținerea în filială de la 95% la 100% la 31 decembrie 2025.
- Societatea și-a majorat deținerea în Bucur Obor de la 54,44% la 59,60%, prețul total de contraprestație pentru acțiunile achiziționate fiind de 6.620.706 RON.
- Societatea a semnat un acord pentru achiziționarea a 1% din acțiunile One North Lofts, pentru un preț total de 1.015.400 RON, majorând deținerea sa în filială de la 97,57% la 98,57% la 31 decembrie 2025.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE

2.a. Bazele întocmirii

Grupul a întocmit situații financiare care cuprind situația poziției financiare, situația profitului sau pierderii și a altor elemente ale rezultatului global, situația fluxurilor de trezorerie și situația modificărilor capitalurilor proprii pentru anul încheiat la 31 decembrie 2025, note care cuprind un rezumat al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

Situațiile financiare consolidate ale Grupului au fost întocmite în conformitate cu prevederile ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară ("OMFP nr. 2844/2016"). Potrivit OMFP nr. 2844/2016, Standardele Internaționale de Raportare Financiară sunt standardele adoptate conform procedurilor Regulamentului Comisiei Europene nr. 1606/2002 al Parlamentului European și al Consiliului din 19 iulie 2002 privind aplicarea standardelor internaționale de contabilitate (IFRS).

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

Situațiile financiare ale Grupului au fost întocmite pe baza costului istoric, cu excepția investițiilor imobiliare și a activelor financiare deținute în vederea vânzării (dacă este cazul), care au fost evaluate la valoarea justă. Ipotezele care stau la baza estimărilor conducerii privind valoarea justă sunt descrise în nota 8. Situațiile financiare consolidate sunt prezentate în RON, cu excepția cazurilor în care este indicat altfel.

Alte aspecte – format conform cerințelor Autorității Europene pentru Valori Mobiliare și Piețe ("ESMA")

Datorită limitărilor tehnice ale software-ului utilizat pentru prezentarea situațiilor financiare consolidate în format electronic unic european („ESEF”), tabelele incluse în notele la situațiile financiare consolidate sunt afișate într-o manieră liniară, logică și ușor de înțeles.

2.b. Continuitatea activității

Conducerea a luat în considerare oportunitatea adoptării bazei continuității activității în întocmirea situațiilor financiare consolidate. Evaluarea continuității activității a Grupului acoperă perioada până la 31 decembrie 2026 („perioada de continuitate a activității”), fiind de cel puțin 12 luni de la data autorizării situațiilor financiare consolidate.

Conducerea a evaluat capacitatea Grupului de a continua activitatea, luând în considerare poziția sa financiară, previziunile fluxului de numerar și facilitățile de finanțare disponibile. La 31 decembrie 2025, Grupul avea un sold de numerar de 654 milioane RON și avea acces la 65 milioane EUR din facilități de credit neutilizate. Combinarea ambelor este suficientă pentru a absorbi impactul financiar al fiecăruia dintre riscurile potențiale. Pe baza acestei evaluări, conducerea consideră că Grupul dispune de resurse adecvate pentru a continua să funcționeze în viitorul previzibil.

În consecință, situațiile financiare consolidate au fost întocmite pe baza principiului continuității activității, ceea ce înseamnă că Grupul își va continua activitatea în viitorul previzibil, rezultatele actuale estimate de conducerea companiilor și de acționari fiind considerate solide.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

2.c. Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor

Politicile contabile adoptate sunt în concordanță cu cele ale exercițiului financiar precedent, cu excepția următoarelor IFRS-uri modificate care au fost adoptate de Societate de la 1 ianuarie 2025. 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 noi standarde și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioada de aplicare inițială.

Standarde noi și modificate și interpretări în vigoare pentru perioada de raportare curentă

În anul curent, Grupul a aplicat amendamente la IAS 21 „Lipsa convertibilității” emise de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB) și adoptate de UE, care intră în vigoare în mod obligatoriu pentru perioada de raportare care începe la sau după 1 ianuarie 2025. Adoptarea acestor amendamente nu a avut niciun impact semnificativ asupra informațiilor prezentate sau asupra sumelor raportate în aceste situații financiare.

Standarde de contabilitate IFRS noi și revizuite emise de IASB și adoptate de UE, dar care nu au intrat încă în vigoare

La data autorizării acestor situații financiare, Grupul nu a aplicat următoarele Standarde Contabile IFRS noi și revizuite, care au fost emise de IASB și adoptate de UE, dar care nu sunt încă în vigoare:

- **Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 Amendamente la Clasificarea și Evaluarea Instrumentelor Financiare** emise de IASB la 30 mai 2024. Amendamentele clarifică clasificarea activelor financiare cu caracteristici de mediu, sociale și de guvernanta corporativă (ESG) și similare. Amendamentele clarifică, de asemenea, data la care un activ financiar sau o datorie financiară este derecunoscută și introduc cerințe suplimentare de publicare a informațiilor privind investițiile în instrumente de capitaluri proprii desemnate la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global și instrumente financiare cu caracteristici contingente.
- **Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7: Contracte care fac referire la energia electrică dependentă de natură**, emise de IASB la 18 decembrie 2024. Cerințele privind consumul propriu din IFRS 9 sunt modificate pentru a include factorii pe care o entitate trebuie să îi ia în considerare atunci când aplică IFRS 9:2.4 contractelor de cumpărare și preluare a energiei electrice regenerabile pentru care sursa de producție a energiei electrice este dependentă de natură. Cerințele de contabilitate de acoperire împotriva riscurilor din IFRS 9 sunt modificate pentru a permite unei entități care utilizează un contract pentru energie electrică regenerabilă dependentă de natură cu caracteristici specificate ca instrument de acoperire împotriva riscurilor să desemneze un volum variabil de tranzacții prognozate cu energie electrică ca element acoperit dacă sunt îndeplinite criteriile specificate și să măsoare elementul acoperit utilizând aceleași ipoteze de volum ca cele utilizate pentru instrumentul de acoperire împotriva riscurilor. Amendamente la IFRS 7 și IFRS 19 pentru a introduce cerințe de publicare a informațiilor privind contractele pentru energia electrică dependentă de natură cu caracteristici specificate.
- **Amendamente IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 și IAS 7 - Îmbunătățiri anuale ale Standardelor de Contabilitate IFRS – Volumul 11** emise de IASB în 18 iulie 2024. Aceste amendamente includ clarificări, simplificări, corecții și modificări în următoarele domenii: (a) contabilitatea de acoperire a riscurilor adoptată de o entitate care adoptă standardele pentru prima dată (IFRS 1); (b) câștigul sau pierderea la scoaterea din gestiune (IFRS 7); (c) prezentarea diferenței amânate între valoarea justă și prețul de tranzacționare (IFRS 7); (d) introducerea și prezentările de informații privind riscul de credit (IFRS 7); (e) scoaterea din evidență a datoriilor de leasing de către locatar (IFRS 9); (f) prețul de tranzacționare (IFRS 9); (g) stabilirea unui „reprezentant de facto” (IFRS 10); (h) metoda bazată pe cost (IAS 7).
- **Amendamente la IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în entități asociate și asocieri în participațiune: Vânzarea sau contribuția de active între un investitor și entitatea asociată sau asocierea în participațiune** a acestuia, emise de IASB la 11 septembrie 2014. Amendamentele abordează un conflict între cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică faptul că, într-o tranzacție care implică o entitate asociată sau o asociere în participațiune, gradul de recunoaștere a câștigului sau pierderii depinde de faptul dacă activele vândute sau contribuite constituie o afacere.

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

Standarde de contabilitate IFRS noi și revizuite emise de IASB, dar care nu au fost adoptate de UE

- **IFRS 18 Prezentarea și informațiile din situațiile financiare**, emis de IASB la 9 aprilie 2024, va înlocui IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare. Standardul introduce trei seturi de noi cerințe pentru a îmbunătăți raportarea performanței financiare de către companii și pentru a oferi investitorilor o bază mai bună pentru analiza și compararea companiilor. Principalele modificări ale noului standard față de IAS 1 includ: (a) Introducerea unor categorii (exploatare, investiții, finanțare, impozit pe profit și activități întrerupte) și a unor subtotaluri definite în contul de profit sau pierdere; (b) introducerea unor cerințe pentru îmbunătățirea agregării și dezagregării; (c) Introducerea de informații privind Indicatorii de performanță definiți de conducere (MPM) în notele la situațiile financiare.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

2.c. Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor (continuare)

- **IFRS 19 Filiale fără răspundere publică: informații de furnizat** emise de IASB la 9 mai 2024 și modificate de IASB la 21 august 2025. Standardul permite unei filiale să furnizeze informații suplimentare reduse atunci când aplică Standardele Contabile IFRS în situațiile sale financiare. IFRS 19 este opțional pentru filialele eligibile și stabilește cerințele de publicare pentru filialele care aleg să îl aplice.
- **Amendamente la IAS 21 Efectele modificărilor cursurilor de schimb valutar: Conversia într-o monedă de prezentare hiperinflaționistă**, emise de IASB la 13 noiembrie 2025. Amendamentele clarifică modul în care companiile ar trebui să traducă situațiile financiare dintr-o monedă non-hiperinflaționistă într-una hiperinflaționistă.
- **IFRS 14 Conturi de amânare aferente reglementărilor**, emis de IASB la 30 ianuarie 2014. Acest standard este destinat să permită entităților care adoptă pentru prima dată IFRS și care recunosc în prezent conturile de amânare aferente reglementărilor în conformitate cu GAAP-urile lor anterioare, să continue să facă acest lucru și după tranziția la IFRS.
- **Amendamente la IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în entități asociate și asocieri în participație-Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia**, emise de IASB la 11 septembrie 2014. Amendamentele abordează un conflict între cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică faptul că, într-o tranzacție care implică o entitate asociată sau o asociere în participațiune, gradul de recunoaștere a câștigului sau pierderii depinde dacă activele vândute sau contribuie constituie o afacere.

IFRS 18 *Prezentare și informații de furnizat în situațiile financiare* a fost emis de IASB și va înlocui IAS 1 *Prezentarea situațiilor financiare*. Standardul introduce noi cerințe pentru structura și prezentarea situațiilor financiare, în special în contul de profit sau pierdere, cu scopul de a îmbunătăți comparabilitatea și transparența informațiilor financiare pentru utilizatori. Conform IFRS 18, entitățile vor fi obligate să clasifice veniturile și cheltuielile în categorii definite, cum ar fi activități de exploatare, investiții și finanțare, și să prezinte subtotaluri specifice, inclusiv profitul operațional. Pentru entitățile din sectorul imobiliar, acest lucru poate afecta modul în care anumite elemente - cum ar fi modificările valorii juste a proprietăților de investiții, veniturile din chirii și cheltuielile operaționale aferente - sunt prezentate în contul de profit sau pierdere.

IFRS 18 intră în vigoare pentru perioadele de raportare anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2027, fiind permisă aplicarea anterioară. Grupul evaluează în prezent impactul noului standard asupra prezentării și informațiilor din situațiile sale financiare. Pe baza evaluării inițiale, nu se așteaptă ca adoptarea IFRS 18 să aibă un impact semnificativ asupra recunoașterii sau evaluării activelor, datoriilor, veniturilor sau cheltuielilor Grupului, dar poate duce la modificări în prezentarea anumitor elemente din contul de profit sau pierdere și la informații suplimentare în notele la situațiile financiare.

În ceea ce privește celelalte standarde contabile, Grupul este în curs de a analiza toate aceste modificări, dar nu se așteaptă ca adoptarea Standardelor enumerate mai sus să aibă un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioadele viitoare.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE

Politicile contabile prezentate mai jos au fost aplicate în mod consecvent pentru toate perioadele prezentate în aceste situații financiare consolidate de către societatea-mamă și filialele sale.

3.1 Bazele consolidării

Situațiile financiare consolidate includ situațiile financiare ale Societății și entităților controlate de Societate (filialele sale) întocmite la 31 decembrie a fiecărui an. Controlul este obținut atunci când Societatea:

- deține controlul asupra entității în care investește;
- este expusă la, sau are drepturi asupra, veniturilor variabile rezultate din implicarea sa în entitatea în care se investește;
- și
- își poate folosi controlul pentru a influența veniturile sale.

Grupul reevaluează dacă deține sau nu controlul asupra unei entități în care investește dacă faptele și circumstanțele indică faptul că există modificări în unul sau mai multe din cele trei elemente de control.

Filiale

Consolidarea unei filiale începe atunci când Grupul obține controlul asupra filialei și încetează atunci când Grupul pierde controlul asupra filialei.

Activele, datoriile, veniturile și cheltuielile unei filiale achiziționate sau cedate în cursul anului sunt incluse în situațiile financiare consolidate de la data la care Grupul obține controlul până la data încetării controlului asupra filialei. Situațiile financiare ale filialelor sunt întocmite pentru aceeași perioadă de raportare ca pentru societatea-mamă, folosind politici contabile consecvente.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.1 Bazele consolidării (continuare)

Rezultatul global din cadrul unei filiale este atribuit acționarilor societății-mamă și intereselor care nu controlează chiar dacă aceasta conduce la situația în care interesele care nu controlează înregistrează sold negativ.

Modificarea participațiilor în capitalurile proprii ale unei filiale, fără pierderea controlului, este contabilizată drept tranzacție cu capitaluri proprii. Dacă Grupul pierde controlul asupra unei filiale, acesta derecunoaște activele aferente (inclusiv fondul comercial) și datoriile, interesele care nu controlează și alte elemente ale capitalurilor proprii, iar orice câștig sau pierdere care rezultă este recunoscut(ă) în contul de profit și pierdere. Orice investiție păstrată este recunoscută la valoarea justă.

Tranzacții intra-grup

Toate activele și datoriile intra-grup, distribuirile de dividende și tranzacțiile cu entitățile afiliate, precum și orice profit nerealizat rezultat din tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt eliminate integral la consolidare.

Combinări de întreprinderi

Achizițiile de întreprinderi sunt contabilizate folosind metoda achiziției. Contraprestația transferată într-o combinație de întreprinderi este evaluată la valoarea justă, care este calculată ca suma dintre valorile juste la data achiziției ale activelor transferate de Grup, datoriile suportate de Grup față de foștii proprietari ai entității achiziționate și participația emisă de Grup în schimbul controlului asupra entității achiziționate. Costurile legate de achiziție sunt recunoscute în profit sau pierdere pe măsură ce sunt suportate. La data achiziției, activele identificabile achiziționate și datoriile asumate sunt recunoscute la valoarea lor justă la data achiziției.

Fondul comercial este evaluat ca valoarea cea mai mare dintre valoarea contraprestației transferate, valoarea oricăror interese care nu controlează în entitatea achiziționată și valoarea justă a participației deținute anterior de dobânditorului în capitalul propriu în entitatea achiziționată (dacă există) față de valorile nete la data achiziției ale activelor identificabile dobândite și datoriilor asumate. Dacă, după reevaluare, valorile nete la data achiziției ale activelor identificabile dobândite și ale datoriilor asumate depășește suma contraprestației transferate, valoarea oricăror interese care nu controlează în entitatea dobândită și valoarea justă a participației deținute anterior de dobânditor în entitatea achiziționată (dacă există), surplusul este recunoscut imediat în profit sau pierdere ca un câștig dintr-o achiziție în condiții avantajoase.

Atunci când contraprestația transferată de Grup într-o combinație de întreprinderi include un acord de contraprestație contingentă, contraprestația contingentă este evaluată la valoarea sa justă la data achiziției și inclusă ca parte a contraprestației transferate într-o combinație de întreprinderi. Modificările valorii juste ale contraprestației contingente care se califică drept ajustări pentru perioada de evaluare sunt ajustate retroactiv, cu ajustările corespunzătoare față de fondul comercial. Ajustările perioadei de evaluare sunt ajustări care apar din informații suplimentare obținute în timpul „perioadei de evaluare” (care nu poate depăși un an de la data achiziției) despre fapte și circumstanțe care existau la data achiziției.

Contabilizarea ulterioară a modificărilor valorii juste a contraprestației contingente care nu se califică drept ajustări ale perioadei de evaluare depinde de modul în care este clasificată contraprestația contingentă. Contraprestația contingentă care este clasificată drept capitaluri proprii nu este reevaluată la datele de raportare ulterioare, iar decontarea ulterioară a acesteia este contabilizată în capitalurile proprii.

Alte contraprestații contingente sunt reevaluate la valoarea justă la datele de raportare ulterioare, cu modificările valorii juste recunoscute în profit sau pierdere.

Atunci când o combinație de întreprinderi este realizată în etape, interesele deținute anterior de Grup (inclusiv operațiunile comune) în entitatea achiziționată sunt reevaluate la valoarea justă la data achiziției, iar câștigul sau pierderea rezultată, dacă există, este recunoscută în profit sau pierdere. Sumele care decurg din interesele în entitatea achiziționată înainte de data achiziției care au fost anterior recunoscute în alte elemente ale rezultatului global sunt reclasificate în profit sau pierdere, în cazul în care un astfel de tratament ar fi adecvat dacă respectiva participație ar fi înstrăinată.

Dacă contabilizarea inițială pentru o combinație de întreprinderi este incompletă la sfârșitul perioadei de raportare în care are loc combinarea, Grupul raportează sume provizorii pentru elementele pentru care contabilizarea este incompletă.

Aceste sume provizorii sunt ajustate în timpul perioadei de evaluare (a se vedea mai sus), sau sunt recunoscute active sau datorii suplimentare, pentru a reflecta informații noi obținute despre fapte și circumstanțe care existau la data achiziției și care, dacă ar fi cunoscute, ar fi afectat sumele recunoscute la acea dată.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.1 Bazele consolidării (continuare)

Fondul comercial

Fondul comercial este inițial evaluat la cost (fiind valoarea mai mare dintre totalul contravalorii transferate și suma recunoscută pentru interesele care nu controlează și orice interese anterioare deținute asupra activelor nete identificabile dobândite și datoriiilor asumate). Dacă valoarea justă a activelor nete dobândite depășește contravaloarea totală transferată, Grupul reevaluează dacă a identificat corect toate activele dobândite și toate datoriile asumate și examinează procedurile utilizate pentru a evalua sumele care trebuie recunoscute la data achiziției. Dacă reevaluarea rezultă în continuare o valoare justă a activelor nete dobândite în urma contravalorii mai mare decât contraprestația totală transferată, câștigul este recunoscut în contul de profit și pierdere.

După recunoașterea inițială, fondul comercial este evaluat la cost mai puțin pierderile acumulate din depreciere. În scopul testării deprecierii, fondul comercial dobândit într-o combinație de întreprinderi este, de la data achiziției, alocat fiecăreia dintre unitățile generatoare de numerar (UGN) ale Grupului care sunt de așteptat să beneficieze în urma combinării, indiferent dacă există alte active sau datorii ale entității achiziționate atribuite acestor unități.

În cazul în care fondul comercial a fost alocat unei UGN și o parte din operațiunea din cadrul acelei unități este cedată, fondul comercial asociat operațiunii cedate este inclus în valoarea contabilă a operațiunii atunci când se determină câștigul sau pierderea din cedare. Fondul comercial cedat în aceste circumstanțe se evaluează pe baza valorilor relative ale operațiunii cedate și a porțiunii din UGN.

Interese care nu controlează și alte interese

Interesele acționarilor minoritari sunt evaluate la proporția intereselor minoritare din valoarea activelor și datoriiilor recunoscute. Ulterior, toate elementele rezultatului global sunt atribuite proprietarilor și intereselor care nu controlează, ceea ce poate atrage un sold debitor pentru acționarii minoritari.

Rezultatele filialelor achiziționate sau cedate pe parcursul anului sunt incluse în situația consolidată a rezultatului global de la data intrării în vigoare a achiziției sau până la data efectivă a cedării, după caz.

În cazul în care este cedată o filială care a constituit o linie de activitate majoră, aceasta este prezentată ca o operațiune întreruptă. Dacă este necesar, se fac ajustări la situațiile financiare ale filialelor pentru a alinia politicile contabile utilizate cu cele utilizate de Grup.

Investiții în entități asociate

O entitate asociată este o entitate asupra căreia Grupul are o influență semnificativă și care nu este nicio filială a acestuia, niciun interes într-o asociere în participație. Influența semnificativă este capacitatea de a participa la luarea deciziilor de politică financiară și de exploatare a entității în care s-a investit, dar fără a avea control sau control comun asupra acestor politici.

Rezultatele și activele și datoriile entităților asociate sunt incluse în aceste situații financiare folosind metoda punerii în echivalență, cu excepția cazului în care investiția este clasificată ca deținută pentru vânzare, caz în care este contabilizată în conformitate cu IFRS 5.

Conform metodei punerii în echivalență, o investiție într-o entitate asociată este recunoscută inițial în situația consolidată a poziției financiare la cost și ajustată ulterior pentru a recunoaște cota-parte a Grupului din profit sau pierdere și din alte elemente ale rezultatului global ale entității asociate.

Atunci când cota-parte a Grupului din pierderile unei entități asociate depășește interesul Grupului în acea entitate asociată (care include orice interese pe termen lung care, în esență, fac parte din investiția netă a Grupului în entitatea asociată), Grupul încetează să-și recunoască cota-parte din pierderile ulterioare. Pierderile suplimentare sunt recunoscute numai în măsura în care Grupul a suportat obligații legale sau implicite sau a făcut plăți în numele entității asociate.

O investiție într-o entitate asociată este contabilizată folosind metoda punerii în echivalență de la data la care entitatea în care s-a investit devine o entitate asociată. La achiziționarea investiției într-o entitate asociată, orice surplus al costului investiției față de cota-parte a Grupului din valoarea justă netă a activelor și datoriiilor identificabile ale entității în care s-a investit este recunoscut ca fond comercial, care este inclus în valoarea contabilă a investiției.

Orice surplus al cotei-părți a Grupului din valoarea justă netă a activelor și datoriiilor identificabile față de costul investiției, după reevaluare, este recunoscut imediat în profit sau pierdere în perioada în care investiția este achiziționată.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.1 Bazele consolidării (continuare)

Dacă există dovezi obiective că investiția netă a Grupului într-o entitate asociată este depreciată, se aplică cerințele IAS 36 pentru a stabili dacă este necesar să se recunoască orice pierdere din depreciere în ceea ce privește investiția Grupului.

Atunci când este necesar, întreaga valoare contabilă a investiției (inclusiv fondul comercial) este testată pentru depreciere în conformitate cu IAS 36 ca un singur activ prin compararea valorii sale recuperabile (valoarea mai mare dintre valoarea de utilizare și valoarea justă minus costurile de cedare) cu valoarea sa contabilă. Orice pierdere din depreciere recunoscută nu este alocată niciunui activ, inclusiv fondului comercial care face parte din valoarea contabilă a investiției. Orice reluare a acelei pierderi din depreciere este recunoscută în conformitate cu IAS 36 în măsura în care valoarea recuperabilă a investiției crește ulterior.

Grupul întrerupe utilizarea metodei punerii în echivalență de la data la care investiția încetează să mai fie o entitate asociată. Atunci când Grupul păstrează un interes în fosta entitate asociată și interesul reținut este un activ financiar, Grupul evaluează interesul reținut la valoarea justă la acea dată, iar valoarea justă este considerată ca fiind valoarea sa justă la recunoașterea inițială în conformitate cu IFRS 9.

Diferența dintre valoarea contabilă a entității asociate la data la care metoda punerii în echivalență a fost întreruptă și valoarea justă a oricărei participații reținute și a oricăror câștiguri din cedarea unei părți a participației în entitatea asociată este inclusă în determinarea câștigului sau pierderii la cedarea entității asociate. În plus, Grupul contabilizează toate sumele recunoscute anterior în alte elemente ale rezultatului global în legătură cu acea entitate asociată, pe aceeași bază care ar fi necesară dacă acea entitate asociată ar fi cedat direct activele sau datoriile aferente.

Prin urmare, dacă un câștig sau o pierdere recunoscut(ă) anterior în alte elemente ale rezultatului global de către acea entitate asociată ar fi reclasificat(ă) în profit sau pierdere din cedarea activelor sau datoriilor aferente, Grupul reclasifică câștigul sau pierderea din capitaluri proprii în profit sau pierdere (ca o ajustare de reclasificare) când entitatea asociată este înstrăinată.

Atunci când Grupul își reduce participația într-o entitate asociată, dar Grupul continuă să utilizeze metoda punerii în echivalență, Grupul reclasifică în profit sau pierdere cota-parte din câștigul sau pierderea care fusese anterior recunoscut(ă) în alte elemente ale rezultatului global legat de acea reducere a interesului, dacă acel câștig sau pierdere ar fi reclasificat(ă) în profit sau pierdere din cedarea activelor sau datoriilor aferente.

Atunci când o entitate din Grup efectuează tranzacții cu o entitate asociată a Grupului, profiturile și pierderile rezultate din tranzacțiile cu entitatea asociată sunt recunoscute în situațiile financiare consolidate ale Grupului numai în măsura în care interesele în entitatea asociată nu sunt legate de Grup.

Grupul aplică IFRS 9, inclusiv cerințele privind deprecierea, intereselor pe termen lung într-o entitate asociată căreia nu i se aplică metoda punerii în echivalență și care fac parte din investiția netă în entitatea în care s-a investit.

3.2 Clasificarea activelor și a datoriilor în active sau datorii pe termen scurt sau pe termen lung

Grupul prezintă activele și datoriile în situația poziției financiare pe termen scurt sau termen lung, cu excepția celor rezidențiale, al căror ciclu de operare este de trei ani. A se vedea nota 3.b.3.

Un activ este circulant dacă:

- se estimează că va fi realizat sau vândut sau consumat în ciclul normal de exploatare
- este deținut în principal pentru a fi vândut
- se estimează că va fi realizat în termen de douăsprezece luni de la data raportării sau
- numerar și echivalente de numerar cu excepția cazului în care este interzisă înlocuirea sau utilizarea sa pentru achitarea unei datorii pe o perioadă de cel puțin douăsprezece luni de la data raportării

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

O datorie este pe termen scurt dacă:

- este de așteptat să fie achitată în ciclul normal de funcționare
- este deținută în principal pentru a fi vândută
- trebuie achitată în termen de douăsprezece luni de la data raportării sau
- nu are dreptul la sfârșitul perioadei de raportare să amâne stingerea datoriei cu cel puțin douăsprezece luni după perioada de raportare.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.2 Clasificarea activelor și a datoriilor în active sau datorii pe termen scurt sau pe termen lung (continuare)

Grupul clasifică toate celelalte datorii ca fiind pe termen lung.

Activele și datoriile cu impozitul amânat sunt clasificate drept active imobilizate și datorii pe termen lung.

3.3 Venituri

Principalele surse de venit ale Grupului constau în:

- Venituri din contractele cu clienții:
 - Vânzarea de proprietăți rezidențiale – proprietăți finalizate și proprietăți în curs de dezvoltare
 - Servicii către chiriași, inclusiv cheltuieli administrative și alte cheltuieli recuperabile de la chiriași
- Venituri din chirii

3.3.1 Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale

Grupul încheie contracte cu clienții pentru vânzarea de proprietăți care sunt fie finalizate, fie în curs de dezvoltare.

i) Proprietăți finalizate

Vânzarea bunurilor finalizate constituie o obligație de executare unică și Grupul a stabilit că acest lucru este îndeplinit la momentul transferului controlului. Pentru schimbul necondiționat de contracte, acest lucru are loc în general atunci când dreptul de proprietate legal este transferat către client. Pentru schimburile condiționate, acest lucru apare în general atunci când sunt îndeplinite toate condițiile semnificative.

Plățile se încasează de obicei la data semnării contractelor sau cu câteva zile de întârziere.

ii) Proprietăți în curs de dezvoltare - rezidențiale

Grupul analizează dacă există promisiuni în contract care constituie obligații de executare separate cărora trebuie să li se alocă o parte din prețul tranzacției. Pentru contractele legate de vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul este responsabil pentru gestionarea generală a proiectului și identifică diverse bunuri și servicii care trebuie furnizate, inclusiv lucrări de proiectare, achiziționarea de materiale, pregătirea șantierului și turnarea fundației, montarea schelelor și tencuirea, lucrări mecanice și electrice, instalarea de corpuri (de exemplu, ferestre, uși, dulapuri etc.) și lucrări de finisare.

Grupul contabilizează aceste elemente ca o obligație de executare unică, deoarece oferă un serviciu semnificativ de integrare a bunurilor și serviciilor (intrările) în proprietatea finalizată (rezultatul combinat) pe care clientul a contractat să o cumpere.

Veniturile care sunt obținute din contractele care oferă clientului controlul asupra proprietăților pe măsură ce sunt construite și pentru care Grupul are dreptul executabil la plăți pentru munca prestată la zi, sunt recunoscute în timp. Pentru contractele care îndeplinesc criteriile de recunoaștere în timp a veniturilor, executarea de către Grup este evaluată utilizând o metodă de input, prin raportare la costurile suportate până la satisfacerea unei obligații de executare (de exemplu, resurse consumate, costuri suportate sau ore de muncă cheltuite), raportat la intrările totale așteptate la finalizarea proprietății.

Politica Grupului implică măsurarea costului bugetat la începutul proiectului și reevaluarea acestuia la fiecare dată de raportare. De asemenea, se aplică un impact prudențial incremental costului total estimat al proiectului, luând în considerare un cost suplimentar contingent, în funcție de progresul dezvoltării; cu cât progresul este mai mare, cu atât procentul suplimentar alocat costurilor este mai mic, deoarece au rămas mai puține incertitudini.

Grupul exclude efectul oricăror costuri suportate care nu contribuie la executarea Grupului în transferul controlului asupra bunurilor sau serviciilor către client (cum ar fi cantități neașteptate de materiale irosite, forță de muncă sau alte resurse) și ajustează metoda de input pentru orice costuri suportate care nu sunt proporționale cu progresul Grupului în îndeplinirea obligației de executare (cum ar fi materialele îndepărtate).

Variațiile în serviciile contractate, cererile și plățile de stimulente sunt incluse în măsura în care este probabil ca acestea să genereze venituri și să poată fi evaluate în mod credibil. Atunci când dreptul de proprietate asupra terenului este transferat la începutul unui contract pe termen lung, veniturile sunt recunoscute la acel moment pentru teren.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.3 Venituri (continuare)

3.3.1 Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale (continuare)

În cazul în care rezultatul unui contract pe termen lung nu poate fi estimat în mod credibil, veniturile contractuale în care recuperarea este probabilă sunt recunoscute în limita costurilor contractuale suportate. Costurile asociate executării unui contract sunt recunoscute drept cheltuieli în perioada în care sunt suportate. Când este probabil ca costurile totale ale contractului să depășească veniturile totale ale contractului, pierderea preconizată este recunoscută drept cheltuielă imediat.

Veniturile din construcția de proprietăți rezidențiale sunt, prin urmare, recunoscute în timp conform metodei bazate pe cost, adică pe baza ponderii costurilor contractuale suportate pentru lucrările efectuate până în prezent raportat la costurile totale estimate ale contractului, o metodă de intrare care este o măsură adecvată a pașilor pentru îndeplinirea deplină a acestor obligații de executare conform IFRS 15.

Grupul va fi recunoscut anterior un activ contractual pentru orice lucrare efectuată. Orice sumă recunoscută anterior drept activ contractual este reclasificată în creanțe comerciale în momentul în care este facturată clientului. Dacă plata de referință depășește venitul recunoscut până în prezent prin metoda bazată pe cost, atunci grupul recunoaște o datorie contractuală pentru diferență.

iii) Alte considerații referitoare la vânzarea de proprietăți rezidențiale

La stabilirea prețului tranzacției, Grupul ia în considerare efectele contraprestației variabile, existența unor componente de finanțare semnificative, contraprestația fără numerar și contraprestația de plătit clientului (dacă există).

În cazul în care contraprestația dintr-un contract de vânzare de proprietăți aflate în dezvoltare include o sumă variabilă sub formă de penalități de întârziere și, în cazuri limitate, bonusuri pentru finalizarea anticipată, Grupul estimează valoarea contraprestației la care va avea dreptul în schimbul transferului bunurilor către client. Contraprestația variabilă este restricționată până când este foarte probabil să nu se producă o reluare semnificativă a veniturilor din suma veniturilor cumulate recunoscute. La sfârșitul fiecărei perioade de raportare, o entitate actualizează prețul estimat al tranzacției, inclusiv evaluarea sa dacă o estimare a contraprestației variabile este constrânsă să reprezinte fidel circumstanțele prezente la sfârșitul perioadei de raportare și modificările circumstanțelor din perioada de raportare.

În majoritatea contractelor care implică vânzarea de proprietăți, Grupul are dreptul să primească o garanție inițială. Garanțiile inițiale sunt utilizate pentru a proteja Grupul de situațiile în care cealaltă parte nu își îndeplinește în mod adecvat unele sau toate obligațiile care îi revin în temeiul contractului, în cazul în care clienții nu au un istoric de credit stabilit sau au un istoric de plăți întârziate.

În plus, pentru contractele care implică vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul solicită clienților să efectueze plăți progresive ale prețului de vânzare, pe măsură ce lucrările continuă, care dau naștere unei componente de finanțare semnificative. Pentru contractele în care veniturile sunt recunoscute în timp, Grupul folosește avantajul practic pentru componenta de finanțare semnificativă, deoarece se așteaptă, în general, la începutul contractului, că perioada de timp dintre momentul în care clienții plătesc pentru activ și momentul în care Grupul transferă activul clientului va fi scurt.

Schimbul între părți

În anumite cazuri, o proprietate poate fi acceptată ca și compensație pentru o vânzare a unui imobil rezidențial. Valoarea justă a proprietății schimbate este stabilită de către evaluatori independenți sau de către părți, minus costurile de vânzare. Vânzarea inițială este înregistrată în mod normal, valoarea justă a proprietății schimbate înlocuind încasările în numerar.

3.3.2 Venituri din chirii

Grupul obține venituri prin calitatea sa de locator în contractele de leasing operațional, care nu transferă în mod substanțial toate riscurile și beneficiile proprietății asupra unei investiții imobiliare.

Veniturile din chirii provenite din contracte de leasing operațional pentru investiții imobiliare sunt contabilizate liniar pe durata contractului de leasing și sunt incluse în venituri în situația profitului sau pierderii datorită naturii operaționale, cu excepția veniturilor contingente din chirii care sunt recunoscute pe măsură ce apar. Costurile inițiale directe cu negocierea unui contract de leasing operațional sunt recunoscute ca o cheltuielă pe durata contractului de leasing pe aceeași bază ca veniturile din leasing.

Stimulentele de leasing plătite sau de plătit locatarului sunt deduse din plățile de leasing. În consecință, stimulentele la chirii ale chiriașilor sunt recunoscute ca o reducere a veniturilor din chirii pe o bază liniară pe durata contractului de leasing. Perioada de leasing este perioada care nu poate fi anulată, precum și orice altă perioadă pentru care chiriașul are opțiunea de a continua leasingul, dacă, la începutul contractului de leasing, Grupul este în mod rezonabil sigur că locatarul va exercita această opțiune.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.3 Venituri (continuare)

3.3.2 Venituri din chirii (continuare)

Sumele primite de la chiriași pentru rezilierea contractelor de leasing sau pentru a compensa pagubele sunt recunoscute în situația profitului sau pierderii atunci când apare dreptul de a le primi.

3.3.3 Venituri din servicii către chiriași

Pentru investițiile imobiliare deținute în principal pentru a obține venituri din chirii, Grupul încheie ca locator contracte de leasing care se încadrează în sfera de aplicabilitate a IFRS 16.

Aceste contracte includ anumite servicii oferite chiriașilor (adică clienților), inclusiv servicii de întreținere a spațiilor comune (cum ar fi curățenia, paza, amenajarea teritoriului și deszăpezirea spațiilor comune), precum și alte servicii de asistență (de exemplu, servicii de recepție, catering și alte servicii legate de evenimente). Aceste servicii sunt specificate în contractele de leasing și facturate separat.

Grupul a stabilit că aceste servicii constituie componente distincte care nu sunt de leasing (transferate separat de dreptul de a utiliza activul suport) și se încadrează în sfera de cuprindere a IFRS 15.

Grupul alocă contraprestația din contract componentei separate de leasing și componentelor separate de venituri (care nu sunt de leasing) pe baza prețului de vânzare relativ independent.

În ceea ce privește componenta de venituri, aceste servicii reprezintă o serie de servicii zilnice care sunt îndeplinite individual în timp, deoarece chiriașii primesc și consumă simultan beneficiile oferite de Grup. Grupul aplică metoda timpului scurs pentru a evalua progresul.

Grupul se ocupă ca terțe părți să ofere chiriașilor săi anumite servicii. Grupul a concluzionat că acționează drept comitent în legătură cu aceste servicii, deoarece controlează serviciile specificate înainte de a le transfera către client. Prin urmare, Grupul înregistrează venituri pe bază brută.

3.4 Active și datorii contractuale

Un activ contractual este dreptul la contraprestație în schimbul bunurilor sau serviciilor transferate clientului atunci când acest drept este condiționat de altceva decât trecerea timpului, de exemplu, facturările necesită aprobarea clientului.

Activele contractuale sunt recunoscute inițial pentru veniturile obținute din proprietăți în curs de dezvoltare date, dar care încă nu trebuie facturate clienților. La emiterea facturii, sumele recunoscute ca active contractuale sunt reclasificate drept creanțe comerciale. Activele contractuale sunt supuse evaluării deprecierii.

O datorie contractuală este obligația de a transfera bunuri sau servicii către un client pentru care Grupul a primit o contraprestație (sau o contraprestație este datorată) de la client. Datoriile contractuale sunt recunoscute ca venituri atunci când Grupul îndeplinește o obligație de executare în temeiul contractului (adică transferă controlul asupra bunurilor sau serviciilor aferente către client).

Spre deosebire de metoda utilizată pentru recunoașterea veniturilor contractuale legate de vânzarea de bunuri finalizate, sumele facturate către client pentru vânzarea unei proprietăți în curs de dezvoltare se bazează pe realizarea diferitelor etape stabilite în contract. Sumele recunoscute ca venituri pentru o anumită perioadă nu coincid neapărat cu sumele facturate sau aprobate de către client.

În cazul contractelor în care bunurile sau serviciile transferate clientului depășesc suma aferentă facturată, diferența este recunoscută (ca activ contractual) și prezentată în situația poziției financiare la „Creanțe comerciale”, în timp ce în contractele în care bunurile sau serviciile transferate sunt mai mici decât suma facturată clientului, diferența este recunoscută (ca datorie contractuală) și prezentată în situația poziției financiare la „Avansuri încasate de la clienți”. Datoriile contractuale includ garanții nerambursabile primite de la clienți în schimbul condiționat de contracte referitoare la vânzarea de bunuri în curs de dezvoltare.

3.5 Moneda funcțională

Situațiile financiare consolidate ale Grupului sunt exprimate în RON, care este și moneda funcțională a societății-mamă.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.5 Moneda funcțională (continuare)

3.5.1 Valută

Tranzacții și solduri

Tranzacțiile în monedă străină sunt înregistrate inițial de către entitățile Grupului la cursul valutar al monedei funcționale a acestora la data la care tranzacția se califică pentru prima dată pentru recunoaștere.

Activele și pasivele monetare exprimate în monede străine sunt convertite la cursurile de schimb ale monedei funcționale la data raportării.

Diferențele din plata sau conversia elementelor monetare sunt recunoscute în contul de profit și pierdere.

Elementele nemonetare evaluate la cost istoric într-o monedă străină sunt convertite folosind cursurile de schimb la datele tranzacțiilor inițiale. Elementele nemonetare evaluate la valoarea justă într-o monedă străină sunt convertite utilizând cursurile de schimb la data determinării valorii juste.

La determinarea cursului de schimb care trebuie utilizat la recunoașterea inițială a activului, datoriei, cheltuielilor sau veniturilor (sau a unei părți din acesta) pentru derecunoașterea unui activ nemonetar sau a unei datorii nemonetare referitoare la plata în avans, data tranzacția este data la care Grupul recunoaște inițial activul nemonetar sau datoria nemonetară care rezultă din avans. Dacă există mai multe plăți sau încasări în avans, Grupul stabilește data tranzacției pentru fiecare plată sau încasare a avansului.

3.6 Costuri de îndatorare

Costurile de îndatorare direct atribuibile achiziției sau construcției unei investiții imobiliare care necesită în mod necesar o perioadă substanțială de timp pentru a fi pregătită pentru utilizarea sau vânzarea prevăzută sunt capitalizate ca parte a costului activului. Dobânda este capitalizată de la începerea lucrării de dezvoltare până la data finalizării practice, adică atunci când practic toate lucrările de dezvoltare sunt finalizate. Capitalizarea costurilor financiare este suspendată dacă există perioade prelungite când activitatea de dezvoltare este întreruptă.

Toate celelalte costuri de îndatorare sunt trecute pe cheltuieli în perioada în care apar. Costurile de îndatorare constau în dobânzi și alte costuri pe care o entitate le suportă în legătură cu împrumutarea fondurilor. Costurile de îndatorare suportate în legătură cu proprietățile aflate în curs de dezvoltare sunt trecute pe cheltuieli pe măsură ce sunt suportate.

Filialele Grupului oferă garanții pentru împrumuturi legate de finanțarea proiectelor. Finanțarea se încheie în general la nivel de proiect individual, iar fiecare companie sau proprietate este responsabilă pentru serviciul datoriei aferente. Ca garanție pentru împrumut, banca împrumutătoare primește un pachet de garanții care pot fi utilizate pentru a stinge creanța în cazul în care este solicitat un împrumut. Acest pachet poate include următoarele tipuri de garanții:

- ipotecă asupra terenului sau a terenului și imobilului
- gaj pe creanțe
- gaj pe conturile bancare

3.7 Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare cuprind proprietățile finalizate și proprietățile în curs de dezvoltare sau re-dezvoltare deținute sau care urmează să fie deținute pentru a obține chirie sau pentru aprecierea capitalului sau ambele. Proprietățile deținute în baza unui contract de leasing sunt clasificate drept investiții imobiliare atunci când sunt deținute pentru a obține chirie sau pentru aprecierea capitalului sau pentru ambele, mai degrabă decât pentru vânzare în cadrul activității obișnuite sau pentru utilizarea în funcții de producție sau administrative.

Investițiile imobiliare cuprind în principal birouri, imobile comerciale și imobile de comercializare cu amănuntul care nu sunt ocupate în mod substanțial pentru utilizare sau în operațiunile Grupului și nici pentru vânzare în cursul activității obișnuite, dar sunt deținute în principal pentru a obține venituri din închiriere și aprecierea capitalului. Aceste clădiri sunt în mod substanțial închiriate chiriașilor și nu sunt destinate a fi vândute în cursul obișnuit al activității.

Investițiile imobiliare sunt evaluate inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacționare. Costurile de tranzacționare includ taxele de transfer, onorariile profesionale pentru servicii juridice și (numai în cazul investițiilor imobiliare deținute în baza unui contract de închiriere) comisioane inițiale de leasing pentru a aduce proprietatea în starea necesară pentru ca aceasta să poată funcționa.

Ulterior recunoașterii inițiale, investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justă, care reflectă condițiile pieței la data raportării. Câștigurile sau pierderile rezultate din modificările valorilor juste ale investițiilor imobiliare sunt incluse în contul de profit și pierdere în perioada în care apar, inclusiv efectul fiscal corespunzător.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.7 Investiții imobiliare (continuare)

În sensul acestor situații financiare, pentru a evita contabilizarea dublă, valoarea justă raportată în situațiile financiare este redusă cu valoarea contabilă a veniturilor acumulate rezultate din alocarea stimulentele de închiriere și / sau a plăților minime de leasing.

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare au loc numai atunci când există dovezi ale unei modificări a utilizării (cum ar fi începerea dezvoltării sau începerea unui contract de leasing operațional cu o altă parte). Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul estimat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data modificării utilizării.

Dacă o proprietate inventariată sau o proprietate aflată în curs de dezvoltare devine o investiție imobiliară, diferența dintre valoarea justă a proprietății la data transferului și valoarea sa contabilă anterioară este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Grupul consideră ca dovadă primirea autorizației de construcție și începerea dezvoltării în vederea vânzării (pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor) sau începerea unui contract de leasing operațional cu o altă parte sau modificarea sferei de aplicabilitate a autorizației de construcție (pentru un transfer din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare).

Investițiile imobiliare sunt derecunoscute fie când sunt cedate (adică, la data la care destinatarul primește controlul), fie când sunt scoase definitiv din uz și nu se așteaptă beneficii economice viitoare din cedare.

Diferența dintre încasările nete din cedare și valoarea contabilă a activului este recunoscută în contul de profit și pierdere în perioada de recunoaștere. Contraprestația care trebuie inclusă în câștiguri sau pierderi care rezultă din derecunoașterea investițiilor imobiliare este determinată în conformitate cu cerințele pentru determinarea prețului de tranzacționare conform IFRS 15.

3.8 Construcții deținute ca stocuri

Proprietatea achiziționată sau construită spre vânzare în cursul obișnuit al activității, mai degrabă decât pentru a fi deținută pentru închiriere sau aprecierea capitalului, este deținută ca proprietate inventariată și se evaluează la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă (NRV).

În principal, proprietatea rezidențială pe care Grupul o dezvoltă și intenționează să o vândă înainte sau la finalizarea dezvoltării.

Costurile suportate pentru aducerea fiecărei proprietăți în locația și starea actuală includ:

- drepturi de deținere și închiriere pentru terenuri
- sume plătite contractorilor pentru dezvoltare
- costuri de planificare și proiectare, costuri de amenajare a locului, onorarii profesionale pentru servicii juridice, comisioane de transfer a proprietății, cheltuieli indirecte de dezvoltare și alte costuri conexe

NRV este prețul de vânzare estimat în cursul obișnuit al activității, pe baza prețurilor de piață la data raportării, a costurilor estimate de finalizare și a costurilor estimate pentru efectuarea vânzării.

Stocurile pot fi supuse deprecierei dacă valoarea lor realizabilă netă scade sub costul lor. În cazul în care stocul este deteriorat, învechit sau a scăzut din valoare din cauza schimbărilor în condițiile pieței, valoarea contabilă a stocului ar trebui redusă la valoarea sa realizabilă netă. Această depreciere este recunoscută ca o cheltuială în perioada respectivă.

Atunci când o proprietate inventariată este vândută, valoarea contabilă a bunului este recunoscută ca o cheltuială în perioada în care veniturile aferente sunt recunoscute. Valoarea contabilă a proprietății inventariate recunoscute în contul de profit și pierdere este determinată în funcție de costurile direct atribuibile suportate cu proprietatea vândută și alocarea oricăror altor costuri aferente bazate pe dimensiunea relativă a proprietății vândute.

