



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

## RAPORT CURENT NR. 09/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

**Anexa 3** – Raportare garanții corporative.

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

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

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

<sup>1</sup> Reprezintă suma maximă disponibilă pentru tragere.

<sup>2</sup> Împrumuturile acordate sunt purtătoare de o dobândă de 6%.

<sup>3</sup> Împrumutul a fost raportat și prin raportul curent 21/2024.

<sup>4</sup> Împrumutul a fost raportat și prin raportul curent 79/2023.



## Anexa 2 – Raportarea soldurilor reciproce cumulate la 31 decembrie 2024

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



## Anexa 3 – Raportare garanții corporative

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