



one

UNITED PROPERTIES

2024

REZULTATE FINANCIARE PRELIMINARE

**One Tower**

Calea Floreasca nr. 165, etaj 12, București, România, 014459



+40 31 22 51 000



investors@one.ro



www.one.ro

**ONE UNITED PROPERTIES S.A**

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

Situațiile financiare preliminare consolidate condensate prezentate în paginile următoare sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”) aplicabile raportărilor interimare, așa cum sunt aplicate la nivelul UE. Situațiile financiare preliminare consolidate la 31 decembrie 2024, **nu sunt auditate**.

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

CUPRINS

Raport financiar la 31 decembrie 2024

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	4
EVENIMENTE CHEIE	6
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	10
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE	15
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE	18
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)	19
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)	20
BILANȚ CONSOLIDAT (RON)	21
BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)	22
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	23
DESPRE ONE UNITED PROPERTIES	24
DECLARAȚIA CONDUCERII	26



PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE

Cifre financiare preliminare cheie pentru 2024

- One United Properties a înregistrat o **cifră de afaceri** consolidată de **1,4 miliarde de lei** în 2024 (-7% vs. 2023). În 2024, Grupul a depășit așteptările privind pre-vânzările rezidențiale, însă progresul mai lent decât era anticipat al lucrărilor de construcție a afectat recunoașterea veniturilor. **Compania va recupera această întârziere a recunoașterii veniturilor în trimestrele următoare.**
- **Veniturile din vânzările rezidențiale** au depășit pentru a doua oară în istorie **pragul de 1 miliard de lei**, ajungând la 1,1 miliarde de lei (-2% vs. 2023). **Venitul net din proprietăți rezidențiale** a crescut cu 6% față de 2023, până la **324,1 milioane de lei**, susținut de marjele de venit în creștere, pe măsură ce dezvoltările avansează și prețurile de vânzare cresc. **Marja netă din vânzările rezidențiale** a urcat de la 26,9% în 2023 la **29,2%** în 2024.
- **Veniturile din chirii**, care includ veniturile generate de divizia comercială împreună cu veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, au înregistrat o creștere de 18%, ajungând la 151,4 milioane de lei în 2024. **Veniturile nete din chirii** au înregistrat o **creștere de 25% față de anul anterior**, până la 102,9 milioane de lei.
- **Rezultatul brut** a ajuns la **440,9 milioane de lei** în 2024, o scădere de 13% față de anul anterior, în timp ce **profitul net** a fost de **381,4 milioane de lei**, o scădere de 15% față de anul precedent.
- **Cheltuielile administrative** au scăzut cu 6% față de anul anterior, însumând **77 de milioane de lei** în 2024, în ciuda creșterii dimensiunii operațiunilor.
- **Activele totale** au crescut cu 11% pe parcursul anului 2024, ajungând la **5,5 miliarde de lei**.
- **Poziția de numerar** a crescut cu 3%, ajungând la **431,8 milioane de lei** la sfârșitul lui 2024, pe de o parte alimentată de majorarea capitalului social, iar pe de altă parte atenuată de o activitate solidă de dezvoltare în 2024, desfășurată pe 13 șantiere active din portofoliul rezidențial și comercial.
- Indicatorul **loan-to-value brut** a fost de **27%** la sfârșitul lui 2024, o scădere anuală de 1 punct procentual, demonstrând o situație financiară solidă și un nivel scăzut al efectului de levier al Grupului în comparație cu media de 39% estimată pentru alte companii similare din Europa.¹
- **Datoria netă** a fost de **615,7 milioane de lei**, reprezentând **11%** din totalul activelor.

Evenimente cheie în 2024

- În 2024, **au fost vândute și pre-vândute spații rezidențiale și comerciale** cu o suprafață de **83.958 mp**, generând vânzări de **227,8 milioane de euro**. Aceasta include 850 de apartamente și unități comerciale, alături de 1.270 de locuri de parcare și alte tipuri de unități.
- Cele mai bine vândute dezvoltări în 2024 au fost: **One Lake District** (468 de unități vândute în Faza 1 și Faza 2), **One Lake Club** (122 de unități vândute) și **One High District** (78 de unități vândute).
- La 31 decembrie 2024, **74% din unitățile disponibile** pentru vânzare, fie în curs de dezvoltare, fie deja livrate, erau **vândute**.
- Sumele care urmează să fie încasate în cadrul contractelor încheiate cu clienții până la data de 31 decembrie 2024 sunt de **342,9 milioane de euro în numerar suplimentar până în 2027**. 173,8 milioane de euro au fost încasate în 2024.
- **Chiria nominală** pentru portofoliul de închirieri pentru 2024 a fost de **28,2 milioane de euro**, o creștere de 20% față de anul anterior.
- În 2024, Grupul **a închiriat și pre-inchiriat 12.850 mp** de spații de birouri și comerciale și a semnat numeroase prelungiri ale contractelor de închiriere pentru o suprafață totală de **7.120 mp**.
- La 31 decembrie 2024, One United Properties avea în construcție **4.041 de unități, 22.000 mp de spații de birouri și 21.000 mp de spații comerciale**, cu o valoare totală de dezvoltare brută (GDV) de **1,5 miliarde de euro**.
- În 2024, **17.000 de persoane** au fost contractate pe cele 13 șantiere active ale One United Properties din București, Mamaia și Măgura, contribuind semnificativ la economia locală.

¹ European Public Real Estate Association (EPRA) a estimat că nivelul mediu al indicatorului loan-to-value pentru companiile europene listate a fost de 39% în 2023, conform EPRA's 2023 Annual Market Review.