3.9 Deprecierea activelor nefinanciare

Grupul evaluează, la fiecare dată de raportare, dacă există un indiciu că un activ poate fi depreciat. Dacă există vreun indiciu sau când este necesară testarea anuală a deprecierei pentru un activ, Grupul estimează valoarea recuperabilă a activului. Valoarea recuperabilă a unui activ este valoarea cea mai mare dintre valoarea justă a unui activ sau unitate generatoare de numerar (CGU), minus costurile de cedare și valoarea sa de utilizare.

Valoarea recuperabilă este determinată pentru un activ separat, cu excepția cazului în care activul generează intrări de numerar care sunt în mare măsură independente de cele din alte active sau grupuri de active. Atunci când valoarea contabilă a unui activ sau CGU depășește valoarea recuperabilă, activul este considerat depreciat și este redus la valoarea recuperabilă.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.9 Deprecierea activelor nefinanciare (continuare)

La evaluarea valorii de utilizare, fluxurile de trezorerie viitoare estimate sunt actualizate la valoarea lor actuală utilizând o rată de actualizare înainte de impozitare care reflectă evaluările curente ale pieței privind valoarea în timp a banilor și riscurile specifice activului. La determinarea valorii juste minus costurile de cedare, se iau în considerare tranzacțiile recente de pe piață. Dacă nu se pot identifica astfel de tranzacții, se utilizează un model de evaluare adecvat. Aceste calcule sunt coroborate cu multipli de evaluare sau alți indicatori ai valorii juste disponibili.

Grupul își bazează calculul deprecierei pe cele mai recente bugete și calcule prognozate, care sunt întocmite separat pentru fiecare dintre CGU-urile Grupului cărora le sunt alocate activele individuale.

Pierderile din depreciere ale operațiunilor neîntrerupte sunt recunoscute în situația profitului sau pierderii pe categorii de cheltuieli în concordanță cu funcția activului depreciat.

Pentru activele cu excepția fondului comercial, se face o evaluare la fiecare dată de raportare pentru a determina dacă există un indiciu că pierderile din depreciere recunoscute anterior nu mai există sau au scăzut. Dacă există un astfel de indiciu, Grupul estimează valoarea recuperabilă a activului sau CGU. O pierdere din depreciere recunoscută anterior este reluată numai dacă a existat o modificare a ipotezelor utilizate pentru a determina valoarea recuperabilă a activului de la ultima recunoaștere a deprecierei. Reluarea este limitată astfel încât valoarea contabilă a activului să nu depășească valoarea recuperabilă a acestuia și nici să nu depășească valoarea contabilă care ar fi fost determinată, netă de amortizare, dacă nu ar fi fost recunoscută o pierdere din depreciere pentru activ în anii precedenți. O astfel de reluare este recunoscută în situația profitului sau pierderii, cu excepția cazului în care activul este înregistrat la o valoare reevaluată, caz în care reluarea este tratată ca o creștere din reevaluare.

Fondul comercial este testat pentru depreciere anual la 31 decembrie și atunci când circumstanțele indică faptul că valoarea contabilă poate fi depreciată.

Deprecierea este determinată pentru fondul comercial, evaluând valoarea recuperabilă a fiecărui CGU (sau grup de CGU) la care se referă fondul comercial. Atunci când valoarea recuperabilă a CGU-lui este mai mică decât valoarea sa contabilă, se recunoaște o pierdere din depreciere. Pierderile din depreciere legate de fondul comercial nu pot fi reluate în perioadele viitoare.

3.10 Instrumente financiare

Un instrument financiar este orice contract care dă naștere unui activ financiar pentru o entitate și o datorie financiară sau un instrument de capitaluri proprii pentru o alta.

Active financiare

Recunoașterea și evaluarea inițială

Activele financiare sunt clasificate, la recunoașterea inițială, și ulterior evaluate la cost amortizat, valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global sau valoarea justă prin contul de profit și pierdere.

Clasificarea activelor financiare la recunoașterea inițială depinde de caracteristicile contractuale ale fluxului de numerar ale activului financiar și de modelul de activitate al Grupului pentru gestionarea acestora. Cu excepția creanțelor comerciale care nu conțin o componentă de finanțare semnificativă sau pentru care Grupul a aplicat avantajul practic, Grupul evaluează inițial un activ financiar la valoarea justă plus, în cazul unui activ financiar care nu este evaluat la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, costuri de tranzacționare.

Deoarece chiria și alte creanțe comerciale ale Grupului nu conțin o componentă de finanțare semnificativă, acestea sunt evaluate la prețul de tranzacționare determinat în conformitate cu IFRS 15.

Pentru ca un activ financiar să fie clasificat și evaluat la cost amortizat sau la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global, trebuie să genereze fluxuri de numerar care sunt „exclusiv plăți de principal și dobânzi (SPPI)” din suma principală rămasă. Această evaluare este denumită testul SPPI și se efectuează la nivel de instrument.

Modelul de afaceri al Grupului pentru gestionarea activelor financiare se referă la modul în care își gestionează activele financiare pentru a genera fluxuri de numerar. Modelul de afaceri stabilește dacă fluxurile de numerar vor rezulta din colectarea fluxurilor de numerar contractuale, vânzarea activelor financiare sau ambele. Activele financiare clasificate și evaluate la cost amortizat sunt deținute în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este deținerea activelor financiare pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.10 Instrumente financiare (continuare)

Evaluarea ulterioară

Pentru evaluarea ulterioară, Grupul evaluează activele financiare la cost amortizat dacă ambele condiții următoare sunt îndeplinite:

- activul financiar este deținut în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este deținerea activelor financiare pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale
- și
- termenii contractuali ai activului financiar generează la datele specificate fluxuri de numerar care reprezintă exclusiv plăți de principal și dobânzi din principalul rămas

Activele financiare la cost amortizat sunt ulterior evaluate prin metoda dobânzii efective și sunt supuse deprecierii. Câștigurile și pierderile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când activul este derecunoscut, modificat sau depreciat. Deoarece activele financiare ale Grupului (chirii și alte creanțe comerciale, numerar și depozite pe termen scurt, împrumuturi acordate) îndeplinesc aceste condiții, ele sunt ulterior evaluate la cost amortizat.

Derecunoaștere

Un activ financiar (sau, dacă este cazul, o parte a unui activ financiar sau o parte a unui grup de active financiare similare) este scos din gestiune (respectiv, scos din situația consolidată a poziției financiare a Grupului), în principal atunci când:

- drepturile de a primi fluxurile de trezorerie generate de activ au expirat
- sau
- Grupul și-a transferat drepturile de a primi fluxurile de trezorerie generate de activ sau și-a asumat o obligație de plată a fluxurilor de trezorerie încasate integral, fără întârzieri semnificative, unei terțe părți, în baza unui angajament cu fluxuri identice („pass-through”); și (a) Grupul a transferat în mod semnificativ toate riscurile și recompensele aferente activului sau (b) Grupul nu a transferat și nu a păstrat în mod semnificativ toate riscurile și recompensele aferente activului, dar a transferat controlul asupra activului.

Când Grupul și-a transferat drepturile de a încasa fluxuri de numerar dintr-un activ sau a intrat într-un acord de transfer, evaluează dacă și în ce măsură a păstrat riscurile și beneficiile de proprietate.

Când nu a transferat, și nici nu a păstrat în mod substanțial toate riscurile și beneficiile activului și nici nu a transferat controlul asupra activului, Grupul continuă să recunoască activul transferat în măsura în care este implicat în continuare. În acest caz, Grupul recunoaște și o datorie asociată. Activul transferat și datoria asociată sunt evaluate pe o bază care reflectă drepturile și obligațiile pe care Grupul le-a păstrat.

Implicarea continuă care ia forma unei garanții asupra activului transferat este evaluată la valoarea cea mai mică dintre valoarea contabilă inițială a activului și valoarea maximă a contraprestației pe care Grupul ar putea fi obligat să o ramburseze.

Deprecierea activelor financiare

Grupul recunoaște un provizion pentru pierderile de credit preconizate (ECL) pentru toate creanțele și activele contractuale deținute de Grup. ECL se bazează pe diferența dintre fluxurile de numerar contractuale datorate prin contract și toate fluxurile de numerar pe care Grupul se așteaptă să le primească, actualizate la o aproximare a ratei dobânzii efective inițiale. Fluxurile de numerar preconizate vor include fluxurile de numerar provenite din vânzarea garanțiilor deținute sau din alte ameliorări ale condițiilor de credit care fac parte integrantă din termenii contractuali.

În ceea ce privește creanțele comerciale și alte creanțe și activele contractuale, Grupul aplică o abordare simplificată în calculul ECL. Prin urmare, Grupul nu urmărește modificările în riscul de credit, ci recunoaște în schimb un provizion pentru pierdere bazat pe ECL pe durata de viață la fiecare dată de raportare (adică, un provizion pentru pierdere pentru pierderile de credit preconizate pe durata de viață rămasă a creditului, indiferent de momentul nerambursării). Grupul a stabilit o matrice de provizionare care se bazează pe experiența sa istorică de pierderi din credite, ajustată pentru factori prospectivi specifici debitorilor și mediului economic.

Grupul consideră că un activ financiar este în stare de nerambursare atunci când informațiile interne sau externe indică faptul că este puțin probabil ca Grupul să încaseze integral sumele contractuale restante. Indicatorii că nu există o așteptare rezonabilă de recuperare includ, printre altele, probabilitatea insolvenței sau dificultățile financiare semnificative ale debitorului. Activele financiare sunt derecunoscute atunci când nu există nicio așteptare rezonabilă de recuperare.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.10 Instrumente financiare (continuare)

Indiferent de analiza de mai sus, grupul consideră că starea de nerambursare apare atunci când un activ financiar este restant de mai mult de 90 de zile, cu excepția cazului în care Grupul are informații rezonabile și justificabile care demonstrează că un criteriu de nerambursare mai important este mai adecvat. Pentru toate activele financiare restante de mai mult de 90 de zile, Grupul efectuează proceduri de încasare a numerarului. Grupul păstrează relații strânse cu clienții prin echipa sa internă de vânzări, iar bonitatea clienților este monitorizată cu regularitate de echipa Grupului.

Datorii financiare

Recunoașterea și evaluarea inițială

Datoriile financiare ale Grupului cuprind credite și împrumuturi purtătoare de dobândă, datorii de leasing, și datorii comerciale și de altă natură.

Datoriile financiare sunt clasificate, la recunoașterea inițială, ca datorii financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, credite și împrumuturi sau ca instrumente derivate desemnate ca instrumente de acoperire într-o acoperire efectivă, după caz. A se vedea politica contabilă privind contractele de leasing, pentru detalii privind recunoașterea și evaluarea inițială a datoriilor de leasing financiar, deoarece aceasta nu intră în sfera de aplicare a IFRS 9.

Toate datoriile financiare sunt recunoscute inițial la valoarea justă și, în cazul tuturor datoriilor financiare, cu excepția instrumentelor financiare derivate, net de costurile de tranzacționare direct atribuibile.

Evaluarea ulterioară

În scopul evaluării ulterioare, toate datoriile financiare, cu excepția instrumentelor financiare derivate, sunt ulterior evaluate la cost amortizat folosind metoda ratei dobânzii efective. Câștigurile și pierderile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când datoriile sunt derecunoscute, precum și prin procesul de amortizare EIR.

Costul amortizat se calculează luând în considerare orice reducere sau primă la achiziție și comisioane sau costuri care fac parte integrantă din EIR. Amortizarea EIR este inclusă drept cost de finanțare în contul de profit și pierdere.

Consultați politica contabilă privind contractele de leasing pentru evaluarea ulterioară a datoriilor din contractele de leasing financiar.

Derecunoaștere

O datorie financiară este anulată atunci când obligația aferentă datoriei este achitată sau anulată sau expiră. Atunci când o datorie financiară existentă este înlocuită cu o alta de la același creditor în termeni substanțial diferiți sau condițiile unei datorii existente sunt modificate în mod substanțial, un astfel de schimb sau modificare este tratat(ă) ca anularea obligației inițiale și recunoașterea unei noi datorii. Diferența valorilor contabile respective este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Plăți în avans de la clienți

Plățile în avans de la clienți, evaluate la cost amortizat, sunt înregistrate ca datorii la încasare și derecunoscute în contul de profit și pierdere ca venituri la finalizarea legală sau în timp dacă Grupul are dreptul la plăți pentru munca prestată.

Amendamentele legislative recente adoptate în România (Legea nr. 207/2025, denumită în mod obișnuit „legea Nordis”), care modifică Legea nr. 10/1995 privind calitatea construcțiilor și Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, introduc garanții suplimentare pentru cumpărătorii de dezvoltări imobiliare rezidențiale și impun cerințe mai stricte dezvoltatorilor în ceea ce privește acordurile de pre-vânzare și gestionarea avansurilor primite de la clienți, inclusiv restricții privind modul în care aceste fonduri pot fi utilizate înainte de finalizarea dezvoltării și transferul dreptului de proprietate. Dezvoltatorii sunt obligați să utilizeze aceste fonduri în principal pentru finanțarea proiectelor de dezvoltare imobiliară aferente sau să le țină în conturi desemnate, în conformitate cu reglementările și acordurile contractuale aplicabile. Grupul monitorizează aceste cerințe și se asigură că utilizarea avansurilor de la clienți este în conformitate cu prevederile legale și contractuale relevante.

Compensarea instrumentelor financiare

Activele și datoriile financiare sunt compensate, iar valoarea netă este raportată în situația consolidată a poziției financiare dacă există un drept legal executoriu pentru a compensa sumele recunoscute și există intenția de a deconta pe o bază netă, pentru a realiza activele și a achita datoriile simultan.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.11 Numerar și depozite pe termen scurt

Numerarul și depozitele pe termen scurt din situația poziției financiare cuprind numerar la bănci și în casierie și depozite pe termen scurt foarte lichide cu o scadență inițială de trei luni sau mai puțin, care sunt ușor convertibile într-o sumă cunoscută de numerar și sunt supuse unui risc nesemnificativ de schimbări de valoare.

În scopul situației consolidate a fluxurilor de trezorerie, numerarul și echivalentele de numerar constau din numerar și depozite pe termen scurt, astfel cum sunt definite mai sus, net de descoperirile de cont bancare existente, deoarece acestea sunt considerate parte integrantă a gestionării numerarului Grupului.

3.12 Contracte de leasing

Grupul evaluează la începutul contractului dacă un contract este sau conține un contract de leasing. Adică, dacă contractul conferă dreptul de a controla utilizarea unui activ identificat pentru o perioadă de timp în schimbul unei contraprestații.

Grupul ca locatar

Grupul aplică o abordare unică de recunoaștere și evaluare pentru toate contractele de leasing, cu excepția contractelor de leasing pe termen scurt și a contractelor de leasing de active cu valoare redusă. Grupul recunoaște datoriile de leasing pentru efectuarea de plăți de leasing și activele aferente dreptului de utilizare reprezentând dreptul de a utiliza activele suport.

i) Active aferente dreptului de utilizare

Grupul recunoaște activele aferente dreptului de utilizare la data începerii contractului de leasing (adică data la care activul suport este disponibil pentru utilizare). Activele aferente dreptului de utilizare sunt evaluate la cost, minus orice amortizare acumulată și pierderi din depreciere și ajustate pentru orice reevaluare a datoriilor de leasing. Costul activelor aferente dreptului de utilizare include suma datoriilor de leasing recunoscute, costurile inițiale directe suportate și plățile de leasing efectuate la sau înainte de data de începere a contractului, minus orice stimulente de leasing primite. Activele aferente dreptului de utilizare sunt amortizate liniar pe perioada mai scurtă dintre perioada de leasing și durata de viață utilă estimată a activelor.

În cazul în care dreptul de proprietate asupra activului închiriat se transferă către Grup la sfârșitul perioadei de leasing sau costul reflectă exercitarea unei opțiuni de cumpărare, amortizarea se calculează utilizând durata de viață utilă estimată a activului.

Activele aferente dreptului de utilizare sunt, de asemenea, supuse deprecierei. Consultați politicile contabile privind deprecierea activelor nefinanciare din această notă.

ii) Datorii de leasing

La data începerii contractului de leasing, Grupul recunoaște datoriile de leasing evaluate la valoarea actualizată a plăților de leasing care urmează să fie efectuate pe durata contractului de leasing. Plățile de leasing includ plăți fixe (inclusiv plăți fixe substanțiale) minus orice stimulente de leasing de primit, plăți variabile de leasing care depind de un indice sau de o rată și sume care se așteaptă să fie plătite în baza garanțiilor de valoare reziduală.

Plățile de leasing includ, de asemenea, prețul de exercitare a unei opțiuni de cumpărare, în mod rezonabil sigur de exercitat de către Grup și plăți de penalități pentru rezilierea contractului de leasing, dacă perioada de leasing reflectă exercitarea de către Grup a opțiunii de reziliere.

Plățile de leasing variabile care nu depind de un indice sau o rată sunt recunoscute drept cheltuieli (cu excepția cazului în care sunt suportate pentru a produce stocuri) în perioada în care are loc evenimentul sau condiția care declanșează plata.

La calcularea valorii actuale a plăților de leasing, Grupul își folosește rata de împrumut incrementală (IBR) la data de începere a leasingului, deoarece rata dobânzii implicită în leasing nu este ușor de determinat. IBR este rata dobânzii pe care Grupul ar trebui să o plătească pentru a împrumuta pe o perioadă similară și, cu o garanție similară, fondurile necesare pentru a obține un activ cu o valoare similară activului aferent dreptului de utilizare într-un mediu economic similar. Prin urmare, IBR reflectă ceea ce Grupul „ar trebui să plătească”, care necesită estimare atunci când nu sunt disponibile rate observabile (cum ar fi filialele care nu încheie tranzacții de finanțare) sau când trebuie ajustate pentru a reflecta termenii și condițiile de leasing (de exemplu, atunci când contractele de leasing nu sunt în moneda funcțională a filialei).

Grupul estimează IBR utilizând date de intrare observabile (cum ar fi ratele dobânzii din piață) atunci când sunt disponibile și este obligat să facă anumite estimări specifice entității (cum ar fi ratingul de credit independent al filialei).

După data începerii contractului, valoarea datoriilor de leasing este crescută pentru a reflecta acumularea de dobânzi și reduce pentru plățile de leasing efectuate. În plus, valoarea contabilă a datoriilor de leasing este reevaluată dacă există o modificare, o modificare a perioadei de leasing, o modificare a plăților de leasing (de exemplu, modificări ale plăților viitoare rezultate dintr-o modificare a unui indice sau a ratei utilizate pentru a determina astfel plăți de leasing) sau o modificare a evaluării unei opțiuni de cumpărare a activului suport.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.12 Contracte de leasing (continuare)

IFRS 16 prevede trecerea pe cheltuieli a anumitor ajustări, în timp ce altele sunt adăugate la costul activului aferent dreptului de utilizare.

iii) Contracte de leasing pe termen scurt și contracte de leasing pentru active cu valoare redusă

Grupul aplică scutirea de recunoaștere a contractelor de leasing pe termen scurt la contractele sale de leasing pe termen scurt de echipamente (adică acele contracte de leasing care au o perioadă de leasing de 12 luni sau mai puțin de la data începerii contractului și nu conțin o opțiune de cumpărare). De asemenea, Grupul aplică scutirea de recunoaștere a activelor cu valoare redusă pentru contractele de leasing de echipamente care sunt considerate a avea valoare mică. Plățile de leasing în contractele de leasing pe termen scurt și contractele de leasing pentru active cu valoare mică sunt recunoscute pe cheltuielă liniar pe durata contractului de leasing.

Grupul ca locator

Consultați politicile contabile privind veniturile din chirii.

3.13 Creanțe din chirii

Creanțele din chirii sunt recunoscute la valoarea facturată inițial, cu excepția cazului în care valoarea în timp a banilor este semnificativă, caz în care creanțele din chirii sunt recunoscute la valoarea justă și ulterior evaluate la cost amortizat. Consultați politicile contabile privind activele financiare din această notă.

3.14 Garanțiile chiriașilor

Garanțiile chiriașilor sunt recunoscute inițial la valoarea justă și ulterior evaluate la cost amortizat. Orice diferență între valoarea justă inițială și valoarea nominală este inclusă ca o componentă a venitului din leasingul operațional și recunoscută liniar pe durata contractului de leasing. Consultați și politicile contabile privind datoriile financiare din această notă.

3.15 Creanțe comerciale

O creanță comercială reprezintă dreptul Grupului la o contraprestație care este necondiționată (adică, este necesară doar trecerea timpului înainte de a plăti contraprestația). Veniturile obținute din activități de dezvoltare imobiliară, dar care încă nu trebuie facturate clienților, sunt recunoscute inițial drept active contractuale și reclasificate în creanțe comerciale atunci când dreptul la contraprestație devine necondiționat. Pentru mai multe informații, consultați și politicile contabile privind activele financiare din această notă.

3.16 Garanții

Vânzarea de proprietăți conține anumite garanții care acoperă o perioadă de până la 3 ani de la finalizarea proprietății, cum ar fi proprietatea să îndeplinească anumite cerințe de performanță operațională (de exemplu, izolație, eficiență energetică etc.). Aceste condiții reprezintă garanții de tip „asigurare” care trebuie furnizate ca garanții de calitate conform prevederilor legale. Reparațiile minore sunt trecute pe cheltuieli imediat și incluse în alte cheltuieli de exploatare a proprietății.

Se recunoaște un provizion pentru garanțiile solicitate preconizate pentru proprietățile vândute în cursul anului, pe baza experienței anterioare cu privire la nivelul de reparații majore și luând în considerare și prevederile din contractele cu furnizorii (care oferă în schimb garanție pentru serviciile furnizate și echipamentele instalate). Provizioanele pentru garanțiile de tip asigurare aferente anului sunt înregistrate drept cost cu vânzările. Estimarea unor astfel de provizioane este revizuită anual.

3.17 Investiții în entități asociate

Un asociat este o entitate asupra căreia Grupul are o influență semnificativă. Influență semnificativă înseamnă autoritatea de a participa la deciziile de politică financiară și operațională ale entității în care s-a investit, dar nu înseamnă controlul asupra acestor politici.

Investiția Grupului în entitățile asociate este contabilizată utilizând metoda punerii în echivalență. Conform metodei punerii în echivalență, investiția într-o entitate asociată este recunoscută inițial la cost.

Valoarea contabilă a investiției este ajustată pentru a recunoaște modificările din cota-parte a Grupului în activele nete ale entității asociate de la data achiziției. Fondul comercial aferent entității asociate este inclus în valoarea contabilă a investiției și nu este testat separat pentru depreciere.

Situația profitului sau pierderii reflectă cota-parte Grupului în rezultatele operațiunilor entității asociatei. Orice modificare a altor elemente ale rezultatului global ale acelor entități în care s-a investit este prezentată ca parte a altor elemente ale rezultatului global al Grupului.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.17 Investiții în entități asociate (continuare)

În plus, atunci când a existat o modificare recunoscută direct în capitalul propriu al entității asociate, Grupul își recunoaște cota-parte din orice modificare, atunci când este cazul, în situația modificărilor capitalului propriu. Câștigurile și pierderile nerealizate care rezultă din tranzacțiile dintre Grup și entitatea asociată sunt eliminate în limita dobânzii în entitatea asociată.

Totalul părții Grupului în profitul sau pierderea într-o entitate asociată este prezentat în situația profitului sau pierderii în afara profitului din exploatare și reprezintă profit sau pierdere după impozitare și interese minoritare în filialele entității asociate. Situațiile financiare ale entității asociate sunt pregătite pentru aceeași perioadă de raportare ca și pentru Grup. Atunci când este necesar, se fac ajustări pentru a alinia politicile contabile la cele ale Grupului.

După aplicarea metodei punerii în echivalență, Grupul stabilește dacă este necesar să se recunoască o pierdere din deprecieri a investiției sale în entitatea asociată.

La fiecare dată de raportare, Grupul stabilește dacă există dovezi obiective că investiția în entitatea asociată este afectată. Dacă există astfel de dovezi, Grupul calculează valoarea deprecierei ca diferență între valoarea recuperabilă a entității asociate și valoarea sa contabilă și apoi recunoaște pierderea în „Cota-parte în profitul entității asociate” în situația profitului sau pierderii.

La pierderea influenței semnificative asupra entității asociate, Grupul evaluează și recunoaște orice investiție reținută la valoarea justă. Orice diferență între valoarea contabilă a entității asociate la pierderea unei influențe semnificative și valoarea justă a investiției reținute și a veniturilor din cedare este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Investiția Grupului într-o entitate asociată cuprinde participația la capital și orice interese pe termen lung care, în esență, fac parte din investiția netă a Grupului în entitatea asociată.

3.18 Imobilizări necorporale

i) *Fondul comercial*

Fondul comercial este evaluat conform descrierii din nota 4.1. Fondul comercial nu se amortizează, dar este testat anual pentru deprecieri sau mai frecvent dacă evenimentele sau modificările circumstanțelor indică faptul că s-ar putea deprecia și este contabilizat la cost minus pierderile acumulate din deprecieri. Odată ce se depreciază, valoarea fondului comercial nu mai poate crește.

ii) *Licențe*

Licențele achiziționate separat sunt prezentate la cost istoric. Licențele achiziționate într-o combinație de întreprinderi sunt recunoscute la valoarea justă la data achiziției. Au o durată de viață determinată și sunt ulterior contabilizate la cost minus amortizarea acumulată și pierderile din deprecieri.

iii) *Software*

Licențele dobândite separat sunt evaluate la cost istoric. După recunoașterea inițială, software-ul este contabilizat la cost minus orice amortizare cumulată și orice pierderi cumulate din deprecieri, dacă există.

Costurile cu mentenanța programelor informatice sunt recunoscute pe cheltuială pe măsură ce sunt realizate.

iv) *Marca și relațiile cu clienții (imobilizări necorporale achiziționate într-o combinație de întreprinderi)*

În conformitate cu IFRS 3 Combinări de întreprinderi, dacă o imobilizare necorporală este achiziționată într-o combinație de întreprinderi, costul acelei imobilizări necorporale este valoarea sa justă la data achiziției. Valoarea justă a unei imobilizări necorporale va reflecta așteptările participanților de pe piață la data achiziției cu privire la probabilitatea ca beneficiile economice viitoare așteptate încorporate în activ să fie generate pentru entitate.

Cu alte cuvinte, entitatea se așteaptă să existe un flux de beneficii economice, chiar dacă există incertitudine cu privire la momentul sau valoarea intrării. Dacă un activ dobândit într-o combinație de întreprinderi este separabil sau rezultă din drepturi contractuale sau alte drepturi legale, există suficiente informații pentru a evalua în mod credibil valoarea justă a activului.

Ulterior recunoașterii inițiale, imobilizările necorporale achiziționate într-o combinație de întreprinderi sunt raportate la cost minus pierderile din deprecieri cumulate.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.18 Imobilizări necorporale (continuare)

v) Metoda și perioada de amortizare

Programele informatice sunt amortizate liniar pe o perioadă de maximum 3 ani, licențele se amortizează pe durata valabilității acestora, iar marca se amortizează pe bază liniară pe o perioadă maximă de 20 de ani. Perioada de amortizare și metoda de amortizare pentru o imobilizare necorporală cu o durată de viață utilă determinată sunt revizuite cel puțin la sfârșitul fiecărei perioade de raportare. Modificările în duratele de viață utile preconizate sau în ritmul preconizat de consumare a beneficiilor economice viitoare încorporate în active sunt contabilizate prin modificarea metodei sau perioadei de amortizare, după caz, și sunt tratate ca modificări ale estimărilor contabile.

Câștigurile sau pierderile care rezultă din derecunoașterea unei imobilizări necorporale sunt calculate ca diferență dintre încasările nete din cedare și valoarea contabilă a elementului și sunt recunoscute în contul de profit și pierdere când activul este derecunoscut.

vi) Derecunoașterea imobilizărilor necorporale

O imobilizare necorporală este derecunoscută la cedare sau atunci când nu sunt așteptate beneficii economice viitoare din utilizare sau cedare. Câștigurile sau pierderile rezultate din derecunoașterea unei imobilizări necorporale, evaluate ca diferență dintre veniturile nete din cedare și valoarea contabilă a activului, sunt recunoscute în profit sau pierdere atunci când activul este derecunoscut.

3.19 Imobilizări corporale

Imobilizările corporale sunt prezentate la cost, mai puțin amortizarea cumulată și/sau pierderile din depreciere cumulate, dacă este cazul. Costul istoric include cheltuielile care pot fi atribuite direct achiziționării obiectelor.

Costurile ulterioare sunt incluse în valoarea contabilă a activului sau recunoscute ca activ separat, după caz, numai atunci când este probabil ca beneficiile economice viitoare asociate elementului să revină Grupului, iar costul elementului poate fi evaluat în mod credibil. Valoarea contabilă a oricărei componente contabilizate ca activ separat este derecunoscută la înlocuire. Toate celelalte costuri cu reparațiile și întreținerea sunt recunoscute în contul de profit și pierdere când sunt efectuate.

Amortizare

Durata de utilizare economică este perioada de timp în care se așteaptă ca activul să fie folosit de către Grup. Amortizarea este calculată aplicând metoda liniară pe întreaga durată de utilizare a activului.

Tip	Durata de viață utilă
Construcții ușoare (barăci, etc)	3-10 ani
Clădiri	8-40 ani
Echipamente tehnologice	1-5 ani
Mijloace de transport	3-5 ani
Alte mijloace fixe și echipamente IT	1-5 ani

Durata de viață și metoda de amortizare sunt revizuite periodic și, dacă este cazul, sunt ajustate prospectiv, astfel încât să existe o concordanță cu așteptările privind beneficiile economice aduse de respectivele active.

Derecunoaștere

Un element de imobilizări corporale este derecunoscut la cedare sau când nu se mai așteaptă niciun beneficiu economic viitor din utilizarea sau cedarea acestuia. Orice câștig sau pierdere care rezultă din derecunoașterea unui activ (calculat(ă) ca fiind diferența dintre încasările nete la cedare și valoarea contabilă a elementului) este inclusă în contul de profit și pierdere când activul este derecunoscut.

Depreciere

Valoarea contabilă a unui activ este redusă imediat la valoarea sa recuperabilă dacă valoarea contabilă a activului este mai mare decât valoarea recuperabilă estimată. Consultați politicile contabile privind deprecierea activelor nefinanciare din prezenta notă.

3.20 Impozitare

Impozit pe profit curent

Activele și datoriile cu impozitul pe profit curent sunt evaluate la suma preconizată a fi recuperată sau plătită autorităților fiscale. Cotele de impozitare și legile fiscale utilizate pentru calcularea sumei sunt cele care sunt adoptate sau adoptate în mod substanțial la data raportării.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.20 Impozitare (continuare)

Impozitul pe profit curent aferent elementelor recunoscute direct în alte elemente ale rezultatului global sau în capitalurile proprii este recunoscut în alte elemente ale rezultatului global sau în capitaluri proprii și nu în contul de profit și pierdere. Conducerea evaluează periodic pozițiile luate în declarațiile fiscale cu privire la situațiile în care reglementările fiscale aplicabile sunt supuse interpretării și stabilește provizioane, după caz.

Impozit amânat

Impozitul amânat este obținut folosind metoda pasivului pentru diferențele temporare dintre bazele de impozitare a activelor și datorii și valorile contabile ale acestora în scopuri de raportare financiară la data raportării. Datoriile cu impozitul amânat sunt recunoscute pentru toate diferențele temporare impozabile, cu excepția cazurilor în care:

- Datoria cu impozitul amânat provine din recunoașterea inițială a fondului comercial sau a unui activ sau a unei datorii într-o tranzacție care nu este o combinație de întreprinderi și, la momentul tranzacției, nu afectează nici profitul contabil, nici profitul sau pierderea impozabilă.
- În ceea ce privește diferențele temporare impozabile asociate cu investițiile în filiale, sucursale și entități asociate și interesele în asocieri, când momentul reluării diferențelor temporare poate fi controlat și este probabil ca diferențele temporare să nu fie reluate în viitorul previzibil.

Activele cu impozitul amânat sunt recunoscute pentru toate diferențele temporare deductibile, raportarea creditelor fiscale neutilizate și orice pierderi fiscale neutilizate. Activele cu impozitul amânat sunt recunoscute în măsura în care este probabil să fie disponibil profitul impozabil pentru care se pot utiliza diferențele temporare deductibile și reportarea creditelor fiscale neutilizate și a pierderilor fiscale neutilizate, cu excepția cazurilor în care:

- Când activul cu impozitul amânat aferent diferenței temporare deductibile apare din recunoașterea inițială a unui activ sau a unei datorii într-o tranzacție care nu este o combinație de întreprinderi și, la momentul tranzacției, nu afectează nici profitul contabil, și nici profitul sau pierderea impozabilă.
- În ceea ce privește diferențele temporare deductibile asociate investițiilor în filiale, sucursale și entități asociate și interese în asocieri, activele cu impozitul amânat sunt recunoscute numai în măsura în care este probabil ca diferențele temporare să fie reluate în viitorul previzibil și va fi disponibil profitul impozabil pentru care pot fi utilizate diferențele temporare.

Valoarea contabilă a activelor cu impozitul amânat este revizuită la fiecare dată de raportare și redusă în măsura în care nu mai este probabil să existe un profit impozabil suficient pentru a permite utilizarea totală sau parțială a activului cu impozitul amânat. Activele cu impozitul amânat nerecunoscute sunt reevaluate la fiecare dată de raportare și sunt recunoscute în măsura în care a devenit probabil ca profiturile impozabile viitoare să permită recuperarea activului cu impozitul amânat.

Activele și datoriile cu impozitul amânat sunt evaluate la cotele de impozitare care se preconizează să se aplice în anul în care activul este realizat sau când datoria este achitată, pe baza cotelor de impozitare (și a legilor fiscale) care au fost adoptate sau adoptate în mod substanțial la data raportării.

Impozitul amânat aferent elementelor recunoscute în afara profitului sau pierderii este recunoscut în afara profitului sau pierderii. Elementele de impozit amânat sunt recunoscute în corelație cu tranzacția implicită fie în alte elementele ale rezultatului global, fie direct în capitalurile proprii.

Beneficiile fiscale dobândite ca parte a unei combinații de întreprinderi, dar care nu îndeplinesc criteriile de recunoaștere separată la acea dată, sunt recunoscute ulterior dacă există informații noi despre modificările faptelor și circumstanțelor. Ajustarea este fie tratată ca o reducere a fondului comercial (atâta timp cât nu depășește fondul comercial) dacă a fost efectuată în perioada de evaluare, fie este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Grupul compensează activele și datoriile cu impozitul amânat dacă și numai dacă are un drept executoriu legal de a compensa activele și datoriile cu impozitul curent, iar activele și datoriile cu impozitul amânat se referă la impozitul pe venit perceput de aceeași autoritate fiscală fie asupra aceleiași entități impozabile, fie asupra unor entități impozabile distincte care intenționează fie să deconteze datoriile și activele cu impozitul curent pe o bază netă, fie să realizeze activele și să deconteze datoriile simultan, în fiecare perioadă viitoare în care sume semnificative de datorii sau active cu impozitul amânat se preconizează să fie decontate sau recuperate.

3.21 Plăți pe bază de acțiuni

Angajații (directorii) Grupului primesc remunerații sub formă de plăți pe bază de acțiuni, prin care angajații prestează servicii drept contraprestație pentru instrumente de capitaluri proprii (tranzacții cu decontare în acțiuni).

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.21 Plăți pe bază de acțiuni (continuare)

Tranzacții cu decontare în acțiuni

Costul tranzacțiilor cu decontare în acțiuni este determinat de valoarea justă la data la care se acordă subvenția utilizând un model de evaluare adecvat.

Acest cost este recunoscut în cheltuielile administrative, împreună cu o creștere corespunzătoare a altor rezerve în capitalurile proprii, pe perioada în care sunt îndeplinite condițiile de servicii și, după caz, condițiile de executare (perioada pentru satisfacerea condițiilor de intrare în drepturi).

Cheltuiala cumulată recunoscută pentru tranzacțiile cu decontare în acțiuni la fiecare dată de raportare până la data dobândirii reflectă măsura în care a expirat perioada pentru satisfacerea condițiilor de intrare în drepturi și cea mai bună estimare a Grupului cu privire la numărul de instrumente de capitaluri proprii care vor fi acordate în cele din urmă. Cheltuiala sau creditul din situația profitului sau pierderii pentru o perioadă reprezintă mișcarea cheltuielilor cumulate recunoscute la începutul și sfârșitul perioadei respective și este recunoscută în cheltuielile administrative.

Condițiile de executare a serviciului și non-piață nu sunt luate în considerare la stabilirea valorii juste la data plăților, dar probabilitatea îndeplinirii condițiilor este evaluată ca parte a celei mai bune estimări a Grupului a numărului de instrumente de capitaluri proprii care vor acorda drepturi în cele din urmă. Condițiile de executare ale pieței se reflectă în valoarea justă la data acordării.

Orice alte condiții atașate unei sume, dar fără o cerință de serviciu asociată, sunt considerate a fi condiții care nu presupun intrarea în drepturi. Condițiile care nu presupun intrarea în drepturi se reflectă în valoarea justă a unei sume acordate și conduc la trecerea imediată pe cheltuieli a unei plăți, cu excepția cazului în care există și condiții de serviciu și / sau de executare.

Nu se recunoaște nicio cheltuială pentru plăți care nu dau drepturi în ultimă instanță, deoarece condițiile de executare non-piață și / sau condițiile de serviciu nu au fost îndeplinite. În cazul în care plățile includ o condiție de piață sau o condiție care nu presupune intrarea în drepturi, tranzacțiile sunt tratate ca presupunând intrarea în drepturi, indiferent dacă este îndeplinită condiția de piață sau de neintrare în drepturi, cu condiția ca toate celelalte condiții de executare și / sau servicii să fie îndeplinite.

Atunci când se modifică condițiile unei plăți cu decontare în acțiuni, cheltuiala minimă recunoscută este valoarea justă la data de acordare a plății nemodificate, cu condiția ca termenii inițiali de intrare în drepturi să fie îndepliniți. O cheltuială suplimentară, evaluată la data modificării, este recunoscută pentru orice modificare care mărește valoarea justă totală a tranzacției de plată pe bază de acțiuni sau care este benefică în alt mod pentru angajat. În cazul în care o plată este anulată de entitate sau de contraparte, orice element rămas din valoarea justă a plății este trecut pe cheltuieli imediat prin contul de profit și pierdere.

3.22 Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Grupul are o obligație prezentă (legală sau implicită) ca urmare a unui eveniment trecut, când este probabil ca Grupul să fie obligat să stingă acea obligație și se poate face o estimare credibilă a valorii obligației.

Suma recunoscută ca provizion este cea mai bună estimare a contraprestației necesare stingerii obligației prezente la data de raportare, luând în considerare riscurile și incertitudinile legate de obligație. În cazul în care un provizion este evaluat utilizând fluxurile de trezorerie estimate pentru a stinge obligația actuală, valoarea sa contabilă este valoarea actualizată a acestor fluxuri de trezorerie (când efectul valorii în timp a banilor este semnificativ).

În cazul în care preconizează că o terță parte îi va rambursa, integral sau parțial, cheltuielile necesare pentru decontarea unui provizion, Grupul trebuie să recunoască o creanță ca un activ dacă și numai dacă este aproape sigur că va primi rambursarea iar valoarea creanței poate fi evaluată sigur.

3.23 Evaluarea la valoarea justă

Grupul evaluează investiții imobiliare la valoarea justă la fiecare dată a bilanțului.

Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție normală între participanți de pe piață, la data evaluării. Evaluarea la valoarea justă se bazează pe prezumția că tranzacția de a vinde activul sau de a transfera datoria are loc fie:

- pe piața principală pentru activ sau datorie
- sau
- în absența unei piețe principale, pe piața cea mai avantajoasă pentru activ sau datorie

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.23 Evaluarea la valoarea justă (continuare)

Piața principală sau piața cea mai avantajoasă trebuie să fie accesibilă pentru Grup la data evaluării. Valoarea justă a unui activ sau a unei datorii este evaluată folosind ipotezele pe care participanții pe piață le-ar folosi la stabilirea prețurilor activului sau datoriei, presupunând că participanții la piață acționează în interesul lor economic.

O evaluare la valoarea justă a unui activ nefinanciar are în vedere capacitatea unui participant de pe piață de a genera beneficii economice prin utilizarea activului la cel mai înalt nivel sau prin vânzarea acestuia unui alt participant de pe piață care ar utiliza activul la cel mai înalt nivel.

Grupul utilizează tehnici de evaluare adecvate în circumstanțe și pentru care sunt disponibile suficiente date pentru a evalua valoarea justă, utilizând la maximum datele de intrare observabile relevante și utilizând la minim datele de intrare neobservabile.

Toate activele și datoriile, pentru care valoarea justă este evaluată sau prezentată în situațiile financiare, sunt clasificate în ierarhia valorilor juste, descrisă după cum urmează, pe baza celui mai scăzut nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste în ansamblul său:

- Nivelul 1 - Prețurile de piață cotate (neajustate) pe piețele active pentru active sau datorii identice
- Nivelul 2 - Tehnici de evaluare pentru care cel mai mic nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste este observabil direct sau indirect
- Nivelul 3 - Tehnici de evaluare pentru care cel mai mic nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste este neobservabil

Pentru activele și datoriile care sunt recunoscute în situațiile financiare la valoarea justă în mod recurent, Grupul stabilește dacă s-au produs transferuri între nivelurile din ierarhie prin reevaluarea clasificării (bazată pe cel mai mic nivel al datelor de intrare care este semnificativ pentru evaluarea la valoarea justă în ansamblu) la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

În scopul prezentării valorii juste, Grupul a stabilit clase de active și datorii în funcție de natura, caracteristicile și riscurile activului sau datoriei și de nivelul ierarhiei valorii juste, după cum se explică mai sus.

3.24 Contingente

Datoriile contingente reprezintă obligații posibile sau existente care decurg din evenimente trecute, în cazurile în care nu este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru stingerea obligației. Datoriile contingente care nu sunt recunoscute în bilanțul Grupului sunt evaluate în funcție de probabilitatea apariției lor. Dacă o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice nu este suficient de probabilă pentru a necesita recunoașterea unui provizion și nici improbabilă, obligațiile sunt recunoscute ca datorii contingente. A se vedea nota 30.

3.25 Dividende și majorare de capital social

Dividendele se distribuie din profitul net anual distribuibil pe baza situațiilor financiare anuale individuale auditate, după aprobarea acestora de către Adunarea Generală Ordinară a Societății („AGOA”) și după aprobarea propunerii de dividende de către AGOA. Profitul distribuibil reprezintă partea din profitul net al exercițiului financiar care poate fi distribuită sub formă de dividende după ce au fost efectuate distribuiri legale și statutare, cum ar fi distribuirea pentru rezerva legală și, după caz, utilizarea profitului net pentru alte scopuri prevăzute de lege (de exemplu, acoperirea pierderilor contabile din anul precedent, dacă este cazul).

Acționarii primesc dividende proporțional cu cota lor din capitalul social vărsat al Societății, nefiind aplicabil niciun drept de prioritate sau preferință asupra distribuirii dividendelor în favoarea oricărui acționar.

Propunerea privind repartizarea dividendelor făcută de Consiliul de Administrație va fi supusă votului AGOA, de regulă, în aceeași ședință în care se aprobă situațiile financiare auditate ale Societății, respectiv cel târziu în termen de patru (4) luni de la sfârșitul exercițiului financiar, respectiv în timpul celui de-al treilea trimestru al anului în ceea ce privește orice distribuiri de dividende intermediare (recunoscute ca alte creanțe până la aprobarea dividendelor finale) sau distribuiri din rezultatul reportat. Societatea va putea plăti dividendele și sub formă de acțiuni din aceeași clasă cu cele care dau dreptul la aceste dividende.

Societatea efectuează operațiuni de majorare a capitalului social pentru a diversifica baza de acționari, a crește lichiditatea și a strânge capital pentru extinderea în continuare a activității. Hotărârea Consiliului de Administrație, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, aprobă majorarea capitalului social. Participanții la majorarea capitalului social sunt acționari existenți, investitori instituționali locali și internaționali, investitori autorizați, investitori persoane fizice.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.26 Diverse

Cheltuieli

În mod obișnuit, cheltuielile sunt recunoscute și înregistrate în aceeași perioadă ca și veniturile asociate cu acele cheltuieli (în cadrul contabilității de angajamente). Grupul clasifică cheltuielile după natura cheltuielilor.

Comisioane pentru intermedierea vânzărilor

Comisiunile pentru intermedierea vânzărilor sunt înregistrate și plătite pentru semnarea de promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare de apartamente. Comisiunile pentru intermedierea vânzărilor sunt înregistrate ca plăți în avans acolo unde sunt semnate ante-contracte de vânzare și înregistrate pe cheltuieli în perioada în care este încheiat contractul final de vânzare.

Raportarea pe segmente

Raportarea pe segmente evidențiază informațiile și măsurile pe care conducerea le consideră importante și le folosește pentru a lua decizii cheie. Segmentele de raportare sunt segmentul rezidențial, birouri și investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare, Grupul gestionând operațiunile în funcție de această clasificare. Rezultatele, activele și datoriile segmentelor includ elemente direct atribuibile unui segment, precum și cele care pot fi alocate pe bază rezonabilă.

NOTA 4. UTILIZAREA ESTIMĂRIILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE SEMNIFICATIVE

Aplicarea politicilor contabile ale Grupului, care sunt descrise la nota 3, presupune din partea conducerii utilizarea unor raționamente profesionale (altele decât cele care implică estimări), care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute, și folosirea de estimări și ipoteze asupra valorilor contabile ale activelor și datoriilor care nu sunt evidente din alte surse. Estimările și ipotezele asociate acestora se bazează pe experiența istorică și pe alți factori, considerați relevanți. Rezultatele efective pot diferi de aceste estimări. Estimările și ipotezele subiacente sunt revizuite în mod continuu. Revizuirile estimărilor contabile sunt recunoscute în perioada în care estimarea este revizuită dacă revizuirea afectează numai acea perioadă sau în perioada revizuirii și perioadele viitoare dacă revizuirea afectează atât perioadele curente, cât și perioadele viitoare.

Pentru pregătirea situațiilor financiare consolidate, în conformitate cu standardele de raportare IFRS adoptate de UE, Grupul realizează estimări și ipoteze în legătură cu evoluții viitoare care pot avea un efect semnificativ asupra recunoașterii valorii activelor și datoriilor raportate, prezentarea datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare consolidate și a veniturilor și cheltuielilor raportate pentru perioada respectiva.

4.a Raționamente

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

4.a.1 Venituri din contractele cu clienții

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

Determinarea obligațiilor de executare

În ceea ce privește vânzarea de proprietăți, Grupul a concluzionat că bunurile și serviciile transferate în fiecare contract constituie o obligație unică de executare. În special, bunurile și serviciile promise în contractele de vânzare de imobile în curs de dezvoltare includ în principal lucrări de proiectare, achiziții de materiale și amenajarea imobilului.

