

# Perspective și Buget de venituri și cheltuieli pentru anul 2024

|   |    |
|---|----|
| Indicatori macroeconomici pentru anul 2024 conform Comisiei de Strategie si<br>Prognoză _____ | 2  |
| Indicatori macroeconomici la nivelul Europei _____  | 4  |
| Indicatori macroeconomici pentru zona metropolitană București _____                           | 7  |
| Bugetul de venituri și cheltuieli propus pentru anul 2024 _____                               | 8  |
| Analiza principalelor poziții financiare _____  | 9  |
| Analiza performanței pentru anul 2023 și comparația cu bugetul anului 2024 __                 | 10 |



## Indicatori macroeconomici pentru anul 2024 conform Comisiei de Strategie si Prognoză

Actualul scenariu privind evoluția economiei românești pe termen mediu s-a realizat ținând cont de incertitudinile și riscurile existente (inclusiv performanța economică atât la nivelul UE precum și în SUA și China și evoluția războaielor din Ucraina și Orientul Mijlociu), datele economice disponibile privind creșterea economică în trimestrul III și ultimele evoluții din septembrie-noiembrie 2023 ale indicatorilor cu frecvență ridicată.

Deși în 2023 economia a crescut mai lent comparativ cu anul precedent (2% creștere în 2023 vs. 4.1% în 2022), rata inflației precum și deficitul de cont curent ca % din PIB au scăzut comparativ cu 2022.

- modificare procentuală față de anul anterior, % -

|  | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| PRODUSUL INTERN BRUT                   | 1.401,3 | 1.589,4 | 1.738,9 | 1.886,1 | 2.035,4 | 2.181,8 |
| - mld. lei                             |         |         |         |         |         |         |
| - creștere reală, %                    | 4,1     | 2,0     | 3,4     | 4,0     | 4,4     | 4,1     |
| din care, valoarea adăugată brută în:  |         |         |         |         |         |         |
| - Industrie                            | -4,6    | -2,6    | 0,8     | 2,5     | 3,8     | 3,9     |
| - Agricultură, silvicultură, pescuit   | -23,4   | 6,2     | 5,7     | 2,9     | 1,6     | 1,4     |
| - Construcții                          | 2,5     | 8,8     | 7,6     | 9,1     | 9,0     | 6,7     |
| - Servicii                             | 8,6     | 2,4     | 3,5     | 3,9     | 4,2     | 4,0     |
| Impozite nete pe produs                | 8,9     | 2,8     | 3,8     | 4,2     | 4,6     | 4,2     |
| Consum final                           | 3,7     | 2,6     | 3,3     | 3,3     | 3,7     | 3,5     |
| Consum privat                          | 5,8     | 2,3     | 3,4     | 3,9     | 4,3     | 4,0     |
| Consum guvernamental                   | -3,3    | 3,6     | 3,2     | 1,2     | 1,5     | 1,8     |
| Formarea brută de capital fix          | 5,9     | 10,4    | 7,0     | 8,2     | 8,1     | 6,4     |
| Export de bunuri și servicii           | 9,7     | -1,9    | 2,9     | 4,1     | 5,1     | 4,9     |
| Import de bunuri și servicii           | 9,5     | -2      | 4,1     | 4,8     | 5,7     | 5,2     |
| Export de bunuri (FOB)                 | 91.940  | 93.100  | 97.400  | 102.940 | 109.420 | 115.800 |
| - mil. euro                            |         |         |         |         |         |         |
| - %                                    | 23,1    | 1,3     | 4,6     | 5,7     | 6,3     | 5,8     |
| Import de bunuri (CIF)                 | 126.030 | 122.040 | 128.870 | 136.310 | 144.730 | 152.780 |
| - mil. euro                            |         |         |         |         |         |         |
| - %                                    | 28,1    | -3,2    | 5,6     | 5,8     | 6,2     | 5,6     |
| Soldul balanței comerciale - (FOB-CIF) | -34.090 | -28.947 | -31.475 | -33.367 | -35.310 | -36.985 |
| - mil. euro                            |         |         |         |         |         |         |
| Soldul contului curent                 | -26.040 | -23.431 | -24.021 | -24.529 | -25.135 | -25.212 |
| - mil. euro                            |         |         |         |         |         |         |
| - % în PIB                             | -9,1    | -7,2    | -6,9    | -6,6    | -6,3    | -5,9    |
| Indicele prețurilor de consum (IPC)    |         |         |         |         |         |         |
| - sfârșitul anului                     | 16,4    | 6,6     | 4,6     | 3,4     | 2,6     | 2,3     |
| - medie anuală                         | 13,8    | 10,4    | 5,6     | 4,0     | 2,9     | 2,6     |

**NOTĂ:** Pentru PIB, datele din anul 2022 sunt semidefinite.

Sursa: Prognoza 2023 – 2027 varianta de iarnă elaborată de Comisia Națională de Strategie și Prognoză.