Teleconferință Rezultate Preliminare 2024

– 03.03.2025 –

10:00 AM CET – Teleconferința în limba română

11:00 AM CET - Teleconferința în limba engleză

Vă invităm să participați la teleconferințele privind rezultatele preliminare din 2024, alături de conducerea One United Properties, pentru a discuta despre performanța de anul trecut, precum și despre planurile pentru 2025.



Victor Căpitanu

co-CEO



Cosmin Samoilă

CFO



Zuzanna Kurek

Moderator | IR Manager

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



EVENIMENTE CHEIE

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

Vânzări rezidențiale

În 2024, au fost vândute și pre-vândute spații rezidențiale și comerciale cu o suprafață totală de 83.598 mp, generând vânzări de 227,8 milioane de euro. Aceasta include 850 de apartamente și unități comerciale, alături de 1.270 de locuri de parcare și alte tipuri de unități. Cu un an înainte, în 2023, Compania a vândut și pre-vândut o suprafață de 85.597 mp de spații rezidențiale și comerciale, în valoare totală de 243,4 milioane de euro. Aceasta a inclus 980 de apartamente și unități comerciale, precum și 1.557 de locuri de parcare și alte tipuri de unități.

Prețul mediu de vânzare pe mp în 2024 a rămas stabil comparativ cu 2023, reflectând integrarea unităților din Faza 2 a One Lake District în portofoliul de vânzări. Deoarece pre-vânzările la această dezvoltare au început în mai 2024, o parte semnificativă a vânzărilor a avut loc în faza inițială a construcției, ceea ce a dus la o ușoară moderare a nivelului prețului mediu.

Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale, așa cum este prezentată mai sus, nu include vânzările către clienți incipienți, vânzări cu marjă mică ce contribuie la finanțarea achiziției de teren. Acestea sunt unități pe care Compania le-a pre-vândut clienților incipienți în cadrul unor dezvoltări unde construcția nu a început. Valoarea totală a acestor vânzări în 2024 a fost de 16,9 milioane de euro, față de 31,6 milioane de euro în 2023.

La data de 31 decembrie 2024, 74% din unitățile disponibile pentru vânzare, fie în curs de dezvoltare, fie livrate, erau vândute. Sumele care urmează să fie încasate în baza contractelor încheiate cu clienții până la 31 decembrie 2024 se ridică la 342,9 milioane de euro în numerar suplimentar până în anul 2027 (140,6 milioane de euro în 2025, 171,8 milioane de euro în 2026 și 30,5 milioane de euro în 2027); 173,8 milioane de euro au fost încasate în 2024.

One United Properties a înregistrat cel mai mare volum de vânzări în funcție de suprafața vândută pentru apartamentele cu 2 camere (1 dormitor), totalizând 29.405 mp, cu o cerere ridicată la One Lake District Faza 2, unde s-au înregistrat peste 60% din vânzările acestui tip de unitate. Cererea ridicată a continuat atât pentru apartamentele cu 3 camere (2 dormitoare), cât și pentru apartamentele cu 4 camere (3 dormitoare), determinată de vânzările la One Lake District Faza 1 și One Lake District Faza 2. În special, șase unități mari de valoare ridicată, cu 5+ camere, au fost vândute, având o suprafață totală vandabilă de 1.741 mp, atât în dezvoltări finalizate, cât și în curs de execuție, inclusiv două unități duplex la One Verdi Park. O defalcare detaliată a vânzărilor pe tip de apartament și suprafața totală vandabilă pentru anul 2024 este prezentată mai jos.

Tip unitate	2024	Suprafață vandabilă (mp)
Studio	41	1.777
2 camere (1 dormitor)	448	29.405
3 camere (2 dormitoare)	170	16.742
4 camere (3 dormitoare)	142	22.119
5+ camere și vile (4+ dormitoare)	6	1.741
Spații comerciale	43	12.174
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	850	83.958

Dezvoltarea One United Properties cu cele mai mari vânzări în anul 2024 a fost One Lake District, cu 129 de unități vândute în cadrul Fazei 1 și 339 de unități în cadrul Fazei 2. Este important de menționat că, la sfârșitul lunii decembrie 2024, Faza 1 a atins un nivel de pre-vânzări de 82,4%, reflectând o cerere foarte



ridicată din partea clienților pentru această dezvoltare. A doua cea mai bine vândută dezvoltare a fost One Lake Club, cu 122 de unități vândute în aceeași perioadă, ducând numărul total de unități contractate la 389. În urma încheierii unui parteneriat cu Armani/Casa în noiembrie 2023, One Lake Club va avea eticheta exclusivă „Furnished by Armani/Casa”. A treia cea mai căutată dezvoltare din 2024 este One High District, unde 78 de unități au fost vândute în 2024, atingând un nivel de pre-vânzări de 75% de la începutul lucrărilor de construcție.