În general, Grupul este responsabil pentru toate aceste bunuri și servicii și gestionarea generală a proiectului.

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

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

NOTA 4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.a. Raționamente (continuare)

4.a.1 Venituri din contractele cu clienții (continuare)

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

Calitatea de comitent versus prepus – servicii prestate pentru chiriași

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

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

Stabilirea momentului recunoașterii veniturilor din vânzarea de proprietăți

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

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

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

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

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

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

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

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare sunt făcute numai atunci când există dovezi ale unei schimbări de utilizare.

O investiție imobiliară este transferată în stocuri la data obținerii autorizației de construire pentru o dezvoltare rezidențială în vederea vânzării, în timp ce un activ inclus în categoria stocurilor este transferat în investiții imobiliare la încheierea unui contract de leasing operațional către o altă parte sau a altor acțiuni observabile în această direcție.

Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul considerat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data schimbării utilizării.

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

NOTA 4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.b. Estimări și ipoteze

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

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

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

Pentru acele contracte care implică vânzarea de proprietăți în curs de dezvoltare care îndeplinesc criteriile de recunoaștere a veniturilor în timp, executarea Grupului este evaluată folosind o metodă bazată pe datele de intrare, prin referire la intrări, pentru îndeplinirea obligației de executare în raport cu totalul veniturilor preconizate pentru a îndeplini obligația de executare, adică finalizarea proprietății.

În general, Grupul utilizează metoda costurilor suportate ca măsură a progresului pentru contractele sale, deoarece prezintă cel mai bine gradul de executare de către Grup.

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

4.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare

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

Compania a obținut un raport de la o societate internațională de evaluare, Colliers Romania, care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Societății. Cea mai recentă evaluare a investițiilor imobiliare a avut loc pe 31 decembrie 2025.

Colliers Romania este o societate independentă de evaluare, care deține o calificare profesională relevantă recunoscută și are experiență recentă în locațiile și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza celei mai bune utilizări a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

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

Pentru abordarea pe bază de venituri bazată pe metodologia de capitalizare directă în vederea estimării valorii juste, vor fi analizate următoarele elemente: venit potențial brut, venit efectiv brut, venit net din exploatare, costuri operaționale, cheltuieli de capital, rata de capitalizare.

Valoarea de piață estimată a proiectului prin metoda reziduală este diferența dintre valoarea actualizată a veniturilor preconizate, inclusiv valoarea de piață la finalizarea proiectului, și valoarea actuală a costurilor necesare derulării proiectului, inclusiv profitul dezvoltatorului și costurile de finanțare.

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

NOTA 4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE SEMNIFICATIVE (continuare)

4.b Estimări și ipoteze (continuare)

4.b.2 Evaluarea investițiilor imobiliare (continuare)

Grupul efectuează evaluări ale portofoliului său de investiții imobiliare cu evaluatori externi independenți și calificați la sfârșitul anului și pe parcursul anului, atunci când sunt identificate modificări semnificative ale ipotezelor, în conformitate cu standardele de evaluare aplicabile. În anumite cazuri, active specifice sau actualizări intermediare ale valorilor juste pot fi evaluate intern de către conducere utilizând tehnici de evaluare general acceptate și ipoteze relevante ale pieței. În plus, conducerea efectuează trimestrial proceduri de monitorizare internă și analize de senzitivitate, care sunt raportate Consiliului de Administrație, pentru a explica mișcările semnificative și ipotezele cheie care afectează valorile juste.

Schimbările climatice și reglementările aferente pot afecta valorile proprietăților în principal în două feluri. În primul rând, condițiile meteorologice nefavorabile pot provoca daune, pierderi de venit și/sau durate de viață utilă reduse ale proprietăților afectate. Factorii de risc în acest sens includ amplasarea proprietății și dacă proprietatea a fost proiectată pentru a combate impactul condițiilor climatice nefavorabile. În al doilea rând, există o tendință în creștere în rândul investitorilor de a plăti prime, iar autoritățile de reglementare să solicite măsuri suplimentare, pentru clădirile care reduc la minimum impactul asupra mediului, atât în timpul construcției, cât și pe toată durata de viață a acestora. Proprietățile care își minimizează impactul vor atrage de obicei chirii mai mari, care justifică evaluări mai mari.

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

4.b.3 Ciclul de exploatare

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

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR

5.1. Obiective generale, politici și procese

Activitățile desfășurate de Grup pot da naștere unor riscuri variate. Managementul este conștient și monitorizează efectele acestor riscuri și evenimente care pot avea efecte adverse asupra operațiunilor Grupului. Principalele riscuri la care este expus Grupul pot fi clasificate astfel:

Riscuri financiare:

- Riscul de credit
- Riscul de lichiditate
- Riscul de piață, care include: riscul ratei de dobândă, riscul valutar și riscul de preț al instrumentelor.

Alte riscuri:

- Riscul operațional
- Riscul strategic

5.2. Riscuri financiare

Această notă prezintă informații cu privire la expunerea Grupului față de riscurile menționate mai sus, la obiectivele, politicile și procesele Grupului pentru a gestiona riscurile și la metodele folosite pentru măsurarea acestora. Mai multe informații cantitative cu privire la aceste riscuri sunt prezentate pe parcursul acestor situații financiare consolidate. Nu au existat modificări substanțiale ale expunerii Grupului la riscurile unui instrument financiar, obiectivele, politicile și procesele sale de gestionare a acestor riscuri sau metodele utilizate pentru măsurarea acestora din perioadele anterioare, cu excepția cazului în care este specificat altfel în această notă.

Grupul este expus în principal la riscuri care decurg din utilizarea instrumentelor financiare. Un sumar al instrumentelor financiare deținute de Grup, în funcție de categoria de clasificare sunt prezentate mai jos:

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

Descriere	Creanțe comerciale, depozite pe termen scurt și numerar și echivalente de numerar	
	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe comerciale	126.998.467	183.374.524
Alte creanțe	25.037.157	58.598.322
Numerar și echivalente de numerar	654.037.626	431.829.787
Total	806.073.250	673.802.633

Descriere	Datorii financiare la cost amortizat	
	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii comerciale și de altă natură	254.970.419	243.958.578
Împrumuturi pe termen scurt și termen lung	1.550.311.808	1.047.491.441
Datorii de leasing	1.913.745	2.417.642
Total	1.807.195.972	1.293.867.661

Conducerea are responsabilitatea generală pentru determinarea obiectivelor, politicilor și proceselor de gestionare a riscurilor păstrând în același timp responsabilitatea finală pentru acestea.

Obiectivul general al conducerii este de a stabili politici care urmăresc reducerea riscurilor cât mai mult posibil fără a afecta nejustificat competitivitatea și flexibilitatea Grupului. Mai multe detalii în legătură cu aceste politici sunt prezentate mai jos:

5.2.1. Riscul de credit

Valorile contabile ale activelor financiare reprezintă expunerea maximă a grupului la riscul de credit pentru creanțele existente.

Riscul de credit reprezintă riscul ca Grupul să înregistreze o pierdere financiară ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client sau o contrapartidă la un instrument financiar, iar acest risc rezultă în principal din creanțele comerciale ale Grupului, numerarul și echivalentele de numerar, dar și depozite pe termen scurt.

Riscul de credit din soldurile cu băncile și instituțiile financiare este gestionat de departamentul de trezorerie al Grupului în conformitate cu politicile sale.

Expunerea maximă a Grupului la riscul de credit pentru elementele situației poziției financiare la 31 decembrie 2025 și, respectiv, la 31 decembrie 2024, este valoarea contabilă a fiecărei clase de instrumente financiare.

Pe parcursul activității sale, Grupul este subiectul riscului de credit, în special din cauza creanțelor comerciale și a disponibilităților deținute la bănci. Managementul grupului monitorizează constant și îndeaproape expunerea la riscul de credit.

Riscul de credit este scăzut datorită faptului că avansul solicitat clienților acoperă o porțiune semnificativă din valoarea contractelor, iar transferul dreptului de proprietate asupra proprietăților se face doar după încasarea integrală a creanței. Soldurile clienților au fost analizate separat pentru bonitate, și în urma acesteia, managementul apreciază calitatea de creditare a diverselor creanțe fiind bună în ceea ce privește sumele scadente, astfel că riscul de credit este considerat scăzut. Nu există o concentrare semnificativă a riscului.

În conformitate cu IFRS 9, Grupul a utilizat abordarea simplificată pentru calcularea ECL pentru creanțele comerciale și activele contractuale care nu conțineau o componentă de finanțare semnificativă. Grupul a efectuat o analiză a ajustărilor pentru deprecierea creanțelor comerciale care a luat în considerare experiența pierderilor istorice din creditare bazată pe evoluția restanțelor debitorilor, ajustată astfel încât să reflecte condițiile și estimările actuale ale condițiilor economice viitoare. Au fost de asemenea analizate soldurile existente ale clienților la 31 decembrie pentru încasare în perioada ulterioară până la emiterea prezentelor situații financiare, fiind identificat un risc minim de neîncasare.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.1. Riscul de credit (continuare)

Cadrul actual de clasificare a riscului de credit al grupului cuprinde următoarele categorii:

Categoria	Descriere	Baza pentru recunoașterea pierderilor de credit preconizate
Performant	Contrapartea are un risc scăzut de neplată și nu are sume restante	12-luni ECL
Îndoielnic	Suma este restantă > 30 de zile sau a existat o creștere semnificativă a riscului de credit de la recunoașterea inițială	ECL pe toată durata de viață – fără risc de credit-depreciere
Restant	Suma este restantă > 90 de zile sau există dovezi care indică faptul că activul este depreciat	ECL pe toată durata de viață – cu risc de credit-depreciere
Scoas din evidență	Există dovezi care indică faptul că debitorul se află în dificultate financiară severă și că grupul nu are perspective realiste de recuperare	Suma este scoasă din evidență

ECL-urile referitoare la numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului sunt stabilite în funcție de expunerea netă a soldului de numerar deținut de Grup în fiecare bancă. Politica Grupului este de a depune surplusul de numerar la principalele bănci cu care colaborează Grupul și la alte bănci. Angajamentele existente duc la un mix mai favorabil de flexibilitate și câștiguri din dobânzi. Numerarul și echivalentele de numerar ale Grupului sunt deținute la opt instituții financiare stabile în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

5.2.2. Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul prin care Grupul nu va fi în măsură să își îndeplinească obligațiile financiare în măsura în care acestea devin scadente. Abordarea grupului în gestionarea lichidității este de a asigura, în măsura în care este posibil, că va avea lichidități suficiente pentru a-și îndeplini obligațiile scadente, atât în condiții normale cât și de criză, fără a suporta pierderi majore sau de a risca deteriorarea reputației Grupului.

Grupul întocmește bugete, analize și estimări ale fluxurilor de numerar, care permit Administratorilor să evalueze nivelul de finanțare necesar în perioadele următoare. Se folosesc bugete și proiecții pentru a evalua orice eventuale investiții, care sunt comparate cu fondurile existente în depozite pentru a evalua natura și mărimea eventualelor cerințe de finanțare.

În prezent, lichiditatea Grupului îi permite să respecte plățile angajate și scadente.

În 2025 și 2024, activitatea Grupului s-a axat pe operațiuni, alocarea de lichidități și capital. Grupul are acces la suficiente surse de finanțare care îi permit să-și respecte obligațiile financiare la scadență.

Următoarele tabele detaliază scadența contractuală rămasă a grupului pentru datoriile sale financiare conform perioadelor de rambursare convenite. Tabelele au fost întocmite pe baza fluxurilor de numerar neactualizate ale datoriilor financiare pe baza celei mai apropiate date la care grupul poate fi obligat să plătească. Tabelele includ atât dobânda, cât și fluxurile de numerar principale.

La 31 decembrie 2025	Mai mic de 1 an	Între 1 și 3 ani	Între 3 și 5 ani	Peste 5 ani	Total
Datorii comerciale și alte datorii	254.970.419	-	-	-	254.970.419
Împrumuturi pe termen scurt și lung	235.243.226	207.114.638	190.661.156	917.292.788	1.550.311.808
Datorii de leasing	1.913.745	-	-	-	1.913.745
Total	492.127.390	207.114.638	190.661.156	917.292.788	1.807.195.972
La 31 decembrie 2024	Mai mic de 1 an	Între 1 și 3 ani	Între 3 și 5 ani	Peste 5 ani	Total
Datorii comerciale și alte datorii	243.958.578	-	-	-	243.958.578
Împrumuturi pe termen scurt și lung	115.387.739	222.029.434	411.956.325	298.117.943	1.047.491.441
Datorii de leasing	2.417.642	-	-	-	2.417.642
Total	361.763.959	222.029.434	411.956.325	298.117.943	1.293.867.661

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)

Sumele nediscountate ale dobânzilor aferente împrumuturilor pe termen scurt și lung în sold la 31 decembrie 2025 și scadente pe toată perioada împrumutului sunt prezentate mai jos:

La 31 December 2025	Mai mic de 1 an	Între 1 și 3 ani	Între 3 și 5 ani	Peste 5 ani	Total
Dobândă	66.366.089	96.606.679	85.291.068	83.716.432	331.980.268
Total	66.366.089	96.606.679	85.291.068	83.716.432	331.980.268

Următorul tabel detaliază scadența pentru activele financiare și activele contractuale ale Grupului. Tabelul de mai jos a fost întocmit pe baza scadențelor rămase ale activelor financiare și ale activelor contractuale, inclusiv a dobânzilor care vor fi obținute din aceste active, cu excepția celor în care Grupul anticipează că fluxul de numerar va avea loc într-o perioadă diferită.

Grupul utilizează o combinație a intrărilor de numerar generate de activele financiare și facilitățile bancare disponibile pentru a gestiona lichiditatea.

La 31 decembrie 2025	Mai mic de 1 an	Între 1 și 3 ani	Între 3 și 5 ani	Peste 5 ani	Total
Numerar și echivalente de numerar	654.037.626	-	-	-	654.037.626
Creanțe comerciale și alte creanțe	152.035.624	-	-	-	152.035.624
Clienți – facturi de întocmit	12.087.246	-	-	-	12.087.246
Active contractuale	384.064.277	616.124.538	-	-	1.000.188.814
Total	1.202.224.773	616.124.538	-	-	1.818.349.311

La 31 decembrie 2024	Mai mic de 1 an	Între 1 și 3 ani	Între 3 și 5 ani	Peste 5 ani	Total
Numerar și echivalente de numerar	431.829.787	-	-	-	431.829.787
Creanțe comerciale și alte creanțe	241.972.846	-	-	-	241.972.846
Clienți – facturi de întocmit	8.603.379	-	-	-	8.603.379
Active contractuale	170.271.866	393.641.759	-	-	563.913.625
Total	852.677.878	393.641.759	-	-	1.246.319.637

Grupul are acces la facilități de finanțare, din care 65 milioane EUR (2024: 97 milioane EUR) erau neutilizate la data raportării. Grupul se așteaptă să își îndeplinească celelalte obligații din fluxurile de numerar operaționale și veniturile din activele financiare aflate la scadență.

5.2.3. Riscul de piață

Riscul de piață reprezintă posibilitatea înregistrării de pierderi sau a nerealizării profiturilor estimate care rezultă, direct ori indirect, din fluctuațiile prețului de piață, ratei dobânzii sau cursului de schimb valutar aferente activelor și obligațiilor Grupului.

În consecință, principalele subcategorii ale riscului de piață sunt următoarele:

- (i) **Riscul ratei dobânzii:** riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile ratelor de dobândă;
- (ii) **Riscul valutar:** riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile cursurilor de schimb;

Instrumentele financiare deținute de Grup care sunt afectate de riscul de piață sunt în principal împrumuturile.

(i) Riscul ratei dobânzii

Riscul generat de rata dobânzii este riscul ca fluxurile de numerar viitoare să varieze datorită fluctuațiilor de pe piață a ratelor dobânzilor. Expunerea Grupului la riscul fluctuațiilor de pe piață ale ratelor dobânzii se referă în primul rând la obligațiile pe termen lung cu rate variabile ale dobânzii.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

Ratele de dobândă aferente împrumuturilor de la entitățile afiliate și acționarii minoritari sunt fixe. În ceea ce privește împrumuturile bancare, dobânda variabilă este determinată considerând indicatorul Euribor la 6 luni sau 3 luni, la care se adaugă marja de 1,5% - 3,5% pe an.

31 decembrie 2025		Împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung	
Descriere		Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi bancare		-	1.487.606.949
Alte împrumuturi de la părți afiliate, acționari minoritari și alții		27.853.318	-
Total		27.853.318	1.487.606.949
31 decembrie 2024		Împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung	
Descriere		Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi bancare		-	1.005.481.050
Total		-	1.005.481.050
31 decembrie 2025		Împrumuturi acordate	
Descriere		Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi acordate entităților afiliate		14.932.615	-
Împrumuturi acordate altor persoane		53.827.008	-
Total		68.759.623	-
31 decembrie 2024		Împrumuturi acordate	
Descriere		Dobândă fixă	Dobândă variabilă
Împrumuturi acordate entităților afiliate		497.460	-
Împrumuturi acordate altor persoane		27.492.190	-
Total		27.989.650	-

Depozitele bancare deținute de Grup sunt pe termen scurt, fiind astfel afectate de modificări ale ratelor de dobândă pe piață.

Analiza de senzitivitate a profitului Grupului la riscul de rată a dobânzii a fost calculată mai jos.

Dacă ratele dobânzilor ar fi cu +/- 5% mai mari/mici iar toate celelalte variabile ar fi constante, profitul și pierderea Grupului ar fi.

Perioada	Variație rata dobânzii	Modificare în rezultatul Grupului
31 decembrie 2025	+/-5%	-/+ 1.680.441
31 decembrie 2024	+/-5%	-/+ 2.136.493

(ii) Riscul valutar

Riscul valutar reprezintă riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile cursurilor de schimb.

Grupul este expus riscului de schimb valutar la împrumuturile care sunt exprimate într-o altă monedă decât moneda funcțională a Grupului. Moneda utilizată pe piața internă este leul românesc. Moneda care expune Grupul la acest risc este, în principal, EUR.

Expunerea Grupului la riscul fluctuațiilor cursului valutar se referă și la activitățile sale de exploatare (când veniturile sau cheltuielile sunt exprimate în monedă străină).

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

Grupul are un contract cu Garanti Bank SA pentru efectuarea de operațiuni de tip forward. Scadența maximă admisă pentru fiecare tranzacție pe termen este de 12 luni de la data inițierii. De asemenea, Grupul are un contract de tip swap cu Erste Group Bank pentru One Cotroceni Park Office SRL și One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL cu data maturității 2027, respectiv 2028. La 31 decembrie valoarea justă a acestor instrumente financiare este nesemnificativă.

Valorile contabile ale activelor și datoriilor monetare exprimate în altă valută la data raportării sunt după cum urmează:

31 decembrie 2025	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	74.460.153	1.692	379.642.433
Alte creanțe	2.948.794	-	15.034.429
Active imobilizate	11.633.739	-	59.314.620
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(304.062.311)	-	(1.550.261.693)
Datorii comerciale și alte datorii	-	-	-
Excedent/(Expunere) neta	(215.019.625)	1.692	(1.096.270.211)
31 decembrie 2024	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	29.665.260	1.810	147.566.614
Alte creanțe	190.551	-	947.820
Active imobilizate	6.121.611	-	30.449.504
<i>Datorii monetare</i>			
Împrumuturi	(210.579.256)	-	(1.047.442.276)
Datorii comerciale și alte datorii	-	-	-
Excedent/(Expunere) neta	(174.601.834)	1.810	(868.478.338)

Analiza de sensibilitate pentru riscul valutar

O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR la 31 decembrie 2025 ar fi crescut profitul Grupului cu 54.813.878 RON (2024: 43.424.349 RON), în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR tot la 31 decembrie 2025 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar.

Analiza de sensibilitate include numai elementele monetare exprimate în valută și ajustează conversia lor la sfârșitul perioadei pentru o schimbare de 5% a ratelor de schimb valutar. Aceasta analiză presupune că toate celelalte variabile, în mod special ratele de dobândă, rămân constante.

5.3. Alte riscuri

Conducerea nu poate anticipa toate evoluțiile care ar putea avea un impact asupra lichidității pe piața financiară, amortizării activelor financiare și volatilității sporite pe piețele valutare și nici efectul, dacă există, pe care l-ar avea asupra situațiilor financiare consolidate.

Conducerea Grupului consideră ca a luat toate măsurile necesare pentru a sprijini sustenabilitatea și creșterea activității Societății în circumstanțele actuale prin:

- pregătirea unei strategii de criză de lichiditate și de stabilire a unor măsuri specifice, împreună cu suportul acționarilor, pentru a aborda potențiale crize de lichiditate;
- monitorizarea constantă a poziției sale de lichiditate;
- prognozarea pe termen scurt a poziției sale de lichiditate.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.3. Alte riscuri (continuare)

(i) Riscul operațional

Procesul de evaluare a riscului pe parcursul ultimilor câțiva ani pe piețele financiare internaționale a afectat performanța acestor piețe, inclusiv piața financiară și bancară românească, și ridică o incertitudine crescută cu privire la dezvoltarea economică viitoare.

Determinarea respectării acordului de datorie și altor obligații contractuale, precum și evaluarea incertitudinilor semnificative, inclusiv incertitudinile asociate cu capacitatea Grupului de a-și continua activitatea pentru o perioadă rezonabilă de timp, aduc propriile lor provocări.

Debitorii Grupului ar putea fi, de asemenea, afectați de situația lichidităților scăzute, care ar putea avea impact la rândul său în capacitatea lor de a-și plăti împrumuturile restante.

(ii) Riscul strategic

Riscul strategic reprezintă riscul ca una sau mai multe ipoteze pe care se bazează strategia de afaceri a Grupului să nu mai fie valabile datorită unor schimbări interne și/sau externe. Riscul strategic este dificil de cuantificat deoarece se referă la:

- deciziile strategice ale managementului Grupului;
- incertitudinile aferente mediului extern;
- nivelul și viteza de răspuns a managementului la schimbările survenite în mediul intern și/sau extern;
- calitatea sistemelor informaționale etc.

(iii) Riscul de titlu de proprietate

În România, dreptul de proprietate asupra proprietății private este garantat de Constituție. Cu toate acestea, în conformitate cu Codul Civil Român, în cazul în care titlul de proprietate asupra unui imobil este anulat, toate actele ulterioare ale transferurilor de proprietate s-ar putea, în anumite condiții, să fie, de asemenea, anulate.

Prin urmare, în teorie, aproape orice titlu imobiliar din România ar putea fi expus riscului de o terță parte printr-un litigiu sau pretenții de restituire a proprietății (fie înainte sau după transferul titlului de proprietate). Pentru conducerea Grupului, riscul de titlu este minim în cazul Grupului în lumina antecedentelor.

(iv) Riscul legislativ

Mediul economic al Grupului este influențat și de mediul legislativ.

De asemenea, obținerea autorizațiilor de construcție precum și a celorlalte documente necesare demarării proiectelor rezidențiale poate fi afectată de instabilitatea politică precum și de eventualele modificări în structura organizatorică administrativă la nivelul administrațiilor locale în care Grupul intenționează să dezvolte proiectele sale.

(v) Riscul de impozitare

Sistemul fiscal din România este supus multor interpretări și modificări constante. În România termenul prescripție pentru controalele fiscale este de 5 ani.

Legislația și cadrul fiscal din România și implementarea acestora în practica suferă schimbări frecvente. Controalele fiscale, prin natura lor, sunt asemănătoare auditurilor fiscale derulate de autoritățile fiscale desemnate în multe țări, dar se pot extinde nu doar asupra problemelor de fiscalitate ci și asupra altor aspecte legislative sau de reglementare în care agenția în cauză ar putea fi interesată.

Mai mult, declarațiile fiscale fac subiectul verificării și corectării lor de către autoritățile fiscale pe o perioadă de cinci ani după înregistrarea lor (și în conformitate cu regulile generale descrise mai sus) și, în consecință, declarațiile fiscale ale Grupului începând cu anul 2020 până în 2025 sunt încă subiectul unei astfel de verificări.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.3. Alte riscuri (continuare)

(v) Riscul de impozitare (continuare)

În conformitate cu legislația fiscală relevantă, evaluarea fiscală a unei tranzacții realizate cu părțile afiliate are la bază conceptul de preț de piață aferent respectivei tranzacții. În baza acestui concept, prețurile de transfer trebuie să fie ajustate astfel încât să reflecte prețurile care ar fi fost stabilite între entități între care nu există o relație de afiliere și care acționează independent, pe baza „condițiilor normale de piață”.

Este probabil ca verificări ale prețurilor de transfer să fie realizate în viitor de către autoritățile fiscale, pentru a determina dacă respectivele prețuri respectă principiul „condițiilor normale de piață” și că baza impozabilă a contribuabilului român nu este distorsionată.

În caz de control organele fiscale pot solicita (sau nu) întocmirea dosarului prețurilor de transfer și pentru contribuabilii care nu se regăsesc în categoria celor mari, însă realizează tranzacții cu părți afiliate, pentru a stabili dacă au respectat „condițiile normale de piață”.

5.4. Gestionarea capitalului

Obiectivele conducerii Grupului cu privire la gestionarea capitalului sunt de a proteja capacitatea Grupului de a-și continua activitatea pentru a oferi profit asociaților și beneficii pentru alte părți interesate și să mențină o structură optimă de capital în vederea reducerii costului de capital.

Conducerea Grupului revizuieste structura capitalului și ia în considerare costul capitalului și riscurile asociate fiecărei clase de capital. Grupul înregistrează un indicator de îndatorare de 23,5% la 31 decembrie 2025 (18% la 31 decembrie 2024) stabilit ca raportul dintre datoria netă și capitalurile proprii.

Datoria este definită drept împrumuturi pe termen scurt și lung, și datorii de leasing. Datoria netă se calculează ca datorii minus numerar și echivalente de numerar. Capitalurile proprii includ toate capitalurile și rezervele Grupului care sunt gestionate drept capital.

Pentru a menține sau a ajusta structura capitalului, conducerea Grupului poate ajusta rentabilitatea ce revine acționarilor sau poate emite noi acțiuni pentru a reduce datoriile.

Indicatorul de îndatorare la sfârșitul anului este următorul:

La 1 ianuarie

Datorii, inclusiv din contracte de leasing
 (-) Numerar și echivalente de numerar
 (=) Datorie netă
 Capitaluri proprii

Raportul datorie netă la capitaluri proprii

	31 December 2025	31 December 2024
Datorii, inclusiv din contracte de leasing	1.552.225.553	1.049.909.083
(-) Numerar și echivalente de numerar	(654.037.626)	(431.829.787)
(=) Datorie netă	898.187.927	618.079.296
Capitaluri proprii	3.819.829.083	3.459.106.428
Raportul datorie netă la capitaluri proprii	23,5%	18%

NOTA 6. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, clădiri	Echipamente tehnologice	Aparatură și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
Cost						
La 1 ianuarie 2025	49.315.247	1.522.933	1.153.743	2.952.473	11.831.943	66.776.339
	323.147	517.098	56.477	386.308	216.566	1.499.596
Intrări						
Leșiri	(122.278)	-	-	(67.055)	-	(189.333)
Reclasificări de la imobilizări corporale la investiții imobiliare	(13.199.476)	-	-	-	-	(13.199.476)
Reclasificări de la investiții imobiliare la imobilizări corporale	4.089.900	-	-	-	-	4.089.900
La 31 decembrie 2025	40.406.540	2.040.031	1.210.220	3.271.726	12.048.509	58.977.026
Amortizări și deprecieri						
La 1 ianuarie 2025	6.219.185	1.127.054	977.383	1.519.119	4.023.163	13.865.904
	1.448.985	168.571	127.706	327.774	1.791.553	3.864.589
Intrări						
Leșiri	(1.515)	-	-	(42.840)	-	(44.355)
Amortizare aferentă anului și depreciere	1.086.253	-	-	-	-	1.086.253
La 31 decembrie 2025	8.752.908	1.295.625	1.105.089	1.804.053	5.814.716	18.772.391
Valoare contabilă netă						
La 31 decembrie 2024	43.096.062	395.879	176.360	1.433.354	7.808.780	52.910.435
La 31 decembrie 2025	31.653.632	744.406	105.131	1.467.673	6.233.793	40.204.635

NOTA 6. IMOBILIZĂRI CORPORALE (continuare)

La categoria „terenuri, clădiri și barăci” sunt prezentate activele Grupului, a căror valoare principală este aferentă spațiului propriu de birouri ocupat. Până la 31 decembrie 2024, Grupului i-au fost alocate spații de birouri proprii în clădirea de birouri deținută de One United Tower SRL. În cursul anului 2025, o parte din sediul central s-a mutat de la One Tower la Eliade Tower (o altă clădire de birouri deținută de Grup), prin urmare, Grupul a efectuat reclasificarea din/în categoria investițiilor imobiliare în mod corespunzător, în/din categoria imobilizărilor corporale.

Pentru activele aduse ca garanție, a se vedea nota 15.

La sfârșitul anului financiar 2024, mai multe unități de depozitare și spații administrative deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL au fost transferate din stocuri la active corporale.

Grupul a efectuat testul anual de depreciere în decembrie sau mai frecvent dacă există indicii că imobilizările corporale ar putea fi depreciate. La 31 decembrie 2025, Grupul a înregistrat o depreciere în sold de 2.172.506 RON aferentă imobilizărilor corporale aflate în sold.

NOTA 7. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, brevete, licențe	Alte imobilizări necorporale	Total
Cost				
La 1 ianuarie 2025	19.256.076	14.726.000	4.219.787	38.201.863
Intrări	-	8.870	356.532	365.402
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2025	19.256.076	14.734.870	4.576.319	38.567.265
Amortizări și deprecieri				
La 1 ianuarie 2025	-	286.133	1.631.309	1.917.442
Amortizare	-	23.466	1.256.340	1.279.806
Ieșiri	-	-	-	-
La 31 decembrie 2025	-	309.599	2.887.649	3.197.248
Valoare contabilă netă				
La 31 decembrie 2024	19.256.076	14.439.867	2.588.478	36.284.421
La 31 decembrie 2025	19.256.076	14.425.271	1.688.670	35.370.017

La 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024 alte imobilizări necorporale includ, în principal, costurile licențelor și al programelor informatice.

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

La 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024, Grupul a evaluat suma recuperabilă a fondului comercial alocat filialei One Peninsula pe baza calculării valorii de utilizare care ține cont de bugetul financiar aprobat de conducere, care cuprinde estimări de venituri, costuri de dezvoltare a construcțiilor și cheltuieli indirecte în funcție de condițiile de piață actuale și anticipate și o rată de actualizare de 3,30%.

La 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024, în urma analizei de depreciere efectuate pentru One Peninsula, Grupul a stabilit că valoarea recuperabilă a unității generatoare de numerar identificate, la care se referă fondul comercial este mai mare decât valoarea contabilă, astfel că nu a recunoscut pierderi din depreciere.

NOTA 7. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (continuare)

Grupul a efectuat o analiză a sensibilității testului de depreciere la modificările ipotezelor cheie utilizate pentru a determina valoarea recuperabilă pentru fiecare dintre grupurile de CGU cărora le este alocat fondul comercial. Grupul consideră că orice modificare rezonabil posibilă a ipotezelor cheie pe care se bazează valoarea recuperabilă nu ar determina ca valoarea contabilă totală să depășească valoarea recuperabilă agregată a CGU-urilor aferente.

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

La 31 decembrie 2025, Grupul a evaluat valoarea recuperabilă a mărcii Bucur Obor, la o rată WACC de 14,55% (31 decembrie 2024: 14,06%) și o primă de risc de 2%. Nu au fost identificate indicii de depreciere semnificative.

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Grupul pregătește aranjamente pentru evaluarea periodică, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, a proprietăților sale de către un specialist în evaluare, independent, calificat profesional, care nu are legătură cu grupul, care deține o calificare profesională relevantă recunoscută și are experiență recentă în locațiile și categoriile proprietăților evaluate. Aceste evaluări externe sunt efectuate în fiecare an la 31 decembrie, precum și în timpul anului dacă există indicii că valoarea justă s-a schimbat substanțial. În anumite cazuri, active specifice sau actualizări intermediare ale valorilor juste pot fi evaluate intern de către conducere utilizând tehnici de evaluare general acceptate și ipoteze relevante ale pieței.

După evaluarea internă, evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă a fost efectuată la 31 decembrie 2025 folosind un evaluator independent.

Evaluările adoptate la 31 decembrie 2025 pentru investiții imobiliare sunt o combinație a evaluărilor determinate folosind metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), metoda capitalizării venitului, metoda comparației pieței, abordarea reziduală și comparațiilor de piață, acolo unde este cazul. Evaluarea internă a fost efectuată numai pentru clădirea One Victoria Plaza.

Grupul deține în principal clădiri de birouri și clădiri comerciale și imobile rezidențiale deținute în vederea încasării chiriei, precum și teren nedevelopat.

Modificările în valorile investițiilor imobiliare în 2025 și 2024 au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate (IPC)

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
La 1 ianuarie	2.186.059.370	2.266.630.530
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	16.033.251	46.919.953
Achiziții	208.030	-
Dobândă	-	1.696.486
Transfer din categoria stocuri	7.891.024	21.530.355
Transfer la categoria stocuri	-	(159.785.489)
Transfer din categoria mijloace fixe	13.199.476	2.392.898
Transfer în categoria mijloace fixe	(4.089.900)	-
Leșiri	(92.696.036)	(58.328.553)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	80.505.637	59.642.408
Stimulente de leasing	(10.932.764)	5.360.782
La 31 decembrie	2.196.178.088	2.186.059.370

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC)

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
La 1 ianuarie	376.719.949	124.882.358
Cheltuieli de capital	119.078.250	72.401.393
Achiziții	1.623.796	28.010.224
Dobânda capitalizată	5.889.042	7.077.680
Transfer din categoria stocuri	-	14.599.021
Transfer din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	-	71.509.875
Leșuri	(2.293.060)	-
Reclasificări la avansuri	-	243.843
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	8.518.335	57.995.556
La 31 decembrie	509.536.312	376.719.950

La linia de cheltuieli de capital sunt incluse costurile de dezvoltare suportate în cursul anului 2025 pentru dezvoltări în construcție precum: One Gallery Florească SA, Real Habitat Office Building SRL și One M Hotel.

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank) (IPFD)

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
La 1 ianuarie	277.253.139	319.156.967
Costuri de dezvoltare	4.811.438	693.612
Achiziții	151.080.202	12.307.596
Transfer la investiții imobiliare în curs de dezvoltare	-	(71.509.875)
Ajustarea la valoarea justă în cursul anului	80.360.511	16.604.838
La 31 decembrie	513.505.290	277.253.138
Total general investiții imobiliare la 31 decembrie	3.219.219.690	2.840.032.458

În cadrul liniei *Achiziții* sunt incluse activele noi achiziționate în cursul perioadei, cum ar fi terenurile aferente One City Club și Prelude 2000 SRL. Consultați mai jos lista detaliată a activelor pentru informații suplimentare.

În cursul anului 2025, Grupul a vândut o parte din apartamentele și parcurile incluse în linia de investiții imobiliare și a înregistrat un profit din vânzarea acestora de 4,1 milioane RON, precum și spațiul educațional deținut de One Cotroceni Park, pentru care s-a înregistrat un profit din vânzare de 3,4 milioane RON.

	31 December 2025	31 December 2024
(+) Venituri din vânzarea de investiții imobiliare	102.463.668	55.057.315
(-) Valoarea contabilă a investițiilor imobiliare vândute	(94.989.096)	(58.328.522)
(=) Profit/(pierdere) din vânzarea de investiții imobiliare	7.474.572	(3.271.207)

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- Teren și 2 imobile de birouri situate în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținute de filiala One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA); Pe parcursul T1 2024, una dintre cele două clădiri deținute de filiala One North Lofts SRL a fost vândută la prețul de 29.8 milioane RON, iar cealaltă a fost transferată în categoria stocurilor, deoarece autorizația de construire a fost emisă în T4 2024;
- 2 apartamente și 2 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value SRL;
- Teren în suprafață de 6.655 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închiriabilă de 24.073 mp situate în Calea Floreasca nr. 159-165, deținute de filiala One United Tower SRL; În 2025, a fost acordată aprobarea pentru începerea demersurilor necesare în legătură cu negocierea vânzării acțiunilor deținute de Societate în One United Tower. Situația este incipientă la data acestor situații financiare;
- Teren în suprafață de 12.081 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închiriabilă de 47.001 mp (inclusiv terase) situate în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, deținute de filiala One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA);

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

- Imobil situat în jud. Buzău, deținut de filiala Carpathian Lodge Magura SRL format dintr-un hotel boutique împreună cu 58ha de pădure și teren;
- 11 apartamente și locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL. Dezvoltarea One Mircea Eliade face parte dintr-un complex cu utilizare mixtă: One Florească City – un proiect imobiliar multifuncțional care implică trei componente – rezidențială, de birouri și comercială, prin urmare, mai multe parcări sunt utilizate pentru birouri și spații comerciale, ca parte a complexului. Grupul a început activitățile în vederea închirierii mai multor apartamente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL și, prin urmare, a schimbat prezentarea de la apartamente disponibile pentru vânzare la apartamente disponibile pentru închiriere;
- Clădire comercială achiziționată prin combinare de întreprinderi cu Bucur Obor SA în 2022. Proprietatea vizată are o suprafață totală închiriabilă de 22.765 mp spații comerciale și 2.450 mp depozite. Bucur Obor SA își desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, situat în București, Sos. Colentina nr. 2, în imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 și în imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste proprietăți sunt deținute de Societate. Bucur Obor are ca activitate principală închirierea de spații comerciale, în care clienții comercializează marfă cu amănuntul;
- Teren în suprafața de 1.218 mp, clădire de birouri deținută de filială, One Victoriei Plaza SRL cu o suprafață închiriabilă de 7.584 de metri pătrați și 4 niveluri subterane cu 90 de locuri de parcare, și este închiriată integral chiriașului First Bank;
- Teren în suprafața de 3.938 mp, clădire de birouri situată în Bulevardul Mircea Eliade nr. 18, București, Români, deținută de filiala Eliade Tower SRL. Clădirea de birouri are o suprafață totală închiriabilă de 8.406 de metri pătrați repartizați pe 10 etaje, precum și o parcare;
- În perioadele anterioare, Grupul a semnat contracte de închiriere și, prin urmare, a modificat prezentarea de la apartamente disponibile pentru vânzare la apartamente disponibile pentru închiriere în cadrul mai multor proiecte: 1 apartament deținut de filiala One Mamaia Nord SRL, 1 apartament deținut de filiala One Herăstrău Towers SRL, 1 apartament deținut de filiala Neo Florească Lake SRL și 3 apartamente deținute de filiala One Verdi Park SRL;
- Teren în suprafață de 8.847 mp și clădire de birouri cu o suprafață totală închiriabilă de 35.797 mp (inclusiv terase) situate la intersecția dintre strada Sergent Nutu Ion și Calea 13 Septembrie, deținute de filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA);
- Spațiile comerciale din cadrul complexului rezidențial One Cotroceni Park, având destinația actuală de unitate de învățământ și o suprafață totală construită de 987 mp, respectiv o suprafață totală utilă de 912 mp, situate în București, la adresa Strada Sergent Ion Nuțu nr. 44, bloc CT1, etajul 1, Sector 5, au fost vândute în cursul anului 2025 la un preț de vânzare de 14,3 milioane RON și au înregistrat un profit din vânzare de 3,36 milioane RON.
- Teren în suprafață de 10.880 mp situat în Calea Floreasca nr. 159-165, sector 1, București, deținut de filiala One Gallery Floreasca SA (fosta One Project 15 SRL) și construcția aferentă în curs de execuție. A fost încheiată o tranzacție cu Auchan Romania SA pentru achiziția fostei Fabrici Ford, un reper istoric care va fi convertit de Societate într-un centru comercial, One Gallery. Autorizația de construire a fost obținută în T4 2023;
- Un proiect hotelier în curs de dezvoltare situat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, București, România deținut de filiala One M Hotel SRL (fosta Proiect 12 SRL);
- Teren în suprafață de 9.351 mp și construcția aferentă în curs de execuție deținute de filiala Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL).

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (IPFD):

- Teren viran în suprafață de 5.245 mp situat în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, și Calea 13 Septembrie nr. 164C, sector 5, București, România, deținut de One Cotroceni Park SRL;
- Teren în suprafață de 1.539.614 mp proprietate a filialei One Proiect 11 SRL, situat în județul Ilfov;
- Trei imobile situate în București sector 1, pe str. Academiei nr. 19, 21 și 23, lângă Teatrul Odeon și Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu deținute de filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). În anul 2025, Grupul a achiziționat o suprafață subterană de 1.071 mp, reprezentând actualul Club Mozaic, parte a proprietății înregistrate la adresa Calea Victoriei nr. 48-50, București, care funcționează sub strada Academiei nr. 19, din punct de vedere structural. Noua suprafață achiziționată în 2025 este considerată parte a activului evaluat. În urma renovării, clădirile vor reprezenta o nouă dezvoltare a Companiei - One Downtown. Suprafața totală a terenului este de aproximativ 1.392 mp, iar suprafața construibilă brută este de 9.580 mp;

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

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

- Teren în suprafață de 12.318 mp deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 4, achiziționat în T1 2023;
- 3 terenuri în suprafață de 14.724 mp și 2 clădiri situate în Bd. Ficusului nr. 44, sector 1, București, deținute de filiala One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL);
- Teren în suprafață de 2.601 mp deținut de filiala One Mamaia Nord Faza 3.
- Teren în suprafață de 10.712 mp, situat pe strada Ramuri Tei nr. 3, Sector 2, București, România, deținut de filiala One City Club SRL.
- Teren în suprafață de 210.499 mp, deținut de filiala Prelude 2000 SRL. One Proiect 18 SRL (filială controlată 100% de Societate) a semnat un acord de achiziționare a tuturor acțiunilor Prelude 2000 SRL, entitate care deține un teren de 21 de hectare în Sectorul 5 din București, în vederea dezvoltării viitoare a Societății. Valoarea totală a tranzacției este de 21 de milioane de euro. Prețul a fost plătit în rate. La plata ultimei rate, dreptul de proprietate asupra acțiunilor Prelude 2000 SRL (societatea deținătoare a terenului) a fost transferat către One Proiect 18 SRL, la data de 30.06.2025. Evaluarea activului a fost efectuată la 31 decembrie 2025, iar în contul de profit și pierdere a fost recunoscut un câștig din valoarea justă în valoare de 72,9 milioane RON.

Investițiile imobiliare cuprind terenuri și proprietăți deținute în scopul creșterii capitalului sau pentru a fi închiriate către terți. A se vedea și Nota 21 pentru detalii despre activitatea de închiriere.

Investițiile imobiliare cu o valoare contabilă de 2.237 milioane RON (31 decembrie 2024: 2.157 milioane RON) au fost gajate ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. A se vedea Nota 15 pentru detalii suplimentare.

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

Type	Object	Valuation Method	31 December 2025
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	9.076.997
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	90.346.229
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.589.300.202
IPC	Comercial	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	368.927.460
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
Total IPC			2.196.178.088
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	56.446.462
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	18.033.012
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	311.924.672
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	127.101.144
Total IPFD			513.505.290
IPUC	Comercial & birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	266.381.330
IPUC	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	80.966.986
IPUC	Birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	162.187.996
Total IPUC			509.536.312
Total			3.219.219.690

*Evaluare internă

**Evaluare externă Colliers

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Type	Object	Valuation Method	31 December 2024
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	7.883.123
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	167.665.964
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.092.893.954
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	421.209.282
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
IPC	Comercial	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	357.879.847
Total IPC			2.186.059.370
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	50.806.993
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	18.990.283
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	88.678.933
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	118.776.929
Total IPFD			277.253.138
IPUC	Comercial & birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	222.993.877
IPUC	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	72.580.232
IPUC	Birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	81.145.841
Total IPUC			376.719.950
Total			2.840.032.458

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2025, iar anumite active și la 31 martie 2025 și la 30 iunie 2025 de Colliers Romania, 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.

Tehnicile de evaluare utilizate pentru determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare sunt:

- Valorile juste sunt determinate prin aplicarea tehnicii de comparare a pieței. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru pătrat atât pentru teren, cât și pentru clădiri, rezultat din date observabile în piață, într-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 urmează să fie generate de o clădire închiriată luând în considerare gradul de ocupare și costurile care trebuie plătite de chiriași. Estimarea ratei de actualizare ia în considerare, inter alia, calitatea unei clădiri și amplasarea acesteia;
- Abordarea de evaluare pe baza valorii reziduale este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau reamenajare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi eliberată prin cheltuirea banilor pe o 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 sa actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.
- Metoda pe bază de venituri - capitalizare directă oferă un indicator al valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării pe baza veniturilor, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxului de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. O bază fundamentală pentru abordarea pe baza veniturilor este aceea că investitorii se așteaptă să primească un profit al investițiilor lor și că un astfel de profit ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție.

Ierarhizarea valorilor juste

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

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare

Principalele date de intrare utilizate în evaluare sunt:

- rata de capitalizare - rata la care venitul net de piață este capitalizat pentru a determina valoarea unui imobil. Rata este determinată în funcție de dovezile din piață și de evaluarea externă anterioară;
- randament final - rata de capitalizare utilizată pentru a converti venitul într-un indicator al valorii anticipate a imobilului la sfârșitul perioadei de deținere atunci când se aplică metoda bazată pe fluxurile de numerar actualizate. Rata este stabilită în funcție de dovezile din piață și de evaluarea externă anterioară;
- rata de actualizare - rata rentabilității utilizată pentru a converti o sumă monetară, de plătit sau de primit în viitor, în valoare actualizată. Reflectă costul de oportunitate al capitalului, adică rata rentabilității pe care capitalul o poate obține dacă este folosit pentru alte utilizări cu risc similar. Rata este stabilită în funcție de dovezile din piață și de evaluarea externă anterioară;
- creșterea medie a chiriilor de pe piață pe o perioadă de 10 ani - rata anuală așteptată de modificare a chiriilor de pe piață pe o perioadă prognozată de 10 ani, în conformitate cu schimbările așteptate ale pieței;
- chiria netă de pe piață - o chirie netă de pe piață este suma estimată la care un imobil sau un spațiu din interiorul unui imobil ar trebui să se închirieze între un locator interesat și un locatar interesat în condiții de închiriere adecvate într-o tranzacție în condiții de concurență, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

Tabelul următor prezintă tehnicile de evaluare folosite pentru stabilirea valorii juste a investițiilor imobiliare încadrate în Nivelul 3 al valorii juste.