- modificare procentuală față de anul anterior, % -

|  | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Deflatorul PIB   | 13,2    | 11,2    | 5,8     | 4,3     | 3,3     | 3,0     |
| Cursul de schimb mediu - lei/euro                                | 4,93    | 4,95    | 5,00    | 5,06    | 5,12    | 5,18    |
| Numărul mediu de salariați - mii pers.                           | 5.209,5 | 5.268,6 | 5.354   | 5.454,0 | 5.563,0 | 5.658,0 |
| - %  | 2,3     | 1,1     | 1,6     | 1,9     | 2,0     | 1,7     |
| Numărul de șomeri înregistrați (la sfârșitul anului) - mii pers. | 239,1   | 235,6   | 215,0   | 200,0   | 190,0   | 186,0   |
| - Rata șomajului înregistrat la sfârșitul anului - %             | 3,0     | 2,9     | 2,7     | 2,5     | 2,3     | 2,2     |
| Populația ocupată totală (conform AMIGO) - mii pers.             | 7.806,5 | 7.725   | 7.765   | 7.835   | 7.915   | 7.980   |
| - %  | 0,7     | -1,0    | 0,5     | 0,9     | 1,0     | 0,8     |
| Șomeri BIM (conform AMIGO) - mii pers.                           | 464,4   | 450,0   | 445,0   | 420,0   | 394,0   | 370,0   |
| - %  | 5,6     | 5,5     | 5,4     | 5,1     | 4,7     | 4,4     |
| Câștigul salarial mediu brut - lei/lună                          | 6.126,0 | 6.971,0 | 7.640   | 8.241   | 8.824   | 9.390   |
| - %  | 10,7    | 13,8    | 9,6     | 7,9     | 7,1     | 6,4     |
| Câștigul salarial mediu net lunar - lei/lună                     | 3.801,0 | 4.352,0 | 4.778,0 | 5.156,0 | 5.522,0 | 5.876,0 |
| - %  | 11,3    | 14,5    | 9,8     | 7,9     | 7,1     | 6,4     |
| Câștigul salarial real - %                                       | -2,2    | 3,7     | 4       | 3,8     | 4,1     | 3,7     |

Sursa: Prognoza 2023 – 2027\_varianta de iarnă elaborată de Comisia Națională de Strategie și Prognoză.

Pentru 2024, Comisia Națională de Statistică și Prognoză estimează o creștere economică de 3.4% și un PIB de 1.738,9 miliarde lei. Comisia estimează în 2024 o scădere a ratei medii a inflației cu 4.8pp, la 5.6% (vs. 10.4% în anul anterior) și o rată a inflației la sfârșitul anului 2024 de 4.6%.

Cursul mediu de schimb valutar RON/EUR pentru 2024 este estimat să atingă valoarea de 5 RON/1 EUR, i.e. cu 1% mai mare comparativ cu 2023.



## Indicatori macroeconomici la nivelul Europei

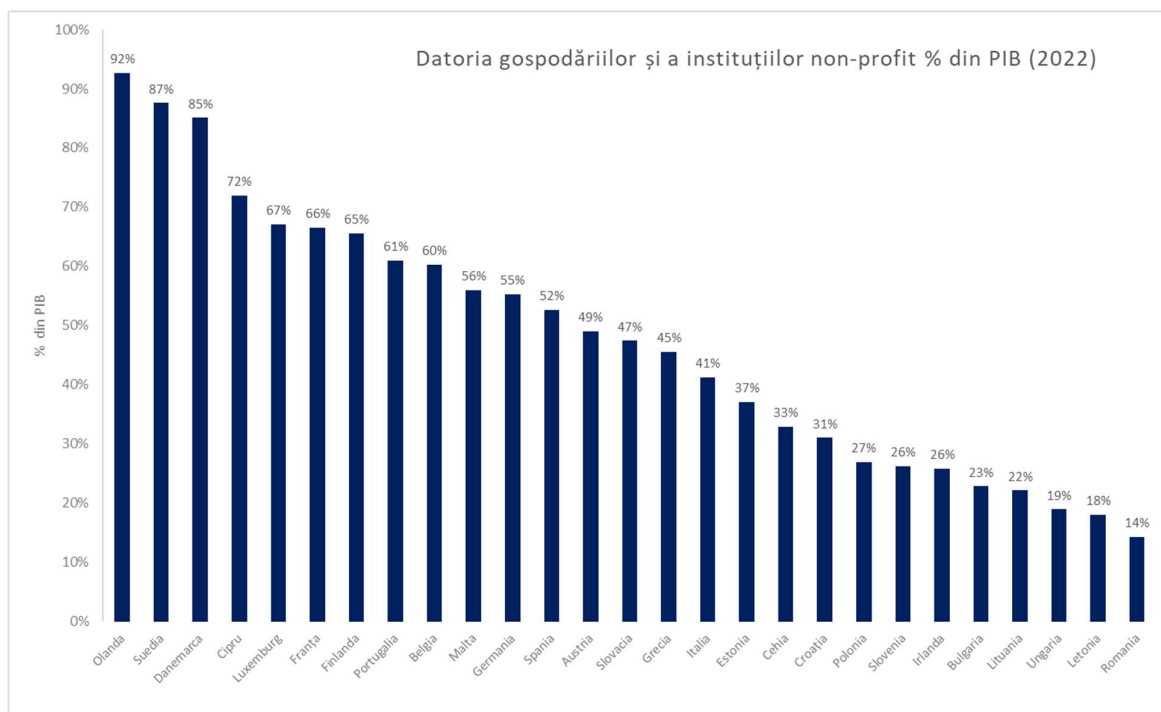
Analizele prezentate mai jos se bazează pe statisticile publicate de Eurostat, raportul Hypostat 2023 precum și alte rapoarte de piață disponibile. (N.B. Hypostat este un raport anual publicat de European Mortgage Federation care include o analiză a pieței imobiliare din Europa).