Vânzările din 2024 pentru dezvoltările cheie, împreună cu numărul total de unități vândute până la data de 31 decembrie 2024, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Stadiu	Livrare	Unități vândute în 2024	Total unități vândute de la începutul construcției	Total unități dezvoltate
One Lake District Faza 2	În dezvoltare	T3 2027	339	339	867
One Lake District Faza 1	În dezvoltare	T4 2025	129	651	790
One Lake Club	În dezvoltare	T4 2026	122	389	738
One High District	În dezvoltare	T4 2025	78	631	840
One Cotroceni Park	Finalizat	T4 2023	52	955	993
One Floreasca Towers	În dezvoltare	T3 2025	26	156	215
One North Lofts	În dezvoltare	T3 2025	24	78	160
One Verdi Park	Finalizat	T1 2023	21	316	339
One Mamaia Nord 2	În dezvoltare	T3 2025	20	61	86
One Mircea Eliade	Finalizat	T2 2021	13	243	258
One Herăstrău Vista	În dezvoltare	T3 2025	11	94	121
One Timpuri Noi	Finalizat	T3 2023	10	148	149
Alte dezvoltări	-	-	5	434	511
			850	4.495	6.067

Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri pentru 2024 a fost de 28,2 milioane de euro, o creștere de 20% comparativ cu 2023. Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la data de 31 decembrie 2024 este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Stadiu	Livrare/Achiziție	Suprafața închiriabilă brută (GLA)	% Închiriat / Pre-închiriat	% Chiriași mutați
One Tower	Dezvoltare	2020	24.039	100%	100%
One Cotroceni Park 1	Dezvoltare	2022	46.252	94%	90%
Bucur Obor	Achiziție	2022	25.582	100%	86% ¹
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12.000	100%	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltare	2023	34.456	93%	73%
TOTAL PORTOFOLIU ACTUAL ÎNCHIRIERI			142.329	96%	89%
One Technology District	În dezvoltare	2026	22.289	100%	0%
One Gallery	În dezvoltare	2025	14.845	76%	0%
Hotel Mondrian	În dezvoltare	2026	6.210	100%	n/a
TOTAL PORTOFOLIU ÎNCHIRIERI DUPĂ FINALIZAREA DEZVOLTĂRILOR ÎN CURS			185.673	95%	n/a

NOTĂ: ¹Ca urmare a procesului de renovare de la Bucur Obor, unele spații sunt lăsate neocupate deliberat pentru a permite relocarea temporară a unor operatori esențiali în timp ce în interiorul clădirii se desfășoară lucrările de renovare necesare. Cu toate acestea, dezvoltarea este închiriată complet.

În 2024, One United Properties a închiriat și pre-închiriat 12.850 mp de spații de birouri și comerciale. De asemenea, Compania a semnat multiple prelungiri de contracte de închiriere pentru o suprafață totală de 7.120 mp.



Dezvoltare

La data de 31 decembrie 2024, One United Properties avea în construcție 4.041 de unități, 22.000 mp de spații de birouri și 21.000 mp de spații comerciale, cu o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) totală de 1,5 miliarde de euro. În 2024, One United Properties și contractorii săi au oferit locuri de muncă pentru 17.000 de persoane pe 13 șantiere active din București, Mamaia și Măgura, aducând o contribuție semnificativă la economia locală.

Portofoliul de terenuri

La data de 31 decembrie 2024, One United Properties deținea sau a încheiat pre-SPA pentru 285.100 mp de teren pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi de construire supratereane brute (GBA) de aproximativ 988.000 mp. Toate aceste parcele de teren sunt în prezent în faza de planificare, cu GDV estimată la 1,8 miliarde de euro. Compania estimează construcția a 7.000 de apartamente, servicii pentru comunități și 146.000 mp de clădiri comerciale de închiriat. Din aceste clădiri comerciale, 121.000 mp vor găzdui birouri, iar restul de 25.000 mp reprezintă clădiri care vor fi restaurate.

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE GUVERNANȚĂ

AGOA și AGEA din 10 octombrie 2024

În data de 10 octombrie 2024, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor convocate de One United Properties. În cadrul AGOA, acționarii au aprobat, printre altele, situațiile financiare individuale și consolidate pentru primele șase luni ale anului 2024 și distribuirea primei tranșe de dividende din profiturile anului 2024, în valoare de 38,3 milioane de lei. În cadrul AGEA, acționarii au aprobat consolidarea acțiunilor la un raport de 50:1, și un program de răscumpărare a acțiunilor proprii în valoare de până la 20 de milioane de euro și au ratificat mai multe decizii legate de finanțarea bancară a Grupului. [Hotărârile AGA sunt disponibile AICI.](#)

Respingerea contestațiilor privind One Peninsula

În data de 18 decembrie 2024, Curtea de Apel București a respins recursurile formulate de Asociația S.O.S. Orașul, Asociația pentru Conservarea Integrată a Patrimoniului Natural și Cultural, Municipiul București și Primarul General al Municipiului București. Hotărârea Curții de Apel București este definitivă. Astfel, atât autorizațiile de construire aferente dezvoltării One Peninsula, cât și documentația de urbanism PUZ „Inel Median” continuă să rămână în vigoare și să producă efecte juridice. [Mai multe informații disponibile AICI.](#)

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL

Contractarea unei facilități de credit

În data de 18 noiembrie 2024, One United Properties a semnat o facilitate de credit cu Erste Group Bank AG și Banca Comercială Română S.A. pentru finanțarea construcției One Technology District. Facilitatea constă într-un credit aferent fazei de construcție, în valoare de 28,5 milioane de euro, care, ulterior construirii dezvoltării, va fi transformat într-un credit de investiții în valoare totală de 37,5 milioane de euro și o facilitate de credit de TVA de până la 4 milioane de euro. Împrumutul este scadent în luna iunie a anului 2033. [Mai multe informații disponibile AICI.](#)

Începerea programului de răscumpărare acțiuni

În data de 12 decembrie 2024, One United Properties a anunțat începerea programului de răscumpărare acțiuni proprii, ce are ca scop anularea acțiunilor și reducerea capitalului social al Companiei. După finalizarea acestei operațiuni, care va fi supusă aprobării acționarilor într-o viitoare AGEA, Compania va avea un număr redus de acțiuni liber tranzacționabile în piață, ceea ce va duce la creșterea valorii pentru acționari. [Mai multe informații disponibile AICI.](#)

Consolidarea acțiunilor

În data de 5 februarie 2025, a fost finalizată consolidarea acțiunilor ONE la un raport de 50:1, în urma aprobării de către AGEA din 10 octombrie 2024 și a detaliilor suplimentare din decizia Consiliului de Administrație nr. 63 din 7 noiembrie 2024. Ca urmare, valoarea nominală a acțiunilor ONE a crescut de la 0,2 lei la 10 lei, iar prețul acțiunilor s-a ajustat corespunzător, în timp ce capitalizarea totală de piață a Companiei a rămas neschimbată.