31 decembrie 2025

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea tehnicii de comparare a pieței . Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru pătrat atât pentru teren cât și pentru clădiri, obținut din datele observabile de pe piață, pe o piață activă și transparentă.	- Prețul de ofertare pe mp pentru terenurile din București (150 EUR / mp până la 2.537 EUR / mp) și pentru terenurile de pe lângă București (5-21 EUR / mp) - Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-25% pentru prețul cerut, reducere 0-20% pentru locație, acces și poziție) - Prețul de ofertare pe mp pentru apartamente gata de utilizare în București sector 1 și 2 (3.088 EUR/mp până la 10.074 EUR/mp) - Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-10% pentru prețul cerut, reducere -15-5% pentru locație, acces și poziție, reducere - 5-30% pentru etaj (apartamente))	Valoarea justă estimată ar crește /(descrește) dacă: ajustările pentru lichiditate, locație, dimensiune ar fi mai mici / (mari)
Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) Această metodă implică proiecția unei serii de fluxuri de trezorerie, la care se aplică o rată de actualizare adecvată derivată din piață pentru a stabili valoarea actualizată a fluxului de venituri asociat activului. Randamentul de ieșire este determinat separat și diferă de rata de actualizare.	- Randament de ieșire: 6,75% - 8,5% - Rata de actualizare: 8,5% - 11,4% - Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 8,34 - 21,69 EUR/mp/lună - Preț mediu de închiriere spațiu comercial: 12,45 - 41,82 EUR/mp/lună - Rata de ocupare viitoare: 0% - 15% - Cheltuielile de capital NOI: 0% - 5%	Valoarea justă estimată ar crește /(scădea) dacă: - ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari) - costurile cu chiriile ar fi mai mici /(mari) - chiria anuală pe mp ar fi mai mare/(mică)

Durata fluxurilor de numerar și planificarea specifică a intrărilor și ieșirilor sunt determinate de evenimente precum actualizarea chiriei, reînnoirea contractelor de leasing, reamenajări și renovări. Fluxurile de numerar sunt de obicei estimate ca venituri brute minus rata de ocupare, cheltuieli nerecuperabile, pierderi cu încasările, stimulente de leasing, costuri de întreținere, costuri de intermediere și comisioane și alte cheltuieli de funcționare și gestionare. Seria de venituri operaționale nete periodice, împreună cu o estimare a valorii terminale preconizate la sfârșitul perioadei de proiecție, este ulterior actualizată.

- rata de ocupare viitoare ar fi mai mică/(mare)
- randamentul de ieșire ar fi mai mic/(mare)

Metoda de **evaluare bazată pe valoarea reziduală** este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau reamenajare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuirea banilor pe o proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va dobândi proprietatea în cauză la data evaluării în starea sa actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.

- Costuri aferente construcției (birouri): 600 – 1.430 EUR/mp (fără subsol)
- Randament reversibil: 6,5-8%
- Rata de actualizare: 8,25% - 11,1%

- Valoarea justă estimată ar crește /(scădea) dacă:
- ratele aferente construcției ar fi mai mici / (mari)
 - prețurile de vânzare ar fi mai mici /(mari)
 - ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari)
 - randamentul reversibil ar fi mai mic / (mare)

Tehnica de evaluare

Date de intrare neobservabile semnificative

Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă

Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe

Abordarea bazată pe venituri oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție. Această abordare poate fi aplicată atunci când capacitatea proprietății de a genera venituri (fie prezente, fie anticipate) este elementul esențial care afectează valoarea din perspectiva unui participant obișnuit pe piață și, de asemenea, se pot face proiecții rezonabile cu privire la fluxurile viitoare de venituri.

- Rata de capitalizare: 9,5%
- Costuri de dezvoltare: 3%-5%
- Pierdere din neocupare și încasări: 1% - 25%
- Preț mediu de închiriere pentru spații comerciale: 5,5 EUR/mp/lună

- Valoarea justă estimată ar crește /(scădea) dacă:
- ratele de capitalizare ar fi mai mici / (mari)
 - pierderile din neocupare și încasări ar fluctua
 - chiria anuală pe mp ar fi mai mare/(mică)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

31 decembrie 2024

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea tehnicii de comparare a pieței. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru pătrat atât pentru teren cât și pentru clădiri, obținut din datele observabile de pe piață, pe o piață activă și transparentă.	• Prețul de ofertare pe mp pentru terenurile din București (1.000 EUR / mp până la 2.500 EUR / mp) și pentru terenurile de pe lângă București (5-23 EUR /mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-25% pentru prețul cerut, reducere 0-25% pentru locație, acces și poziție) • Prețul de ofertare pe mp pentru apartamente gata de utilizare în București sector 1 și sector 2 (3.088 EUR/mp până la 11.130 EUR/mp) • Ajustări la prețurile de ofertare observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și starea activului (reducere 5-10% pentru prețul cerut, reducere -15% -5% pentru locație, acces și poziție), reducere - 15% - 25% pentru etaj (apartamente)	Valoarea justă estimată ar crește /(descrește) dacă: • ajustările pentru lichiditate, locație, dimensiune ar fi mai mici / (mari)
Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) Această metodă implică proiecția unei serii de fluxuri de trezorerie, la care se aplică o rată de actualizare adecvată derivată din piață pentru a stabili valoarea actualizată a fluxului de venituri asociat activului. Randamentul de ieșire este determinat separat și diferă de rata de actualizare. Durata fluxurilor de numerar și planificarea specifică a intrărilor și ieșirilor sunt determinate de evenimente precum actualizarea chiriei, reînnoirea contractelor de leasing, reamenajări și renovări. Fluxurile de numerar sunt de obicei estimate ca venituri brute minus rata de ocupare, cheltuieli nerecuperabile, pierderi cu încasările, stimulente de leasing, costuri de întreținere, costuri de intermediere și comisioane și alte cheltuieli de funcționare și gestionare. Seria de venituri operaționale nete periodice, împreună cu o estimare a valorii terminale preconizate la sfârșitul perioadei de proiecție, este ulterior actualizată.	• Randament de ieșire: 7% - 8,5% • Rata de actualizare: 8,75% - 11,5% • Preț mediu de închiriere spațiu de birou: 8,34 – 21,24 EUR/mp/lună • Preț mediu de închiriere persoane fizice: 12,45 – 30,22 EUR/mp/lună • Rata de ocupare viitoare: 0% – 15% • Cheltuielile de capital NOI: 0% - 5%	Valoarea justă estimată ar crește /(scădea) dacă: • ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari) • costurile cu chiriile ar fi mai mici /(mari) • chiria anuală pe mp ar fi mai mare/(mică) • rata de ocupare viitoare ar fi mai mică/(mare) • randamentul de ieșire ar fi mai mic/(mare)

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare (continuare)

Tehnica de evaluare	Date de intrare neobservabile semnificative	Relația dintre datele de intrare neobservabile cheie și evaluarea la valoarea justă
Metoda de evaluare bazată pe valoarea reziduală este utilizată atunci când o proprietate are potențial de dezvoltare sau reamenajare și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuirea banilor pe o proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va dobândi proprietatea în cauză la data evaluării în starea sa actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde. Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe Abordarea bazată pe venituri oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție. Această abordare poate fi aplicată atunci când capacitatea proprietății de a genera venituri (fie prezente, fie anticipate) este elementul esențial care afectează valoarea din perspectiva unui participant obișnuit pe piață și, de asemenea, se pot face proiecții rezonabile cu privire la fluxurile viitoare de venituri.	- Costuri aferente construcției (birouri): 1.000 – 1.430 EUR/mp (fără subsol) - Randament reversibil: 6,5%-8% - Rata de actualizare: 8% - 10,2%	Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă: - ratele aferente construcției ar fi mai mici / (mari) - prețurile de vânzare ar fi mai mici / (mari) - ratele de actualizare ar fi mai mici / (mari) - randamentul reversibil ar fi mai mic / (mare)
	- Rata de capitalizare: 6,75% - 9,5% - Costuri de dezvoltare: 1,5% - 5% - Pierdere din neocupare și încasări: 0,5% - 20% - Preț mediu de închiriere pentru spații comerciale: 40 EUR/mp/lună - Preț mediu de închiriere birouri: 20,5 EUR/mp/lună	Valoarea justă estimată ar crește / (scădea) dacă: - ratele de capitalizare ar fi mai mici / (mari) - pierderile din neocupare și încasări ar fluctua - chiria anuală pe mp ar fi mai mare / (mică)

Analiza de sensibilitate la 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024

Prezentăm mai jos analiza de sensibilitate pentru proprietățile la care s-a folosit metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) în raportul de evaluare la 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024:

	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
2025				
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(52.297.145)	n/a	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0,25%	(70.461.199)	n/a	n/a

NOTA 8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

2024	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii estimate a chiriei (ERV)	5%	(77.222.350)	n/a	n/a
Creșterea ratei de actualizare /randamentului	0,25%	(68.549.449)	n/a	n/a

Prezentăm mai jos analiza de sensibilitate cantitativă pentru proprietățile la care s-a folosit metoda reziduală sau tehnicile de comparare a pieței în raportul de evaluare la 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024:

2025	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii juste cu 1%	1%	(922.370)	(5.095.511)	(4.981.186)

2024	Senzitivitate aplicată	Efectul asupra valorii juste		
		Investiții imobiliare finalizate	Investiții imobiliare în curs de dezvoltare	Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară
Reducerea valorii juste cu 1%	1%	(1.377.494)	(3.767.211)	(2.741.861)

NOTA 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	Status dezvoltare	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SRL)	One Peninsula	În curs de dezvoltare	57.532.332	63.055.913
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	Finalizat	20.752.083	31.296.314
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	Finalizat	1.845.776	2.711.232
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	Finalizat	2.286.449	3.266.762
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	Finalizat	245.901	378.008
One Mamaia Nord SRL faza 1	One Mamaia Nord	Finalizat	620.930	685.689
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	Finalizat	522.572	1.877.244
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	În curs de dezvoltare	25.109.235	26.647.237
One Modrogan SRL	One Modrogan	În curs de dezvoltare	39.465.639	43.265.853
One Mamaia Nord SRL - faza 2	One Mamaia Nord 2	Finalizat	29.800.235	26.400.846
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	Finalizat	32.750.929	53.180.622
One High District SRL (fosta One Proiect 1)	One High District	În curs de dezvoltare	124.233.919	123.845.550
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6)	One Lake Club	În curs de dezvoltare	232.802.655	211.417.347
One Lake District SRL	One Lake District	În curs de dezvoltare	218.559.871	141.510.132
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	Finalizat	52.781.178	71.749.835
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	În curs de dezvoltare	129.955.503	129.404.421
One North Lofts SRL	One North Lofts	Finalizat	70.301.602	96.420.071
Carpathian Lodge Magura SRL	Carpathian Lodge	În curs de dezvoltare	15.125.813	6.748.185
One Proiect 4 SRL	One Academy Club	În curs de dezvoltare	48.716.053	-
Alte stocuri			10.718.511	7.561.056
Total			1.114.127.186	1.041.422.317

NOTA 9. STOCURI (continuare)

Stocuri cu o valoare contabilă de 406 milioane RON (2024: 183 milioane RON) au fost aduse ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. Consultați nota 15 pentru mai multe detalii.

Pentru mai multe elemente de stocuri aferente dezvoltărilor finalizate (One Verdi Park și One Mircea Eliade), Societatea a înregistrat o depreciere la 31 decembrie 2025 de 6 milioane RON.

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

Un sumar al mișcărilor stocurilor este prezentat mai jos:

	2025	2024
La 1 ianuarie	1.041.422.317	1.002.664.774
Costuri de dezvoltare	662.428.867	705.076.958
Transfer la investiții imobiliare	(7.891.024)	(36.129.376)
Transfer de la investiții imobiliare	-	159.785.489
Transfer la imobilizări corporale	-	(5.180.296)
Achiziții	100.187.628	-
Cedări (recunoscute drept cost cu vânzările)	(682.020.602)	(784.795.232)
La 31 decembrie	1.114.127.186	1.041.422.317

Sumele recunoscute la costul vânzărilor aferente anului sunt următoarele:

	2025	2024
Cu vânzarea proprietăților inventariate finalizate	(128.803.074)	(277.436.759)
Cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare	(553.217.528)	(507.358.473)
Total	(682.020.602)	(784.795.232)

În cursul anului 2025, au fost finalizate trei dezvoltări imobiliare și s-a efectuat recepția (One North Lofts, One Mamaia Nord Faza 2 și One Florească Towers). Pentru comparabilitate, am reclasificat costurile aferente și pentru anul 2024 de la proprietăți în curs de dezvoltare la proprietăți imobiliare finalizate.

NOTA 10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

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

Descriere	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	32.347.533	75.858.463
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	135.612.085	103.538.965
Total	167.959.618	179.397.428

La categoria „Avansuri acordate furnizorilor” sunt incluse în principal avansurile plătite de Grup pentru lucrările prestate de furnizori pentru proiectele de dezvoltare aflate în construcție la 31 decembrie 2025 și 2024. La 31 decembrie 2025, Grupul a plătit avansuri către furnizori în principal pentru proiectele de dezvoltare One Lake District (36 milioane RON), One High District (11,8 milioane RON), One Peninsula (15,63 milioane RON), One Lake Club (10,3 milioane RON). De asemenea, Grupul a plătit avansuri pentru comisioane de intermediere a vânzărilor (20 milioane RON). La 31 decembrie 2024, Grupul a plătit avansuri către furnizori în principal pentru proiectele de dezvoltare One Lake Club (30,6 milioane RON), One Lake District (28,7 milioane RON), One High District (13,5 milioane RON), One Peninsula (13 milioane RON). De asemenea, Grupul a plătit avansuri pentru achiziții de terenuri (40,3 milioane RON) și pentru comisioane de intermediere a vânzărilor (10 milioane RON).

NOTA 11a. CREAŢE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

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

Descriere	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe comerciale - clienți	139.960.841	194.444.393
Provizioane pentru clienți	(12.962.374)	(11.069.869)
Clienți – facturi de întocmit	12.087.246	8.603.379
Active contractuale	1.000.188.814	563.913.625
Total creanțe comerciale	1.139.274.527	755.891.528
TVA de recuperat	65.525.138	41.552.733
Debitori diverși	7.835.351	15.113.479
Împrumuturi acordate entităților afiliate	698.354	681.315
Împrumuturi acordate altor entități	14.336.074	266.506
Dividende interimare plătite în avans	882.000	40.531.624
Creanțe cu impozit pe venit	3.007.536	3.508.695
Alte creanțe	1.993.707	2.214.427
Provizioane pentru alte creanțe	(708.329)	(209.029)
Total alte creanțe	93.569.831	103.659.750
Total	1.232.844.358	859.551.278

Soldurile în relație cu entitățile afiliate sunt prezentate la Nota 26.

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.

Detalii privind activele contractuale sunt prezentate mai jos:

Dezvoltator	Denumire proiect	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
One Modroga SRL	One Modroga	15.989.185	12.522.545
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	5.432.052	9.149.806
One Peninsula SRL	One Peninsula	106.742.836	82.629.646
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	37.052.636	41.105.850
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	1.065.431	1.065.431
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	4.644	74.394
One Herastrau Vista SRL	One Herastrau Vista	30.540.012	6.763.551
One Lake Club SRL	One Lake Club	17.482.848	37.267.724
One Lake Club SRL – Faza 1	One Lake Club – Faza 1	140.373.004	-
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	9.042.073	69.380.592
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	6.006.127	8.820.977
One Mamaia Nord SRL - Faza 2	One Mamaia Nord 2	19.732.321	29.361.506
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	83.352.607	40.228.766
One North Lofts SRL	One North Lofts	48.383.486	33.911.264
One Lake District SRL	One Lake District	169.900.572	62.400.439
One High District SRL	One High District	309.088.980	129.231.134
Total		1.000.188.814	563.913.625

La 31 decembrie 2025, active contractuale cu o valoare contabilă de 85 milioane RON au fost aduse ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. Consultați nota 15 pentru mai multe detalii.

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

NOTA 11a. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

La categoria „Dividende interimare plătite în avans” din anul 2024 sunt incluse în principal dividendele interimare distribuite în cursul anului 2024 din profitul net al societății holding One United Properties SA. La data de 10 octombrie 2024 au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende interimare pentru primele șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024 în valoare de 38 de milioane RON (brut), respectiv un dividend de 0,01 RON/acțiune (brut, prin raportare la numărul total de acțiuni emise de Societate la data convocării AGOA) din profitul net distribuibil de 74.215.539 RON pentru prima jumătate a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Dividendele interimare au fost plătite începând cu 11 noiembrie 2024 acționarilor Societății înregistrați în Registrul Acționarilor ținut de Depozitarul Central la data de înregistrare 30 octombrie 2024. În 2025, dividendele interimare plătite în avans sunt aferente dividendelor interimare distribuite de filiala Skia Real Estate acționarului său din afara grupului.

În cursul anului 2025, Societatea a acordat un împrumut pe termen scurt către Blackstone Development SRL (14 milioane RON).

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

Grupul a înregistrat un provizion pentru creanțele comerciale și activele contractuale după cum urmează:

31 decembrie 2025	Clienți	Clienți incerti	Active contractuale	Total
Valoare brută	130.229.859	9.730.982	1.000.188.814	1.140.149.655
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	(662.149)	(6.887.963)	(5.412.262)	(12.962.374)

31 decembrie 2024	Clienți	Clienți incerti	Active contractuale	Total
Valoare brută	186.782.393	7.662.000	563.913.625	758.358.018
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	(842.168)	(5.181.130)	(5.046.571)	(11.069.869)

Provizionul pentru pierderile de credit preconizate din creanțele comerciale la 31 decembrie 2025 a fost stabilit după cum urmează:

31 decembrie 2025					
RON	Pe termen				
	scurt	< 90 zile	91 - 365 zile	> 365 zile	Total
Rata pierderii preconizate	0%	0.25%	0.5%	2%	
Valoare contabilă brută – creanțe comerciale	10.730.895	74.473.196	28.303.299	16.722.469	130.229.859
Provizion pentru creanțe incerte	-	186.184	141.516	334.449	662.149

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

Rata pierderii preconizate pentru creanțele comerciale restante de mai mult de 90 de zile și activele contractuale la 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024 a fost stabilită pe baza pierderilor de credit istorice ajustate cu orice factori cunoscuți care ar putea influența valoarea viitoare care va fi încasată în legătură cu respectiva creanță. Grupul a luat de asemenea în calcul procedurile de încasare ulterioare efectuate până la data emiterii prezentelor situații financiare și analiza de bonitate efectuată de echipa de vânzări a Grupului la nivelul fiecărui client.

Folosind modelul simplificat al pierderilor de credit preconizate, Grupul a evaluat creanțele pentru depreciere și a concluzionat că o valoare netă de pierderi de credit preconizate de 12.962.374 RON (31 decembrie 2024: 11.069.869RON) este puțin probabil să fie recuperată.

NOTA 11b. ALTE ACTIVE IMOBILIZATE

Descriere	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Alte active imobilizate	59.314.620	30.449.504
Total	59.314.620	30.449.504

Alte active imobilizate includ creditul acordat de filiala One Long Term Investments SRL și Veora Project 1 SRL către Agro-Mixt Avero Prod SRL. Perioada de rambursare este de 5 ani. Soldul creditului la 31 decembrie 2025 este de 33,71 mil. RON (31 decembrie 2024: 27,3 mil. RON) și dobânda aferentă de 4,9 milioane RON (31 decembrie 2024: 3,2 milioane RON). În cursul anului 2025, Societatea a acordat un împrumut asociaților MK Discount SRL (14,9 milioane RON inclusiv dobânda) și Sevenx Ventures SRL (5,9 milioane RON). Împrumuturile au o perioadă de rambursare de 5 ani și o dobândă aferentă de 5,47%. Împrumutul acordat către MK Discount este considerat parte a investiției nete a Grupului în entitățile asociate. A se vedea nota 17 pentru detalii suplimentare.

NOTA 12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Depozite bancare – EUR	193.519.673	60.885.605
Depozite bancare – RON	218.543.689	199.832.961
Conturi la bănci – EUR	186.115.415	86.672.365
Conturi la bănci - RON	55.835.453	84.413.032
Alte elemente monetare	23.396	25.824
Total	654.037.626	431.829.787

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	31 decembrie 2025	Scadență	31 decembrie 2024	Scadență
Depozite bancare EUR	193.519.673	2026	60.885.605	2025
Depozite bancare RON	218.543.689	2026	199.832.961	2025
Total	412.063.362		260.718.566	

Societatea a stabilit că pierderile de credit preconizate aferente expunerii nete pentru numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului sunt în valoare de 0,5 mil. RON (31 decembrie 2024: 0,5 mil. RON). Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

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

Numerarul și echivalentele de numerar au fost gajate ca garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. Grupul deține numerar restricționat în valoare de 6,8 milioane EUR în conturi bancare în EUR (31 December 2024: 5,1 milioane EUR) și 3,5 milioane RON într-un cont bancar în RON (31 December 2024: 3,5 milioane RON). De asemenea, Grupul a restricționat numerar ca gaj pentru împrumuturile bancare în legătură cu numerarul primit de la clienți aferente creanțelor din activitatea de închiriere în valoare de 3 milioane RON (31 decembrie 2024: 25,24 milioane RON și 15 Keur). Consultați nota 15 pentru mai multe detalii.

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT

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

Celelalte filiale care nu sunt în grupul fiscal sunt plătitoare de impozit pe profit la 31 decembrie 2025.

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2025 și 2024 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 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

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

Descriere	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii privind impozitul curent	(5.268.463)	(10.460.538)
Datorii privind impozitul amânat	(425.049.094)	(359.215.081)
Total creanțe /(datorii)	(430.317.557)	(369.675.619)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024 este detaliată după cum urmează:

Descriere	2025	2024
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	17.597.032	20.680.816
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	65.834.013	37.443.104
Total cheltuieli / (venituri)	83.431.045	58.123.920

(i) Mișcări în soldul de impozit amânat

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

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024	2025	2024
Active contractuale și stocuri – efectul IFRS 15	(166.924.538)	(116.860.734)	50.063.804	13.834.648
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(234.635.865)	(214.128.610)	20.507.255	20.090.647
Achiziție Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	(33.385.915)	-	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	3.359.483	3.289.993	(69.490)	1.589.860
Stocuri	(10.497.202)	(15.414.765)	(4.917.563)	(4.121.028)
Creanțe comerciale și de altă natură	(1.477.494)	(1.953.611)	(476.117)	1.114.958
Pierderi fiscale	16.708.923	17.125.043	416.120	2.583.096
Sponsorizări	3.566.391	3.991.287	424.896	671.445
Contracte de leasing	180.259	129.758	(50.501)	(50.502)
Imobilizări corporale	(307.661)	(372.052)	(64.391)	(35.116)
Plăți în avans	(1.635.475)	(1.635.475)	-	1.765.096
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			65.834.013	37.443.104
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(425.049.094)	(359.215.081)		

NOTA 13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

(ii) Reconcilierea cotei de impozitare efective

Reconcilierea numerică dintre cheltuielile cu impozitul pe profit și produsul dintre rezultatul contabil și cota de impozit pe profit aplicabilă este următoarea:

	2025	2024
Rezultat brut	510.506.729	430.749.472
La cota de impozitare de 16%	81.681.077	68.919.916
Efectul elementelor nedeductibile	8.679.331	1.946.527
Efectul pierderilor fiscal	416.119	2.583.097
Rezerva legala	(2.027.549)	(1.165.712)
Alte efecte legate de impozit	(3.210.315)	(9.534.268)
Reducere a impozitului pe profit datorită cheltuielilor de sponsorizare	(2.107.618)	(4.625.640)
Total cheltuială cu impozitul pe profit	83.431.045	58.123.920

NOTA 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 mama gestionează structura de capital și face ajustări în funcție de evoluția condițiilor economice și caracteristicile de risc ale activelor suport.

(i) Capitalul social

La 31 decembrie 2025 capitalul social al Grupului este de 1.105.000.000 RON (31 decembrie 2024: 1.105.831.012,8 RON) divizat în 110.500.000 de acțiuni (31 decembrie 2024: 5.529.155.064 de acțiuni) cu o valoare nominală de 10 RON (31 decembrie 2024: 0,2 RON) fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

Structura capitalului social

Nume acționar	31 decembrie 2025			31 decembrie 2024		
	Număr acțiuni	Valoare nominala [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominala [RON]	Procent deținut [%]
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu)	28.220.764	282.207.640	25,5391%	1.388.305.857	277.661.171,4	25,1088%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu)	28.220.764	282.207.640	25,5391%	1.388.305.857	277.661.171,4	25,1088%
Alți acționari	54.058.472	540.584.720	48,9218%	2.752.543.350	550.508.670,0	49,7824%
Total	110.500.000	1.105.000.000	100,00%	5.529.155.064	1.105.831.012,8	100,00%

	2025	2024
Prima de acțiuni		
Sold la 1 ianuarie	114.833.373	91.530.821
Prima care rezultă la emisiunea de acțiuni	-	23.302.552
Sold la 31 decembrie	114.833.373	114.833.373

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

Acțiuni proprii	2025	2024
Sold la 1 ianuarie	(14.326.329)	(3.468.115)
Achiziționat în timpul anului	(17.631.959)	(10.858.214)
Vândut / anulat în timpul anului	2.485.867	-
Sold la 31 decembrie	(29.472.421)	(14.326.329)

Acțiunile proprii au fost achiziționate în conformitate cu aprobarea acordată de Adunarea Generală a Acționarilor și în conformitate cu Legea societăților comerciale nr. 31/1990. Acțiunile proprii nu conferă drept de vot și nu dau dreptul la dividende pe durata deținerii lor de către Societate.

La 19 aprilie 2021, Adunarea Generală extraordinară a acționarilor a aprobat listarea One United Properties SA pe piața reglementată a Bursei de Valori București.

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

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

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

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

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

În data de 15 octombrie 2025 au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 39.493.149,84 RON (suma dividendului brut), mai puțin acțiunile proprii deținute de Societate la data convocării AGOA, din profitul net nedistribuit existent la 31 decembrie 2024. Dividendele au fost plătite în noiembrie 2025.

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

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 45.671.186 RON la 31 decembrie 2025 (2024: 32.999.007 RON) este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine imposibilă.

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

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

(iii) Alte rezerve de capital - plăți pe bază de acțiuni

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

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se concretizează în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății, beneficiarii neplătind nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare.

În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de societatea-mamă. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Evaluării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobat ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor.

Pe baza condițiilor descrise mai sus, Grupul și beneficiarii au confirmat că toți termenii și condițiile au fost stabilite pentru planul de beneficii pe bază de acțiuni descris mai sus, data acordării a avut loc și, prin urmare, Grupul a înregistrat o cheltuială de 434.312 RON în 2025, 6 mil. RON în 2024, 25,1 mil. RON în 2023 și 46 mil. RON în 2022 și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

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

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

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

Primele 4 opțiuni din planul de beneficii pe bază de acțiuni au fost exercitate în perioadele anterioare. SOP 5 nu a fost exercitată deoarece condițiile relevante nu au fost îndeplinite și opțiunea a expirat, în consecință, rezerva aferentă de 9,98 milioane RON a fost transferată în rezultatul reportat.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI

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

Descriere	Moneda inițială	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	235.183.896	95.437.126
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	1.252.423.052	910.043.924
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	9.215	19.901.448
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente în mai mult de un an	EUR	46.741.003	4.979.227
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	50.115	49.165
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	15.904.527	17.080.551
Total		1.550.311.808	1.047.491.441
<i>din care:</i>			
Termen lung		1.315.068.582	932.103.702
Termen scurt		235.243.226	115.387.739

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 26.

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 1,5% la 3,5%.

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

Contractele de împrumut bancar conțin gajuri pe proiectele de dezvoltare imobiliară (terenuri și construcții în curs de execuție), precum și creanțe de la clienți și conturi bancare și antecontracte de vânzare. A se vedea notele 8, 9 11a și 12 pentru sumele gajate.

La 29 septembrie 2025, filiala One United Tower SRL a încheiat o nouă facilitate de credit pentru investiții în valoare de până la 63,8 milioane EUR cu Banca Transilvania. Fondurile obținute din această facilitate au fost utilizate pentru rambursarea împrumutului bancar existent și pentru finanțarea activităților de creditare intragrup. Pentru a garanta facilitatea, societatea-mamă își gajează participația actuală și viitoare la One United Tower SRL, inclusiv drepturile și privilegiile aferente, ca garanție în favoarea băncii finanțatoare.

Contractul de împrumut bancar conține, de asemenea, garanții asupra terenurilor și clădirilor, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. Clauzele financiare atașate contractului de împrumut sunt: rata istorică de acoperire a serviciului datoriei, rata prognozată de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoare. Creditul bancar are o dată finală de rambursare în iunie 2035.

Soldul creditului la 31 decembrie 2025 este de 312 milioane RON (31 decembrie 2024: 230,04 milioane RON), din care scadent pe termen scurt - 11 milioane RON (31 decembrie 2024: 8,2 milioane RON) și dobânzi aferente în valoare de 0 RON (31 decembrie 2024: 486 mii RON).

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

Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe din contracte de leasing, polițe de asigurare și împrumut acționar, conturi bancare și 100% din capitalul social al debitorilor. Societatea-mamă garantează fiecărei părți finanțatoare îndeplinirea punctuală care va acoperi diferențele de cost sau deficitul de numerar aferent.

Grupul, prin filiala sa, a semnat la data de 04 iulie 2024 un act adițional pentru majorarea unei facilități de credit contractată la 23 iulie 2021 pentru One Cotroceni Park Office SRL ("OCO1") și One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL („OCO2”). Valoarea cu care a fost majorată facilitatea de credit este de 20 milioane EUR, împărțită între OCO1 (7,1 milioane EUR) și OCO2 (12,9 milioane EUR). Majorarea facilității de credit a fost acordată de Banca Comercială Română SA și BRD Groupe Societe Generale SA și are ca scop rambursarea creditelor acționarilor precum și acoperirea altor costuri aferente tranzacției de majorare a facilității de credit. Indicatorii financiari aferenți contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoare activ și durata medie ponderată a contractului de leasing neexpirat. Creditul bancar are o dată finală de rambursare în iunie 2029.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

La 11 decembrie 2025, Grupul, prin intermediul filialei sale, a semnat un acord adițional la facilitatea de credit contractată la 23 iulie 2021 pentru One Cotroceni Park Office S.R.L. („OCO1”) și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. („OCO2”), valoarea maximă totală a noii facilități devenind 119,1 milioane EUR, împărțită între OCO1 (69,33 milioane EUR) și OCO2 (49,74 milioane EUR). Convențiile financiare au rămas aceleași, iar data finală de rambursare a creditului bancar a fost actualizată la iunie 2032.

La 31 decembrie 2025, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office SRL este de 350,7 milioane RON (31 decembrie 2024: 200,95 milioane RON), din care pe termen scurt suma de 11,3 milioane RON (31 decembrie 2024: 9,3 milioane RON).

La 31 decembrie 2025, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL este de 251,6 milioane RON (31 decembrie 2024: 197,31 milioane RON), din care pe termen scurt suma de 8,1 milioane RON (31 decembrie 2024: 9,1 milioane RON).

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 44,5 mil. RON (echivalentul a 9 mil. EUR) și a utilizat integral această sumă. Creditul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține gajuri reprezentate de mai multe apartamente și locuri de parcare, precum și conturi bancare și o garanție corporativă emisă de societatea-mamă. La 20 martie 2024, filiala One Mircea Eliade Properties SRL, a contractat un credit bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 5.725.000 EUR. Creditul are o scadență de 4 ani. Contractul de credit bancar conține gajuri reprezentate de mai multe apartamente. Contractul de credit bancar conține o garanție prin care societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența creditului bancar contractat. Soldul creditelor la 31 decembrie 2025 este de 28,3 mil. RON (31 decembrie 2024: 53,6 mil. RON), din care pe termen scurt 10,1 milioane RON (31 decembrie 2024: 21,1 milioane RON).

La 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoriei Plaza SRL (fosta MAM Imob Business Center SRL) a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 18,43 mil. EUR și a utilizat integral această sumă, deci soldul creditului la 31 decembrie 2025 este de 76 mil. RON (31 decembrie 2024: 79,4 mil. RON și dobânda aferentă în sold de 173,502 RON), din care scadent pe termen scurt 5,6 milioane RON (31 decembrie 2024: 5,3 milioane RON). Împrumutul va fi rambursat integral până în iunie 2037. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului de birouri din Sos. Nicolae Titulescu nr. 29-31, creanțelor din contractele de închiriere și conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

În T1 2023, Grupul, prin filiala Eliade Tower SRL a contractat un credit bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 5 mil. EUR și a fost integral tras în ianuarie 2023. Creditul are o scadență de 5 ani. Contractul de împrumut bancar conține gajuri asupra clădirii de birouri „Eliade Tower”, localizată în Bvd. Mircea Eliade, nr 18, București, creanțelor din contractele de închiriere și conturilor bancare. Data scadență pentru rambursarea integrală este 19 ianuarie 2028. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul creditului la 31 decembrie 2025 este de 11,4 milioane RON (31 decembrie 2024: 16,1 mil. RON și dobânda aferentă în sold de 39.896 RON), din care pe termen scurt 5,3 milioane RON (31 decembrie 2024: 4,9 mil. RON).

În data de 21 august 2023, filiala One Herăstrău Towers SRL a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 4.900.000 EUR pe o perioadă de 3 ani. Împrumutul bancar a fost rambursat integral în cursul anului 2025, iar toate garanțiile au fost retrase. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2025 este de 0 RON (31 decembrie 2024: 13,78 milioane RON).

În data de 12 septembrie 2023, filiala One Verdi Park SRL a semnat un contract de împrumut cu Banca Patria pentru pragul maxim de 9.500.000 EUR. Împrumutul a fost rambursat integral până la 31 decembrie 2025. Toate garanțiile atașate au fost retrase. De asemenea, la 26 martie 2024, filiala One Verdi Park SRL a semnat contractul de împrumut cu Garanti Bank pentru o sumă maximă de 4.275.000 EUR. Împrumutul a fost rambursat integral în cursul anului 2025. Soldul împrumuturilor la 31 decembrie 2025 este de 0 RON (31 decembrie 2024: 21,97 milioane RON).

În data de 15 decembrie 2023, filiala One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL), a contractat un împrumut bancar de la Alpha Bank SA în valoare totală de 35,1 mil. EUR (o facilitate de împrumut de 30,5 mil. EUR și a doua facilitate de împrumut de 4,6 mil. EUR). Prima facilitate de împrumut are o scadență până la 30 martie 2034 și a doua facilitate până la 30 martie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra clădirilor deținute de Societate, precum și asupra creanțelor, conturilor bancare, activelor mobiliare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Indicatorii financiar atașati contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului, aplicabili după 2026. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2025 este de 108,1 milioane RON (31 decembrie 2024: 57,1 milioane RON) din care pe termen scurt 7,4 milioane RON (31 decembrie 2024: 0 RON).

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

În data de 08 februarie 2024, filiala One Floreasca Towers SRL a semnat un contract de împrumut cu First Bank pentru pragul maxim de 11.000.000 EUR. Creditul are o maturitate de 3 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, de asemenea asupra a 1 apartament construit de Neo Floreasca Lake SRL, 1 apartament și 1 loc de parcare în dezvoltarea One Verdi Park, și asupra creanțelor din contractele de vânzare ale Societății și din polița de asigurare, precum și asupra conturilor bancare, contul de rezervă pentru serviciul datoriei și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2025 este de 30,4 milioane RON (31 decembrie 2024: 39,7 milioane RON și dobânda aferentă de 108.761 RON) din care pe termen scurt 21,1 milioane RON.

În data de 01 martie 2024, filiala One Mamaia Nord SRL a contractat un împrumut bancar de la Libra Internet Bank S.A. în valoare totală de 11.500.000 EUR. Creditul are o maturitate de 4 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, pe strada Aleea Lamia nr. 8, din Mamaia, Constanța, precum și asupra apartamentelor și a locurilor de parcare deținute de One Timpuri Noi SRL pe strada Ion Minulescu, nr. 13, bl. OTN, Municipiul București, Sector 3, precum și asupra conturilor bancare. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2025 este de 26,97 milioane RON (31 decembrie 2024: 34,13 milioane RON) din care pe termen scurt 24,27 milioane RON

În data de 26 aprilie 2024, Societatea, prin filiala One Lake District SRL a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 20.000.000 EUR. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenurilor, clădirilor și construcțiilor deținute de societate, precum și a creanțelor aferente vânzărilor rezidențiale și a creanțelor viitoare aferente deciziilor de rambursare a TVA de la bugetul de stat și a conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat de un contract de fideiuziune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2025 este de 80,58 milioane RON (31 decembrie 2024: 0 milioane RON) și este integral scadent pe termen lung.

În 14 mai 2024, Societatea, prin filiala One Cotroceni Park SRL a contractat un credit bancar de la Banca Comerciala Intensa Sanpaolo Romania SA în valoare totală de 13.250.000 EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra a mai multe apartamente, spații comerciale și locuri de parcare, precum și a creanțelor și conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fideiuziune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul împrumuturilor pentru această filială la 31 decembrie 2025 este de 41,53 milioane RON (31 decembrie 2024: 32,3 milioane RON), din care 37,4 milioane RON este scadent pe termen scurt.

La 7 noiembrie 2024, Societatea, prin intermediul filialei Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL), a contractat o facilitate de credit la termen în valoare maximă de 37.500.000 EUR de la Erste Group Bank AG și o facilitate de TVA în valoare maximă de 19.902.000 RON de la Banca Comercială Română SA. Facilitatea de TVA de la Banca Comercială Română SA include o garanție corporativă prin care Societatea-mamă acționează ca garant și acoperă orice sumă datorată până la valoarea acordului de facilitate, pentru perioada până la scadența împrumutului bancar aferent. În ceea ce privește împrumutul contractat de la Erste Group Bank AG, Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume de până la 6.100.000 EUR care depășește bugetul total de construcție. Acordul de împrumut bancar include o ipotecă asupra părților sociale deținute de Societatea-mamă în filiala Real Habitat Office Building SRL SRL, pentru un număr de 367.360 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 3.673.600 RON. Indicatorii financiari atașați contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului, raportul credit/cost și perioada medie ponderată de leasing care nu a expirat, aplicabile după 2026. Soldul împrumuturilor pentru această filială la 31 decembrie 2025 este de 34,7 milioane RON (31 decembrie 2024: 0 RON), din care 1,1 milioane RON sunt credite pe termen scurt.

La 17 decembrie 2024, Societatea, prin intermediul subsidiarei One M Hotel SRL, a contractat un împrumut bancar în valoare de 17.500.000 EUR de la Unicredit Bank SA. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenului, clădirilor, creanțelor, conturilor bancare și activelor mobiliare. Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume de până la 10% din costurile totale de dezvoltare (inclusiv costuri de construcție: hard, soft și de finanțare) ale proiectului One M Hotel, care depășește bugetul estimat de dezvoltare, dar nu mai mult de suma maximă de 2.000.000 EUR. Acordul de împrumut bancar include o ipotecă asupra părților sociale deținute de Societatea-mamă în subsidiara One M Hotel SRL, pentru un număr de 4.050.000 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 40.500.000 RON. Indicatorii financiari atașați contractului de credit sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului și raportul credit/cost, aplicabili după 2026. Facilitatea de împrumut are scadență până în mai 2038. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2025 este de 35,8 milioane RON (31 decembrie 2024: 28,2 milioane RON), din care 35.801 RON scadent pe termen scurt.

La data de 15 ianuarie 2025, Societatea, prin intermediul filialei sale One Lake Club SRL, a contractat un credit bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 18.000.000 EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor deținute de societate și situate pe strada Marin Preda nr. 10 (active refinanțate), precum și creanțe aferente leasingului activelor refinanțate și conturilor bancare. Contractul de credit bancar conține o garanție prin care Societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența creditului bancar aferent. Facilitatea de credit are scadență până în august 2029. Soldul creditului la 31 decembrie 2025 este de 29,48 milioane RON, întregul sold fiind scadent pe termen scurt.

NOTA 15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

La data de 27 martie 2025, Societatea, prin intermediul filialei sale One North Lofts SRL, a contractat un împrumut bancar de la Patria Bank SA în valoare de până la 14.000.000 EUR pentru finanțarea/refinanțarea investițiilor proprii și refinanțarea împrumutului acționarilor. Contractul de împrumut bancar conține garanții asupra terenurilor, clădirilor și construcțiilor, creanțelor și conturilor de numerar. Facilitatea de credit are scadență până în martie 2028. Soldul împrumutului la 31 decembrie 2025 este de 70 de milioane RON, din care scadent pe termen scurt 63 de milioane RON.

Reconcilierea modificărilor în datoriile care rezultă din activități de finanțare este prevăzută în Nota 28.

NOTA 16. CHELTUIELI ÎN AVANS

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Cheltuieli în avans legate de comisioanele de finanțare	13.093.460	12.392.202
Taxe locale	3.045	3.045
Asigurări	184.768	313.698
Cheltuieli în avans legate de achiziția de participații	-	17.411.324
Costurile proiectului	23.564.463	17.675.186
Alte cheltuieli în avans	2.530.625	2.341.252
Total valoare	39.376.361	50.136.707

În categoria „Cheltuieli în avans legate de comisioane de finanțare” sunt incluse costurile suportate pentru obținerea finanțării bancare.

În categoria „Costuri proiectului” sunt incluse costurile inițiale suportate înainte de începerea unei dezvoltări.

NOTA 17. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024, Grupul deține participații într-un număr de entități asociate nesemnificative luate separat, care sunt contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	Obiect de activitate	% participație		Valoarea contabilă	
			31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-25	31-Dec-24
Reinvent Energy SRL	România	Construcții	20%	20%	4.167.946	2.927.549
CCT & ONE AG	Elveția	Investiții	49,90%	49,90%	676.929	676.929
Glass Rom Invest SRL	România	Construcții	20%	20%	288.956	288.956
		Managementul				
One Property Support Services SRL	România	proprietății	0%	20%	-	595.726
One Herăstrău Office Properties SRL	România	Holding	30%	30%	4.855.360	4.855.360
Asociația ASAR	România	Arhitectură	20%	20%	2.500	2.500
MK Discount SRL	România	Holding	49%	0%	4.900	-
Prestige Hospitality SRL	România	Servicii	20%	0%	629.000	-
		Dezvoltare				
Sunset Lake Investitii SRL	România	imobiliară	35%	0%	41.476.177	-
Skia Financial Services SRL	România	Servicii	40%	40%	325.409	122.720
Ajustarea pentru deprecieri					(4.395.953)	-
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență					48.031.224	9.469.740
					2025	2024
Valoarea totală a cotei Grupului în:						
Profitul din operațiuni neîntrerupte					847.359	803.268
Total rezultat global					847.359	803.268

În cursul anului 2025, Societatea a achiziționat o participație de 49% în MK Discount SRL (4.900 RON), o participație de 20% în Prestige Hospitality SRL (629.000 RON) și o participație de 35% în Sunset Lake (41.476.177 RON), care a crescut la 100% în martie 2026, după achiziționarea acțiunilor rămase (participație de 65%) pentru un preț de 5,8 milioane EUR.

NOTA 17. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE (continuare)

Investiția Grupului în asociatul MK Discount cuprinde atât participații la capital, cât și împrumuturi pe termen scurt (Grupul a acordat, de asemenea, un împrumut pe termen lung în valoare de 14,9 milioane RON și un împrumut pe termen scurt către Blackstone Development SRL în valoare de 14 milioane RON, companie care deține controlul prin deținerea a 51% din acțiunile MK Discount SRL). Aceste solduri sunt evaluate împreună pentru depreciere.

La 31 decembrie 2025, asociatul Sunset Lake Investiții SRL a înregistrat următorii indicatori: active nete (17,4 milioane RON) și pierdere a perioadei de 91.436 RON.

NOTA 18. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 decembrie 2025	Pe termen scurt	Pe termen lung	31 decembrie 2024	Pe termen scurt	Pe termen lung
Furnizori	108.595.103	108.595.103	-	89.772.888	89.772.888	-
Furnizori facturi nesosite	23.949.224	23.949.224	-	27.249.849	27.249.849	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	85.891.754	85.891.754	-	86.486.514	86.486.514	-
Dividende	481.728	481.728	-	124.323	124.323	-
Alte impozite și taxe	678.702	678.702	-	759.203	759.203	-
Creditori diverși	12.507.464	12.507.464	-	20.080.483	20.080.483	-
Provizioane	706.451	-	706.451	691.071	-	691.071
Beneficiile angajaților	2.465.860	2.465.860	-	2.546.983	2.546.983	-
Datorii cu vânzarea de participații	47.494.370	47.494.370	-	47.494.370	47.494.370	-
Alți creditori	405.362	-	405.362	546.859	-	546.859
Total datorii comerciale și alte datorii	283.176.018	282.064.205	1.111.813	275.752.543	274.514.613	1.237.930

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

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

Garanțiile de bună execuție reținute de la furnizori reprezintă sume reținute din plățile datorate antreprenorilor în conformitate cu termenii contractuali ai contractelor de construcție sau de servicii. Aceste sume sunt destinate să asigure finalizarea corespunzătoare a lucrărilor și să acopere potențialele defecte identificate în timpul perioadei de garanție sau de răspundere pentru defecte. Reținerea este de obicei calculată ca un procent fix din valoarea lucrărilor efectuate sau a fiecărei facturi transmise de furnizor, așa cum este stipulat în contractul de bază. Sumele reținute sunt inițial recunoscute la valoarea reținută din facturile furnizorului și prezentate ca alte plăți. Garanțiile de bună execuție sunt, în general, eliberate la finalizarea și acceptarea formală a lucrărilor, o parte fiind de obicei eliberată la data finalizării proiectului, iar soldul rămas fiind eliberat după expirarea garanției contractuale, cu condiția să nu fi fost identificate defecte sau reclamații semnificative.

La 31 decembrie 2025, rândul *Datorii cu vânzarea de participații* include plățile în avans primite pentru antecontractele semnate pentru vânzarea de părți sociale deținute în filiala One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL) și One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). A se vedea Nota 29 pentru mai multe detalii.

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

NOTA 19. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI

Avansurile primite de la clienți se referă în principal la sumele încasate în baza contractelor de pre-vânzare pentru unități rezidențiale în curs de dezvoltare. Aceste sume sunt recunoscute ca datorii contractuale în conformitate cu IFRS 15 Venituri din contractele cu clienții până la transferul controlului asupra proprietății finalizate către client.