Prețul de compensare, stabilit în conformitate cu prevederile legale aplicabile, a fost de 46,225 de lei per acțiune consolidată și a fost plătit pe 10 februarie 2025. După consolidare, numărul total de acțiuni ONE este de 110.583.102, iar capitalul social total al Companiei se ridică la 1.105.831.020 de lei. [**Mai multe informații sunt disponibile AICI.**](#)

Plata dividendelor

În data de 11 noiembrie 2024, One United Properties a plătit dividendul semestrial în valoare de 0,01 lei pe acțiune. Politica de dividende a One United Properties include plata semestrială a dividendelor, prima tranșă fiind aprobată în Adunarea Generală a Acționarilor care se desfășoară în luna septembrie a fiecărui an pe baza rezultatelor auditate semestriale și a doua tranșă aprobată în luna aprilie a anului următor, împreună cu raportul anual auditat.

Lichiditate

În 2024, ONE a fost a 12-a cea mai tranzacționată acțiune de la 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 226,5 milioane de lei și tranzacții suplimentare de 345,8 milioane de lei efectuate prin piețele POF și DEALS, care nu sunt incluse în calculele de lichiditate. Valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile ONE în 2024 a fost de aproximativ 1 milion de lei, incluzând tranzacțiile DEAL. Capitalizarea bursieră la data de 31 decembrie 2024 a fost de 2,4 miliarde de lei.



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

ANALIZA VENITURILOR

În 2024, One United Properties a înregistrat o cifră de afaceri consolidată de 1,4 miliarde de lei (-7% față de anul anterior). Veniturile din vânzările de proprietăți rezidențiale au depășit, pentru a doua oară în istorie, pragul de 1 miliard de lei, atingând 1,1 miliarde lei în 2024, o scădere de 2% față de anul anterior, reflectând faptul că mai multe șantiere de construcție au ajuns în etapele finale, în care veniturile sunt recunoscute mai treptat.

Venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut însă cu 6% față de anul anterior, ajungând la 324,1 milioane de lei, datorită recunoașterii veniturilor din dezvoltările cu livrare estimată în 2025. Conform metodologiei de recunoaștere a veniturilor IFRS 15, etapele inițiale ale construcției înregistrează o cifră de afaceri mai mare pe măsură ce avansul lucrărilor este mai rapid datorită lucrărilor majore efectuate, însă marjele de venit cresc natural pe măsură ce dezvoltările progresează, iar prețurile de vânzare cresc în etapele finale. Drept urmare, marja netă generată s-a îmbunătățit semnificativ de la 26,9% în 2023 la 29,2% în 2024. One United Properties urmărește o marjă minimă de 35% pentru fiecare dezvoltare, marja netă anuală depinzând de mixul vânzărilor și de combinația diferitelor etape de construcție din întregul portofoliu rezidențial. **Pentru mai multe informații despre recunoașterea veniturilor vânzărilor rezidențiale la One United Properties, consultați capitolul dedicat al acestui raport, disponibil AICI.**

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de divizia comercială și serviciile furnizate către chiriași, au crescut cu 18% față de anul anterior, ajungând la 151,4 milioane de lei în 2024, de la 128,4 milioane de lei în 2023. Această creștere a fost susținută de întregul portofoliu, cu contribuții semnificative din noile dezvoltări în care chiriașii s-au mutat între 2023 și 2024, inclusiv One Cotroceni Park 1 (închiriat în proporție de 94% la data de 31 decembrie 2024) și One Cotroceni Park 2 (închiriat în proporție de 93%, cu 73% din chiriași mutați la data de 31 decembrie 2024). Având în vedere că se așteaptă să se mute și alți chiriași, se estimează că veniturile din chirii vor continua să crească în trimestrele următoare. Este important de menționat că venitul net din chirii a crescut cu 25%, de la 82,6 milioane de lei în 2023 la 102,9 milioane de lei în 2024.

În plus, Grupul a înregistrat în 2024 câștiguri de 52,7 milioane de lei din proprietăți de închiriat aflate în dezvoltare, în special din One Technology District (viitorul campus Infineon Technologies) și One Gallery. Mai mult, Grupul a înregistrat câștiguri de 79,6 milioane de lei din investiții imobiliare finalizate, în principal în legătura cu clădirile de birouri One Cotroceni Park Office (Faza 1 și Faza 2) și Bucur Obor, precum și câștiguri de 16,6 milioane de lei din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară.

Cheltuielile administrative au scăzut cu 6%, de la 82 de milioane de lei în 2023 la 77 de milioane de lei în 2024, datorită unui control mai strict al costurilor, în ciuda extinderii operațiunilor Companiei. Alte cheltuieli operaționale au crescut cu 12%, ajungând la 16,4 milioane de lei. Din această sumă, 7,4 milioane de lei reprezintă sponsorizări legate de CSR, cu 5,4 milioane lei deduse din impozitul pe profit în cursul anului 2024.