Dezvoltator	Denumire proiect	Descriere	31-Dec-25	31-Dec-24
One Herastrau Towers SRL	One Herastrau Towers	Rezidențial	4.406.690	-
One Long Term Value SRL	One Long Term Value	Investiții imobiliare	4.562.574	-
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	Rezidențial	377.259	7.806.887
One North Lofts SRL (former One North Gate SA)	One North Lofts	Rezidențial	274.428	-
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	Rezidențial	510.873	-
One Lake District SRL	One Lake District	Rezidențial	41.226.594	36.334.125
One Plaza Athenes SRL (former One Proiect 3 SRL)	One Athenes	Rezidențial	8.611.040	21.188.521
One Lake Club SRL (former One Proiect 6 SRL)	One Lake Club	Rezidențial	-	29.167.714
One City Club SRL (former One Proiect 9 SRL)	One City Club	Investiții imobiliare	34.081.008	10.091.524
One Mamaia Nord SRL (former Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	Rezidențial	15.122.845	14.682.854
One High District SRL	One High District	Rezidențial	6.432.118	6.432.118
Eliade Tower SRL	Eliade Tower	Investiții imobiliare	17.259.260	19.722.460
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	Rezidențial	153.520.955	153.404.904
X Arhitecture Engineering SRL	X Arhitecture	Servicii de arhitectură	224.528	107.538
One Proiect 18 SRL	One City District	Investiții imobiliare	101.288.727	54.746.895
One Proiect 19 SRL	One Floreasca Sunset	Investiții imobiliare	9.309.890	-
One Proiect 4 SRL	One Academy Club	Rezidențial	77.712.161	-
One Proiect 21 SRL	One Proiect 21	Investiții imobiliare	24.444.960	-
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL	One Cotroceni Park Office Faza 2	Investiții imobiliare	192.414	-
Bucur Obor SA	Bucur Obor	Investiții imobiliare	1.482	1.000
Total			499.559.806	353.686.540

Descriere	2025	2024
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	308.419.491	269.124.661
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	191.140.315	84.561.879
Total	499.559.806	353.686.540

În România, modificările legislative recente introduse prin Legea nr. 207/2025 au stabilit garanții suplimentare pentru cumpărătorii de proprietăți imobiliare rezidențiale. Conform acestor prevederi, avansurile primite de la clienți trebuie, în general, depuse în conturi bancare dedicate proiectului de dezvoltare respectiv și pot fi utilizate în principal pentru finanțarea construcției proiectului respectiv. În plus, plățile în avans sunt de obicei legate de progresul construcției și sunt supuse anumitor limitări menite să sporească protecția cumpărătorului și transparența în tranzacțiile imobiliare. Grupul monitorizează respectarea acestor cerințe legale și se asigură că avansurile primite de la clienți sunt gestionate și utilizate în conformitate cu cadrul de reglementare aplicabil.

La momentul semnării angajamentelor bilaterale de vânzare-cumpărare dintre promitent-vânzător și promitent-cumpărător, promitentul-vânzător se angajează să nu vândă, să nu greveze, să nu promită sau să ofere spre vânzare apartamentele (cu/fără locuri de parcare) unei terțe părți. Avansurile primite de la clienți scad în timp, în concordanță cu creșterea procentului de finalizare a dezvoltărilor rezidențiale.

NOTA 20. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

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

Descriere	2025	2024
Vânzări proprietăți inventariate finalizate		
Vânzări – One Mircea Eliade Properties	-	(1.384.587)
Vânzări – One Mamaia Nord	(308.176)	(1.378.303)
Vânzări – One Verdi Park	26.522.201	55.341.547
Vânzări - One Herăstrău Towers	2.213.453	835.331
Vânzări - One Cotroceni Park	29.240.090	114.452.212
Vânzări - Neo Floreasca Lake	642.390	19.233.675
Vânzări - One Timpuri Noi	1.610.404	17.618.775
Vânzări - One Mamaia Nord - faza 2	14.229.405	58.632.941
Vânzări - One Floreasca Towers	88.793.868	115.889.850
Vânzări – One North Lofts	42.397.620	61.698.937
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Venituri contractuale - One Peninsula	58.623.862	27.231.429
Venituri contractuale - One Herăstrău Vista	39.555.042	64.276.508
Venituri contractuale – One Modrogan	5.035.163	(7.837.588)
Venituri contractuale - One High District	239.630.731	215.005.762
Venituri contractuale - One Lake District	155.038.289	221.335.130
Venituri contractuale – One Cotroceni Towers	1.944.059	3.080.777
Venituri contractuale – One Plaza Athenee	12.577.481	8.556.888
Venituri contractuale – One Academy Club	23.894.918	-
Venituri contractuale - One Lake Club	322.470.910	169.319.813
Total venituri din contractele cu clienții	1.064.111.710	1.141.909.097

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	2025	2024
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
Cost de vânzare – One Mircea Eliade	-	(7.147.208)
Cost de vânzare – One Mamaia Nord	-	(752.411)
Cost de vânzare - One Verdi Park	9.296.354	16.387.916
Cost de vânzare - One Herăstrău Towers	1.339.677	(1.801.477)
Cost de vânzare - One Cotroceni Park	18.817.814	95.210.581
Cost de vânzare - Neo Floreasca Lake	156.455	7.496.204
Cost de vânzare - One Timpuri Noi	1.379.566	6.612.626
Cost de vânzare - One Mamaia Nord - phase 2	9.174.030	38.795.397
Cost de vânzare - One Floreasca Towers	53.297.214	65.987.750
Cost de vânzare - One North Lofts	35.341.964	56.647.380
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Cost contractual - One Peninsula	41.502.258	36.824.804
Cost contractual - One Herastrau Vista	27.054.869	43.190.403
Cost contractual – One Modrogan	5.031.335	(3.552.407)
Cost contractual - One High District	151.487.075	152.197.373
Cost contractual - One Lake District	105.456.519	163.407.433
Cost contractual – One Cotroceni Towers	2.154.675	3.631.049
Cost contractual – One Plaza Athenee	12.197.337	8.173.237
Cost contractual – One Academy Club	23.832.607	-
Cost contractual - One Lake Club	184.500.853	103.486.582
Total costuri cu vânzarea	682.020.602	784.795.232

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

La 31 decembrie 2025, valoarea totală a prețului de tranzacționare alocat obligațiilor de executare neîndeplinite din contractele de construcții era de 962.283.788 RON (2024: 1.201.309.711 RON), din care se estimează că aproximativ 51% va fi recunoscută drept venit în 2026.

NOTA 21. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE

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

	2025	2024
Venituri din chirii (excluzând înregistrarea liniară a stimulentei de leasing)	152.250.044	142.240.571
Înregistrarea liniară a stimulentei de leasing	(32.121.312)	(26.032.355)
Venituri din chirii	120.128.732	116.208.216

Mai jos sunt prezentate detalii privind chiria anuală netă:

La 31 decembrie 2025	Venit din chirii	% din venitul din chirii	Venituri din servicii pentru chiriași	Total	% din total
Birouri	91.440.909	76,12%	34.666.299	126.107.208	78,23%
Comercial	26.371.130	21,95%	6.213.409	32.584.539	20,21%
Altele	2.316.693	1,93%	192.565	2.509.258	1,56%
Total	120.128.732	100,00%	41.072.273	161.201.005	100,00%

La 31 decembrie 2024	Venit din chirii	% din venitul din chirii	Venituri din servicii pentru chiriași	Total	% din total
Birouri	83.918.679	72,21%	28.151.965	112.070.644	74,00%
Comercial	29.435.111	25,33%	6.418.651	35.853.762	23,67%
Altele	2.854.426	2,46%	668.654	3.523.080	2,33%
Total	116.208.216	100,00%	35.239.270	151.447.486	100,00%

În activitatea de birouri, sunt incluse în principal veniturile generate de One United Tower, One Cotroceni Park Office, One Cotroceni Park Office Faza 2 și One Victoriei Plaza cu o pondere de 97% în veniturile totale din închirierea birourilor la 31 decembrie 2025.

În activitatea comercială sunt incluse veniturile generate de Bucur Obor.

Detalii despre chiria anuală de bază și amortizarea stimulentei de închiriere sunt prezentate mai jos:

31 decembrie 2025	Venituri brute din chirii	Înregistrarea liniară a stimulentei de leasing	Venituri din chirii
Birouri	123.562.220	(32.121.312)	91.440.908
Comercial	26.371.130	-	26.371.130
Altele	2.316.694	-	2.316.694
Total	152.250.044	(32.121.312)	120.128.732

31 decembrie 2024	Venituri brute din chirii	Înregistrarea liniară a stimulentei de leasing	Venituri din chirii
Birouri	109.951.034	(26.032.355)	83.918.679
Comercial	29.435.111	-	29.435.111
Altele	2.854.426	-	2.854.426
Total	142.240.571	(26.032.355)	116.208.216

Grupul a acordat stimulente precum chirii gratuite și lucrări de amenajare. Porțiunea totală neamortizată a stimulentei de leasing este după cum urmează:

NOTA 21. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE (continuare)

	2025	2024
Valoarea brută a stimulentelelor de leasing neamortizate integral	235.989.126	215.666.933
Valoarea cumulată recunoscută în contul de profit și pierdere	(98.556.161)	(66.434.849)
Valoarea netă a stimulentelelor de leasing neamortizate integral	137.432.965	149.232.084

Valoarea netă a stimulentelelor de leasing neamortizate integral este inclusă în situația poziției financiare la poziția „Investiții imobiliare” la 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024.

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

Anumite costuri operaționale suportate de Grup în legătură cu proprietățile sale, inclusiv utilitățile, întreținerea și alte cheltuieli legate de proprietăți sunt refacturate chiriașilor prin intermediul taxelor de serviciu, în conformitate cu termenii contractelor de leasing. Aceste costuri sunt recunoscute în profit sau pierdere atunci când sunt suportate, veniturile corespunzătoare din taxele de serviciu fiind recunoscute.

Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri care nu sunt recuperabile de la chiriași sunt recunoscute ca și costuri ale proprietarului și nu sunt refacturate. Aceste cheltuieli sunt recunoscute în profit sau pierdere atunci când sunt suportate.

	2025	2024
Venituri din servicii către chiriași	41.072.273	35.239.270
Costuri cu servicii către chiriași	(41.072.273)	(35.239.270)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	(9.550.658)	(8.719.045)
Costuri nete	(9.550.658)	(8.719.045)

NOTA 22. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VÂNZĂRI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	2025	2024
Comisioane de intermediere vânzări	7.587.453	13.658.244
Comisioane de intermediere vânzări - birouri	6.803.407	4.577.216
Total	14.390.860	18.235.460

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

NOTA 23. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație la 2025 și 2024 se detaliază astfel:

Descriere	2025	2024
Comisioane bancare și asimilate	376.996	555.115
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	13.176.843	14.886.790
Protocol, reclamă și publicitate	15.161.214	21.747.864
Contabilitate, audit și alte servicii de consultanță	2.733.536	2.535.015
Servicii administrare	2.340.032	1.901.914
Alte servicii administrative	11.011.035	8.046.378
Amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale	4.763.042	4.245.772
Salarii și contribuții asimilate	14.280.325	13.742.134
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	434.312	6.023.118
Amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	482.229	482.229
Total	64.759.564	74.166.329

NOTA 23. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE (continuare)

Numărul mediu de angajați la 31 decembrie 2025 este de 102 (31 decembrie 2024: 126 de angajați).

Onorariile aprobate de Comitetul de Audit pentru serviciile furnizate de Deloitte Audit SRL aferente anului 2025 pentru Societate și filialele Grupului sunt în sumă de 273,9 mii EUR (din care audit statutar și alte onorarii de audit în sumă de 267,3 mii EUR și alte servicii care nu sunt de audit în sumă de 6,6 mii EUR).

NOTA 24. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare la 2025 și 2024 se detaliază astfel:

Descriere	2025	2024
Donații și sponsorizări	3.377.201	7.432.505
Datorii incerte scoase din evidență	163.936	118.637
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	9.388.504	5.616.780
Penalități contractuale	1.697.848	1.295.588
Alte cheltuieli de exploatare	1.286.462	3.825.846
Total	15.913.951	18.289.356

NOTA 25. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare la 2025 și 2024 se detaliază astfel:

Descriere	2025	2024
Venituri din dobânzi	17.528.836	17.882.642
Venituri din diferențe de curs valutar	-	-
Alte venituri financiare	352.530	100.000
Total venituri financiare	17.881.366	17.982.642
Cheltuieli cu dobânzile	(51.137.653)	(60.612.500)
Alte cheltuieli financiare	(3.952.129)	(8.499.391)
Pierdere cu diferențele de curs valutar	(27.822.520)	(610.978)
Total cheltuieli financiare	(82.912.302)	(69.722.869)
Total rezultat financiar, net – câștig/(pierdere)	(65.030.936)	(51.740.227)

NOTA 26. ENTITĂȚILE AFILIATE

La 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024, entitățile afiliate ale Grupului cu care a încheiat tranzacții sunt:

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

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	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Beneficii pe termen scurt angajați	896.167	874.174
Plăți pe bază de acțiuni	187.093	29.543.192

La 31 Decembrie 2024, plățile pe bază de acțiuni reprezintă echivalentul a 31.203.202 acțiuni ordinare ale Societății acordate cu titlu gratuit în baza planului de beneficii. A se vedea Nota 14 pentru prezentarea planului de beneficii pe bază de acțiuni către membrii cheie din conducere.

Soldurile și tranzacțiile dintre Societate și filialele sale, care sunt părți afiliate, au fost eliminate la consolidare și nu sunt prezentate în această notă. Tranzacțiile dintre Grup și entitățile asociate/asocierile în participație sunt prezentate mai jos.

La 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024, Grupul a încheiat angajamente contractuale cu entitățile afiliate pentru vânzarea de proprietăți, dezvoltarea de investiții imobiliare și proprietăți rezidențiale pentru care entitățile afiliate realizează lucrări de construcție cum ar fi: proiectare, structură, organizare de șantier, instalații, anvelopare, lucrări de finisare și alte servicii precum: administrarea proprietății, comisioane de intermediere.

NOTA 26. ENTITĂȚILE AFILIATE (continuare)

Tabelele de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în 2025 și 2024, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024:

Natura soldului	Categorii de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (câte)/de la)	
		31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	14.464	14.464
	Asociați	11.623.621	19.851.824
	Alte entități afiliate	30.482.667	22.819.015
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	16.139.338	19.365.034
	Alte entități afiliate	29.439.486	24.276.943
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.755	3.755
	Asociați	27.970.382	21.736.765
	Alte entități afiliate	7.096.445	2.810.982
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	4.124.858	5.977.884
	Alte entități afiliate	44.222.551	64.668.673
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	23.171.266	41.116.534
	Entități asociate	2.103.598	21.015.800

Natura tranzacției	Categorii de entități afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		2025	2024
Vânzări de bunuri și servicii	Asociați	(12.680.626)	(35.031.633)
	Alte entități afiliate	24.718.429	95.236.928
Venituri din dividende	Asociați	305.330	100.000
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Asociați	88.959.159	93.453.946
	Alte entități afiliate	6.479.535	15.793.678

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Sume datorate entităților afiliate	
		Cheltuieli cu dobânzile	
Societăți – alte entități afiliate	2025	3.525.187	15.904.527
	2024	316.760	17.080.551
Total împrumuturi de la entitățile afiliate	2025	3.525.187	15.904.527
	2024	316.760	17.080.551

Împrumuturi acordate entităților afiliate		Sume acordate entităților afiliate	
		Venituri din dobânzi	
Împrumuturi acordate entităților asociate	2025	13.960	15.551.351
	2024	-	681.315
Total împrumuturi acordate entităților afiliate	2025	13.960	15.551.351
	2024	-	681.315

NOTA 27. INTERESE MINORITARE

Mai jos sunt prezentate informații financiare sintetizate pentru fiecare filială care deține interese minoritare, care sunt semnificative pentru Grup. Sumele prezentate pentru fiecare filială sunt înainte de eliminarea între companii.

Bilanț prescurtat	One Cotroceni Park Office		One Cotroceni Park Office Faza 2		One United Tower	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Active circulante	203.444.973	53.122.561	41.282.165	18.422.154	121.736.573	22.316.960
Datorii pe termen scurt	34.525.463	26.217.327	22.011.907	15.759.522	32.466.280	24.506.270
Active circulante nete	168.919.510	26.905.234	19.270.258	2.662.632	89.270.293	(2.189.310)
Active imobilizate	638.944.658	604.529.376	462.230.411	447.686.241	473.000.984	459.420.089
Datorii pe termen lung	389.703.503	248.488.475	284.897.491	261.900.445	345.915.662	264.845.800
Active imobilizate nete	249.241.155	356.040.901	177.332.920	185.785.796	127.085.322	194.574.289
Active nete	418.160.665	382.946.135	196.603.178	188.448.428	216.355.615	192.384.979
% NCI la sfârșitul anului	28,44%	32,44%	28,44%	32,44%	28,54%	28,54%
Capitaluri proprii atribuibile proprietarilor Societății	299.235.772	258.718.409	140.689.234	127.315.758	154.607.722	137.478.306
Interese care nu controlează	118.924.893	124.227.726	55.913.944	61.132.670	61.747.893	54.906.673

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

Bilanț prescurtat	Real Habitat Office Building		Bucur Obor	
	2025	2024	2025	2024
Active circulante	29.247.683	5.032.780	81.921.717	66.653.762
Datorii pe termen scurt	22.979.191	756.345	6.263.889	7.842.458
Active circulante nete	6.268.492	4.276.435	75.657.828	58.811.304
Active imobilizate	162.214.723	81.241.863	369.466.377	346.941.682
Datorii pe termen lung	100.276.630	21.149.391	41.945.825	39.208.504
Active imobilizate nete	61.938.093	60.092.472	327.520.552	307.733.178
Active nete	68.206.585	64.368.907	403.178.380	366.544.482
% NCI la sfârșitul anului	43,44%	42,60%	40,4016%	45,5649%
Capitaluri proprii atribuibile proprietarilor Societății	38.577.644	36.947.753	240.287.864	199.528.855
Interese care nu controlează	29.628.941	27.421.154	162.890.516	167.015.627

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

	One Cotroceni Park Office		One Cotroceni Park Office Faza 2		One United Tower	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Situația prescurtată a rezultatului global						
Venituri	48.712.522	42.719.817	29.990.934	23.088.708	38.429.257	34.250.003
Profit aferent perioadei	35.214.530	17.363.605	8.154.750	8.669.673	23.970.636	3.340.059
Total rezultat global	35.214.530	17.363.605	8.154.750	8.669.673	23.970.636	3.340.059
% interese minoritare la sfârșitul anului	28,44%	32,44%	28,44%	32,44%	28,54%	28,54%
Profit alocat intereselor minoritare	10.015.012	5.632.753	2.319.211	2.812.442	6.841.220	953.253
Dividende plătite intereselor minoritare	-	-				
Situația prescurtată a fluxurilor de numerar	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Numerar net din activități de exploatare	7.646.052	11.045.212	3.462.588	(11.659.775)	15.810.571	3.897.574
Fluxuri de numerar nete din/utilizate în activități de investiții	(397.202)	4.372.621	(378.914)	(16.177.411)	(87.301.216)	3.980.011
Numerar net din activități de finanțare	136.560.558	(10.856.883)	18.755.891	15.069.361	78.270.499	(18.709.971)
Schimbări nete în numerar și echivalente de numerar	143.809.408	4.560.950	21.839.565	(12.767.825)	6.779.854	(10.832.386)

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

	Real Habitat Office Building		Bucur Obor	
	2025	2024	2025	2024
Situația prescurtată a rezultatului global				
Venituri	-	-	32.584.539	35,853,762
Profit aferent perioadei	3.837.678	32.443.967	26.128.109	35.511.286
Total rezultat global	3.837.678	32.443.967	26.128.109	35.511.286
% interese minoritare	43,44%	42,60%	40,4016%	45,5649%
Profit alocat intereselor minoritare	1.667.087	13.821.130	10.556.174	16.180.682
Dividende plătite intereselor minoritare	-	-	-	-
Situația prescurtată a fluxurilor de numerar	2025	2024	2025	2024
Numerar net din activități de exploatare	(2.653.504)	(6.593.554)	19.945.979	23.951.090
Fluxuri de numerar nete din/utilizate în activități de investiții	(71.649.013)	(38.647.855)	(14.194.217)	(16.158.470)
Numerar net din activități de finanțare	77.772.187	45.242.992	9.778.688	-
Schimbări nete în numerar și echivalente de numerar	3.469.670	1.583	15.530.450	7.792.620

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

Tranzacții cu interesele minoritare

În 2025 și 2024, Grupul a efectuat mai multe tranzacții cu interesele minoritare. Efectul principalelor tranzacții asupra capitalului propriu atribuibil proprietarilor societății-mamă este rezumat după cum urmează:

31 December 2025	One Gallery Floreasca	One Verdi Park	Bucur Obor	One Băneasa Air Park	Real Habitat Office Building	One North Lofts	One Proiect 11	One Cotroceni Park Office	One Cotroceni Park Office faza 2	Total
	<i>30% modificare în interesele minoritare</i>	<i>5% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>0,5% modificare în interesele minoritare</i>		<i>0,84% modificare în interesele minoritare</i>	<i>1% achiziționat de la interesele minoritare</i>		<i>4% achiziționat de la interesele minoritare</i>	<i>4% achiziționat de la interesele minoritare</i>	
Valoarea contabilă a intereselor minoritare achiziționate/vândute	12.346.613	4.275.216	19.187.084	-	558.119	932.552	-	15.477.608	7.563.990	60.341.182
Contraprestația (plătită)/primită către/de la interesele minoritare	22.882.950	(3.346.833)	(6.620.706)	-	883.973	(1.015.400)	-	(13.520.476)	(6.647.276)	(7.383.768)
Impact asupra rezultatului reportat	35.229.563	928.383	12.566.378	-	1.442.092	(82.848)	-	1.957.132	916.714	52.957.414
Interese minoritare la înființarea filialei sau majorarea capitalului social al filialei (fără modificarea controlului)	65.145.900	-	9.778.688	6.000.000	-	-	102.236	-	-	81.026.824

- La data de 3 februarie 2025, acționarii One Gallery Floreasca SA au aprobat o majorare a capitalului social în care participația minoritară este în valoare de 42,3 milioane RON, din care o contribuție nemonetară de 19,9 milioane RON, ca urmare a faptului că împrumutul acționarilor a fost convertit în capitaluri proprii.
- La data de 17 iulie 2025, acționarii One Gallery Floreasca SA au aprobat o altă majorare a capitalului social în care minoritățile au contribuit cu 22,8 milioane RON în numerar.
- Capitalul social al One Băneasa Airpark SRL a crescut în cursul anului 2025, împrumutul acționarilor minoritari în valoare de 6 milioane RON fiind convertit în capitaluri proprii.
- Capitalul social al Bucur Obor SA a crescut în cursul anului 2025, contribuția minoritară în numerar fiind în valoare de 9,8 milioane RON.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE
 NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
 (Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 27. INTERESE MINORITARE (continuare)

31 decembrie 2024	One Gallery Floreasca	One Long Term Value	Bucur Obor	One Baneasa Air Park	One Technology District	One Proiect 24	One North Lofts	Propcare	One Proiect 11	Neo Floreasca Lake	One Verdi Park	One Cotroceni Park	One Cotroceni Park Office	One Cotroceni Park Office faza 2	Total
	30% achiziționat de la interesele minoritare	2% achiziționat de la interesele minoritare	0.005% achiziționat de la interesele minoritare	30% vândut la interesele minoritare	Creșterea intereselor minoritare de la 0% la 42,6%	10% achiziționat de la interesele minoritare	12.35% achiziționat de la interesele minoritare					20% achiziționat de la interesele minoritare	0.31% achiziționat de la interesele minoritare	0.31% achiziționat de la interesele minoritare	
Valoarea contabilă a intereselor minoritare achiziționate/ vândute	4.158.131	265.068	18.084	(68.978)		(81.135)	11.682.270					31.771.211	1.150.842	570.248	49.465.741
Contraprestația (plătită)/primită către/de la interesele minoritare	(27.000)	(20)	(291.954)	13.500		(4.500)	(22.019.085)					(33.140.786)	(5.000)	(5.000)	(55.479.845)
Impact asupra rezultatului reportat	4.131.131	265.048	(273.870)	(55.478)		(85.635)	(10.336.815)					(1.369.575)	1.145.842	565.248	(6.014.104)
Interese minoritare la înființarea filialei sau majorarea capitalului social al filialei (fără modificarea controlului)	36.000	-	-	-	29.042.414	-	-	9.000	100.916	750	22.500				29.211.580

NOTA 28. SCHIMBĂRI ÎN DATORIILE CARE REZULTĂ DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE

Tabelul de mai jos detaliază modificările datoriilor Grupului care decurg din activități de finanțare, inclusiv modificări monetare și non-monetare. Datoriile care decurg din activități de finanțare sunt acelea pentru care fluxurile de numerar au fost sau vor fi viitoare fluxuri de trezorerie clasificate în situația consolidată a fluxurilor de trezorerie a Grupului ca fluxuri de trezorerie din activități de finanțare.

	1 ianuarie 2025	Contracte de împrumut noi	Cheltuieli cu dobânzile	Cheltuieli cu dobânzile capitalizate în investiții imobiliare	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Conversie în capitaluri proprii	Reclasificare dintr-o categorie în alta	Alte mișcări	31 decembrie 2025
Împrumuturi bancare	1.005.481.050	935.198.477	47.320.266	5.832.216	(533.564.911)	27.339.851	-	-		1.487.606.949
Împrumuturi de la acționari	24.929.840	41.163.031	334.359	-	-	289.151	(19.911.000)	-	(5.049)	46.800.332
Împrumuturi de la entitățile afiliate	17.080.551	3.552.079	3.525.187	-	(2.488.575)	235.285	(6.000.000)	-	-	15.904.527
Datorii de leasing	2.417.642	-	14.666	1.565	(531.917)	11.789	-	-	-	1.913.745
Total datorii din activități de finanțare	1.049.909.083	979.913.587	51.194.478	5.833.781	(536.585.403)	27.876.076	(25.911.000)		(5.049)	1.552.225.553

	1 ianuarie 2024	Contracte de împrumut noi	Cheltuieli cu dobânzile	Cheltuieli cu dobânzile capitalizate în investiții imobiliare	Plăți de numerar	Mișcări în cursul valutar	Conversie în capitaluri proprii	Reclasificare dintr-o categorie în alta	Alte mișcări	31 decembrie 2024
Împrumuturi bancare	910.657.997	634.116.421	57.054.137	8.772.600	(605.134.575)	14.470	-	-	-	1.005.481.050
Împrumuturi de la acționari	82.647.924	34.010.053	3.226.897	-	(59.935.585)	19.634	(29.040.660)	(6.026.495)	28.072	24.929.840
Împrumuturi de la entitățile afiliate	34.363.079	10.600	316.760	-	(23.579.566)	(3.870)	-	6.026.495	(52.947)	17.080.551
Datorii de leasing	2.921.539	-	14.666	1.565	(531.917)	11.789	-	-	-	2.417.642
Total datorii din activități de finanțare	1.030.590.539	668.137.074	60.612.460	8.774.165	(689.181.643)	42.023	(29.040.660)	-	(24.875)	1.049.909.083

NOTA 29. ANGAJAMENTE

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

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

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

Până la finalizarea lucrărilor de dezvoltare pentru hotelurile aflate în proprietate, Grupul a încheiat contracte de administrare hotelieră cu un operator hotelier terț pentru operarea proprietăților hoteliere deținute de filialele One Downtown SRL și One M Hotel SRL. Operatorul administrează hotelul în numele Grupului în conformitate cu standardele de operare convenite și are dreptul la comisioane de administrare, așa cum sunt specificate în contract. Grupul își păstrează dreptul de proprietate asupra proprietății și a activelor aferente, precum și beneficiile economice asociate.

Societatea, prin filiala sa, Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL) a semnat contractul cu Infineon Technologies, lider german în proiectarea și producția de semiconductori, cu scopul dezvoltării unei clădiri de birouri durabile, premium, pentru a acoperi nevoile Infineon pentru o perioadă de 15 ani, începând cu anul 2026. Valoarea de pornire a contractului se ridică la 57 mil. EUR (fără TVA), indexată la inflația anuală a UE. Conform contractului, Societatea va dezvolta și va închiria în continuare o clădire, ONE Technology District, cu o suprafață totală de birouri închirială de 20.595 mp. Viitoarea clădire va fi situată în București, Bd. Dimitrie Pompeiu nr. 5-7 și este estimată a fi finalizată în T3 2026. Filiala se obligă să finalizeze Lucrările Proprietarului în conformitate cu graficul convenit prin contract și în conformitate cu legislația și cu autorizația de construire relevantă până la sau înainte de data țintă.

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

Societatea prin filiala sa, One Herăstrău City SRL, a încheiat un contract pentru achiziția unui teren de 36.869 mp pe Bd. Poligrafiei nr. 50 și 52-54, în sectorul 1 din București, împreună cu 19 clădiri vechi construite pe acesta, care vor fi demolate. Valoarea tranzacției este de aproximativ 60 mil. EUR, din care 10% vor fi plătite în numerar (până la 31 decembrie 2025 s-a plătit o sumă de 1,7 mil. EUR), iar restul se va compensa cu o parte din apartamentele care vor fi construite în acest proiect viitor. Transferul de proprietate se va face numai la îndeplinirea condițiilor convenite stabilite în contract (obținerea autorizației de construire în termen de maxim 5 ani de la data semnării contractului).

Societatea prin filiala sa, One Proiect 20 SRL a încheiat un antecontract pentru achiziționarea unui teren pe strada Petricani 5A, în suprafață de 25.073 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 11,6 mil. EUR, din care s-au plătit 0,97 mil. EUR până la 31 decembrie 2025. Suma rămasă de 10,7 mil. EUR va fi plătită după semnarea acordului final care se preconizează a fi încheiat în aprilie 2027. Tranzacția este supusă mai multor condiții și se va finaliza doar dacă se obține autorizația de construire pentru dezvoltare.

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

Societatea prin filiala sa, One Proiect 22 SRL, a încheiat un contract pentru achiziția unui teren în Constanța, Faleza Nord-Pescarie, în suprafață de 34.800 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 16 mil. EUR, care se va compensa cu o parte din apartamentele care vor fi construite în acest proiect viitor. Plata se va efectua conform calendarului și condițiilor stabilite în contractul de vânzare-cumpărare și se preconizează că va fi efectuată la finalizarea dezvoltării.

NOTA 30. CONTINGENȚE

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

Sistemul fiscal românesc este în continuă dezvoltare, fiind supus unor interpretări și modificări constante, uneori aplicate retroactiv. Termenul de prescripție pentru perioadele fiscale este de 5 ani. Conducerea Grupului consideră că datoriile fiscale ale Grupului au fost calculate și înregistrate conform prevederilor legale.

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.

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

La 31 decembrie 2025, Grupul a recunoscut vânzări în valoare de 161,5 milioane RON (2024: 156,5 milioane RON) și a înregistrat costuri cu vânzări de 93,6 milioane RON (2024: 88,5 milioane RON) în legătură cu proiectul One Modrogan. Bilanțul Grupului include stocuri în valoare de 39,5 milioane RON (31 decembrie 2024: 43,3 milioane RON) și active contractuale în valoare de 16 milioane RON (31 decembrie 2024: 12,5 milioane RON), alături de plăți în avans de la clienți în valoare totală de 145,5 milioane RON (31 decembrie 2024: 143 milioane RON). În plus, conducerea Grupului a depus o cerere de garanție prin care a solicitat despăgubiri de 71,7 milioane EUR de la Municipiul București pentru prejudicii cauzate prin eliberarea de documente care ulterior au fost considerate ilegale. Această cerere este în prezent suspendată până la finalizarea litigiilor menționate mai sus.

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

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

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

NOTA 31. IERARHIA VALORII JUSTE

Grupul deține instrumente financiare ce nu sunt evaluate la valoare justă în situația consolidată a poziției financiare. Pentru instrumentele financiare de tipul: numerar și echivalente numerar, creanțe comerciale și de altă natură, conducerea Grupului a estimat ca valoarea contabilă a acestora reprezintă aproximarea valorii juste a acestora. Determinarea valorii juste a acestor tipuri de instrumente se încadrează pe nivel 3 din ierarhia de valoare justă.

Datoriile financiare care nu sunt evaluate la valoare justă sunt reprezentate de datorii către angajați, datorii comerciale și alte datorii și se califică pe Nivelul 3 al ierarhiei valorii juste.

Mai jos este prezentată o comparație pe clase a valorii contabile și a valorii juste a instrumentelor financiare ale Grupului altele decât cele a căror valoare contabilă este aproximarea rezonabilă a valorii juste.

NOTA 31. IERARHIA VALORII JUSTE (continuare)

	Valoarea contabilă		Valoarea justă	
	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	1.550.311.808	1.047.491.441	1.208.371.360	847.247.532
Avansuri de la clienți	499.559.806	353.686.540	433.765.344	318.093.556

Prezentările cantitative ale instrumentelor financiare ale Grupului în ierarhia de evaluare a valorii juste la 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024:

31 decembrie 2025

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	-	-	1.208.371.360	1.208.371.360
Avansuri de la clienți	-	-	433.765.344	433.765.344

31 decembrie 2024

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Datorii financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi purtătoare de dobândă	-	-	847.247.532	847.247.532
Avansuri de la clienți	-	-	318.093.556	318.093.556

Nu au existat transferuri între Nivelurile 1 și 2 în 2025 sau 2024.

Conducerea a evaluat că valorile juste ale numerarului și ale depozitelor pe termen scurt, ale creanțelor comerciale și de altă natură, ale datoriilor comerciale și ale altor datorii pe termen scurt se apropie de valorile contabile în mare parte datorită scadențelor scurte ale acestor instrumente. Următoarele metode și ipoteze au fost utilizate pentru a estima valorile juste:

- Creanțele sunt evaluate de Grup pe baza unor parametri precum ratele dobânzii, factorii specifici de risc de țară, bonitatea individuală a clientului și caracteristicile de risc ale proiectului finanțat. Pe baza acestei evaluări, sunt calculate provizioanele pentru pierderile estimate ale acestor creanțe. La 31 decembrie 2025, valorile contabile ale acestor creanțe, net de provizioane, nu erau semnificativ diferite de valorile lor juste calculate.
- Valoarea justă a avansurilor de la clienți este estimată prin actualizarea fluxurilor de numerar viitoare utilizând ratele disponibile în prezent pentru datorii în condiții similare, risc de credit și scadențe rămase similare.
- Valorile juste ale împrumuturilor și împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Grupului sunt determinate utilizând metoda DCF, utilizând o rată de actualizare care reflectă rata de împrumut a emitentului, inclusiv propriul risc de neexecutare la 31 decembrie 2025.

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE

Segmentele de raportare sunt segmentul rezidențial, birouri și comercial și investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare, Grupul gestionând operațiunile în funcție de această clasificare. Rezultatele, activele și datoriile segmentelor includ elemente direct atribuibile unui segment, precum și cele care pot fi alocate pe bază rezonabilă.

Veniturile pe segmente raportate mai sus reprezintă veniturile generate de la clienți externi și de la părți afiliate. A se vedea nota 26.

Nu au existat vânzări între segmente în anul curent (2024: zero). Niciun client nu a contribuit cu 10% sau mai mult la veniturile Grupului în 2025, sau în 2024.

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Rezultatele pe segmente la 31 dec 2025

RON

	Rezidențial	Birouri, comercial și investiții pentru dezvoltare ulterioară	Corporativ	Total
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	1.064.111.710	-	-	1.064.111.710
Costuri cu vânzarea proprietăților rezidențiale	(682.020.602)	-	-	(682.020.602)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților rezidențiale	(35.752.892)	-	-	(35.752.892)
Alte venituri de exploatare a proprietăților rezidențiale	28.294.932	-	-	28.294.932
Comisioane de intermediere vânzări	(7.587.453)	-	-	(7.587.453)
Venituri nete din vânzarea proprietăților rezidențiale	367.045.695	-	-	367.045.695
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	2.078.135	159.122.870	-	161.201.005
Costuri cu servicii către chiriași	-	(41.072.273)	-	(41.072.273)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	-	(9.550.658)	-	(9.550.658)
Comisioane de intermediere vânzări - birouri	-	(6.803.407)	-	(6.803.407)
Venituri nete din chirii	2.078.135	101.696.532	-	103.774.667
Câștiguri din investiții imobiliare	79.579.069	89.805.414	-	169.384.483
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	7.474.572	-	-	7.474.572
Cheltuieli administrative	(9.512.978)	(7.728.962)	(47.517.624)	(64.759.564)
Alte cheltuieli de exploatare	(8.396.091)	(1.581.918)	(5.935.942)	(15.913.951)
Alte venituri din exploatare	501.498	545.583	6.637.323	7.684.404
Rezultat din activitatea de exploatare	438.769.900	182.736.649	(46.816.243)	574.690.306

Rezultatele pe segmente la 31 dec 2024

RON

	Rezidențial	Birouri, comercial și investiții pentru dezvoltare ulterioară	Corporativ	Total
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	1.141.909.097	-	-	1.141.909.097
Costuri cu vânzarea proprietăților rezidențiale	(784.795.232)	-	-	(784.795.232)
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților rezidențiale	(27.103.985)	-	-	(27.103.985)
Alte venituri de exploatare a proprietăților rezidențiale	13.775.294	-	-	13.775.294
Comisioane de intermediere vânzări	(13.658.244)	-	-	(13.658.244)
Venituri nete din vânzarea proprietăților rezidențiale	330.126.930	-	-	330.126.930
Venituri din chirii, taxe din servicii și asimilate	2.414.352	149.033.134	-	151.447.486
Costuri cu servicii către chiriași	-	(35.239.270)	-	(35.239.270)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	-	(8.719.045)	-	(8.719.045)
Comisioane de intermediere vânzări - birouri	-	(4.577.216)	-	(4.577.216)
Venituri nete din chirii	2.414.352	100.497.603	-	102.911.955
Câștiguri din investiții imobiliare	20.401.258	113.841.544	-	134.242.802
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	(2.592.780)	(678.427)	-	(3.271.207)
Cheltuieli administrative	(8.098.627)	(10.462.359)	(55.605.343)	(74.166.329)
Alte cheltuieli de exploatare	(12.034.275)	(3.462.777)	(2.792.304)	(18.289.356)
Alte venituri din exploatare	4.955.981	1.481.785	3.693.870	10.131.636
Rezultat din activitatea de exploatare	335.172.839	201.217.369	(54.703.777)	481.686.431

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2025	Rezidențial	Birouri, comercial și investiții pentru dezvoltare ulterioară	Corporativ	Total
<i>RON</i>				
Imobilizări necorporale	19.256.076	14.825.439	1.288.502	35.370.017
Investiții imobiliare	307.035.635	2.912.184.055	-	3.219.219.690
Investiții în entități asociate	-	-	48.031.224	48.031.224
Alte active imobilizate	-	5.546.686	53.767.934	59.314.620
Active aferente dreptului de utilizare	232.262	-	-	232.262
Imobilizări corporale	3.416.541	3.875.322	32.912.772	40.204.635
Total active imobilizate	329.940.514	2.936.431.502	136.000.432	3.402.372.448
Stocuri	1.113.809.104	318.082	-	1.114.127.186
Avansuri acordate furnizorilor	112.569.809	30.847.156	24.542.653	167.959.618
Creanțe comerciale	1.101.165.569	37.348.391	760.567	1.139.274.527
Alte creanțe	9.951.596	3.678.669	79.939.566	93.569.831
Cheltuieli în avans	13.370.543	25.802.570	203.248	39.376.361
Numerar și echivalente de numerar	153.862.729	431.737.710	68.437.187	654.037.626
Total active circulante	2.504.729.350	529.732.578	173.883.221	3.208.345.149
Total active	2.834.669.864	3.466.164.080	309.883.653	6.610.717.597
Împrumuturi pe termen lung	115.472.382	1.199.596.200	-	1.315.068.582
Datorii comerciale și alte datorii	-	706.451	405.362	1.111.813
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	160.079.135	268.021.781	(3.051.822)	425.049.094
Total datorii pe termen lung	275.551.517	1.468.324.432	(2.646.460)	1.741.229.489
Împrumuturi pe termen scurt	92.862.585	142.380.641	-	235.243.226
Datorii comerciale și alte datorii	100.698.130	100.479.302	80.886.773	282.064.205
Venituri în avans	10.140.553	15.469.027	-	25.609.580
Datorii de leasing	1.913.745	-	-	1.913.745
Datorii privind impozitul pe profitul curent	-	492.582	4.775.881	5.268.463
Avansuri încasate de la clienți	308.419.491	191.140.315	-	499.559.806
Total datorii curente	514.034.504	449.961.867	85.662.654	1.049.659.025
Total datorii	789.586.021	1.918.286.299	83.016.194	2.790.888.514

NOTA 32. RAPORTAREA PE SEGMENTE (continuare)

Active și datorii pe segmente la 31 decembrie 2024 RON	Birouri, comercial și investiții pentru dezvoltare ulterioară			Total
	Rezidențial	Corporativ		
Imobilizări necorporale	19.256.076	15.010.992	2.017.353	36.284.421
Investiții imobiliare	215.906.916	2.624.125.542	-	2.840.032.458
Investiții în entități asociate	-	-	9.469.740	9.469.740
Active aferente dreptului de utilizare	726.236	324.324	-	1.050.560
Imobilizări corporale	8.317.957	3.574.098	41.018.380	52.910.435
Alte active imobilizate	-	5.139.267	25.310.237	30.449.504
Total active imobilizate	244.207.185	2.648.174.223	77.815.710	2.970.197.118
Stocuri	1.041.338.584	83.733	-	1.041.422.317
Avansuri acordate furnizorilor	126.645.140	40.059.998	12.692.290	179.397.428
Creanțe comerciale	689.209.790	66.403.196	278.542	755.891.528
Alte creanțe	15.892.675	3.853.637	83.913.438	103.659.750
Cheltuieli în avans	13.029.068	19.048.694	18.058.945	50.136.707
Numerar și echivalente de numerar	127.002.598	156.568.438	148.258.751	431.829.787
Total active circulante	2.013.117.855	286.017.696	263.201.966	2.562.337.517
Total Active	2.257.325.040	2.934.191.919	341.017.676	5.532.534.635
Împrumuturi pe termen lung	139.431.740	792.671.962	-	932.103.702
Datorii comerciale și alte datorii	-	1.186.647	51.283	1.237.930
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	114.618.497	247.514.525	(2.917.941)	359.215.081
Total datorii pe termen lung	254.050.237	1.041.373.134	(2.866.658)	1.292.556.713
Împrumuturi pe termen scurt	57.987.609	57.400.130	-	115.387.739
Datorii comerciale și alte datorii	179.084.011	41.812.671	53.617.931	274.514.613
Venituri în avans	10.036.903	14.367.519	-	24.404.422
Datorii de leasing	2.089.367	328.275	-	2.417.642
Datorii privind impozitul pe profitul curent	701.506	579.635	9.179.397	10.460.538
Avansuri încasate de la clienți	269.124.661	84.561.879	-	353.686.540
Total datorii curente	519.024.057	199.050.109	62.797.328	780.871.494
Total datorii	773.074.294	1.240.423.243	59.930.670	2.073.428.207

NOTA 33. REZULTATUL PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 31 decembrie 2025 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor, în valoare de 427.075.684 RON (31 decembrie 2024: de 372.625.552 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	427.075.684	372.625.552
Număr mediu ponderat în circulație	110.555.401	4.246.131.103
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	3,8630	0,0878
Rezultat diluat pe acțiune atribuibil acționarilor	3,8467	0,0873

În anul 2025, Societatea a finalizat procesul de înregistrare a consolidării valorii nominale la Depozitarul Central, valoarea nominală a unei acțiuni emise de Societate fiind majorată de la 0,2 RON/acțiune la 10 RON/acțiune, concomitent cu scăderea numărului total de acțiuni (50 de acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune reprezentau o acțiune cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune). Pentru informații suplimentare, a se vedea Nota 14.

NOTA 34. EVENIMENTE ULTERIOARE

La 23 martie 2026, este aprobat bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2026 de Consiliul de Administrație și va fi ulterior supus aprobării în Adunarea Generală Ordinară anuală a Acționarilor care va avea loc la 29 aprilie 2026.

În primul trimestru al anului 2026, Compania a finalizat prima achiziție de terenuri în Statele Unite, situată în orașul Franklin, comitatul Williamson, Tennessee, în zona metropolitană Nashville. Terenul achiziționat are o suprafață totală de 4,53 acri, echivalentul a aproximativ 18.332 mp. Prezența Companiei în SUA va fi dezvoltată printr-o abordare etapizată, alocarea de capital fiind supusă aprobărilor interne și unor criterii stricte de investiții, în conformitate cu standardele de management al riscului ale Companiei.

Compania a achiziționat în mai 2025 Jefyval Holdings Limited, care deține o participație de 35% în Sunset Lake Investiții SRL, proprietarul unui teren de aproximativ 9.000 mp în București. În primul trimestru al anului 2026, Compania a achiziționat restul de 65% din Sunset Lake Investiții SRL, obținând controlul deplin asupra entității.

Ulterior datei de raportare, tensiunile geopolitice din Orientul Mijlociu au escaladat în urma izbucnirii conflictului armat care a implicat Iranul. Situația a contribuit la creșterea volatilității piețelor financiare și de mărfuri globale, inclusiv la creșteri ale prețurilor la energie și la o incertitudine economică sporită. Conducerea monitorizează impactul potențial al acestor evenimente asupra operațiunilor și poziției financiare a Grupului, inclusiv asupra pieței imobiliare. Efectele potențiale pot include creșterea costurilor de construcție și finanțare, precum și modificări ale condițiilor de piață și ale evaluărilor proprietăților. La data aprobării acestor situații financiare, impactul acestor evenimente nu poate fi estimat în mod fiabil.

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

Situații financiare individuale pentru anul încheiat la 31 decembrie 2025

**Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea
Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară**

CUPRINS**PAGINA**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1 – 5
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	6
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	7
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	8 – 9
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	10
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE	11-48

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii
ONE UNITED PROPERTIES S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare individuale

Opinie

- Am auditat situațiile financiare individuale ale Societății One United Properties S.A. („Societatea”), cu sediul social în București, sector 1, str. Maxim Gorki nr. 20, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 22767862, care cuprind situația poziției financiare la data de 31 decembrie 2025, situația individuală a veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, precum și note la situațiile financiare individuale care includ informații semnificative privind politicile contabile.
- Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2025 se identifică astfel:
 - Activ net / Total capitaluri proprii: RON 1.523.540.193
 - Profitul net al exercițiului financiar: RON 225.448.636
- În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Societății la data de 31 decembrie 2025, performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („OMF 2844/2016”) cu modificările și completările ulterioare.

Baza pentru opinie

- Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (denumit în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative (denumită în continuare „Legea 162/2017”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea „Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare consolidate” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic Internațional pentru Profesioniștii Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (inclusiv Standardele Internaționale de Independență) (codul IESBA), așa cum este aplicabil auditului situațiilor financiare ale entităților de interes public, împreună cu cerințele etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea 162/2017. Ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspectele cheie de audit

- Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare individuale din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare individuale în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte.

Aspect cheie de audit	Cum a abordat auditul nostru aspectul cheie
Recuperabilitatea investițiilor în, și a împrumuturilor către, filiale și entități asociate Conform Notei 6 la situațiile financiare individuale, investițiile în filiale și entități asociate recunoscute de Societate sunt înregistrate la valoarea de 754.445.795 RON la 31 decembrie 2025 (31 decembrie 2024: 453.163.204 RON) și așa cum este prezentat la Nota 7 la situațiile financiare individuale, împrumuturile acordate filialelor și entităților asociate recunoscute de Societate sunt înregistrate la valoarea de 704.617.010 RON la 31 decembrie 2025 (31 decembrie 2024: 788.145.628 RON). Societatea a analizat deprecierea investițiilor și a împrumuturilor acordate filialelor și entităților asociate, în conformitate cu IAS 36, IFRS 9 și politica sa contabilă. Dată fiind estimarea și complexitatea inerentă a evaluării atât a valorii contabile a unei filiale sau a entităților asociate, cât și a pierderii preconizate din credite rezultate din împrumuturile intra-grup, am identificat că acest aspect reprezintă un aspect cheie de audit.	Procedurile de audit pe care le-am efectuat au fost proceduri de fond și au inclus: - Înțelegerea politicilor contabile folosite în întocmirea situațiilor financiare individuale, cu privire la deprecierea investițiilor și a împrumuturilor. - Am verificat dacă metodologia folosită de conducere pentru a ajunge la valoarea contabilă a investițiilor în filiale și asocieri în participațiune este în conformitate cu IAS 36 Deprecierea activelor, și dacă pentru împrumuturile către filiale, pierderea preconizată din credite este în conformitate cu IFRS 9 Instrumente Financiare, inclusiv provizionul aferent pentru deprecierea investițiilor și reluarea deprecierei împrumuturilor. - Am testat eșantioane de investiții realizate în cursul perioadei și contractele de împrumut semnate în perioada auditată pentru a stabili acuratețea valorii inițiale a investițiilor și a împrumuturilor către filiale. - Am identificat și am testat estimările cheie cu privire la evaluarea deprecierei investițiilor și a împrumuturilor către filiale este evaluarea de bază a investițiilor imobiliare sau a altor active deținute de filiale. - Am evaluat dacă prezentările de informații referitoare la investiții și împrumuturi către filiale și entități asociate, inclusiv ipotezele cheie, sunt complete și adecvate.

Alte informații

6. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor și Raportul de remunerare, dar nu cuprind situațiile financiare individuale și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare individuale nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare individuale, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

Alte responsabilități de raportare cu privire la alte informații – Raportul administratorilor

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMF 2844/2016 .

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare individuale sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare individuale;
- Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMF 2844/2016.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2025, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Alte responsabilități de raportare cu privire la alte informații – Raportul de remunerare

Cu privire la Raportul de remunerare, am citit Raportul de remunerare pentru a determina dacă acesta prezintă, sub toate aspectele semnificative, informațiile cerute de articolul 107, alin. (1) și (2) din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare individuale

7. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare individuale în conformitate OMF 2844/2016 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
8. În întocmirea situațiilor financiare individuale, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare individuale

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare individuale, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
11. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare individuale sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probe de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare individuale reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
12. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

13. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, acțiunile întreprinse pentru eliminarea riscurilor sau măsurile de protecție aplicate.
14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, determinăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

15. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor la data de 25 aprilie 2024 să audităm situațiile financiare individuale ale One United Properties S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 9 ani, acoperind exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2017 până la 31 decembrie 2025.

Raport privind informațiile referitoare la impozitul pe profit

16. Pentru exercițiul financiar anterior exercițiului financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare individuale, Societatea nu a avut obligația, conform OMF 2844/2016, punctele 60² - 60⁶, de a publica un raport privind informațiile referitoare la impozitul pe profit.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Societății, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu au fost furnizate serviciile non audit interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Raport privind conformitatea cu Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative („Legea 162/2017”) și Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei privind Standardul Tehnic de Reglementare privind Formatul Unic European de Raportare Electronică („ESEF”).

Am efectuat o misiune de asigurare rezonabilă asupra conformității cu Legea 162/2017 și Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei aplicabil situațiilor financiare incluse în raportul financiar anual al One United Properties S.A. („Societatea”) astfel cum sunt prezentate în fișierele digitale care includ prezentul raport de audit („Fișierele Digitale”).

(I) Responsabilitatea conducerii și a persoanelor însărcinate cu guvernanta pentru Fișierele Digitale întocmite în conformitate cu ESEF

Conducerea este responsabilă pentru întocmirea Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF. Această responsabilitate presupune:

- proiectarea, implementarea și menținerea controlului intern relevant pentru aplicarea ESEF;
- asigurarea conformității dintre Fișierele Digitale și situațiile financiare individuale care vor fi depuse în conformitate cu Ordinul 2844/2016.

Persoanele însărcinate cu guvernanta sunt responsabile cu supravegherea întocmirii Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF.

(II) Responsabilitatea auditorului pentru auditul Fișierelor Digitale

Avem responsabilitatea de a exprima o concluzie cu privire la măsura în care situațiile financiare individuale incluse în raportul financiar anual sunt în conformitate cu cerințele ESEF, în toate aspectele semnificative, în baza probelor obținute. Misiunea noastră de asigurare rezonabilă a fost efectuată în conformitate cu Standardul internațional privind

Misiunile de Asigurare 3000 (revizuit), Alte misiuni de asigurare decât auditurile sau revizuirile informațiilor financiare istorice (ISAE 3000) emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Audit și Asigurare.

Societatea noastră aplică Standardul Internațional privind Managementul Calității 1 („ISQM 1”) și, în consecință, menține un sistem cuprinzător de control al calității, inclusiv politici și proceduri documentate privind conformitatea cu cerințe etice, standarde profesionale și cerințe legale și de reglementare aplicabile.

O misiune de asigurare rezonabilă în conformitate cu ISAE 3000 presupune efectuarea de proceduri pentru a obține probe cu privire la conformitatea cu ESEF. Natura, plasarea în timp și amplasarea procedurilor selectate depind de raționamentul auditorului, inclusiv de evaluarea riscului de abateri semnificative de la cerințele ESEF, cauzate fie de fraudă, fie de eroare. O misiune de asigurare rezonabilă presupune:

- obținerea unei înțelegeri a procesului Societății de pregătire a Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF, inclusiv a controalelor interne relevante;
- reconcilierea Fișierelor Digitale cu situațiile financiare individuale auditate ale Societății care vor fi depuse în conformitate cu Ordinul 2844/2016;
- evaluarea dacă situațiile financiare individuale incluse în raportul anual au fost întocmite într-un format XHTML valabil.

Considerăm că probele obținute sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru concluzia noastră.

În opinia noastră, situațiile financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025 incluse în raportul financiar anual în Fișierele Digitale respectă, în toate aspectele semnificative, cerințele ESEF.

În prezenta secțiune nu exprimăm o opinie de audit, o concluzie de revizuire sau orice altă concluzie de asigurare privind situațiile financiare individuale. Opinia noastră asupra situațiilor financiare individuale ale Societății pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025 este inclusă în secțiunea „Raport cu privire la auditul situațiilor financiare individuale” de mai sus.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Andrei Cozachevici.

Andrei Cozachevici, Partener Audit



Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul AF 3376

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Cozachevici Andrei
Registrul Public Electronic: AF3376

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul FA 25

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit: Deloitte Audit S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA25

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 9, Sector 1
București, România
27 martie 2026

ONE UNITED PROPERTIES SA
SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2025
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

Situația poziției financiare	Nota	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări necorporale		84.358	84.358
Imobilizări corporale		5.745	9.833
Investiții în filiale și entități asociate	6	754.445.795	453.163.204
Împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	7	606.280.007	744.649.715
Împrumuturi acordate altor entități	7	5.829.657	-
Active cu impozitul amânat	11	92.269	88.253
Alte active imobilizate	8	63.662.461	63.450.850
Total active imobilizate		1.430.400.292	1.261.446.213
Active circulante			
Creanțe comerciale	9	25.173.222	59.855.430
Alte creanțe	9	141.614.667	139.648.069
Cheltuieli în avans		140.253	17.703.252
Împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	7	98.337.003	43.495.913
Împrumuturi acordate altor entități	7	13.810.562	-
Numerar și echivalente de numerar	10	64.751.984	141.783.900
Total active circulante		343.827.691	402.486.564
TOTAL ACTIVE		1.774.227.983	1.663.932.777
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	12	1.105.000.000	1.105.831.013
Prime de capital	12	114.833.373	114.833.373
Acțiuni proprii	12	(29.472.421)	(14.326.329)
Alte rezerve de capital	12	4.307.774	13.852.860
Rezerve legale	12	42.998.905	31.335.174
Rezultat reportat		285.872.562	180.873.202
Total capitaluri proprii		1.523.540.193	1.432.399.293
Datorii pe termen lung			
Alte datorii pe termen lung	13	1.531.233	359.393
Total datorii pe termen lung		1.531.233	359.393
Datorii pe termen scurt			
Datorii comerciale	13	464.359	1.019.069
Alte datorii	13	243.930.304	221.243.577
Datorii privind impozitul pe profitul curent	11	4.761.894	8.911.445
Total datorii pe termen scurt		249.156.557	231.174.091
Total datorii		250.687.790	231.533.484
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		1.774.227.983	1.663.932.777

Situațiile financiare individuale au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 23 martie 2026 și semnate în numele acestora de către:

Victor Căpitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoilă
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A.**SITUAȚIA VENITURILOR ȘI A CHELTUIELILOR ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL
LA 31 DECEMBRIE 2025***(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)*

Situația individuală a veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global	Nota	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Venituri din dividende	16	161.526.945	76.250.730
Venituri din dobânzi	16	45.962.331	39.514.552
Total venituri din exploatare		207.489.276	115.765.282
Câștig net din vânzarea /cedarea investițiilor în subsidiare și asociați	14	18.733.123	(165.949)
Alte venituri	14	22.413	18.335.737
Total venituri din activități curente		226.244.812	133.935.070
Amortizarea și deprecierea și reluarea ajustărilor nete	15	(5.633.009)	873.721
Cheltuieli generale de administrație	15	(429.177)	(1.310.128)
Alte cheltuieli de exploatare	15	(5.646.260)	(7.438.028)
Total cheltuieli din activități curente		(11.708.446)	(7.874.435)
Rezultat din activități curente		214.536.366	126.060.635
Alte venituri financiare	17	18.738.253	81.083
Rezultat înainte de impozit		233.274.619	126.141.718
Cheltuieli cu impozitul	11	(7.825.983)	(5.148.847)
Rezultat net al perioadei		225.448.636	120.992.871
Total rezultat global aferent perioadei		225.448.636	120.992.871
Rezultatul de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	21	2,0392	0,0285
Rezultat diluat pe acțiune atribuibil acționarilor	21	2,0306	0,0283

Situațiile financiare individuale au fost aprobate de Conducerea Societății, au fost autorizate pentru a fi emise la 23 martie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

Victor Căpitanu
Administrator

Valentin-Cosmin Samoilă
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A.
SITUAȚIA MODIFICĂRIILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

Situația modificărilor capitalurilor proprii	Notă	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezerve legale	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2025		1.105.831.013	114.833.373	13.852.860	(14.326.329)	31.335.174	180.873.202	1.432.399.293
Profitul aferent anului		-	-	-	-	-	225.448.636	225.448.636
Dividende distribuite din profitul statutar	12	-	-	-	-	-	(117.110.089)	(117.110.089)
Emisiunea de acțiuni ordinare	12	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve	12	7	-	(7)	-	-	-	-
Reducerea de capital social – anularea/ acțiunilor proprii	12	(831.020)	-	-	2.485.867	-	(1.654.847)	-
Transferul rezervelor legale în rezultatul reportat	12	-	-	-	-	11.663.731	(11.663.731)	-
Achiziția de acțiuni proprii	12	-	-	-	(17.631.959)	-	-	(17.631.959)
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	12	-	-	(9.545.079)	-	-	9.979.391	434.312
Sold la 31 decembrie 2025		1.105.000.000	114.833.373	4.307.774	(29.472.421)	42.998.905	285.872.562	1.523.540.193

ONE UNITED PROPERTIES S.A.
SITUAȚIA MODIFICĂRIILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

Situația modificărilor capitalurilor proprii	Notă	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve de capital	Actiuni proprii	Rezerve legale	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024		759.530.863	91.530.821	21.140.590	(3.468.115)	25.028.088	159.003.580	1.052.765.827
Profitul aferent perioadei		-	-	-	-	-	120.992.871	120.992.871
Dividende distribuite din profitul statutar	12	-	-	-	-	-	(76.118.484)	(76.118.484)
Emisiunea de acțiuni ordinare	12	346.300.150	23.302.552	-	-	-	-	369.602.702
Transferul rezervelor legale în rezultatul reportat	12	-	-	-	-	6.307.086	(6.307.086)	-
Achiziția de acțiuni proprii	12	-	-	-	(10.858.214)	-	-	(10.858.214)
Costuri externe direct atribuibile emisiunii de acțiuni ordinare		-	-	-	-	-	(465.334)	(465.334)
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	12	-		(7.287.730)	-	-	(16.232.345)	(23.520.075)
Sold la 31 decembrie 2024		1.105.831.013	114.833.373	13.852.860	(14.326.329)	31.335.174	180.873.202	1.432.399.293

		31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare			
Rezultat net al exercițiului financiar		225.448.636	120.992.871
Ajustări pentru:			
Cheltuieli cu amortizarea	15	4.089	242.285
Ajustări pentru depreciere, provizioane, reluări nete	15	5.628.920	(1.116.006)
Plăți pe bază de acțiuni	12	434.312	6.023.118
Pierdere/(Câștig) nerealizat din cursul de schimb		(20.454.678)	(44.596)
Venituri din dobânzi	16	(45.962.331)	(39.514.552)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	11	7.825.983	5.148.847
Venituri din dividende	16	(161.526.945)	(76.250.730)
(Câștig)/pierdere din vânzarea (cedarea) investițiilor		(18.733.123)	165.949
<i>Modificări în capitalul circulant</i>			
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură		(25.418.938)	(512.901)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii		25.296.772	(49.565.278)
(Creșterea)/Descreșterea altor active imobilizate		(211.611)	(4.917.407)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor pe termen lung		1.171.840	(110.802)
Numerar net din activități de exploatare		(6.497.074)	(39.459.202)
Împrumuturi acordate	7	(806.944.755)	(690.037.381)
Încasări din împrumuturi acordate	7	723.223.235	615.183.443
Dobânzi încasate din împrumuturi	7	23.928.250	14.147.328
Achiziții de imobilizări corporale		-	(6.335)
Achiziții de imobilizări necorporale		-	(10.922)
Achiziții/Investiții de/în filiale și entități asociate		(123.605.915)	(74.275.185)
Alte sume aferente tranzacțiilor cu minorități		17.449.423	(17.411.100)
Vânzări/Investiții de/în filiale și entități asociate		23.766.923	13.540
Dividende încasate		161.526.945	74.250.730
Dobânzi încasate		3.196.056	4.113.910
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții		22.540.162	(74.031.972)
Dividende plătite		(75.443.045)	(110.202.190)
Încasări din emisiunea de acțiuni și prime de emisiune		-	340.059.509
Achiziție de acțiuni proprii		(17.631.959)	(10.858.214)
Costuri externe plătite pentru emisiunile de noi acțiuni		-	(465.334)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare		(93.075.004)	218.533.771
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar		(77.031.916)	105.042.597
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului	10	141.783.900	36.741.303
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	10	64.751.984	141.783.900

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Situațiile financiare individuale ale One United Properties S.A. pentru anul încheiat la 31 decembrie 2025 au fost aprobate de Consiliul de Administrație și autorizate pentru a fi emise la 23 martie 2026.

ONE UNITED PROPERTIES S.A. („Societatea”), a fost înființată în 2007 în conformitate cu Legea nr. 31/1990 având ca obiect deținerea și administrarea investițiilor în filiale și asociați, care au ca activitate principală dezvoltarea și vânzarea de proprietăți imobiliare. Societatea are codul fiscal RO22767862 și este înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21705/2007. Sediul social al Societății se află în Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1, iar sediul secundar în Calea Floreasca nr 159, Clădirea One Tower, București, sector 1.

Capitalul social al Societății este de 1.105.000.000 RON împărțit în 110.500.000 acțiuni la o valoare nominală de 10 RON / fiecare (2024: 0,2 RON / fiecare). One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest S.R.L. (reprezentată de dl. Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl. Victor Căpitanu), care dețin 25,5391% fiecare, iar alți acționari dețin 48,9218%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

Acțiunile Societății s-au listat la Bursa de Valori București (BVB) în 12 iulie 2021, în urma unei oferte publice inițiale care a avut loc în perioada 22 iunie 2021 - 02 iulie 2021, timp în care Societatea a atras 259.112.477,28 RON pentru dezvoltări și investiții viitoare atât în segmentul rezidențial, cât și în cel de birouri. La 20 septembrie 2021, acțiunile Societății sunt incluse în indicele BET, care urmărește evoluția a 19 celor mai lichide companii listate la Bursa de Valori de București. În 20 decembrie 2021, acțiunile Societății au fost incluse în indicele FTSE Global All Cap. Furnizorul global de indici FTSE Russell a anunțat în urma analizei trimestriale, că acțiunile Societății sunt incluse, începând cu 20.06.2022, în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging.

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

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

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2025	% participație la 31 decembrie 2024	Sediul social
One Modroga S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula S.R.L. (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Plaza S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult S.R.L.	Servicii de arhitectura pentru proiectele grupului și în afara grupului	60,00%	60,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Towers S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park S.R.L. (fosta One Herăstrău Properties S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate S.R.L.	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District S.R.L. (fosta One District Properties S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Lofts S.R.L. (fosta One North Gate SA)	Dezvoltator imobiliar în București	98,57%	97,57%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower S.R.L. (fosta One United Tower SA)	Dezvoltator imobiliar în București	71,46%	71,46%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2025	% participație la 31 decembrie 2024	Sediu social
One Mamaia Nord S.R.L. (fosta Neo Mamaia S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Timpuri Noi S.R.L. (fosta Neo Timpuri Noi S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Vista S.R.L. (fosta Neo Herăstrău Park S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%	95,00%	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	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments S.R.L. (fosta One Herăstrău Real Estate S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în București	71,56%	67,56%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	Dezvoltator imobiliar în București	71,56%	67,56%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 4 S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 19 S.R.L. (fosta One Mamaia S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 4 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Plaza Athenae S.R.L. (fosta One Proiect 3 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău City S.R.L. (fosta One Proiect 7 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club S.R.L. (fosta One Proiect 6 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Carpathian Lodge Magura S.R.L. (fosta Carpathian Estate S.R.L., fosta One Carpathian Lodge-Magura S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	66,72% (filială detinută indirect)	66,72% (filială detinută indirect)	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Reinvent Energy S.R.L.	Instalații electrice și sanitare pentru proiecte imobiliare	20,00%	20,00%	Str. Baba Novac, nr. 8A, București, sector 3
One Herăstrău Office Properties S.R.L.	Dezvoltator imobiliar	30,00%	30,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Glass Rom Impex S.R.L.	Construcții	20,00%	20,00%	BUCURESTI sect. 4 str. Metalurgiei nr. 452
One Property Support Services S.R.L.	Administrarea proprietății	0,00%	20,00%	Bucuresti Sectorul 6, Spl. Independentei, nr. 202
Skia Financial Services S.R.L.	Servicii	40,00%(participație indirectă)	40,00% (participație indirectă)	Bucuresti
One Proiect 8 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One City Club S.R.L. (fosta One Proiect 9 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Downtown S.R.L. (fosta One Proiect 10 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Denumirea filialei și a entității asociate	Activitatea	% participație la 31 decembrie 2025	% participație la 31 decembrie 2024	Sediu social
One Proiect 24 S.R.L. (fosta One United Italia S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Management Services S.R.L.	Servicii de management	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bo Retail Invest S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One M Hotel S.R.L. (fosta One Proiect 12 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Towers S.R.L. (fosta One Proiect 14 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	60,00%	90,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Park Line S.R.L. (fosta One Proiect 16 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Real Habitat Office Building S.R.L. (fosta One Technology District S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	56,56%	57,40%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 18 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bucur Obor SA	Închiriere de spații comerciale	59,60% (filială deținută indirect)	54,44% (filială deținută indirect)	Str. Colentina nr. 2, București, sector 2
Eliade Tower S.R.L.	Închiriere de birouri în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Victoriei Plaza S.R.L. (fosta Mam Imob Business Center S.R.L.)	Închiriere de birouri	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 11 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00% (filială deținută indirect)	100,00% (filială deținută indirect)	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 20 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 22 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 21 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Veora Project 1 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Propcare S.R.L.	Servicii de administrare a proprietății	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Băneasa Airpark S.R.L. (fosta One Proiect 23 S.R.L.)	Dezvoltator imobiliar în București	70,00%	70,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Prelude 2000 S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	100,00% (filială deținută indirect)	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
MK Discount S.R.L.	Holding	49,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Mozaic IM S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	100,00% (filială deținută indirect)	0,00%	România
Mozaic AP S.R.L.	Dezvoltator imobiliar în România	100,00% (filială deținută indirect)	0,00%	România
Jefyval Holdings Limited	Holding	100,00% (filială deținută indirect)	0,00%	Cipru
Prestige Hospitality S.R.L.	Servicii	20,00% (participație deținută indirect)	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Sunset Lake Investitii S.R.L.	Dezvoltator imobiliar	35,00% (participație deținută indirect)	0,00%	România

NOTA 1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Sfera de aplicare a consolidării este prezentată mai jos:

Sfera de aplicare a consolidării	Consolidare integrală a filialelor	Entități asociate	Total
Sold la 31 decembrie 2024	53	7	60
Achiziții	4	3	7
Lichidări	-	(1)	(1)
Sold la 31 decembrie 2025	57	9	66

Pentru informații suplimentare, a se vedea Nota 6 *Investiții în filiale și entități asociate*.

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

Situațiile financiare individuale („situațiile financiare”) ale Societății au fost întocmite în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Finanțelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”), adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, Societatea întocmește situații financiare consolidate în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Societatea a întocmit situații financiare IFRS care cuprind situația poziției financiare, situația veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situația fluxurilor de trezorerie și situația modificărilor capitalurilor proprii pentru anul încheiat la 31 decembrie 2025, note care cuprind un rezumat al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

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

2.b Continuitatea activității

Conducerea a luat în considerare oportunitatea adoptării bazei continuității activității în întocmirea situațiilor financiare individuale. Evaluarea continuității activității a Societății acoperă perioada până la 31 decembrie 2026 („perioada de continuitate a activității”), fiind de cel puțin 12 luni de la data autorizării situațiilor financiare individuale.

Conducerea a evaluat capacitatea Companiei de a continua activitatea, luând în considerare poziția sa financiară și previziunile fluxului de numerar. Pe baza acestei evaluări, conducerea consideră că Grupul dispune de resurse adecvate pentru a continua să activeze operațional în viitorul previzibil.

În consecință, situațiile financiare au fost întocmite pe baza principiului continuității activității, ceea ce înseamnă că Societatea își va continua activitatea în viitorul previzibil, rezultatele actuale estimate de conducere și acționari fiind considerate solide.

2.c Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor

Politicile contabile adoptate sunt în concordanță cu cele ale exercițiului financiar precedent, cu excepția următoarelor IFRS-uri modificate care au fost adoptate de Societate de la 1 ianuarie 2025. Societatea 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 noi standarde și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății în perioada de aplicare inițială.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

2.c Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor (continuare)

Standarde noi și modificate și interpretări în vigoare pentru perioada de raportare curentă

În anul curent, Societatea a aplicat amendamente la IAS 21 „Lipsa convertibilității” emise de IASB și adoptate de UE, care intră în vigoare în mod obligatoriu pentru perioada de raportare care începe la sau după 1 ianuarie 2025. Adoptarea acestor amendamente nu a avut niciun impact semnificativ asupra informațiilor prezentate sau asupra sumelor raportate în aceste situații financiare.

Standarde contabile IFRS noi și revizuite, emise și adoptate de UE, dar care nu sunt încă în vigoare

La data autorizării acestor situații financiare, Societatea nu a aplicat următoarele standarde contabile IFRS noi și revizuite, emise de IASB și adoptate de UE, dar care nu sunt încă în vigoare:

- **Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 Amendamente la Clasificarea și Evaluarea Instrumentelor Financiare** emise de IASB la 30 mai 2024. Amendamentele clarifică clasificarea activelor financiare cu caracteristici de mediu, sociale și de guvernanta corporativă (ESG) și similare. Amendamentele clarifică, de asemenea, data la care un activ financiar sau o datorie financiară este derecunoscută și introduc cerințe suplimentare de publicare a informațiilor privind investițiile în instrumente de capitaluri proprii desemnate la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global și instrumente financiare cu caracteristici contingente.
- **Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7: Contracte care fac referire la energia electrică dependentă de natură**, emise de IASB la 18 decembrie 2024. Cerințele privind consumul propriu din IFRS 9 sunt modificate pentru a include factorii pe care o entitate trebuie să îi ia în considerare atunci când aplică IFRS 9:2.4 contractelor de cumpărare și preluare a energiei electrice regenerabile pentru care sursa de producție a energiei electrice este dependentă de natură. Cerințele de contabilitate de acoperire împotriva riscurilor din IFRS 9 sunt modificate pentru a permite unei entități care utilizează un contract pentru energie electrică regenerabilă dependentă de natură cu caracteristici specificate ca instrument de acoperire împotriva riscurilor să desemneze un volum variabil de tranzacții prognozate cu energie electrică ca element acoperit dacă sunt îndeplinite criteriile specificate și să măsoare elementul acoperit utilizând aceleași ipoteze de volum ca cele utilizate pentru instrumentul de acoperire împotriva riscurilor. Amendamente la IFRS 7 și IFRS 19 pentru a introduce cerințe de publicare a informațiilor privind contractele pentru energia electrică dependentă de natură cu caracteristici specificate.
- **Amendamente IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 și IAS 7** - Îmbunătățiri anuale ale Standardelor de Contabilitate IFRS – Volumul 11 emise de IASB în 18 iulie 2024. Aceste amendamente includ clarificări, simplificări, corecții și modificări în următoarele domenii: (a) contabilitatea de acoperire a riscurilor adoptată de o entitate care adoptă standardele pentru prima dată (IFRS 1); (b) câștigul sau pierderea la scoaterea din gestiune (IFRS 7); (c) prezentarea diferenței amânate între valoarea justă și prețul de tranzacționare (IFRS 7); (d) introducerea și prezentările de informații privind riscul de credit (IFRS 7); (e) scoaterea din evidență a datoriilor de leasing de către locatar (IFRS 9); (f) prețul de tranzacționare (IFRS 9); (g) stabilirea unui „reprezentant de facto” (IFRS 10); (h) metoda bazată pe cost (IAS 7).
- **Amendamente la IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în entități asociate și asocieri în participațiune:** Vânzarea sau contribuția de active între un investitor și entitatea asociată sau asocierea în participațiune a acestuia, emise de IASB la 11 septembrie 2014. Amendamentele abordează un conflict între cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică faptul că, într-o tranzacție care implică o entitate asociată sau o asociere în participațiune, gradul de recunoaștere a câștigului sau pierderii depinde de faptul dacă activele vândute sau contribuite constituie o afacere.

Aceste amendamente nu afectează situațiile financiare individuale, și nici nu se așteaptă că vor avea un impact viitor asupra Societății.

Standarde de contabilitate IFRS noi și revizuite emise de IASB, dar care nu au fost adoptate de UE

- **IFRS 18 Prezentarea și informațiile din situațiile financiare**, emis de IASB la 9 aprilie 2024, va înlocui IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare. Standardul introduce trei seturi de noi cerințe pentru a îmbunătăți raportarea performanței financiare de către companii și pentru a oferi investitorilor o bază mai bună pentru analiza și compararea companiilor. Principalele modificări ale noului standard față de IAS 1 includ: (a) Introducerea unor categorii (exploatare, investiții, finanțare, impozit pe profit și activități întrerupte) și a unor subtotaluri definite în contul de profit sau pierdere; (b) introducerea unor cerințe pentru îmbunătățirea agregării și dezagregării; (c) Introducerea de informații privind Indicatorii de performanță definiți de conducere (MPM) în notele la situațiile financiare.
- **IFRS 19 Filiale fără răspundere publică: informații de furnizat** emise de IASB la 9 mai 2024 și modificate de IASB la 21 august 2025. Standardul permite unei filiale să furnizeze informații suplimentare reduse atunci când aplică Standardele Contabile IFRS în situațiile sale financiare. IFRS 19 este opțional pentru filialele eligibile și stabilește cerințele de publicare pentru filialele care aleg să îl aplice.

NOTA 2. INFORMAȚII GENERALE (continuare)

2.c. Standarde, amendamente și noi interpretări ale standardelor (continuare)

- **Amendamente la IAS 21 Efectele modificărilor cursurilor de schimb valutar:** Conversia într-o monedă de prezentare hiperinflaționistă, emise de IASB la 13 noiembrie 2025. Amendamentele clarifică modul în care companiile ar trebui să traducă situațiile financiare dintr-o monedă non-hiperinflaționistă într-una hiperinflaționistă.
- **IFRS 14 Conturi de amânare aferente reglementărilor,** emis de IASB la 30 ianuarie 2014. Acest standard este destinat să permită entităților care adoptă pentru prima dată IFRS și care recunosc în prezent conturile de amânare aferente reglementărilor în conformitate cu GAAP-urile lor anterioare, să continue să facă acest lucru și după tranziția la IFRS.
- **Amendamente la IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în entități asociate și asocieri în participație-Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia,** emise de IASB la 11 septembrie 2014. Amendamentele abordează un conflict între cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică faptul că, într-o tranzacție care implică o entitate asociată sau o asociere în participațiune, gradul de recunoaștere a câștigului sau pierderii depinde de dacă activele vândute sau contribuie constituie o afacere.

IFRS 18 *Prezentare și informații de furnizat în situațiile financiare* a fost emis de IASB și va înlocui IAS 1 *Prezentarea situațiilor financiare*. Standardul introduce noi cerințe pentru structura și prezentarea situațiilor financiare, în special în contul de profit sau pierdere, cu scopul de a îmbunătăți comparabilitatea și transparența informațiilor financiare pentru utilizatori. Conform IFRS 18, entitățile vor fi obligate să clasifice veniturile și cheltuielile în categorii definite, cum ar fi activități de exploatare, investiții și finanțare, și să prezinte subtotaluri specifice, inclusiv profitul operațional. Pentru entitățile imobiliare, acest lucru poate afecta modul în care anumite elemente - cum ar fi modificările valorii juste a proprietăților de investiții, veniturile din chirii și cheltuielile operaționale aferente - sunt prezentate în contul de profit sau pierdere.

IFRS 18 intră în vigoare pentru perioadele de raportare anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2027, fiind permisă aplicarea anterioară. Compania evaluează în prezent impactul noului standard asupra prezentării și informațiilor din situațiile sale financiare. Pe baza evaluării inițiale, nu se așteaptă ca adoptarea IFRS 18 să aibă un impact semnificativ asupra recunoașterii sau evaluării activelor, datoriilor, veniturilor sau cheltuielilor Societății, dar poate duce la modificări în prezentarea anumitor elemente din contul de profit sau pierdere și la informații suplimentare în notele la situațiile financiare.

În ceea ce privește celelalte standarde contabile, Societatea este în curs de a analiza toate aceste modificări, dar nu se așteaptă ca adoptarea Standardelor enumerate mai sus să aibă un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății în perioadele viitoare.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE

Politicile contabile prezentate mai jos au fost aplicate în mod consecvent pentru toate perioadele prezentate în aceste situații financiare individuale de către Societate.

3.1 Clasificarea activelor și a datoriilor în active sau datorii pe termen scurt sau pe termen lung

Societatea prezintă activele și datoriile în situația poziției financiare pe termen scurt sau termen lung. Un activ este circulant dacă:

- se estimează că va fi realizat sau vândut sau consumat în ciclul normal de exploatare
 - este deținut în principal pentru a fi vândut
 - se estimează că va fi realizat în termen de douăsprezece luni de la data raportării
- sau
- numerar și echivalente de numerar cu excepția cazului în care este interzisă înlocuirea sau utilizarea sa pentru achitarea unei datorii pe o perioadă de cel puțin douăsprezece luni de la data raportării

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

O datorie este pe termen scurt dacă:

- este de așteptat să fie achitată în ciclul normal de funcționare
 - este deținută în principal pentru a fi vândută
 - trebuie achitată în termen de douăsprezece luni de la data raportării
- sau
- nu are dreptul la sfârșitul perioadei de raportare să amâne stingerea datoriei cu cel puțin douăsprezece luni după perioada de raportare.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.1 Clasificarea activelor și a datoriilor în active sau datorii pe termen scurt sau pe termen lung (continuare)

Societatea clasifică toate celelalte datorii ca fiind pe termen lung.

Activele și datoriile cu impozitul amânat sunt clasificate drept active imobilizate și datorii pe termen lung.

3.2 Venituri

Veniturile sunt recunoscute atunci când obligația de executare asociată vânzării este îndeplinită. Prețul tranzacției cuprinde valoarea justă a contraprestației primite sau de primit, net de taxa pe valoarea adăugată, rabaturi și reduceri și după eliminarea vânzărilor în cadrul Societății.

Principalele surse de venit ale Societății constau în:

- Venituri din dividende și dobânzi
- Alte venituri
- Câștig net din vânzarea /cedarea investițiilor în subsidiare și asociați

3.2.1 Venituri din dividende și dobânzi

Societatea a obținut venituri din dividende de la filialele sale. Venitul din dividende este recunoscut atunci când se stabilește dreptul societății de a primi dividende, la data aprobării de către acționarii filialei respective a distribuirii de dividende interimare sau anuale. Venitul este inclus în totalul veniturilor din exploatare în situația profitului și pierderii și a altor elemente ale rezultatului global și reflectă distribuția profiturilor de la subsidiare. Dividendele au fost declarate pe baza veniturilor din anul respectiv ale filialelor.

Veniturile din dobânzi care rezultă din împrumuturile acordate filialelor și entităților asociate sunt recunoscute pe bază de angajamente și sunt incluse în venituri în situația profitului sau pierderii.

3.2.2 Alte venituri

Alte venituri sunt legate în principal de facturarea costurilor asociate cu serviciile de consultanță și management oferite filialelor sale și părților afiliate.

3.2.3 Câștig net din vânzarea /cedarea investițiilor în subsidiare și asociați

La cedarea unei participații într-o filială, Societatea recunoaște în profit sau pierdere diferența dintre încasările primite din tranzacție și valoarea contabilă a investiției cedate. Câștigul sau pierderea rezultată este prezentată în profit sau pierdere ca câștig/(pierdere) net(ă) din cedarea investițiilor în filiale.

3.3 Valută

Situațiile financiare individuale ale Societății sunt exprimate în RON, care este și moneda funcțională a societății.

Tranzacții și solduri

Tranzacțiile în monedă străină sunt înregistrate inițial de către Societate la cursul valutar al monedei funcționale a acestora la data la care tranzacția se califică pentru prima dată pentru recunoaștere.

Activele și pasivele monetare exprimate în monede străine sunt convertite la cursurile de schimb ale monedei funcționale la data raportării. Diferențele din plata sau conversia elementelor monetare sunt recunoscute în contul de profit și pierdere.

Elementele nemonetare evaluate la cost istoric într-o monedă străină sunt convertite folosind cursurile de schimb la datele tranzacțiilor inițiale. Elementele nemonetare evaluate la valoarea justă într-o monedă străină sunt convertite utilizând cursurile de schimb la data determinării valorii juste.

La determinarea cursului de schimb care trebuie utilizat la recunoașterea inițială a activului, datoriei, cheltuielilor sau veniturilor (sau a unei părți din acesta) pentru derecunoașterea unui activ nemonetar sau a unei datorii nemonetare referitoare la plata în avans, data tranzacției este data la care Societatea recunoaște inițial activul nemonetar sau datoria nemonetară care rezultă din avans. Dacă există mai multe plăți sau încasări în avans, Societatea stabilește data tranzacției pentru fiecare plată sau încasare a avansului.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.4. Investiții în filiale și entități asociate

O filială este o entitate asupra căreia Societatea deține controlul. Un investitor controlează o entitate în care s-a investit atunci când investitorul este expus sau are drepturi la, randamente variabile din implicarea sa în entitatea în care s-a investit și are capacitatea de a direcționa aceste randamente prin puterea sa asupra entității în care s-a investit.

O entitate asociată este o entitate asupra căreia Societatea are o influență semnificativă. O influență semnificativă este puterea de a participa la deciziile de politică financiară și operațională ale entității în care s-a investit, dar nu presupune control.

Investițiile în filiale și entități asociate respectă principiile și tratamentul contabil prevăzute de IAS 27 „Situații financiare individuale”. Acest standard se aplică atunci când o entitate întocmește situații financiare individuale care respectă Standardele Internaționale de Raportare Financiară.

Recunoașterea și evaluarea inițială

Investițiile în filiale și entități asociate se înregistrează la data achiziției, la costul de achiziție.

Evaluarea ulterioară

În scopul evaluării ulterioare, Societatea evaluează investițiile în filiale și entități asociate la cost. Societatea evaluează la sfârșitul fiecărei perioade de raportare dacă există indicii că investiția în filiale și entități asociate poate fi depreciată. Dacă există un astfel de indiciu, Societatea estimează valoarea recuperabilă a investiției în filiale și entități asociate. Se efectuează un test anual de depreciere. Pentru testul de depreciere, pentru fiecare investiție, Societatea obține valoarea justă, pe baza rapoartelor externe de evaluare. Pentru filialele și entitățile asociate pentru care nu există un raport de evaluare externă, Societatea utilizează cel mai fiabil indicator al valorii juste, cum ar fi participația sa în activele nete IFRS. O pierdere din depreciere se înregistrează în contul de profit și pierdere și corespunde valorii cu care valoarea contabilă depășește valoarea recuperabilă a acesteia.

La pierderea unei influențe semnificative, Societatea evaluează și recunoaște orice investiție păstrată la valoarea sa justă. Orice diferență între valoarea contabilă a entității asociate la pierderea influenței semnificative și valoarea justă a investiției reținute și veniturile din cedare este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Împrumuturile acordate asociaților sunt evaluate pentru a determina dacă acestea fac parte din investiția netă a Societății în asociat. Societatea aplică IFRS 9, inclusiv cerințele privind deprecierea, intereselor pe termen lung într-o entitate asociată căreia nu i se aplică metoda punerii în echivalență și care fac parte din investiția netă în entitatea în care s-a investit.

Dividende de la filiale și entități asociate

În conformitate cu IAS 27, dividendele de la o filială sau de la o entitate asociată sunt recunoscute în situațiile financiare individuale ale unei entități atunci când este stabilit dreptul entității de a primi dividendul. Dividendul este recunoscut în contul de profit și pierdere.

3.5 Deprecierea activelor nefinanciare

Societatea face o evaluare la fiecare dată de raportare pentru a determina dacă există un indiciu că pierderile din depreciere recunoscute anterior nu mai există sau au scăzut. Dacă există un astfel de indiciu, Societatea estimează valoarea recuperabilă a activului sau CGU. O pierdere din depreciere recunoscută anterior este reluată numai dacă a existat o modificare a ipotezelor utilizate pentru a determina valoarea recuperabilă a activului de la ultima recunoaștere a deprecierei. Reluarea este limitată astfel încât valoarea contabilă a activului să nu depășească valoarea recuperabilă a acestuia și nici să nu depășească valoarea contabilă care ar fi fost determinată, netă de amortizare, dacă nu ar fi fost recunoscută o pierdere din depreciere pentru activ în anii precedenți. O astfel de reluare este recunoscută în situația profitului sau pierderii, cu excepția cazului în care activul este înregistrat la o valoare reevaluată, caz în care reluarea este tratată ca o creștere din reevaluare.

3.6 Instrumente financiare

Un instrument financiar este orice contract care dă naștere unui activ financiar pentru o entitate și o datorie financiară sau un instrument de capitaluri proprii pentru o alta.

Active financiare

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.6 Instrumente financiare (continuare)

Recunoașterea și evaluarea inițială

Activele financiare sunt clasificate, la recunoașterea inițială, și ulterior evaluate la cost amortizat, valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global sau valoarea justă prin contul de profit și pierdere.

Clasificarea activelor financiare la recunoașterea inițială depinde de caracteristicile contractuale ale fluxului de numerar ale activului financiar și de modelul de activitate al Societății pentru gestionarea acestora.

Cu excepția creanțelor comerciale care nu conțin o componentă de finanțare semnificativă sau pentru care Societatea a aplicat avantajul practic, Societatea evaluează inițial un activ financiar la valoarea justă plus, în cazul unui activ financiar care nu este evaluat la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, costuri de tranzacționare. Deoarece creanțele comerciale și de altă natură ale Societății nu conțin o componentă de finanțare semnificativă, acestea sunt evaluate la prețul de tranzacționare determinat în conformitate cu IFRS 15.

Pentru ca un activ financiar să fie clasificat și evaluat la cost amortizat sau la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global, trebuie să genereze fluxuri de numerar care sunt „exclusiv plăți de principal și dobânzi (SPPI)” din suma principală rămasă.

Această evaluare este denumită testul SPPI și se efectuează la nivel de instrument. Această analiză a fost efectuată pentru toate activele financiare deținute de Societate și toate activele financiare au trecut testul SPPI.

Modelul de afaceri al Societății pentru gestionarea activelor financiare se referă la modul în care își gestionează activele financiare pentru a genera fluxuri de numerar. Modelul de afaceri stabilește dacă fluxurile de numerar vor rezulta din colectarea fluxurilor de numerar contractuale, vânzarea activelor financiare sau ambele.

Activele financiare clasificate și evaluate la cost amortizat sunt deținute în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este deținerea activelor financiare pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale. Este cazul împrumuturilor acordate filialelor sau entităților asociate.

Evaluarea ulterioară

Pentru evaluarea ulterioară, Societatea evaluează activele financiare la cost amortizat dacă ambele condiții următoare sunt îndeplinite:

- activul financiar este deținut în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este deținerea activelor financiare pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale
- și
- termenii contractuali ai activului financiar generează la datele specificate fluxuri de numerar care reprezintă exclusiv plăți de principal și dobânzi din principalul rămas

Activele financiare la cost amortizat sunt ulterior evaluate prin metoda dobânzii efective și sunt supuse deprecierii. Câștigurile și pierderile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când activul este derecunoscut, modificat sau depreciat. Deoarece activele financiare ale Societății (împrumuturi acordate, creanțe comerciale și de altă natură, numerar și depozite pe termen scurt) îndeplinesc aceste condiții, ele sunt ulterior evaluate la cost amortizat.

Derecunoaștere

Un activ financiar (sau, dacă este cazul, o parte a unui activ financiar sau o parte a unui grup de active financiare similare) este scos din gestiune (respectiv, scos din situația individuală a poziției financiare a Societății), în principal atunci când:

- drepturile de a primi fluxurile de trezorerie generate de activ au expirat
- sau
- Societatea și-a transferat drepturile de a primi fluxurile de trezorerie generate de activ sau și-a asumat o obligație de plată a fluxurilor de trezorerie încasate integral, fără întârzieri semnificative, unei terțe părți, în baza unui angajament cu fluxuri identice („pass-through”); și (a) Societatea a transferat în mod semnificativ toate riscurile și recompensele aferente activului sau (b) Societatea nu a transferat și nu a păstrat în mod semnificativ toate riscurile și recompensele aferente activului, dar a transferat controlul asupra activului

Când Societatea și-a transferat drepturile de a încasa fluxuri de numerar dintr-un activ sau a intrat într-un acord de transfer, evaluează dacă și în ce măsură a păstrat riscurile și beneficiile de proprietate.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.6 Instrumente financiare (continuare)

Când nu a transferat, și nici nu a păstrat în mod substanțial toate riscurile și beneficiile activului și nici nu a transferat controlul asupra activului, Societatea continuă să recunoască activul transferat în măsura în care este implicat în continuare. În acest caz, Societatea recunoaște și o datorie asociată. Activul transferat și datoria asociată sunt evaluate pe o bază care reflectă drepturile și obligațiile pe care Societatea le-a păstrat.

Implicarea continuă care ia forma unei garanții asupra activului transferat este evaluată la valoarea cea mai mică dintre valoarea contabilă inițială a activului și valoarea maximă a contraprestației pe care Societatea ar putea fi obligată să o ramburseze.

- *Deprecierea activelor financiare*

Deprecierea activelor financiare are loc în două etape: analiza pierderilor preconizate din creditele terților și analiza activelor financiare aferente entităților din grup, respectiv filiale și entități asociate.

- *Deprecierea activelor financiare aferente terților*

Societatea recunoaște un provizion pentru pierderile de credit preconizate (ECL) pentru toate creanțele terților deținute de Societate. ECL se bazează pe diferența dintre fluxurile de numerar contractuale datorate prin contract și toate fluxurile de numerar pe care Societatea se așteaptă să le primească, actualizate la o aproximare a ratei dobânzii efective inițiale. Fluxurile de numerar preconizate vor include fluxurile de numerar provenite din vânzarea garanțiilor deținute sau din alte ameliorări ale condițiilor de credit care fac parte integrantă din termenii contractuali.

În ceea ce privește creanțele comerciale și alte creanțe aferente terților clienți, Societatea aplică o abordare simplificată în calculul ECL. Prin urmare, Societatea nu urmărește modificările în riscul de credit, ci recunoaște în schimb un provizion pentru pierdere bazat pe ECL pe durata de viață la fiecare dată de raportare (adică, un provizion pentru pierdere pentru pierderile de credit preconizate pe durata de viață rămasă a creditului, indiferent de momentul nerambursării). Societatea a stabilit o matrice de provizionare care se bazează pe experiența sa istorică de pierderi din credite, specifică debitorilor și mediului economic.

Societatea consideră că un activ financiar este în stare de nerambursare atunci când informațiile interne sau externe indică faptul că este puțin probabil ca Societatea să încaseze integral sumele contractuale restante. Indicatorii că nu există o așteptare rezonabilă de recuperare includ, printre altele, probabilitatea insolvenței sau dificultățile financiare semnificative ale debitorului. Activele financiare sunt derecunoscute atunci când nu există nicio așteptare rezonabilă de recuperare.