Pentru segmentul comercial, alte cheltuieli de exploatare a proprietății au scăzut cu 24% față de anul anterior, de la 11,5 milioane de lei la 8,7 milioane de lei, datorită noilor chiriași care s-au mutat în spațiile de birouri pe parcursul anului 2024 și care au susținut cheltuielile aferente. În schimb, cheltuielile de exploatare a proprietății pentru segmentul rezidențial au crescut cu 10%, de la 10,9 milioane de lei la 13,3 milioane de lei în 2024. Această creștere reflectă faptul că mai multe apartamente au ajuns în stadiul de finalizare, însă nu au fost încă transferate complet către clienții finali.

Rezultatul din activitatea de exploatare s-a ridicat la 488,9 milioane de lei în 2024, reflectând o scădere de 13%, determinată în principal de o reducere de 111,7 milioane de lei a câștigurilor din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare (-43% față de anul anterior).



Rezultatul brut a ajuns la 440,9 milioane de lei în 2024, o scădere de 17% față de 2023, în timp ce profitul net s-a situat la 381,4 milioane de lei, în scădere cu 15% comparativ cu anul anterior. Impozitul pe profit pentru 2024 a fost de 59,5 milioane de lei, din care 20,7 milioane de lei reprezintă cheltuiala efectivă, iar 38,8 milioane de lei reprezintă impozitul amânat pe profit generat de câștigurile din ajustarea valorii juste, care va deveni impozabil doar la vânzarea activelor.

Pozițiile P&L selectate (RON)	2024P ¹	2023A ²	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	1.109.630.440	1.130.393.968	-2%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(758.497.906)	(802.740.979)	-6%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	324.145.599	304.619.212	6%
Venituri din chirii, incl. venituri din serviciile către chiriași	151.447.486	128.354.651	18%
Cheltuieli din serviciile către chiriași	(35.239.270)	(30.280.868)	16%
Venitul net din chirii	102.911.955	82.554.011	25%
Câștiguri din proprietăți de închiriat în dezvoltare	52.698.178	20.444.086	158%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	79.634.464	180.211.310	-56%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	16.604.838	59.976.400	-72%
Cheltuieli administrative	(77.009.219)	(82.020.505)	-6%
Alte cheltuieli de exploatare	(16.443.073)	(14.665.945)	12%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	488.935.478	561.693.761	-13%
EBT	440.882.556	531.721.445	-17%
Profit net	381.401.549	449.618.530	-15%

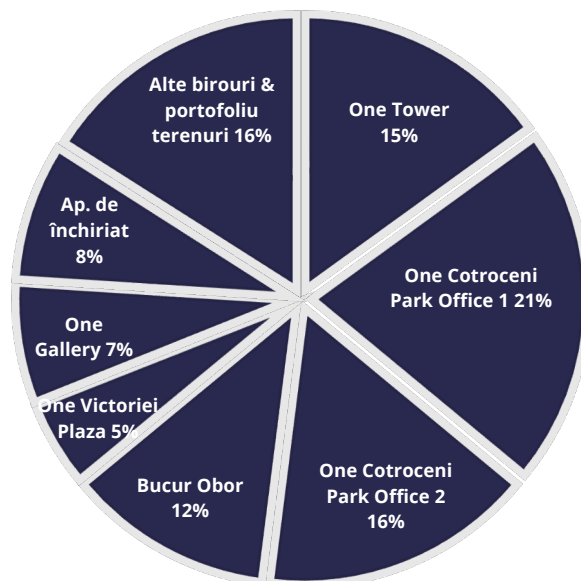
ACTIVE

Activele totale au crescut cu 11% în anul 2024, ajungând la 5,5 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut cu 5%, ajungând la 3 miliarde de lei, în principal datorită unei creșteri de 5% a investițiilor imobiliare, care au totalizat 2,8 miliarde de lei la sfârșitul lui 2024, incluzând atât segmentul comercial, cât și portofoliul de terenuri. Această creștere include adăugarea One Technology District în urma achiziției terenului din T1 2024. Dintre activele existente, cele mai semnificative creșteri de la începutul anului 2024 au fost înregistrate pentru One Gallery (+63%), One Downtown (+20%) și Bucur Obor (+11%). În același timp, One North Gate, ca urmare a reconversiei în dezvoltarea rezidențială One North Lofts, a fost eliminat din categoria investițiilor imobiliare și reclassificat ca stoc.

¹ P - Rezultate Preliminare ² A - Rezultate Auditare

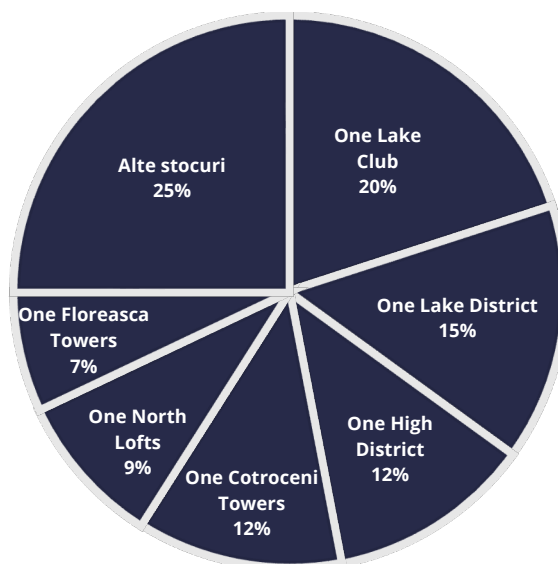


Investiții imobiliare '000 RON	31.12.2024P	31.12.2023A
One Tower	421.209	418.629
One Cotroceni Park - Office 1	604.225	598.601
One Cotroceni Park - Office 2	444.594	413.144
One Cotroceni Park - Office 3	35.873	36.553
One Cotroceni Park - Office 4	81.671	80.073
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
One Technology District	81.146	-
One North Lofts	-	161.177
Eliade Tower	44.075	44.771
Bucur Obor	346.934	313.559
One Gallery	203.097	124.882
One Downtown	50.807	42.448
Mondrian Hotel	72.580	71.510
One Carpathian	7.883	8.004
One Baneasa Airpark	18.990	21.555
Other	73.836	67.018
Apartments for rental	218.613	170.218
TOTAL	2.844.061	2.710.670



Activele circulante au crescut cu 19% în 2024, ajungând la 2,6 miliarde de lei. Această creștere a fost susținută de o majorare cu 48% a creanțelor comerciale, și de o creștere de 6% a stocurilor, care au ajuns la 1,1 miliarde de lei la sfârșitul anului 2024. Această creștere a fost determinată de reclasificarea One North Lofts ca proprietate rezidențială. În afară de această adăugare, celelalte dezvoltări rezidențiale au înregistrat evoluții anuale variate, în concordanță cu dinamica vânzărilor rezidențiale din 2024, așa cum este detaliat în secțiunea privind actualizările de business.

Proprietate rezidențială în '000 RON	31.12.2024P	31.12.2023A
One Verdi Park	32.937	57.376
One Cotroceni Park - Rezidențial	53.181	71.563
One Cotroceni Towers	129.404	127.931
One Modrogan	43.266	43.627
One Mircea Eliade	2.711	20.307
One Peninsula	62.394	81.602
One Herăstrău Towers	3.267	1.227
One Floreasca Vista	378	10.161
One Timpuri Noi	1.877	8.594
One Mamaia Nord 2	27.087	23.556
One Herăstrău Vista	26.647	16.444
One High District	123.846	111.535
One Lake Club (F1 & F2)	211.417	186.456
One Lake District	164.074	174.992
One North Lofts	96.420	-
One Floreasca Towers	71.750	60.750
Carpathian Lodge 2	6.748	-
Alte stocuri	7.561	6.544
TOTAL	1.064.965	1.002.665



Poziția de numerar a crescut cu 3% față de anul anterior, ajungând la 431,8 milioane de lei, reflectând activitatea solidă de dezvoltare pe șantierele Grupului, care cuprind 4.041 de unități rezidențiale și comerciale de vânzare, 22.000 mp de spații de birouri și 21.000 mp de spații comerciale pentru închiriere, cu o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) totală de 1,5 miliarde de euro.



CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 21% în anul 2024, ajungând la 3,5 miliarde de lei. Această creștere a fost determinată în principal de un avans cu 46% a capitalului social, ca urmare a impactului majorării de capital social realizate cu succes în 2024, în cadrul căreia Compania a atras 340,1 milioane de lei. În plus, s-a înregistrat și o creștere semnificativă de 15% a rezultatului reportat, care a ajuns la 1,7 miliarde de lei la sfârșitul anului 2024. Primele de capital au crescut cu 25%, atingând 114,8 milioane de lei.

Acțiunile proprii au avut o valoare negativă de 14,3 milioane de lei, reprezentând acțiunile răscumpărate din piață între T2 și T3 2024, în conformitate cu programul de răscumpărare de acțiuni proprii inițiat în data de 1 aprilie 2024 ([mai multe detalii AICI](#)), precum și cu al doilea program de răscumpărare a acțiunilor, inițiat pe 12 decembrie 2024, cu scopul anulării acțiunilor ([mai multe detalii AICI](#)).

Datoriile totale au scăzut cu 2% în 2024, ajungând la 2,1 miliarde de lei la data de 31 decembrie 2024. Datoriile pe termen lung au crescut cu 6%, ajungând la 1,3 miliarde de lei, în timp ce datoriile curente au scăzut cu 15%, ajungând la 757,1 milioane de lei. Scăderea datoriilor curente a fost determinată, în principal, de reducerea cu 23% a datoriilor comerciale și a altor plăți, care s-au ridicat la 274,5 milioane de lei la sfârșitul lunii decembrie 2024, și de o scădere de 10% a avansurilor de la clienți, care au ajuns la 352 milioane de lei la sfârșitul lunii decembrie 2024.

Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de o majorare de 15% a împrumuturilor și creditelor de la bănci și alte entități, care s-au ridicat la 949,3 milioane de lei la 31 decembrie 2024. Această creștere a fost determinată de noile sume trase pentru One Tower, One Floreasca Towers, One Gallery, One Mamaia Nord, One Cotroceni Park și One Cotroceni Park Office Faza 2.

Scadența medie rămasă pentru creditele în sold la 31 decembrie 2024 era de 7,1 ani pentru creditele bancare legate de investițiile în active imobiliare (162,8 milioane de euro) și de 3,1 ani pentru creditele bancare legate de dezvoltarea de active imobiliare rezidențiale (39,3 milioane de euro). Marja medie a dobânzii peste nivelul EURIBOR 3M a fost cuprinsă între 1,5% și 3,5%.

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

În ciuda extinderii portofoliului de birouri și a deciziei strategice de extindere către un nou segment de clienți, One United Properties a redus la sfârșitul anului 2024 indicatorul loan-to-value cu 1 punct procentual, acesta ajungând la 27%. Această scădere a fost realizată chiar și în contextul unui portofoliu substanțial de dezvoltare, cu o valoare brută de dezvoltare de 1,5 miliarde de euro. Datoria netă a fost de 615,7 milioane de lei, reprezentând doar 11% din activele totale, care au ajuns la 5,5 miliarde de lei.