Indiferent de analiza de mai sus, Societatea consideră că starea de nerambursare apare atunci când un activ financiar este restant de mai mult de 90 de zile, cu excepția cazului în care Societatea are informații rezonabile și justificabile care demonstrează că un criteriu de nerambursare mai important este mai adecvat. Pentru aceste active financiare aferente terților care sunt restante de mai mult de 90 de zile, Societatea efectuează proceduri de încasare a numerarului. Majoritatea activelor financiare sunt reprezentate de solduri cu entitățile afiliate.

- *Deprecierea activelor financiare intra-grup*

Soldurile intra-grup sunt legate în principal de împrumuturile acordate filialelor și entităților asociate și de creanțele comerciale și alte creanțe cu societăți din grup.

Expuneri clasificate în Stadiul 1

Pentru a evalua pierderile de credit preconizate (ECL) pentru aceste solduri, Societatea trece la o analiză pe linii a riscului atașat fiecărei contrapărți. Toate activele financiare sunt clasificate sistematic în stadiul inițial în „Stadiul 1”. În general, toate sumele se decontează în maximum un an de la finalizarea proiectelor. În plus, datele istorice arată că nicio societate din grup nu a intrat în incapacitate de plată.

Expuneri clasificate în Stadiul 2

Pentru a identifica expunerile din Stadiul 2, creșterea semnificativă a riscului de credit față de data recunoașterii inițiale este evaluată de Societate utilizând toate datele disponibile anterioare și prospective (istoricul anterior în ceea ce privește plățile, scenariile de prognoză macroeconomică, analizele sectoriale, proiecțiile fluxurilor de numerar pentru unele contrapărți etc.).

Societatea utilizează un criteriu principal pentru a evalua modificările semnificative ale riscului de credit: modificarea clasificării contrapărții în „sensibil”, care va fi cazul atunci când Societatea identifică schimbări semnificative în sectorul său operațional, în condițiile macroeconomice și în rentabilitatea preconizată a proiectului contrapărții. Acesta este un indicator de deteriorare a riscului de credit.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.6 Instrumente financiare (continuare)

Odată ce aceste criterii sunt îndeplinite, expunerea rămasă relevantă este transferată de la Stadiul 1 la Stadiul 2, iar deprecierile sau provizioanele aferente sunt ajustate în consecință. În plus, Societatea efectuează o evaluare a unei creșteri semnificative a riscului de credit pentru toate împrumuturile, la fiecare dată de raportare.

Expuneri clasificate în Stadiul 3

Societatea consideră că un activ financiar este în incapacitate de plată și, prin urmare, în Stadiul 3, atunci când informațiile interne sau externe indică faptul că este puțin probabil ca contrapartea să primească integral sumele contractuale restante. Indicatorii potrivit cărora nu există așteptări rezonabile de recuperare includ, printre altele, probabilitatea insolvenței sau dificultățile financiare semnificative ale debitorului.

În acest caz, expunerea rămasă relevantă este transferată de la Stadiul 1 sau Stadiul 2 la Stadiul 3, iar deprecierile sau provizioanele aferente sunt ajustate în consecință.

Pentru 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024 a fost înregistrat un provizion ECL pentru activele financiare intra-grup, pe baza analizei efectuate de Societate.

Datorii financiare

Recunoașterea și evaluarea inițială

Datoriile financiare ale Societății cuprind credite și împrumuturi purtătoare de dobândă, datorii de leasing, și datorii comerciale și de altă natură.

Datoriile financiare sunt clasificate, la recunoașterea inițială, ca datorii financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, credite și împrumuturi sau ca instrumente derivate desemnate ca instrumente de acoperire într-o acoperire efectivă, după caz.

Toate datoriile financiare sunt recunoscute inițial la valoarea justă și, în cazul tuturor datoriilor financiare, cu excepția instrumentelor financiare derivate, net de costurile de tranzacționare direct atribuibile.

Evaluarea ulterioară

În scopul evaluării ulterioare, toate datoriile financiare, cu excepția instrumentelor financiare derivate, sunt ulterior evaluate la cost amortizat folosind metoda ratei dobânzii efective. Câștigurile și pierderile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când datoriile sunt derecunoscute, precum și prin procesul de amortizare EIR.

Costul amortizat se calculează luând în considerare orice reducere sau primă la achiziție și comisioane sau costuri care fac parte integrantă din EIR. Amortizarea EIR este inclusă drept cost de finanțare în contul de profit și pierdere.

Derecunoaștere

O datorie financiară este anulată atunci când obligația aferentă datoriei este achitată sau anulată sau expiră. Atunci când o datorie financiară existentă este înlocuită cu o alta de la același creditor în termeni substanțial diferiți sau condițiile unei datorii existente sunt modificate în mod substanțial, un astfel de schimb sau modificare este tratat(ă) ca anularea obligației inițiale și recunoașterea unei noi datorii. Diferența valorilor contabile respective este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Compensarea instrumentelor financiare

Activele și datoriile financiare sunt compensate, iar valoarea netă este raportată în situația individuală a poziției financiare dacă există un drept legal executoriu pentru a compensa sumele recunoscute și există intenția de a deconta pe o bază netă, pentru a realiza activele și a achita datoriile simultan.

3.7 Numerar și depozite pe termen scurt

Numerarul și depozitele pe termen scurt din situația poziției financiare cuprind numerar la bănci și în casierie și depozite pe termen scurt foarte lichide cu o scadență inițială de trei luni sau mai puțin, care sunt ușor convertibile într-o sumă cunoscută de numerar și sunt supuse un risc nesemnificativ de schimbări de valoare.

În scopul situației individuale a fluxurilor de trezorerie, numerarul și echivalentele de numerar constau din numerar și depozite pe termen scurt, astfel cum sunt definite mai sus, net de descoperirile de cont bancare existente, deoarece acestea sunt considerate parte integrantă a gestionării numerarului Societății.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.8 Creanțe comerciale

O creanță comercială reprezintă dreptul Societății la o contraprestație care este necondiționată (adică, este necesară doar trecerea timpului înainte de a plăti contraprestația). Pentru mai multe informații, consultați și politicile contabile privind activele financiare din această notă.

3.9 Impozitare

Impozit pe profit curent

Activele și datoriile cu impozitul pe profit curent sunt evaluate la suma preconizată a fi recuperată sau plătită autorităților fiscale. Cotele de impozitare și legile fiscale utilizate pentru calcularea sumei sunt cele care sunt adoptate sau adoptate în mod substanțial la data raportării.

Impozitul pe profit curent aferent elementelor recunoscute direct în alte elemente ale rezultatului global sau în capitalurile proprii este recunoscut în alte elemente ale rezultatului global sau în capitaluri proprii și nu în contul de profit și pierdere. Conducerea evaluează periodic pozițiile luate în declarațiile fiscale cu privire la situațiile în care reglementările fiscale aplicabile sunt supuse interpretării și stabilește provizioane, după caz.

Impozit amânat

Impozitul amânat este obținut folosind metoda pasivului pentru diferențele temporare dintre bazele de impozitare a activelor și datoriilor și valorile contabile ale acestora în scopuri de raportare financiară la data raportării. Datoriile cu impozitul amânat sunt recunoscute pentru toate diferențele temporare impozabile, cu excepția cazurilor în care:

- datoria cu impozitul amânat provine din recunoașterea inițială a fondului comercial sau a unui activ sau a unei datorii într-o tranzacție care nu este o combinație de întreprinderi și, la momentul tranzacției, nu afectează nici profitul contabil, nici profitul sau pierderea impozabilă.
- În ceea ce privește diferențele temporare impozabile asociate cu investițiile în filiale, sucursale și entități asociate și interesele în asocieri, când momentul reluării diferențelor temporare poate fi controlat și este probabil ca diferențele temporare să nu fie reluate în viitorul previzibil.

Activele cu impozitul amânat sunt recunoscute pentru toate diferențele temporare deductibile, raportarea creditelor fiscale neutilizate și orice pierderi fiscale neutilizate. Activele cu impozitul amânat sunt recunoscute în măsura în care este probabil să fie disponibil profitul impozabil pentru care se pot utiliza diferențele temporare deductibile și raportarea creditelor fiscale neutilizate și a pierderilor fiscale neutilizate, cu excepția cazurilor în care:

- când activul cu impozitul amânat aferent diferenței temporare deductibile apare din recunoașterea inițială a unui activ sau a unei datorii într-o tranzacție care nu este o combinație de întreprinderi și, la momentul tranzacției, nu afectează nici profitul contabil, și nici profitul sau pierderea impozabilă.
- În ceea ce privește diferențele temporare deductibile asociate investițiilor în filiale, sucursale și entități asociate și interese în asocieri, activele cu impozitul amânat sunt recunoscute numai în măsura în care este probabil ca diferențele temporare să fie reluate în viitorul previzibil și va fi disponibil profitul impozabil pentru care pot fi utilizate diferențele temporare.

Valoarea contabilă a activelor cu impozitul amânat este revizuită la fiecare dată de raportare și redusă în măsura în care nu mai este probabil să existe un profit impozabil suficient pentru a permite utilizarea totală sau parțială a activului cu impozitul amânat. Activele cu impozitul amânat nerecunoscute sunt reevaluate la fiecare dată de raportare și sunt recunoscute în măsura în care a devenit probabil ca profiturile impozabile viitoare să permită recuperarea activului cu impozitul amânat.

Activele și datoriile cu impozitul amânat sunt evaluate la cotele de impozitare care se preconizează să se aplice în anul în care activul este realizat sau când datoria este achitată, pe baza cotelor de impozitare (și a legilor fiscale) care au fost adoptate sau adoptate în mod substanțial la data raportării.

Impozitul amânat aferent elementelor recunoscute în afara profitului sau pierderii este recunoscut în afara profitului sau pierderii. Elementele de impozit amânat sunt recunoscute în corelație cu tranzacția implicită fie în alte elementele ale rezultatului global, fie direct în capitalurile proprii.

Societatea compensează activele și datoriile cu impozitul amânat dacă și numai dacă are un drept executoriu legal de a compensa activele și datoriile cu impozitul curent, iar activele și datoriile cu impozitul amânat se referă la impozitul pe venit perceput de aceeași autoritate fiscală fie asupra aceleiași entități impozabile, fie asupra unor entități impozabile distincte care intenționează fie să deconteze datoriile și activele cu impozitul curent pe o bază netă, fie să realizeze activele și să deconteze datoriile simultan, în fiecare perioadă viitoare în care sume semnificative de datorii sau active cu impozitul amânat se preconizează să fie decontate sau recuperate.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.10 Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Societatea are o obligație prezentă (legală sau implicită) ca urmare a unui eveniment trecut, este probabil ca o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice să fie necesară pentru a achita obligația și se poate face o estimare sigură a valorii obligației. Atunci când Societatea se așteaptă ca o parte sau toate provizioanele să fie rambursate, de exemplu, în temeiul unui contract de asigurare, rambursarea este recunoscută ca un activ separat, dar numai atunci când rambursarea este practic sigură.

Cheltuiala legată de un provizion este prezentată în situația veniturilor și cheltuielilor, fără rambursări.

În cazul în care efectul valorii-timp a banilor este semnificativ, provizioanele sunt actualizate utilizând o rată curentă de pre-impozitare care reflectă, atunci când este cazul, riscurile specifice datoriei. Atunci când se utilizează actualizarea, creșterea provizionului ca urmare a trecerii timpului este recunoscută drept cost de finanțare.

3.11 Plăți pe bază de acțiuni

Angajații (directorii) Societății primesc remunerații sub formă de plăți pe bază de acțiuni, prin care angajații prestează servicii drept contraprestație pentru instrumente de capitaluri proprii (tranzacții cu decontare în acțiuni).

Tranzacții cu decontare în acțiuni

Costul tranzacțiilor cu decontare în acțiuni este determinat de valoarea justă la data la care se acordă subvenția utilizând un model de evaluare adecvat. Acest cost este recunoscut în cheltuielile administrative, împreună cu o creștere corespunzătoare a altor rezerve în capitalurile proprii, pe perioada în care sunt îndeplinite condițiile de servicii și, după caz, condițiile de executare (perioada pentru satisfacerea condițiilor de intrare în drepturi).

Cheltuiala cumulată recunoscută pentru tranzacțiile cu decontare în acțiuni la fiecare dată de raportare până la data dobândirii reflectă măsura în care a expirat perioada pentru satisfacerea condițiilor de intrare în drepturi și cea mai bună estimare a Societății cu privire la numărul de instrumente de capitaluri proprii care vor fi acordate în cele din urmă. Cheltuiala sau creditul din situația profitului sau pierderii pentru o perioadă reprezintă mișcarea cheltuielilor cumulate recunoscute la începutul și sfârșitul perioadei respective și este recunoscută în cheltuielile administrative.

Condițiile de executare a serviciului și non-piață nu sunt luate în considerare la stabilirea valorii juste la data plăților, dar probabilitatea îndeplinirii condițiilor este evaluată ca parte a celei mai bune estimări a Societății a numărului de instrumente de capitaluri proprii care vor acorda drepturi în cele din urmă. Condițiile de executare ale pieței se reflectă în valoarea justă la data acordării. Orice alte condiții atașate unei sume, dar fără o cerință de serviciu asociată, sunt considerate a fi condiții care nu presupun intrarea în drepturi. Condițiile care nu presupun intrarea în drepturi se reflectă în valoarea justă a unei sume acordate și conduc la trecerea imediată pe cheltuieli a unei plăți, cu excepția cazului în care există și condiții de serviciu și / sau de executare.

Nu se recunoaște nicio cheltuială pentru plăți care nu dau drepturi în ultimă instanță, deoarece condițiile de executare non-piață și / sau condițiile de serviciu nu au fost îndeplinite. În cazul în care plățile includ o condiție de piață sau o condiție care nu presupune intrarea în drepturi, tranzacțiile sunt tratate ca presupunând intrarea în drepturi, indiferent dacă este îndeplinită condiția de piață sau de neintrare în drepturi, cu condiția ca toate celelalte condiții de executare și / sau servicii să fie îndeplinite.

Atunci când se modifică condițiile unei plăți cu decontare în acțiuni, cheltuiala minimă recunoscută este valoarea justă la data de acordare a plății nemodificate, cu condiția ca termenii inițiali de intrare în drepturi să fie îndepliniți.

O cheltuială suplimentară, evaluată la data modificării, este recunoscută pentru orice modificare care mărește valoarea justă totală a tranzacției de plată pe bază de acțiuni sau care este benefică în alt mod pentru angajat. În cazul în care o plată este anulată de entitate sau de contraparte, orice element rămas din valoarea justă a plății este trecut pe cheltuieli imediat prin contul de profit și pierdere.

3.12 Evaluarea la valoarea justă

Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție normală între participanți de pe piață, la data evaluării. Evaluarea la valoarea justă se bazează pe prezumția că tranzacția de a vinde activul sau de a transfera datoria are loc fie:

- pe piața principală pentru activ sau datorie sau
- în absența unei piețe principale, pe piața cea mai avantajoasă pentru activ sau datorie. Piața principală sau piața cea mai avantajoasă trebuie să fie accesibilă pentru Societate la data evaluării.

NOTA 3. POLITICI CONTABILE (continuare)

3.12 Evaluarea la valoarea justă (continuare)

Valoarea justă a unui activ sau a unei datorii este evaluată folosind ipotezele pe care participanții pe piață le-ar folosi la stabilirea prețurilor activului sau datoriei, presupunând că participanții la piață acționează în interesul lor economic.

O evaluare la valoarea justă a unui activ nefinanciar are în vedere capacitatea unui participant de pe piață de a genera beneficii economice prin utilizarea activului la cel mai înalt nivel sau prin vânzarea acestuia unui alt participant de pe piață care ar utiliza activul la cel mai înalt nivel.

Societatea utilizează tehnici de evaluare adecvate în circumstanțe și pentru care sunt disponibile suficiente date pentru a evalua valoarea justă, utilizând la maximum datele de intrare observabile relevante și utilizând la minim datele de intrare neobservabile.

Toate activele și datoriile, pentru care valoarea justă este evaluată sau prezentată în situațiile financiare, sunt clasificate în ierarhia valorilor juste, descrisă după cum urmează, pe baza celui mai scăzut nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste în ansamblul său:

- Nivelul 1 - Prețurile de piață cotate (neajustate) pe piețele active pentru active sau datorii identice
- Nivelul 2 - Tehnici de evaluare pentru care cel mai mic nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste este observabil direct sau indirect
- Nivelul 3 - Tehnici de evaluare pentru care cel mai mic nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste este neobservabil

Pentru activele și datoriile care sunt recunoscute în situațiile financiare la valoarea justă în mod recurent, Societatea stabilește dacă s-au produs transferuri între nivelurile din ierarhie prin reevaluarea clasificării (bazată pe cel mai mic nivel al datelor de intrare care este semnificativ pentru evaluarea la valoarea justă în ansamblu) la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

În scopul prezentării valorii juste, Societatea a stabilit clase de active și datorii în funcție de natura, caracteristicile și riscurile activului sau datoriei și de nivelul ierarhiei valorii juste, după cum se explică mai sus.

3.13 Cheltuieli

În mod obișnuit, cheltuielile sunt recunoscute și înregistrate în aceeași perioadă ca și veniturile asociate cu acele cheltuieli (în cadrul contabilității de angajamente). Societatea clasifică cheltuielile după natura cheltuielilor.

3.14 Dividende și majorare de capital social

Dividendele se distribuie din profitul net anual distribuibil pe baza situațiilor financiare anuale individuale auditate, după aprobarea acestora de către Adunarea Generală Ordinară a Societății („AGOA”) și după aprobarea propunerii de dividende de către AGOA. Profitul distribuibil reprezintă partea din profitul net al exercițiului financiar care poate fi distribuită sub formă de dividende după ce au fost efectuate distribuiri legale și statutare, cum ar fi distribuirea pentru rezerva legală și, după caz, utilizarea profitului net pentru alte scopuri prevăzute de lege (de exemplu, acoperirea pierderilor contabile din anul precedent, dacă este cazul).

Acționarii primesc dividende proporțional cu cota lor din capitalul social vărsat al Societății, nefiind aplicabil niciun drept de prioritate sau preferință asupra distribuirii dividendelor în favoarea oricărui acționar.

Propunerea privind repartizarea dividendelor făcută de Consiliul de Administrație va fi supusă votului AGOA, de regulă, în aceeași ședință în care se aprobă situațiile financiare auditate ale Societății, respectiv cel târziu în termen de patru (4) luni de la sfârșitul exercițiului financiar, respectiv în timpul celui de-al treilea trimestru al anului în ceea ce privește orice distribuiri de dividende intermediare sau distribuiri din rezultatul reportat. Societatea va putea plăti dividendele și sub formă de acțiuni din aceeași clasă cu cele care dau dreptul la aceste dividende.

Societatea efectuează operațiuni de majorare a capitalului social pentru a diversifica baza de acționari, a crește lichiditatea și a strânge capital pentru extinderea în continuare a activității. Hotărârea Consiliului de Administrație, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, aprobă majorarea capitalului social. Participanții la majorarea capitalului social sunt acționari existenți, investitori instituționali locali și internaționali, investitori autorizați, investitori de retail.

3.15 Contingente

Datoriile contingente reprezintă obligații posibile sau existente care decurg din evenimente trecute, în cazurile în care nu este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru stingerea obligației. Datoriile contingente care nu sunt recunoscute în bilanțul Societății sunt evaluate în funcție de probabilitatea apariției lor. Dacă o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice nu este suficient de probabilă pentru a necesita recunoașterea unui provizion și nici improbabilă, obligațiile sunt recunoscute ca datorii contingente.

NOTA 4. UTILIZAREA ESTIMĂRILOR ȘI A RAȚIONAMENTELOR PROFESIONALE SEMNIFICATIVE

Pentru aplicarea politicilor contabile ale Societății, așa cum sunt descrise la nota 3, presupune din partea conducerii utilizarea unor raționamente profesionale, (altele decât cele care implică estimări) care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute și să facă estimări și ipoteze cu privire la valorile contabile ale activelor și datoriilor care nu sunt ușor evidente din alte surse. Estimările și ipotezele asociate acestora se bazează pe experiența istorică și pe alți factori, inclusiv pe așteptările privind evenimente viitoare considerate rezonabile în situațiile date. Rezultatele actuale pot diferi de aceste estimări. Estimările și ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite periodic. Revizuirea estimărilor contabile este recunoscută începând cu perioada în care estimările sunt revizuite dacă revizuirea afectează numai perioada respectivă sau în perioada revizuirii și perioadele viitoare dacă revizuirea afectează atât perioadele curente, cât și perioadele viitoare.

Pentru pregătirea situațiilor financiare individuale conform IFRS adoptate de UE, Societatea realizează estimări și ipoteze în legătură cu evoluții viitoare care pot avea un efect semnificativ asupra recunoașterii valorii activelor și datoriilor raportate, prezentarea datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare individuale și a veniturilor și cheltuielilor raportate pentru perioada respectivă.

4.a Raționamente

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

4.a.1 Alte venituri

Serviciile de consultanță și management sunt facturate de către Societate altor persoane juridice care sunt părți afiliate. Comisioanele de management sunt facturate conform termenilor și condițiilor contractuale.

4.a.2 Deprecierea activelor circulante și imobilizate

Societatea a luat în considerare deprecierea soldurilor investițiilor și împrumuturilor, inclusiv a celor deținute în filiale care au efectuat injecții de capital, în conformitate cu IAS 36, IFRS 9 și politica sa contabilă. Având în vedere estimarea și complexitatea inerente în evaluarea atât a valorii contabile a unei filiale sau a unei societăți în participație comună, cât și a pierderii de valoare așteptate a împrumuturilor intracompanii, aceasta a fost identificată ca un raționament profesional cu efect asupra sumelor recunoscute în situațiile financiare individuale.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR**5.1. Obiective generale, politici și procese**

Activitățile desfășurate de Societate pot da naștere unor riscuri variate. Managementul este conștient și monitorizează efectele acestor riscuri și evenimente care pot avea efecte adverse asupra operațiunilor Societății. Principalele riscuri la care este expusă Societatea pot fi clasificate astfel:

Riscuri financiare:

- Riscul de credit
- Riscul de lichiditate
- Riscul de piață, care include: riscul ratei de dobândă, riscul valutar și riscul de preț al instrumentelor.

Alte riscuri:

- Riscul operațional
- Riscul strategic

5.2. Riscuri financiare

Această notă prezintă informații cu privire la expunerea Societății față de riscurile menționate mai sus, la obiectivele, politicile și procesele Societății pentru a gestiona riscurile și la metodele folosite pentru măsurarea acestora. Mai multe informații cantitative cu privire la aceste riscuri sunt prezentate pe parcursul acestor situații financiare individuale.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2. Riscuri financiare (continuare)

Nu au existat modificări substanțiale ale expunerii Societății la riscurile unui instrument financiar, obiectivele, politicile și procesele sale de gestionare a acestor riscuri sau metodele utilizate pentru măsurarea acestora din perioadele anterioare, cu excepția cazului în care este specificat altfel în această notă.

Societatea este expusă în principal la riscuri care decurg din utilizarea instrumentelor financiare. Un sumar al instrumentelor financiare deținute de Societate, în funcție de categoria de clasificare sunt prezentate mai jos:

Descriere	Active financiare pe termen lung	
	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Investiții în filiale și entități asociate	754.445.795	453.163.204
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	612.109.664	744.649.715
Total	1.366.555.459	1.197.812.919

Descriere	Creanțe comerciale, depozite pe termen scurt și numerar și echivalente de numerar	
	31 Decembrie 2025	31 Decembrie 2024
Creanțe comerciale	25.173.222	59.855.430
Alte creanțe	141.614.667	139.648.069
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	112.147.565	43.495.913
Numerar și echivalente de numerar	64.751.984	141.783.900
Total	343.687.438	384.783.312

Descriere	Datorii financiare la cost amortizat	
	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii comerciale și de altă natură	245.925.896	222.622.039
Total	245.925.896	222.622.039

Conducerea are responsabilitatea generală pentru determinarea obiectivelor, politicilor și proceselor de gestionare a riscurilor păstrând în același timp responsabilitatea finală pentru acestea.

Obiectivul general al conducerii este de a stabili politici care urmăresc reducerea riscurilor cât mai mult posibil fără a afecta nejustificat competitivitatea și flexibilitatea Societății. Mai multe detalii în legătură cu aceste politici sunt prezentate mai jos:

5.2.1. Riscul de credit

Valorile contabile ale activelor financiare reprezintă expunerea maximă a Societății la riscul de credit pentru creanțele existente.

Riscul de credit reprezintă riscul ca Societatea să înregistreze o pierdere financiară ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client sau o contrapartidă la un instrument financiar, iar acest risc rezultă în principal din creanțele comerciale ale Societății, numerarul și echivalentele de numerar, dar și depozite pe termen scurt.

Riscul de credit din soldurile cu băncile și instituțiile financiare este gestionat de departamentul de trezorerie al Societății în conformitate cu politicile sale.

Expunerea maximă a Societății la riscul de credit pentru elementele situației poziției financiare la 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024, este valoarea contabilă a fiecărei clase de instrumente financiare.

Pe parcursul activității sale, Societatea este subiectul riscului de credit, în special din cauza creanțelor comerciale și a disponibilităților deținute la bănci. Managementul Societății monitorizează constant și îndeaproape expunerea la riscul de credit.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2.1. Riscul de credit (continuare)

Soldurile clienților intra-grup au fost analizate separat pentru bonitate, și în urma acesteia, managementul apreciază calitatea de creditare a diverselor creanțe fiind bună în ceea ce privește sumele scadente, astfel că riscul de credit este considerat scăzut și prin urmare nesemnificativ.

În conformitate cu IFRS 9, Societatea a utilizat abordarea simplificată pentru calcularea ECL pentru creanțele comerciale aferente terților care nu conțineau o componentă de finanțare semnificativă. Societatea a efectuat o analiză a ajustărilor pentru deprecierea creanțelor comerciale care a luat în considerare experiența pierderilor istorice din creditare bazată pe evoluția restanțelor debitorilor, ajustată astfel încât să reflecte condițiile și estimările actuale ale condițiilor economice viitoare. Au fost de asemenea analizate soldurile existente ale clienților la 31 decembrie pentru încasare în perioada ulterioară până la emiterea prezentelor situații financiare, fiind identificat un risc minim de neîncasare. Nu există o concentrare semnificativă a riscului.

Politica Societății este de a depune surplusul de numerar la principalele bănci cu care colaborează Societatea și la alte bănci. Angajamentele existente duc la un mix mai favorabil de flexibilitate și câștiguri din dobânzi. Expunerea Societății la riscul de credit asociat numerarului și echivalentelor de numerar este limitat și folosește instituții financiare reputabile diferite în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

5.2.2. Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul prin care Societatea nu va fi în măsură să își îndeplinească obligațiile financiare în măsura în care acestea devin scadente. Abordarea Societății în gestionarea lichidității este de a asigura, în măsura în care este posibil, ca va avea lichidități suficiente pentru a-și îndeplini obligațiile scadente, atât în condiții normale cât și de criză, fără a suporta pierderi majore sau de a risca deteriorarea reputației Societății. Societatea întocmește bugete, analize și estimări ale fluxurilor de numerar, care permit administratorilor să evalueze nivelul de finanțare necesar în perioadele următoare. Se folosesc bugete și proiecții pentru a evalua orice eventuale investiții, care sunt comparate cu fondurile existente în depozite pentru a evalua natura și mărimea eventualelor cerințe de finanțare.

În prezent, lichiditatea Societății îi permite să respecte plățile angajate și scadente. În 2025 și 2024, activitatea Societății s-a axat pe operațiuni, alocarea de lichidități și capital. Societatea are acces la suficiente surse de finanțare care îi permit să-și respecte obligațiile financiare la scadență. Tabelul de mai jos prezintă scadențele contractuale rămase pentru datoriile financiare:

La 31 decembrie 2025	Mai mic de 1 an	Între 1 și 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	244.394.663	1.531.233
Total	244.394.663	1.531.233

La 31 decembrie 2024	Mai mic de 1 an	Între 1 și 5 ani
Datorii comerciale și alte datorii	222.262.646	359.393
Total	222.262.646	359.393

Următorul tabel detaliază scadența pentru activele financiare ale Societății. Tabelul de mai jos a fost întocmit pe baza scadențelor rămase ale activelor financiare, inclusiv a dobânzilor care vor fi obținute din aceste active cu excepția celor în care Societatea anticipează ca fluxul de numerar va avea loc într-o perioadă diferită.

La 31 decembrie 2025	Mai mic de 1 an	Între 1 și 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	64.751.984	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	166.787.889	-
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor persoane (*)	112.147.565	612.109.664
Total	343.687.438	612.109.664

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2.2. Riscul de lichiditate (continuare)

La 31 decembrie 2024	Mai mic de 1 an	Între 1 și 5 ani
Numerar și echivalente de numerar	141.783.900	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	199.503.499	-
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor persoane (*)	43.495.913	744.649.715
Total	384.783.312	744.649.715

(*) Împrumuturile acordate filialelor și entităților asociate au o dată de rambursare nedefinită. Clasificarea de mai sus a fost efectuată pe baza datei de finalizare a proiectelor de dezvoltare.

5.2.3. Riscul de piață

Riscul de piață reprezintă posibilitatea înregistrării de pierderi sau a nerealizării profiturilor estimate care rezultă, direct ori indirect, din fluctuațiile prețului de piață, ratei dobânzii sau cursului de schimb valutar aferente activelor și obligațiilor Societății. În consecință, principalele subcategorii ale riscului de piață sunt următoarele:

- (i) **Riscul ratei dobânzii:** riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile ratelor de dobândă;
- (ii) **Riscul valutar:** riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare sau fluxurile de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile cursurilor de schimb;

(i) Riscul ratei dobânzii

Riscul generat de rata dobânzii este riscul ca fluxurile de numerar viitoare să varieze datorită fluctuațiilor de pe piață a ratelor dobânzilor. Expunerea Societății la riscul fluctuațiilor de pe piață ale ratelor dobânzii este limitată de faptul că aproape toate expunerile au rată fixă a dobânzii.

Active financiare – împrumuturi acordate

Societatea a acordat mai multe împrumuturi filialelor, entităților asociate și altor persoane. Împrumuturile au dobândă fixă:

- 2025: 5,47%
- 2024: 6,00%

Depozitele bancare deținute de Societate sunt pe termen scurt, fiind astfel afectate de modificări ale ratelor de dobândă pe piață. Estimarea Societății este că riscul de rată a dobânzii este limitat având în vedere că aproape întregul portofoliu de active și datorii financiare purtătoare de dobândă are la bază o rată fixă a dobânzii. Prin urmare, nu a fost efectuată o analiză de sensibilitate.

(ii) Riscul valutar

Riscul valutar reprezintă riscul ca valoarea justă a fluxurilor de numerar viitoare aferente instrumentelor financiare va fluctua odată cu variațiile cursurilor de schimb.

Societatea este expusă riscului de schimb valutar la împrumuturile care sunt exprimate într-o alta monedă decât moneda funcțională a Societății. Moneda utilizată pe piață internă este leul românesc (RON). Moneda care expune Societatea la acest risc este, în principal, EUR.

Expunerea Societății la riscul fluctuațiilor cursului valutar se referă și la activitățile sale de exploatare (când veniturile sau cheltuielile sunt exprimate în monedă străină).

Valorile contabile ale activelor și datoriilor monetare exprimate în altă valută la data raportării sunt după cum urmează:

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.2.3. Riscul de piață (continuare)

31 decembrie 2025	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	12.564.838	1.485	64.068.274
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	143.407.283	-	731.162.032
Cheltuieli în avans și alte creanțe	24.096	-	122.853
<i>Datorii monetare</i>			
Datorii comerciale și alte datorii	(35.109)	-	(179.003)
Excedent/(Expunere) neta	155.961.108	1.485	795.174.156
31 decembrie 2024	EUR	USD	TOTAL în RON
<i>Active monetare</i>			
Numerar și echivalente de numerar	13.744.935	1.525	68.375.965
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	159.674.466	-	794.236.760
Cheltuieli în avans și alte creanțe	28.688	-	142.699
<i>Datorii monetare</i>			
Datorii comerciale și alte datorii	(35.088)	-	(174.530)
Excedent/(Expunere) neta	173.413.001	1.525	862.580.894

Analiza de sensibilitate pentru riscul valutar

- 31 decembrie 2025: O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR ar fi crescut profitul Societății cu 39.758.708 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR la 31 decembrie 2025 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar;
- 31 decembrie 2024: O apreciere cu 5% a leului românesc față de EUR ar fi crescut profitul Societății cu 43.129.045 RON, în vreme ce o depreciere cu 5% a leului față de EUR la 31 decembrie 2024 ar avea un efect similar, dar de sens contrar. Rata de sensibilitate de 5% reprezintă estimarea rezonabilă a managementului cu posibilele modificări ale cursurilor de schimb valutar;

Analiza de sensibilitate include numai elementele monetare exprimate în valută și ajustează conversia lor la sfârșitul perioadei pentru o schimbare de 5% a ratelor de schimb valutar. Aceasta analiză presupune ca toate celelalte variabile, în mod special ratele de dobândă, rămân constante.

5.3. Alte riscuri

Conducerea nu poate anticipa toate evoluțiile care ar putea avea un impact asupra lichidității pe piața financiară, amortizării activelor financiare și volatilității sporite pe piețele valutare și nici efectul, dacă există, pe care l-ar avea asupra situațiilor financiare individuale.

Conducerea Societății consideră ca a luat toate măsurile necesare pentru a sprijini sustenabilitatea și creșterea activității Societății în circumstanțele actuale prin:

- pregătirea unei strategii de criză de lichiditate și de stabilire a unor măsuri specifice, împreună cu suportul acționarilor, pentru a aborda potențiale crize de lichiditate;
- monitorizarea constantă a poziției sale de lichiditate;
- prognozarea pe termen scurt a poziției sale de lichiditate;

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.3. Alte riscuri (continuare)

Procesul de evaluare a riscului pe parcursul ultimilor câțiva ani pe piețele financiare internaționale a afectat performanța acestor piețe, inclusiv piața financiară și bancară românească, și ridică o incertitudine crescută cu privire la dezvoltarea economică viitoare. Determinarea respectării acordului de datorie și altor obligații contractuale, precum și evaluarea incertitudinilor semnificative, inclusiv incertitudinile asociate cu capacitatea Societății de a-și continua activitatea pentru o perioadă rezonabilă de timp, aduc propriile lor provocări.

Debitorii Societății ar putea fi, de asemenea, afectați de situația lichidităților scăzute, care ar putea avea impact la rândul său în capacitatea lor de a-și plăti împrumuturile restante.

(i) *Riscul strategic*

Riscul strategic reprezintă riscul ca una sau mai multe ipoteze pe care se bazează strategia de afaceri a Societății să nu mai fie valabile datorită unor schimbări interne și/sau externe. Riscul strategic este dificil de cuantificat deoarece se referă la:

- deciziile strategice ale managementului Societății;
- incertitudinile aferente mediului extern;
- la nivelul și viteza de răspuns a managementului la schimbările survenite în mediul intern și/sau extern;
- calitatea sistemelor informaționale etc.

(ii) *Riscul de titlu de proprietate*

În România, dreptul de proprietate asupra proprietății private este garantat de Constituție. Cu toate acestea, în conformitate cu Codul Civil Român, în cazul în care titlul de proprietate asupra unui imobil este anulat, toate actele ulterioare ale transferurilor de proprietate s-ar putea, în anumite condiții, să fie, de asemenea, anulate.

Prin urmare, în teorie, aproape orice titlu imobiliar din România ar putea fi expus riscului de o terță parte printr-un litigiu sau pretenții de restituire a proprietății (fie înainte sau după transferul titlului de proprietate). Pentru conducerea Societății, riscul de titlu este minim în cazul Societății în lumina antecedentelor.

(iii) *Riscul legislativ*

Mediul economic al Societății este influențat și de mediul legislativ.

De asemenea, obținerea autorizațiilor de construire precum și a celorlalte documente necesare demarării proiectelor rezidențiale poate fi afectată de instabilitatea politică precum și de eventualele modificări în structura organizatorică administrativă la nivelul administrațiilor locale în care Societatea intenționează să dezvolte proiectele sale.

(iv) *Riscul de impozitare*

Sistemul fiscal din România este supus multor interpretări și modificări constante. În România, termenul de prescripție pentru controalele fiscale este de 5 ani.

Legislația și cadrul fiscal din România și implementarea acestora în practică suferă schimbări frecvente. Controalele fiscale, prin natura lor, sunt asemănătoare auditurilor fiscale derulate de autoritățile fiscale desemnate în multe țări, dar se pot extinde nu doar asupra problemelor de fiscalitate ci și asupra altor aspecte legislative sau de reglementare în care agenția în cauză ar putea fi interesată.

Mai mult, declarațiile fiscale fac subiectul verificării și corectării lor de către autoritățile fiscale pe o perioadă de cinci ani după înregistrarea lor (și în conformitate cu regulile generale descrise mai sus) și, în consecință, declarațiile fiscale ale Societății începând cu anul 2020 până în 2025 sunt încă subiectul unei astfel de verificări.

În conformitate cu legislația fiscală relevantă, evaluarea fiscală a unei tranzacții realizate cu părțile afiliate are la bază conceptul de preț de piață aferent respectivei tranzacții. În baza acestui concept, prețurile de transfer trebuie să fie ajustate astfel încât să reflecte prețurile care ar fi fost stabilite între entități între care nu există o relație de afiliere și care acționează independent, pe baza „condițiilor normale de piață”.

Este probabil ca verificări ale prețurilor de transfer să fie realizate în viitor de către autoritățile fiscale, pentru a determina dacă respectivele prețuri respectă principiul „condițiilor normale de piață” și că baza impozabilă a contribuabilului român nu este distorsionată. În caz de control, organele fiscale pot solicita (sau nu) întocmirea dosarului prețurilor de transfer și pentru contribuabilii care nu se regăsesc în categoria celor mari, însă realizează tranzacții cu părți afiliate, pentru a stabili dacă au respectat „condițiile normale de piață”.

NOTA 5. MANAGEMENTUL RISCURILOR (continuare)

5.4. Gestionarea capitalului

Obiectivele conducerii Societății cu privire la gestionarea capitalului sunt de a proteja capacitatea Societății de a-și continua activitatea pentru a oferi profit asociaților și beneficii pentru alte părți interesate și să mențină o structură optimă de capital în vederea reducerii costului de capital.

Datoria este definită drept împrumuturi pe termen scurt și lung, și datorii de leasing. Datoria netă se calculează ca datorii minus numerar și echivalente de numerar. Capitalurile proprii includ toate capitalurile și rezervele Societății care sunt gestionate drept capital.

Pentru a menține sau a ajusta structura capitalului, conducerea Societății poate ajusta rentabilitatea ce revine acționarilor sau poate emite noi acțiuni pentru a reduce datoriile.

NOTA 6. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE

Filială / Entitate asociată	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Valoarea investiției	Valoarea investiției
	31.dec.24	31.dec.25	31.dec.24	31.dec.25
One Modroșan S.R.L.	100,00%	100,00%	90.000	90.000
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	100,00%	100,00%	45.000	1.300.000
One Floreasca Towers S.R.L. (fosta One Herăstrău IV S.R.L.)	100,00%	100,00%	10.044.991	15.044.992
One Long Term Investments S.R.L. (fosta One Herăstrău Real Estate S.R.L.)	100,00%	100,00%	45.000	3.600.000
One Lake District S.R.L. (fosta One District Properties S.R.L.)	100,00%	100,00%	45.000	60.045.000
One Herăstrău Plaza S.R.L.	100,00%	100,00%	45.000	-
One Herăstrău Towers S.R.L.	100,00%	100,00%	60.900	60.900
One Long Term Value S.R.L.	100,00%	100,00%	1.000	4.001.000
One United Tower S.R.L. (fosta One United Tower S.A.)	71,46%	71,46%	5.935.220	5.935.220
One Peninsula S.R.L. (fosta One Herăstrău Park Residence S.A.)	100,00%	100,00%	26.740.826	66.740.826
One Verdi Park S.R.L.	95,00%	100,00%	8.157.100	11.503.933
One Cotroceni Park S.R.L. (fosta One Herăstrău Properties S.R.L.)	100,00%	100,00%	33.176.795	33.176.795
X Architecture Engineering Consult S.R.L.	60,00%	60,00%	120	120
One North Lofts S.R.L. (fosta One North Gate S.A.)	97,57%	98,57%	76.476.239	77.491.638
Skia Real Estate S.R.L.	51,00%	51,00%	510	510
Neo Floreasca Lake S.R.L.	95,00%	95,00%	5.276.756	5.276.756
One Cotroceni Park Office S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office S.A.)	67,56%	71,56%	52.963.719	66.484.195
One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.)	67,56%	71,56%	24.298.857	30.946.133
One Proiect 19 S.R.L. (fosta One Mamaia S.R.L.)	100,00%	100,00%	45.000	5.045.000
One Cotroceni Park Office Faza 4 S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 S.A.)	100,00%	100,00%	39.459.311	39.459.311
Reinvent Energy S.R.L.	20,00%	20,00%	240.000	240.000
Glass Rom Impex S.R.L.	20,00%	20,00%	300	300
MK Discount S.R.L.	0,00%	49,00%	-	4.900
One Herăstrău Office Properties S.R.L.	30,00%	30,00%	27.000	27.000
One Property Support Services S.R.L.	20,00%	0,00%	40	-
One Herăstrău Vista S.R.L. (fosta Neo Herăstrău Park S.R.L.)	95,00%	95,00%	2.714.754	2.714.754
One Timpuri Noi S.R.L. (fosta Neo Timpuri Noi S.R.L.)	95,00%	95,00%	1.208.762	1.208.762
One Mamaia Nord S.R.L. (fosta Neo Mamaia S.R.L.)	95,00%	95,00%	1.082.259	1.082.259
One Proiect 4 S.R.L.	100,00%	100,00%	45.000	2.045.000
One Plaza Athenae S.R.L. (fosta One Proiect 3 S.R.L.)	100,00%	100,00%	45.000	2.045.000
One Proiect 5 S.R.L.	100,00%	100,00%	45.000	545.000
One Herăstrău City S.R.L. (fosta One Proiect 7 S.R.L.)	100,00%	100,00%	45.000	7.045.000
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 S.R.L.)	100,00%	100,00%	45.000	40.045.000
One Lake Club S.R.L. (fosta One Proiect 6 S.R.L.)	100,00%	100,00%	45.000	30.045.000
One Proiect 8 S.R.L.	100,00%	100,00%	45.000	2.045.000
One City Club S.R.L. (fosta One Proiect 9 S.R.L.)	100,00%	100,00%	45.000	3.045.000
One Downtown S.R.L. (fosta One Proiect 10 S.R.L.)	100,00%	100,00%	19.915.000	19.915.000
One Proiect 24 S.R.L. (fosta One United Italia S.R.L.)	100,00%	100,00%	45.000	2.045.000
One United Management Services S.R.L.	100,00%	100,00%	45.000	25.045.000
Bo Retail invest S.R.L.	100,00%	100,00%	40.000.200	40.000.200
One M Hotel S.R.L. (fosta One Proiect 12 S.R.L.)	100,00%	100,00%	40.500.000	40.500.000
One Cotroceni Towers S.R.L. (fosta One Proiect 14 S.R.L.)	100,00%	100,00%	45.000	45.000
One Gallery Floreasca S.A. (fosta One Proiect 15 S.R.L.)	90,00%	60,00%	81.000	29.880.000
One Park Line S.R.L. (fosta One Proiect 16 S.R.L.)	100,00%	100,00%	45.000	1.000.000
Real Habitat Office Building S.R.L. (fosta One Proiect 17 S.R.L.)	57,40%	56,56%	3.673.600	3.619.840
One Proiect 18 S.R.L.	100,00%	100,00%	45.000	45.000
Eliade Tower S.R.L.	100,00%	100,00%	22.344.994	22.344.994
One Victoriei Plaza S.R.L. (fosta Mam Imob Business Center S.R.L.)	100,00%	100,00%	41.877.315	43.877.315
One Proiect 20 S.R.L.	100,00%	100,00%	45.000	1.045.000
One Proiect 21 S.R.L.	100,00%	100,00%	45.000	100.000
One Proiect 22 S.R.L.	100,00%	100,00%	45.000	100.000
One Băneasa Airpark S.R.L. (fosta One Proiect 23 S.R.L.)	70,00%	70,00%	31.500	14.031.500
Veora Project 1 S.R.L.	100,00%	100,00%	200	50.000
Propcare S.R.L.	80,00%	80,00%	36.000	36.000
Depreciere de valoare pentru investiții			(4.197.064)	(7.574.358)
Active financiare – investiții în filiale și entități asociate			453.163.204	754.445.795

NOTA 6. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE (continuare)

În 2025, Societatea și-a majorat participația în capitalul social al filialelor de mai jos după cum urmează:

- One Cotroceni Park Office S.R.L. de la 67,56% la 71,56%. La 7 mai 2025, Compania a semnat un acord pentru achiziționarea unei participații de 4% din capitalul social al filialei, pentru un preț de 2,7 milioane EUR (echivalentul a 13,5 milioane RON).
- One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. de la 67,56% la 71,56%. La 7 mai 2025, Compania a semnat un acord pentru achiziționarea unei participații de 4% din capitalul social al filialei, pentru un preț de 1,3 milioane EUR (echivalentul a 6,6 milioane RON).
- Creșterea valorii investiției în filiala One Băneasa Airpark S.R.L. cu 14 milioane RON, ca urmare a majorării capitalului social, din care s-a convertit în capital propriu un aport nemonetar de 4,3 milioane RON, reprezentând împrumut de la acționari.
- Creșterea valorii investiției în filiala One Gallery Floreasca S.R.L. cu 29,8 milioane RON, ca urmare a unei majorări de capital social în cursul anului (contribuție nemonetară a societății holding de 34,8 milioane RON, decontată prin conversia împrumutului acționarilor în capital propriu) și vânzarea a 10% din numărul total de acțiuni în One Gallery Floreasca, cu o valoare contabilă a investiției vândute de 5 milioane RON.
- Scăderea investiției în Real Habitat Office Building S.R.L., ca urmare a încheierii de către Societate a unui acord de vânzare a 5.376 de acțiuni la un preț de 884 mii RON.
- Societatea a achiziționat 49% din acțiunile MK Discount S.R.L., prețul total fiind de 4.900 RON.
- Societatea a semnat un acord pentru achiziționarea a 1% din participația la filiala One North Lofts, pentru un preț total de 1 milion RON, crescând participația sa la filială de la 97,57% la 98,57% la 31 decembrie 2025.
- Societatea a semnat un acord pentru achiziționarea a 5% din capitalul social al filialei, One Verdi Park, pentru un preț total de 3,35 milioane RON, crescând participația sa la filială la 100% la 31 decembrie 2025.
- Creșterea valorii investiției în One City Club S.R.L. cu 3 milioane RON se referă la participarea Societății la o majorare a capitalului social al filialei, decontată în numerar.
- Creșterea valorii investiției în One Floreasca Tower S.R.L. cu 5 milioane RON, deoarece Societatea a subscris la o majorare a capitalului social al filialei sale decontată prin conversia împrumutului acționarilor în capitaluri proprii, ca o tranzacție fără aport de numerar.
- Creșterea valorii investiției în One Herăstrău City S.R.L. cu 7 milioane RON, deoarece Societatea a subscris la o majorare a capitalului social al filialei sale, decontată prin conversia împrumutului acționarilor în capital propriu, ca o tranzacție fără aport de numerar.
- Creșterea valorii investiției în One High District S.R.L. cu 40 milioane RON, deoarece Societatea a subscris la o majorare a capitalului social al filialei sale, decontată prin conversia împrumutului acționarilor în capital propriu, ca o tranzacție fără aport de numerar.
- Creșterea valorii investiției în One Lake Club S.R.L. cu 30 milioane RON, deoarece Societatea a subscris la o majorare a capitalului social al filialei sale, decontată prin conversia împrumutului acționarilor în capital propriu, ca o tranzacție fără aport de numerar.
- Creșterea valorii investiției în One Lake District S.R.L. cu 60 milioane RON, deoarece Societatea a subscris la o majorare a capitalului social al filialei sale, decontată prin conversia împrumutului acționarilor în capital propriu, ca o tranzacție fără aport de numerar.
- Creșterea valorii investiției în One Long Term Value S.R.L. cu 4 milioane RON se referă la participarea Societății la o majorare a capitalului social al filialei, decontată în numerar.
- Creșterea valorii investiției în One Long Tem Investments S.R.L. cu 3,56 milioane RON se referă la participarea Societății la o majorare a capitalului social al filialei, decontată în numerar.
- Creșterea valorii investiției în One Mircea Eliade S.R.L. cu 1,26 milioane RON se referă la participarea Societății la o majorare a capitalului social al filialei, decontată în numerar.
- Creșterea valorii investiției în One Park Line S.R.L. cu 955 mii RON se referă la participarea Societății la o majorare a capitalului social al filialei, decontată în numerar.
- Creșterea valorii investiției în One Peninsula S.R.L. cu 40 milioane RON se referă la participarea Societății la o majorare a capitalului social al filialei, decontată în numerar.
- Creșterea valorii investiției în One Plaza Athenee S.R.L. cu 2 milioane RON se referă la participarea Societății la o majorare a capitalului social al filialei, decontată în numerar.
- Creșterea valorii investiției în One Proiect 19 S.R.L. cu 5 milioane RON, întrucât Societatea a subscris la o majorare de capital social al filialei sale, decontată prin conversia împrumutului acționarilor în capitaluri proprii, ca o tranzacție fără numerar.
- Creșterea valorii investiției în One Proiect 20 S.R.L. cu 1 milion RON se referă la participarea Societății la o majorare a capitalului social al filialei, decontată în numerar.
- Creșterea valorii investiției în One Proiect 21 S.R.L. cu 55 mii RON se referă la participarea Societății la o majorare a capitalului social al filialei, decontată în numerar.
- Creșterea valorii investiției în One Proiect 22 S.R.L. cu 55 mii RON se referă la participarea Societății la o majorare a capitalului social al filialei.
- Creșterea valorii investiției în One Proiect 24 S.R.L. cu 2 milioane RON se referă la participarea Societății la o majorare de capital social al filialei, decontată în numerar.

NOTA 6. INVESTIȚII ÎN FILIALE ȘI ENTITĂȚI ASOCIATE (continuare)

- Creșterea valorii investiției în One Proiect 4 S.R.L. cu 2 milioane RON se referă la participarea Societății la o majorare de capital social al filialei, decontată în numerar.
- Creșterea valorii investiției în One Proiect 5 S.R.L. cu 500 mii RON se referă la participarea Societății la o majorare de capital social al filialei, decontată în numerar.
- Creșterea valorii investiției în One Proiect 8 S.R.L. cu 2 milioane RON se referă la participarea Societății la o majorare de capital social al filialei, decontată în numerar.
- Creșterea valorii investiției în One United Management Services S.R.L. cu 25 milioane RON se referă la participarea Societății la o majorare de capital social al filialei, decontată în numerar.
- Creșterea valorii investiției în One Victoriei Plaza S.R.L. cu 2 milioane RON se referă la participarea Societății la o majorare de capital social al filialei, decontată în numerar.
- Creșterea valorii investiției în Veora Project 1 S.R.L. cu 49.800 RON se referă la participarea Societății la o majorare de capital social al filialei, decontată în numerar.

La 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024, Societatea a efectuat evaluarea pentru testul de depreciere a investițiilor în filiale și entități asociate, luând în considerare valoarea recuperabilă a activelor nete ale acestor entități. La 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024, în urma testului de depreciere efectuat, Societatea a evaluat valoarea recuperabilă a investițiilor identificate ca fiind mai mică decât valoarea lor contabilă, prin urmare, este recunoscută o pierdere din depreciere în sold de 7,6 milioane RON (31 decembrie 2024: 4,2 milioane RON).

NOTA 7. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE**La 31 decembrie 2024**

Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități
Provizion pentru pierderi de credit preconizate

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

La 31 decembrie 2025

Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate
Provizion pentru pierderi de credit preconizate
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și asociaților

	Less than 1 year	1 to 5 years	Total
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	99.899.358	612.248.888	712.148.246
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	(1.562.355)	(5.968.881)	(7.531.236)
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și asociaților	98.337.003	606.280.007	704.617.010

La 31 decembrie 2025

Active financiare – împrumuturi acordate altor entități
Provizion pentru pierderi de credit preconizate
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități

	Less than 1 year	1 to 5 years	Total
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	14.288.563	5.918.434	20.206.997
Provizion pentru pierderi de credit preconizate	(478.001)	(88.777)	(566.778)
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	13.810.562	5.829.657	19.640.219

Am efectuat o analiză a fiecărui proiect în parte pentru a evalua dacă sunt necesare ajustări de depreciere. Pe baza analizei noastre, toate proiectele sunt profitabile. Cu toate acestea, Societatea a înregistrat un provizion pentru pierderile din credit preconizate în sumă de 8.098.014 RON la 31 decembrie 2025 (31 decembrie 2024: 7.283.161 RON). Societatea încasează sumele de la filiale, în general, ulterior datei de finalizare a dezvoltării proiectului imobiliar pentru care aceste servicii sunt prestate. Împrumuturile sunt acordate cu dobândă.

Descriere	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Împrumuturi acordate pentru achiziționarea de noi filiale sau entități asociate	93.892.545	86.722.614
Împrumuturi acordate filialelor pentru construcția de clădiri de birouri	142.524.754	228.283.198
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale	383.735.585	399.501.483
Împrumuturi acordate filialelor pentru dezvoltări viitoare de proiecte imobiliare	68.649.598	58.663.964
Împrumuturi acordate filialelor care oferă servicii de arhitectură pentru proiecte din grup și din afara grupului	4.335.243	2.868.022
Împrumuturi acordate filialelor pentru activitatea operațională	18.312.167	18.441.687
Alte împrumuturi	20.905.351	947.821
Total	732.355.243	795.428.789

NOTA 7. ÎMPRUMUTURI ACORDATE FILIALELOR, ENTITĂȚILOR ASOCIATE ȘI ALTOR PERSOANE (continuare)

	1-Jan-25	Împrumuturi acordate	Dobânda în perioada	Rambursări de împrumuturi	Dobânda plătită	Câștig din cursul de schimb	Împrumut convertit în capital	31-Dec-25
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	795.162.283	787.094.103	42.717.626	(723.223.235)	(23.928.250)	20.413.489	(186.087.770)	712.148.246
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	266.506	19.850.652	48.650	-	-	41.189	-	20.206.997
Total active din activitățile de finanțare	795.428.789	806.944.755	42.766.276	(723.223.235)	(23.928.250)	20.454.678	(186.087.770)	732.355.243

	1-Jan-24	Împrumuturi acordate	Dobânda în perioada	Rambursări de împrumuturi	Dobânda plătită	Câștig din cursul de schimb	Împrumut convertit în capital	Altele	31-Dec-24
Active financiare – împrumuturi acordate filialelor și entităților asociate	712.608.451	690.037.381	35.392.774	(615.183.443)	(14.147.328)	44.596	(13.621.968)	31.820	795.162.283
Active financiare – împrumuturi acordate altor entități	290.993	-	7.333	-	-	-	-	(31.820)	266.506
Total active din activitățile de finanțare	712.899.444	690.037.381	35.400.107	(615.183.443)	(14.147.328)	44.596	(13.621.968)	-	795.428.789

Mai multe filiale au primit împrumuturi de la holdingul One United Properties SA și sunt subordonate împrumuturilor bancare contractate pentru dezvoltare, după cum urmează: One Victoriei Plaza S.R.L. (2,7 milioane RON), One M Hotel S.R.L. (19 milioane RON), Eliade Tower S.R.L. (1,3 milioane RON), One Mamaia Nord S.R.L. (29,2 milioane RON), One Floreasca Towers S.R.L. (14,1 milioane RON), One Cotroceni Park S.R.L. (25,8 milioane RON), One Gallery Floreasca SA (32 milioane RON), One Lake Club S.R.L. (162,5 milioane RON), One Lake District S.R.L. (4,1 milioane RON), One Mircea Eliade Properties S.R.L. (8,5 milioane RON), Real Habitat Office Building S.R.L. (59 milioane RON).

NOTA 8. ALTE ACTIVE IMOBILIZATE

Descriere	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	63.662.461	63.450.850
Total	63.662.461	63.450.850

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se va concretiza în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății, beneficiarii nu vor plăti nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare. În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de societatea-mamă. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Evaluării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobat ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor. Variația prețului pe acțiune al holdingului este direct legată de performanța Grupului, unde schema acoperă rezultatele financiare ale numărului de filiale din cadrul grupului, prin urmare, valoarea planului de beneficii pe bază de acțiuni este alocat în funcție de activele nete ale grupului cuprinse în fiecare segment de raportare, astfel suma de 20,1 milioane RON din care pe termen scurt 3,5 milioane RON (31 decembrie 2024: 19,7 milioane RON din care pe termen scurt 3,4 milioane RON) din totalul cheltuielilor cu SOP este alocată subsidiarelor.

NOTA 8. ALTE ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

În cursul anului 2024, Societatea și-a vândut participația în One Proiect 11 S.R.L. către o filială a grupului, Veora Project 1 S.R.L. pentru un preț de 47 milioane RON care nu a fost încasat până la 31 decembrie 2025 și care este scadent pe termen lung.

NOTA 9. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

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

Descriere	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe comerciale – clienți	39.805	40.014
Creanțe comerciale – filiale	24.940.373	59.622.271
Creanțe comerciale – entități legate	193.044	193.145
Total creanțe comerciale	25.173.222	59.855.430
TVA de recuperat	62.227.617	39.904.241
Sume de încasat de la entități legate/afiliate	78.888.591	60.805.339
Alte creanțe	488.731	785.965
Creanțe reprezentând dividende distribuite în timpul anului financiar	-	38.152.524
Debitori diverși – alte entități legate	9.728	-
Total alte creanțe	141.614.667	139.648.069
Total	166.787.889	199.503.499

Sumele prezentate mai sus ca *Sume de încasat de la entități legate/afiliate* se referă în mare parte la creanța de aprox. 75,2 milioane RON (31 decembrie 2024: 57 milioane RON), referitoare la TVA-ul și impozitul de încasat, generate de grupurile fiscale unice, unde United Properties SA acționează ca reprezentant al grupului fiscal unic.

La linia „*Creanțe reprezentând dividende distribuite în cursul exercițiului financiar*” din anul 2024 sunt incluse în principal dividendele interimare distribuite în cursul anului 2024 din profitul net al societății holding One United Properties S.A., care au fost compensate odată cu decizia finală de dividende din anul 2025. La data de 10 octombrie 2024 au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende interimare pentru primele șase luni ale exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024 în valoare de 38 de milioane RON (brut), respectiv un dividend de 0,01 RON/acțiune (brut, prin raportare la numărul total de acțiuni emise de Societate la data convocării AGOA) din profitul net distribuibil de 74.215.539 RON aferent primei jumătăți a exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Dividendele interimare au fost plătite începând cu 11 noiembrie 2024 acționarilor Societății înregistrați în Registrul Acționarilor ținut de Depozitarul Central la data de înregistrare 30 octombrie 2024.

Majoritatea soldului creațelor comerciale sunt legate de servicii de management facturate filialelor la 31 decembrie 2025.

NOTA 10. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Numerarul și echivalentele de numerar sunt detaliate mai jos:

Descriere	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Numerar și echivalente de numerar exprimate în EUR	64.061.828	68.368.683
Numerar și echivalente de numerar exprimate în RON	678.536	73.402.763
Alte echivalente de numerar	11.620	12.454
Total	64.751.984	141.783.900

Societatea a înregistrat un provizion referitor la expunerea netă pentru numerar și depozite pe termen scurt în valoare de 1.475.994 RON (31 Decembrie 2024: 304.153 RON). Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor. Expunerea Societății la riscul de credit asociat numerarului și echivalentelor de numerar este limitată întrucât colaborează cu instituții financiare solide în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

NOTA 11. IMPOZIT PE PROFIT

Impozitul pe profit curent al Societății pentru anii 2025 și 2024 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 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024 este determinat pe baza ratei de impozit de 16%, care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

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

Descriere	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe cu impozitul amânat	92.269	88.253
Total creanțe /(datorii)	92.269	88.253

Descriere	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii cu impozitul amânat	(4.761.894)	(8.911.445)
Total creanțe /(datorii)	(4.761.894)	(8.911.445)

Defalcarea cheltuielilor cu impozitul este prezentată mai jos:

Descriere	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Cheltuieli cu impozitul pe profitul curent	(7.829.999)	(3.216.485)
Impactul impozitului amânat	4.016	(1.932.362)
Total (cheltuieli) / venituri	(7.825.983)	(5.148.847)

(i) Reconcilierea ratei efective de impozitare

	2025	2024
Rezultat brut	233.274.619	126.141.718
la o rată de 16%	37.323.939	20.182.675
Efectul fiscal al veniturilor neimpozabile la determinarea profitului impozabil	(29.720.397)	(20.236.221)
Efectul fiscal al cheltuielilor care nu sunt deductibile la determinarea profitului impozabil	2.476.731	7.496.332
Rezerva legală	(1.866.197)	(1.009.134)
Alte efecte fiscale	433.748	(2.416.405)
Diminuare impozit pe profit cu cheltuielile de sponsorizare	3.981	(233.146)
Reducerea impozitului pe profit datorită bonificației prevăzute de OUG 153/2020	(821.806)	(567.616)
Total cheltuiala cu impozitul pe profit	7.829.999	3.216.485

Începând cu 2022, societatea-mamă One United Properties SA a constituit un grup fiscal pentru societățile plătitoare de impozit pe profit care include următoarele filiale la 31 Decembrie 2025: One Mamaia Nord S.R.L. (fosta Neo Mamaia S.R.L.), One Timpuri Noi S.R.L. (fosta Neo Timpuri Noi S.R.L.), One Cotroceni Park S.R.L. (fosta One Herăstrău Properties S.R.L.), One Floreasca Towers S.R.L. (fosta One Herăstrău IV S.R.L.), One Herăstrău Towers S.R.L., One Lake District S.R.L. (fosta One District Properties S.R.L.), One Long Term Value S.R.L., One Mircea Eliade Properties S.R.L., One Modrogan S.R.L., One Peninsula S.R.L. (fosta One Herăstrău Park Residence SA), One Verdi Park S.R.L., X Arhitecture Engineering Consult S.R.L., One Plaza Athenee S.R.L. (fosta One Proiect 3 S.R.L.), One Lake Club S.R.L. (fosta One Proiect 6 S.R.L.), BO Retail Invest S.R.L., Neo Floreasca Lake S.R.L., Eliade Tower S.R.L., One City Club S.R.L. (fosta One Proiect 9), One Cotroceni Park Office Faza 4 S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 S.R.L.), One Herăstrău City S.R.L. (fosta One Proiect 7 S.R.L.), One Herăstrău Vista S.R.L. (fosta Neo Herăstrău Park S.R.L.), One Long Term Investments S.R.L. (fosta One Herăstrău Real Estate S.R.L.), One Proiect 19 S.R.L. (fosta One Mamaia S.R.L.), One Proiect 5 S.R.L., One Downtown S.R.L. (fosta One Proiect 10 S.R.L.), One Proiect 4 S.R.L., One Proiect 8 S.R.L., One Proiect 11 S.R.L., One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 S.R.L.), One Cotroceni Towers S.R.L. (fosta One Proiect 14 S.R.L.), One Gallery Floreasca S.A. (fosta One Proiect 15 S.R.L.), One Proiect 24 S.R.L. (fosta One United Italia S.R.L.), One United Management Services S.R.L., One M Hotel S.R.L. (fosta One Proiect 12 S.R.L.), One Victoriei Plaza S.R.L. (fosta Mam Imob Business Center S.R.L.), One Park Line S.R.L. (fosta One Proiect 16 S.R.L.), One Proiect 18 S.R.L., One North Lofts S.R.L., One Proiect 20 S.R.L., One Proiect 21 S.R.L., One Proiect 22 S.R.L.

NOTA 12. CAPITALURI PROPRII

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

(i) Capitalul social

La 31 decembrie 2025 capitalul social al Societății este de 1.105.000.000 RON (31 decembrie 2024: 1.105.831.012,8 RON) divizat în 110.500.000 acțiuni (31 decembrie 2024: 5.529.155.064) cu o valoare nominală de 10 RON (31 decembrie 2024: 0,2 RON). Toate acțiunile emise sunt plătite integral.

Structura acționariatului

Numele acționarilor	31 decembrie 2025			31 decembrie 2024		
	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominală [RON]	Procent deținut [%]
Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentat de dl. Victor Căpitanu)	28.220.764	282.207.640	25,5391%	1.388.305.857	277.661.171,4	25,1088%
OA Liviu Holding Invest S.R.L. (reprezentat de dl. Andrei Diaconescu)	28.220.764	282.207.640	25,5391%	1.388.305.857	277.661.171,4	25,1088%
Alții	54.058.472	540.584.720	48,9218%	2.752.543.350	550.508.670,0	49,7824%
Total	110.500.000	1.105.000.000	100,00%	5.529.155.064	1.105.831.012,8	100,00%

	2025	2024
Prima de emisiune		
Sold la 01 Ianuarie	114.833.373	91.530.821
Primă rezultată din emisiunea de acțiuni	-	23.302.552
Sold la 31 decembrie	114.833.373	114.833.373
Acțiuni proprii		
Sold la 01 Ianuarie	(14.326.329)	(3.468.115)
Achiziționate în timpul anului	(17.631.959)	(10.858.214)
Vândute/anulate în timpul anului	2.485.867	-
Sold la 31 decembrie	(29.472.421)	(14.326.329)

Acțiunile proprii au fost achiziționate în conformitate cu autorizarea acordată de Adunarea Generală a Acționarilor și în conformitate cu Legea societăților comerciale nr. 31/1990. Acțiunile proprii nu conferă drept de vot și nu dau dreptul la dividende pe durata deținerii lor de către Societate.

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

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

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

- (i) consolidarea valorii nominale a unei acțiuni emise de Societate de la valoarea nominală de 0,2 RON/acțiune la valoarea nominală de 10 RON/acțiune, prin creșterea valorii nominale a acțiunilor concomitent cu reducerea numărului total de acțiuni (50 de acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune vor reprezenta o acțiune cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune));

NOTA 12. CAPITALURI PROPRII (continuare)

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

Autoritatea de Supraveghere Financiară din România a emis certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-6031-1/29.01.2025. CIIF certifică înregistrarea operațiunii de consolidare a valorii nominale a acțiunilor One United Properties, aprobată prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 10 octombrie 2024. Societatea a finalizat procesul de înregistrare a consolidării valorii nominale la Depozitarul Central la data de 5 februarie 2025. În urma majorării capitalului social, capitalul social al Societății se ridică la 1.105.831.020 RON, împărțit în 110.583.102 acțiuni ordinare nominative, cu o valoare nominală de 10 RON pe acțiune.

La data de 29 aprilie 2025, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 77.750.066,01 RON (suma dividendului brut), aferente exercițiului financiar 2024, după cum urmează: (i) suma de 38.152.523,73 RON (suma dividendului brut) a fost distribuită în avans, respectiv (ii) suma de 39.597.542,28 RON (suma dividendului brut) a fost distribuită conform prezentei hotărâri. Dividendele au fost plătite în luna mai 2025.

La 15 octombrie 2025, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 39.493.149,84 RON (suma dividendului brut), mai puțin valoarea aferentă acțiunilor proprii deținute de Societate la data convocării AGOA, din profitul net nedistribuit existent la 31 decembrie 2024. Dividendele au fost plătite în noiembrie 2025.

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

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală este în valoare de 42.998.905 RON la 31 decembrie 2025 și 31.335.174 RON la 31 decembrie 2024. Rezerva legală este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia cel puțin 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine imposibilă.

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

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

(iii) Alte rezerve - plăți pe bază de acțiuni

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

În data de 19 aprilie 2021, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat un algoritm propus de Consiliul de Administrație al Societății cu privire la acordarea unor bonificări pentru doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, care se va concretiza în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social al Societății. Beneficiarii nu vor plăti nicio sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni. Acest plan de beneficii pe bază de acțiuni („SOP”) va fi aplicat în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță evaluate anual de comitetul de remunerare.

NOTA 12. CAPITALURI PROPRII (continuare)

(iii) Alte rezerve - plăți pe bază de acțiuni (continuare)

În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise vor fi alocate de Societatea-mamă. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea funcției de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Evaluării Performanței și (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin hotărâre a Consiliului de Administrație și aprobat ulterior de Adunarea Generală a Acționarilor.

Pe baza condițiilor descrise mai sus, Societatea și beneficiarii au confirmat că au fost agreeți toți termenii și condițiile pentru planul de beneficii pe bază de acțiuni descrise mai sus, data acordării a avut loc și așadar Societatea a înregistrat o rezervă de capital în valoarea de 434.312 RON în 2025, 6 milioane RON în 2024, 25,1 milioane RON în 2023 și 46 milioane RON în 2022 și în corespondență rezerva de capital aferentă.

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

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

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

Primele 4 opțiuni din planul de beneficii pe bază de acțiuni au fost exercitate în perioadele anterioare. SOP 5 nu a fost exercitată deoarece condițiile relevante nu au fost îndeplinite și opțiunea a expirat, în consecință, rezerva aferentă de 9,98 milioane RON a fost transferată în rezultatul reportat.

NOTA 13. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Descriere	31 Decembrie 2025	Mai mic De 1 an	1- 5 ani	31 Decembrie 2024	Mai mic de 1 an	1 - 5 ani
Datorii comerciale furnizori – părți afiliate	-	-	-	-	-	-
Alte datorii comerciale	464.359	464.359	-	1.019.069	1.019.069	-
Total datorii comerciale	464.359	464.359	-	1.019.069	1.019.069	-
Alte taxe și impozite	385.530	385.530	-	289.363	289.363	-
Decontări între entități afiliate	145.653.844	145.653.844	-	123.312.937	123.312.937	-
Sume în avans din vânzarea de acțiuni	47.494.370	47.494.370	-	47.494.370	47.494.370	-
Garanții	55.240	-	55.240	55.240	-	55.240
Dividende	374.836	374.836	-	17.431	17.431	-
Alți creditori – entități afiliate și alte părți legate	49.880.622	49.880.622	-	49.985.567	49.985.567	-
Alți creditori	1.617.095	141.102	1.475.993	448.062	143.909	304.153
Total alte datorii	245.461.537	243.930.304	1.531.233	221.602.970	221.243.577	359.393
Total datorii comerciale si alte datorii	245.925.896	244.394.663	1.531.233	222.622.039	222.262.646	359.393

NOTA 13. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII (continuare)

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 18.

Sumele prezentate mai sus ca *Decontări între entitățile afiliate* reprezintă TVA și impozit de platit generate de grupurile fiscale unice, unde Societatea este reprezentant (aproximativ 145,7 milioane RON la 31 decembrie 2025 și 123,3 milioane RON la 31 decembrie 2024).

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

- Ante contract de vânzare asupra dreptului de proprietate pentru un număr de 2.025.000 acțiuni cu o valoare nominală de 10 RON/ pe acțiune, reprezentând 50% din capitalul social al filialei One M Hotel S.R.L. (fosta One Proiect 12 S.R.L.). Prețul de vânzare este 5,6 milioane EUR la 31 decembrie 2024;
- Ante contract de vânzare asupra dreptului de proprietate pentru un număr de 2.250 acțiuni cu o valoare nominală de 10 RON/ pe acțiune, reprezentând 50% din capitalul social al filialei One Downtown S.R.L. (fosta One Proiect 10 S.R.L.). Prețul de vânzare este 4 milioane EUR.

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

NOTE 14. ALTE VENITURI

Descriere	2025	2024
Câștig net din vânzarea /cedarea investițiilor în subsidiare și asociați	18.733.123	(165.949)
Alte venituri	22.413	18.335.737
Total alte venituri	18.755.536	18.169.788

Câștigurile nete din cedarea investițiilor în filiale și entități asociate reprezintă diferența dintre contravaloarea primită și valoarea contabilă a investiției la data cedării. În cursul anului 2025, Societatea a recunoscut un câștig în valoare de 18,7 milioane RON aferent vânzării de acțiuni la One Gallery Floreasca S.A. și Real Habitat Office Building S.R.L. Vă rugăm să consultați Nota 6 pentru detalii suplimentare.

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

Informații detaliate despre soldurile și tranzacțiile cu părțile afiliate sunt prezentate în nota 18.

NOTA 15. CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Descriere	2025	2024
Cheltuieli cu amortizarea	4.089	242.285
Provizioane și ajustări de depreciere	2.251.626	3.444.442
Deprecierea imobilizărilor financiare	3.377.294	(4.560.448)
Amortizare, depreciere și provizioane și reluarea ajustărilor nete	5.633.009	(873.721)
Cheltuieli cu personalul	360.483	357.468
Tranzacții cu plăți pe bază de acțiuni	68.694	952.660
Cheltuieli generale de administrație	429.177	1.310.128
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	4.589	2.841
Alte cheltuieli de exploatare	5.391.424	6.934.665
Cheltuieli cu impozitul	5.768	372.899
Alte cheltuieli	244.479	127.623
Total alte cheltuieli de exploatare	5.646.260	7.438.028
Total cheltuieli de exploatare	11.708.446	7.874.435

NOTA 15. CHELTUIELI DE EXPLOATARE (continuare)

Description	2025	2024
Redevențe și chirii	397.253	361.381
Cheltuieli cu colaboratorii	907.094	897.360
Comisioane și onorarii	510.799	522.982
Protocol, reclama și publicitate	40.849	507.251
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	3.416.345	4.587.707
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	4.589	2.841
Alte cheltuieli externe	119.084	57.982
Cheltuieli cu impozitul	5.768	372.899
Alte cheltuieli	244.479	127.625

Total alte cheltuieli de exploatare	5.646.260	7.438.028
--	------------------	------------------

Descriere	2025	2024
Audit, evaluare și alte servicii profesionale, consultanță și contabilitate	3.187.110	4.152.426
Alte cheltuieli (comisioane privind serviciile, etc.)	117.378	325.871
Alte servicii (IT, pază, mentenanță, recrutare, etc.)	111.857	109.410

Total alte cheltuieli cu serviciile prestate de furnizori terți	3.416.345	4.587.707
--	------------------	------------------

NOTA 16. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descriere	2025	2024
Venituri din dividende	161.526.945	76.250.730
Venituri din dobânzi	45.962.331	39.514.552
Total venituri financiare	207.489.276	115.765.282

În cursul anului 2025, Societatea a obținut venituri din dividende de la următoarele filiale: Neo Floreasca Lake S.R.L. (9,69 milioane Ron), One Cotroceni Park S.R.L. (87,8 milioane Ron), One Cotroceni Towers S.R.L. (1 milion Ron), One Herăstrău Plaza S.R.L. (0,3 milioane Ron), One Herăstrău Towers S.R.L. (38,86 milioane Ron), One Verdi Park S.R.L. (18,5 milioane Ron), Skia Real Estate S.R.L. (2,7 milioane Ron), Veora Project 1 S.R.L. (82,7 mii Ron), One Timpuri Noi S.R.L. (2,5 milioane Ron) și One Property Support Services S.R.L. (47 mii Ron).

Pe parcursul anului 2024, societatea a obținut venituri din dividende de la următoarele filiale: Neo Floreasca Lake S.R.L. (30,9 milioane RON), One Verdi Park S.R.L. (25,6 milioane RON), One Mircea Eliade Properties S.R.L. (11 milioane RON), One Timpuri Noi S.R.L. (5,5 milioane RON), Skia Real Estate S.R.L. (3 milioane RON) și One Property Support Services S.R.L. (100 de mii de RON).

NOTA 17. VENITURI FINANCIARE

Descriere	2025	2024
Câștig net din diferențele de curs valutar	18.738.253	81.083
Total alte venituri financiare	18.738.253	81.083

NOTA 18. ENTITĂȚILE AFILIATE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE

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

Numele subsidiarei și altă parte afiliată	Țara	Tipul
One Modrogan S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
One Peninsula S.R.L. (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	România	Subsidiară - Afiliată
One Herăstrău Plaza S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
One Verdi Park S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
X Architecture & Engineering Consult S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
One Mircea Eliade Properties S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
One Long Term Value S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
One Herăstrău Towers S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
One Cotroceni Park S.R.L. (fosta One Herăstrău Properties S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
Skia Real Estate S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
One Lake District S.R.L. (fosta One District Properties S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One North Lofts S.R.L. (fosta One North Gate SA)	România	Subsidiară - Afiliată
One United Tower S.R.L. (fosta One United Tower SA)	România	Subsidiară - Afiliată
Neo Floreasca Lake S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
One Mamaia Nord S.R.L. (fosta Neo Mamaia S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One Timpuri Noi S.R.L. (fosta Neo Timpuri Noi S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One Herăstrău Vista S.R.L. (fosta Neo Herăstrău Park S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One Floreasca Towers S.R.L. (fosta One Herăstrău IV S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One Long Term Investments S.R.L. (fosta One Herăstrău Real Estate S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One Cotroceni Park Office S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office SA)	România	Subsidiară - Afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	România	Subsidiară - Afiliată
One Cotroceni Park Office Faza 4 S.R.L. (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 19 S.R.L. (fosta One Mamaia S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
Bucur Obor S.A.	România	Subsidiară indirectă
One Proiect 4 S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
One Plaza Athenae S.R.L. (fosta One Proiect 3 S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 5 S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
One Herastrau City S.R.L. (fosta One Proiect 7 S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One High District S.R.L. (fosta One Proiect 1 S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One Lake Club S.R.L. (fosta One Proiect 6 S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 8 S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
One City Club S.R.L. (fosta One Proiect 9 S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One Downtown S.R.L. (fosta One Proiect 10 S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 24 S.R.L. (fosta One United Italia S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One United Management Services S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
Bo Retail invest S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 11 S.R.L.	România	Subsidiară indirectă
One M Hotel S.R.L. (fosta One Proiect 12 S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One Cotroceni Towers S.R.L. (fosta One Proiect 14 S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One Gallery Floreasca S.A. (fosta One Proiect 15 S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One Park Line S.R.L. (fosta One Proiect 16 S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
Real Habitat Office Properties S.R.L. (fosta One Technology District S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 18 S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
Eliade Tower S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
One Victoriei Plaza S.R.L. (former Mam Imob Business Center S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 20 S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 22 S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
One Proiect 21 S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
One Baneasa Airpark S.R.L. (former One Proiect 23 S.R.L.)	România	Subsidiară - Afiliată

NOTA 18. ENTITĂȚILE AFILIAȚE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE (continuare)

Numele subsidiarei și altă parte afiliată	Țara	Tipul
Carpathian Lodge Magura S.R.L. (former Carpathian Estate S.R.L.)	România	Subsidiară - indirectă
Veora Project 1 S.R.L.	România	Subsidiară - Afiliată
Propcare S.R.L.	România	Subsidiară-Afiliată
Reinvent Energy S.R.L.	România	Asociat
One Herăstrău Office Properties S.R.L.	România	Asociat
Glass Rom Impex S.R.L.	România	Asociat
One Property Support Services S.R.L.	România	Asociat, până în decembrie 2024
Skia Financial Services S.R.L.	România	Asociat indirect
Andrei Liviu Diaconescu	România	Aționar și personal cheie în conducere
Victor Căpitanu	România	Aționar și personal cheie în conducere
Vinci Invest S.R.L.	România	Altă parte afiliată
Liviu Investments S.R.L.	România	Altă parte afiliată
Lemon Interior Design S.R.L.	România	Altă parte afiliată
Lemon Office Design S.R.L.	România	Altă parte afiliată
Element Investments S.R.L.	România	Altă parte afiliată
Element Invest Partners S.R.L.	România	Altă parte afiliată
Element Investiții Imobiliare S.R.L.	România	Altă parte afiliată
CCT & ONE AG	Elveția	Asociat indirect
CC Trust Group AG	Elveția	Altă parte afiliată
CCT & One Properties S.A.	Luxembourg	Altă parte afiliată
Vinci Ver Holding S.R.L.	România	Altă parte afiliată
OA Liviu Holding S.R.L.	România	Altă parte afiliată
Energy Distribution Services S.R.L.	România	Altă parte afiliată, până Decembrie 2024
Conarg S.A.	România	Altă parte afiliată
Binbox Global Services S.R.L.	România	Altă parte afiliată
Mado Center S.R.L.	România	Altă parte afiliată
Mozaic IM S.R.L.	România	Subsidiară – Afiliată indirect
Mozaic AP S.R.L.	România	Subsidiară – Afiliată indirect
Jefyval Holdings Limited	Cipru	Subsidiară – Afiliată indirect
MK Discount S.R.L.	România	Asociat
Sunset Lake Investitii S.R.L.	România	Subsidiară – Afiliată indirect
Prestige Hospitality S.R.L.	România	Subsidiară – Afiliată indirect
Prelude 2000 S.R.L.	România	Subsidiară – Afiliată indirect
Dragos-Horia Manda	România	Personal cheie în conducere, aționar minoritar al grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Personal cheie în conducere, aționar minoritar al grupului
Marius-Mihail Diaconu	România	Personal cheie în conducere, aționar minoritar al grupului
Augusta Dragic	România	Personal cheie în conducere
Dirk Pahlke	Germania	Personal cheie în conducere, începând cu Aprilie 2024

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

Remunerații membri cheie din conducere	2025	2024
Beneficii angajați	896.167	874.174
Plăți pe bază de acțiuni	187.093	29.543.192

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

NOTA 18. ENTITĂȚILE AFILIAȚE ȘI ALTE PĂRȚI LEGATE (continuare)

Natura soldului	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Situția poziției financiare	
		31 December 2025	31 December 2024
Alte datorii pe termen lung	Entități afiliate – filiale	1.287	1.287
			-
Natura soldului	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Situția poziției financiare	
		31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducere	2.482	-
	Entități afiliate – filiale	167.489.137	183.871.698
	Alte părți legate și entități asociate	202.578	199.906
Natura soldului	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	31 decembrie	
		2025	2024
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducere	900	900
	Entități afiliate – filiale	195.497.250	173.274.806
	Alte părți legate și entități asociate	36.317	22.800
Împrumuturi acordate parților afiliate și altor părți legate		Sume acordate afiliaților și altor părți legate	
		Sold dobândă	Total
Împrumuturi acordate afiliaților - subsidiare	2025	97.711.342	598.885.553
	2024	76.601.510	717.879.458
	2025	618.736	14.932.615
	2024	183.905	497.410
Împrumuturi acordate altor părți afiliate și asociate	2024	183.905	497.410
Total împrumuturi acordate afiliaților și altor părți legate	2025	98.330.078	613.818.168
	2024	76.785.415	718.376.868
Natura tranzacției	Afiliați și and alte părți afiliate	Cont de profit și pierdere (Venit/(cheltuială))	
		31 Decembrie 2025	31 Decembrie 2024
Venit din dobânzi și alte venituri financiare	Afiliați – Subsidiare	42.337.489	35.392.620
	Alte părți afiliate și asociate	428.786	-
Venit din dividende	Afiliați – Subsidiare	161.479.745	76.150.730
	Alte părți afiliate și asociate	47.200	100.000
Cheltuieli administrative și de management	Personal cheie în conducere	907.094	874.174
	Afiliați - Subsidiare	-	65.419.020
	Alte părți afiliate și asociate	-	14.912
Alte rezerve de capital	Personal cheie în conducere	434.312	6.023.118
Dividende nete plătite în timpul anului	Personal cheie în conducere	4.124.858	5.977.884
	Alte părți afiliate și asociate	44.222.551	64.668.673

NOTA 19. CONTINGENȚE

La 29 septembrie 2025, filiala One United Tower S.R.L. a semnat un contract nou cu Banca Transilvania pentru un credit de investiții pentru o sumă de până la 63,8 milioane EUR. Contractul de credit bancar este garantat și cu o ipotecă mobilară asupra acțiunilor societății-mamă din filiala One United Tower S.R.L., respectiv pe un număr de 6.431 părți sociale.

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office S.R.L. și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. au semnat un contract de credit cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78 milioane EUR, ulterior majorată la 119 milioane EUR. Contractul de credit bancar este garantat și cu o ipotecă mobilară asupra acțiunilor societății-mamă în aceste două filiale.

În 15 februarie 2022, filiala One Mircea Eliade Properties S.R.L. a contractat un credit bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 9.000.000 EUR, iar la 20 martie 2024, filiala a semnat un alt contract de împrumut cu Garanti Bank SA în valoare totală de 5,7 milioane EUR. Contractele de credit bancar conțin o garanție corporativă emisă de societatea holding. Garanția acordată acoperă perioada până la scadența creditelor bancare subiacente.

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

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

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

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

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

La 8 februarie 2024, filiala One Floreasca Towers S.R.L. a semnat contractul de împrumut cu First Bank pentru o sumă maximă de 11 milioane EUR. Contractul de credit bancar conține o garanție corporativă emisă de societatea holding.

La 26 aprilie 2024, Societatea, prin filiala sa One Lake District S.R.L., a contractat un credit bancar de la Garanti Bank S.A. în valoare totală de 20 milioane EUR. Contractul de împrumut bancar este garantat de un contract de fideiuziune prin care societatea – mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

La data de 14 mai 2024, Societatea, prin filiala sa One Cotroceni Park S.R.L. a contractat un credit bancar de la Banca Comercială Intesa Sanpaolo România SA în valoare totală de 13,25 milioane EUR. Contractul de împrumut bancar este garantat și printr-un contract de fideiuziune prin care societatea – mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

La data de 7 noiembrie 2024, societatea, prin filiala sa Real Habitat Office Building S.R.L. (fosta One Technology District S.R.L.) a contractat o facilitare de împrumut la termen în valoare de maxim 37,5 milioane EUR de la Erste Group AG și o facilitare de TVA în valoare maximă de 19,9 milioane RON de la Banca Comercială Română SA. Facilitatea de TVA de la Banca Comercială Română SA, conține o garanție corporativă prin care societatea mamă este garant și care acoperă orice sumă datorată până la valoarea acordului de facilitare, pe perioada până la scadența creditului bancar aferent. În ce privește împrumutul contractat de la Erste Group Bank AG, societatea mamă va suporta plata oricărei sume de până la 6,1 milioane EUR care depășește bugetul total de construcție. Contractul de împrumut bancar conține o ipotecă asupra părților sociale deținute de societatea mamă în filiala Real Habitat Office Building S.R.L. (fosta One Technology District S.R.L.) pentru un număr de 367.360 părți sociale cu o valoare nominală totală de 3.673.600 RON.

NOTA 19. CONTINGENȚE (continuare)

La data de 17 decembrie 2024, Societatea, prin filiala sa One M Hotel S.R.L. a contractat un împrumut bancar în valoare de 17,5 milioane EUR de la Unicredit Bank S.A.. Societatea mamă va suporta plata oricărei sume de până la 10% din totalul costurilor de dezvoltare (inclusiv costuri de construcție, operaționale și de finanțare) ale proiectului One M Hotel care depășesc bugetul estimat de dezvoltare dar nu mai mult de suma maximă de 2 milioane EUR. Contractul de împrumut bancar conține o ipotecă asupra părților sociale deținute de societatea mamă în filiala One M Hotel S.R.L. pentru un număr de 4.050.000 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 40.500.000 RON.

La data de 15 ianuarie 2025, Societatea, prin intermediul filialei sale One Lake Club S.R.L., a contractat un credit bancar de la Garanti Bank S.A. în valoare totală de 18 milioane EUR. Contractul de credit bancar conține o garanție prin care Societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența creditului bancar aferent.

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

Sistemul fiscal românesc este în continuă dezvoltare, fiind supus unor interpretări și modificări constante, uneori aplicate retroactiv. Termenul de prescripție pentru perioadele fiscale este de 5 ani. Conducerea societății consideră că datoriile fiscale ale societății au fost calculate și înregistrate conform prevederilor legale.

NOTA 20. IERARHIA VALORII JUSTE

Societatea deține instrumente financiare ce nu sunt evaluate la valoare justă în situația individuală a poziției financiare. Pentru instrumentele financiare de tipul: numerar și echivalente numerar, creanțe comerciale și de altă natură, conducerea Societății a estimat ca valoarea contabilă a acestora reprezintă aproximarea valorii juste a acestora. Determinarea valorii juste a acestor tipuri de instrumente se încadrează pe nivel 3 din ierarhia de valoare justă.

Datoriile financiare care nu sunt evaluate la valoare justă sunt reprezentate de împrumuturi cu scadența contractuală sub un an, datorii către angajați, datorii comerciale și alte datorii și se califică pe Nivelul 3 al ierarhiei valorii juste.

Mai jos este prezentată o comparație pe clase a valorii contabile și a valorii juste a instrumentelor financiare ale Societății altele decât cele a căror valoare contabilă este aproximarea rezonabilă a valorii juste:

	Valoarea contabilă		Valoarea justă	
	31 Decembrie 2025	31 Decembrie 2024	31 Decembrie 2025	31 Decembrie 2024
Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	732.355.243	795.428.789	636.890.516	717.334.793
31 decembrie 2025	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	-	636.890.516	636.890.516
31 decembrie 2024	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Active financiare pentru care sunt prezentate valorile juste:				
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	-	-	717.334.793	717.334.793

Nu au existat transferuri între Nivelurile 1 și 2 în 2025 sau 2024.

Conducerea a evaluat că valorile juste ale numerarului și ale depozitelor pe termen scurt, ale creanțelor comerciale și de altă natură, ale datoriilor comerciale și ale altor datorii pe termen scurt se apropie de valorile contabile în mare parte datorită scadențelor scurte ale acestor instrumente. Următoarele metode și ipoteze au fost utilizate pentru a estima valorile juste:

NOTA 20. IERARHIA VALORII JUSTE (continuare)

- Creanțele sunt evaluate de Societate pe baza unor parametri precum ratele dobânzii, factorii specifici de risc de țară, bonitatea individuală a clientului și caracteristicile de risc ale proiectului finanțat. Pe baza acestei evaluări, sunt calculate provizioanele pentru pierderile estimate ale acestor creanțe. La 31 decembrie 2025, valorile contabile ale acestor creanțe, net de provizioane, nu erau semnificativ diferite de valorile lor juste calculate.
- Valorile juste ale împrumuturilor și împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Societății sunt determinate utilizând metoda DCF, utilizând o rată de actualizare care reflectă rata de împrumut a emitentului, inclusiv propriul risc de neexecutare la 31 decembrie 2025.

NOTA 21. REZULTATUL PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 31 decembrie 2025 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor, în valoare de 225.448.636 RON (31 decembrie 2024: 120.992.871 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	225.448.636	120.992.871
Număr mediu ponderat în circulație	110.555.401	4.246.131.103
Rezultat de bază pe acțiune atribuibil acționarilor	2,0392	0,0285
Rezultat diluat pe acțiune atribuibil acționarilor	2,0306	0,0283

În anul 2025, Societatea a finalizat procesul de înregistrare a consolidării valorii nominale la Depozitarul Central, valoarea nominală a unei acțiuni emise de Societate fiind majorată de la 0,2 RON/acțiune la 10 RON/acțiune, concomitent cu scăderea numărului total de acțiuni (50 de acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune reprezentau o acțiune cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune). Pentru informații suplimentare, a se vedea Nota 12.

NOTA 22. EVENIMENTE ULTERIOARE

La 23 martie 2026, Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2026 este aprobat de Consiliul de Administrație și va fi ulterior supus aprobării în cadrul Adunării Generale Ordinare Anuale a Acționarilor, care va avea loc la 29 aprilie 2026.

În primul trimestru al anului 2026, Compania a finalizat prima achiziție de terenuri în Statele Unite, situată în orașul Franklin, comitatul Williamson, Tennessee, în zona metropolitană Nashville. Terenul achiziționat are o suprafață totală de 4,53 acri, echivalentul a aproximativ 18.332 mp. Prezența Companiei în SUA va fi dezvoltată printr-o abordare etapizată, alocarea de capital fiind supusă aprobărilor interne și unor criterii stricte de investiții, în conformitate cu standardele de gestionare a riscurilor ale Companiei.

Compania, prin intermediul filialei sale One Proiect 19 S.R.L., a achiziționat în mai 2025 Jefyval Holdings Limited, care deține o participație de 35% la Sunset Lake Investiții S.R.L., proprietarul unui teren de aproximativ 9.000 mp în București. În primul trimestru al anului 2026, Compania a achiziționat restul de 65% din Sunset Lake Investiții S.R.L., obținând controlul deplin asupra entității.

Ulterior datei de raportare, tensiunile geopolitice din Orientul Mijlociu s-au escaladat în urma izbucnirii conflictului armat care a implicat Iranul. Situația a contribuit la creșterea volatilității piețelor financiare și de mărfuri globale, inclusiv la creșteri ale prețurilor la energie și la o incertitudine economică sporită. Conducerea monitorizează impactul potențial al acestor evenimente asupra operațiunilor și poziției financiare a Companiei și a Grupului, inclusiv asupra pieței imobiliare. Efectele potențiale pot include creșterea costurilor de construcție și finanțare, precum și modificări ale condițiilor de piață și ale evaluărilor proprietăților. La data aprobării acestor situații financiare, impactul acestor evenimente nu poate fi estimat în mod fiabil.