FLUXURI DE NUMERAR

În 2024, One United Properties a înregistrat intrări de numerar din vânzări și pre-vânzări de unități de 173,8 milioane de euro. Fluxurile de numerar contractuale, reprezentând sumele care urmează să fie primite în temeiul contractelor de pre-vânzare încheiate cu clienții până la data de 31 decembrie 2024, se ridică la 342,9 milioane de euro în numerar suplimentar până în anul 2027 (140,6 milioane de euro în 2025, 171,8 milioane de euro în 2026 și 30,5 milioane de euro în 2027). Acestea sunt sumele datorate **doar** pentru unitățile care au fost pre-vândute și urmează să fie livrate în viitor, excluzând orice vânzare efectuată începând cu 2025.



RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE

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

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

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

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IFRS 15

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

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

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



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

EXEMPLU DE RECUNOAȘTERE A VENITURILOR ȘI A PROFITULUI

Valoarea Totală a Contractului: 1.000.000 euro

Costul Terenului: 100.000 euro

Costurile de Dezvoltare: 500.000 euro

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

Anul 0 (Începutul Contractului):

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

Anul 1 (Sfârșitul Primului An):

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

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

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

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



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

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



RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE

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

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IAS 40

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

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

Tehnicile de măsurare a valorii juste sunt:

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

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

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

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



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	2024P	2023A	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	1.109.630.440	1.130.393.968	-2%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(758.497.906)	(802.740.979)	-6%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(13.328.691)	(12.124.094)	10%
Comisioane pentru intermediere imobiliară - rezidențial	(13.658.244)	(10.909.683)	25%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>324.145.599</i>	<i>304.619.212</i>	<i>6%</i>
Câștiguri din proprietăți de închiriat în dezvoltare	52.698.178	20.444.086	158%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	79.634.464	180.211.310	-56%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	16.604.838	59.976.400	-72%
Venituri din chirii	116.208.216	98.073.783	18%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	35.239.270	30.280.868	16%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(35.239.270)	(30.280.868)	16%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(8.719.045)	(11.452.425)	-24%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(4.577.216)	(4.067.347)	13%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>102.911.955</i>	<i>82.554.011</i>	<i>25%</i>
Cheltuieli administrative	(77.009.219)	(82.020.505)	-6%
Alte cheltuieli de exploatare	(16.443.073)	(14.665.945)	12%
Profit/(pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(3.738.900)	5.888.494	-163%
Alte venituri de exploatare	10.131.636	4.686.698	116%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	488.935.478	561.693.761	-13%
Venituri financiare	17.982.642	26.840.583	-33%
Cheltuieli financiare	(66.838.831)	(62.109.094)	8%
Cota-parte din profitul asociaților	803.267	5.296.195	-85%
Profit brut	440.882.556	531.721.445	-17%
Impozit pe profit	(59.481.007)	(82.102.915)	-28%
Profit net	381.401.549	449.618.530	-15%



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	2024P	2023A	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	223.059.229	228.524.000	-2%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(152.474.150)	(162.284.641)	-6%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(2.679.349)	(2.451.045)	9%
Comisioane pentru intermediere imobiliară - rezidențial	(2.745.596)	(2.205.536)	24%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>65.160.134</i>	<i>61.582.778</i>	<i>6%</i>
Câștiguri din proprietăți de închiriat în dezvoltare	10.593.450	4.133.041	156%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	16.008.215	36.432.085	-56%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	3.337.924	12.125.018	-72%
Venituri din chirii	23.360.314	19.826.904	18%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	7.083.840	6.121.676	16%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(7.083.840)	(6.121.676)	16%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(1.752.713)	(2.315.258)	-24%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(920.117)	(822.267)	12%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>20.687.484</i>	<i>16.689.379</i>	<i>24%</i>
Cheltuieli administrative	(15.480.485)	(16.581.523)	-7%
Alte cheltuieli de exploatare	(3.305.406)	(2.964.914)	11%
Profit/(pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	(751.598)	1.190.436	-163%
Alte venituri de exploatare	2.036.671	947.475	115%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	98.286.389	113.553.775	-13%
Venituri financiare	3.614.892	5.426.177	-33%
Cheltuieli financiare	(13.436.021)	(12.556.170)	7%
Cota-parte din profitul asociaților	161.474	1.070.695	-85%
Profit brut	88.626.734	107.494.477	-18%
Impozit pe profit	(11.956.942)	(16.598.183)	-28%
Profit net	76.669.792	90.896.294	-16%

Contul de Profit și Pierdere Consolidat a fost convertit în euro din situațiile financiare consolidate în lei folosind cursul de schimb mediu pentru 2024 publicat de Banca Națională a României, de 4,9746 RON/EUR pentru 2024 și 4,9465 pentru 2023.



BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	31.12.2024P	31.12.2023A	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	2.985.551.504	2.836.979.222	5%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Imobilizări necorporale	17.028.345	16.967.132	0%
Investiții imobiliare	2.844.061.479	2.710.669.855	5%
Active aferente dreptului de utilizare	1.050.560	1.868.857	-44%
Investiții în entități asociate	9.469.740	8.666.072	9%
Imobilizări corporale	64.235.800	52.595.794	22%
Alte active imobilizate	30.449.504	26.955.436	13%
ACTIVE CIRCULANTE	2.556.349.054	2.150.225.206	19%
Stocuri	1.064.965.045	1.002.664.774	6%
Avansuri acordate furnizorilor	179.397.428	129.869.872	38%
Creanțe comerciale	721.965.128	489.466.746	48%
Alte creanțe	103.659.750	92.833.787	12%
Cheltuieli înregistrate în avans	54.531.916	14.650.932	272%
Numerar și echivalente de numerar	431.829.787	420.739.095	3%
TOTAL ACTIVE	5.541.900.558	4.987.204.428	11%
CAPITALURI PROPRII	3.467.882.425	2.862.928.546	21%
Capitalul social	1.105.831.013	759.530.863	46%
Prime de capital	114.833.373	91.530.821	25%
Rezerve legale	32.760.668	25.713.307	27%
Acțiuni proprii	(14.326.329)	(3.468.115)	313%
Alte rezerve de capital	13.852.860	21.140.590	-34%
Rezultat reportat	1.722.970.726	1.496.291.804	15%
Interese care nu controlează	491.960.114	472.189.276	4%
DATORII	2.074.018.133	2.124.275.882	-2%
DATORII PE TERMEN LUNG	1.316.931.676	1.236.792.287	6%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	949.292.969	827.819.156	15%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	4.979.227	82.609.273	-94%
Datorii comerciale și alte datorii	2.118.509	1.944.934	9%
Datorii din contracte de leasing	0	2.646.947	-100%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	360.540.971	321.771.977	12%
DATORII CURENTE	757.086.457	887.483.595	-15%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	73.268.631	117.201.920	-37%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	19.950.613	38.651	51.517%
Datorii din contracte de leasing	2.417.642	274.592	780%
Datorii comerciale și alte datorii	274.514.613	354.378.291	-23%
Venituri în avans	24.404.424	20.734.382	18%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	10.491.737	5.247.540	100%
Avansuri primite de la clienți	352.038.797	389.608.219	-10%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	5.541.900.558	4.987.204.428	11%



BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	31.12.2024P	31.12.2023A	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	600.219.438	570.292.933	5%
Fond comercial	3.871.268	3.870.879	0%
Imobilizări necorporale	3.423.402	3.410.753	0%
Investiții imobiliare	571.774.086	544.902.074	5%
Active aferente dreptului de utilizare	211.206	375.680	-44%
Investiții în entități asociate	1.903.810	1.742.064	9%
Imobilizări corporale	12.914.055	10.572.869	22%
Alte active imobilizate	6.121.611	5.418.614	13%
ACTIVE CIRCULANTE	513.931.979	432.240.826	19%
Stocuri	214.102.058	201.556.864	6%
Avansuri acordate furnizorilor	36.066.309	26.106.596	38%
Creanțe comerciale	145.144.876	98.393.187	48%
Alte creanțe	20.839.901	18.661.558	12%
Cheltuieli înregistrate în avans	10.963.172	2.945.148	272%
Numerar și echivalente de numerar	86.815.663	84.577.473	3%
TOTAL ACTIVE	1.114.151.417	1.002.533.759	11%
CAPITALURI PROPRII	697.187.917	575.509.296	21%
Capitalul social	222.317.809	152.681.796	46%
Prime de capital	23.086.261	18.399.634	25%
Rezerve legale	6.586.250	5.168.920	27%
Acțiuni proprii	(2.880.185)	(697.165)	313%
Alte rezerve de capital	2.784.998	4.249.707	-34%
Rezultat reportat	346.388.437	300.786.355	15%
Interese care nu controlează	98.904.347	94.920.049	4%
DATORII	416.963.500	427.024.463	-2%
DATORII PE TERMEN LUNG	264.757.781	248.621.454	6%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	190.847.182	166.409.190	15%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	1.001.031	16.606.214	-94%
Datorii comerciale și alte datorii	425.908	390.973	9%
Datorii din contracte de leasing	0	532.092	-100%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	72.483.660	64.682.985	12%
DATORII CURENTE	152.205.719	178.403.009	-15%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	14.730.028	23.560.069	-37%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	4.010.899	7.770	51.520%
Datorii din contracte de leasing	486.046	55.199	781%
Datorii comerciale și alte datorii	55.188.801	71.237.545	-23%
Venituri în avans	4.906.299	4.168.050	18%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.109.273	1.054.867	100%
Avansuri primite de la clienți	70.774.373	78.319.509	-10%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.114.151.417	1.002.533.759	11%

Bilanțul Consolidat a fost convertit în euro din bilanțul consolidat în lei folosind cursul de schimb de la sfârșitul perioadei publicat de Banca Națională a României, de 4,9741 RON/EUR pentru 31.12.2024 și 4,9746 RON/EUR pentru 31.12.2023.



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, la nivel consolidat, la 31 decembrie 2024, sunt prezentați mai jos.

*Date financiare
în '000 RON*

31 decembrie 2024

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	2.556.349.054	= 3,38
Datorii curente	757.086.457	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat	1.047.491.440	= 30%
Capitaluri proprii	3.467.882.425	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți	605.715.937	= 0,43
Cifra de afaceri	1.420.147.042	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri	1.420.147.042	= 0,48
Active imobilizate	2.985.551.504	

Loan to value

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorie financiară	1.047.491.440	1.027.669.000
Active imobiliare	3.909.026.524	3.713.334.629
	= 27%	= 28%



DESPRE ONE UNITED PROPERTIES

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

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



REZIDENȚIAL

Locațiile premium, calitatea, design-ul, comunitățile puternice și sustenabilitatea reprezintă nucleul dezvoltărilor rezidențiale emblematice ale ONE.

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



BIROU

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

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



RETAIL

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

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

DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES





DECLARAȚIA CONDUCERII

București, 27 februarie 2025

Subsemnatul, pe baza celor mai bune informații disponibile, confirm prin prezenta că raportul preliminar, întocmit în conformitate cu art. 67 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2024 cuprinde informații exacte și reale privind evoluția și performanța societății One United Properties S.A., precum și ale grupului din care face parte.

Președintele Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu

one

UNITED PROPERTIES