În 2022 România a avut un PIB pe cap de locuitor de 10.030 EUR (10.250 EUR în 2023), superior Bulgariei și Serbiei, dar inferior Ungariei, Poloniei și Cehiei. Totuși, în aceeași perioadă a avut cel mai mic grad de îndatorare al gospodăriilor și a instituțiilor non-profit ca % din PIB (14%) și cel mai mic sold al împrumuturilor imobiliare ca % din PIB (7,5%).

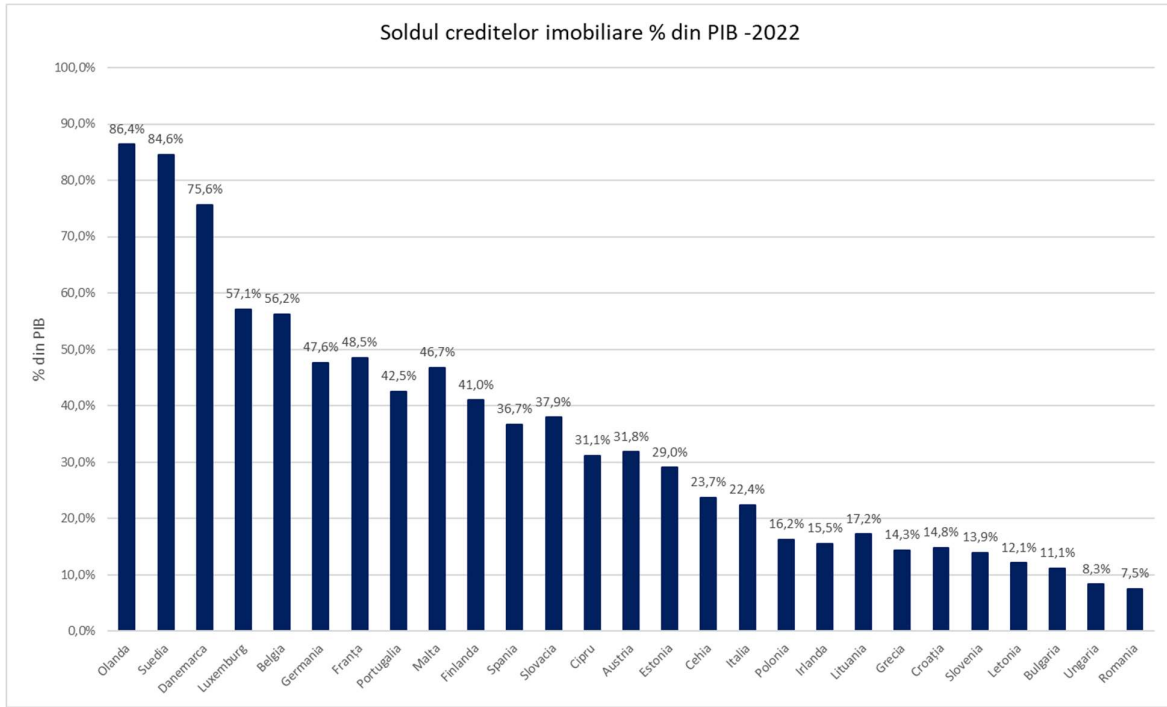
### PIB real per capita (EURO)

| PIB real per capita | EURO   |        |        |        |        |        | Variație anuală (%) |      |      |      |      |      |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------|------|------|------|------|------|
|                     | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2018                | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| România             | 8.910  | 9.300  | 9.000  | 9.600  | 10.030 | 10.250 | n/a                 | 4%   | -3%  | 7%   | 4%   | 2%   |
| Bulgaria            | 6.330  | 6.630  | 6.400  | 6.950  | 7.680  | 7.850  | n/a                 | 5%   | -3%  | 9%   | 11%  | 2%   |
| Serbia              | 5.200  | 5.460  | 5.440  | 5.920  | 6.230  | 6.430  | n/a                 | 5%   | 0%   | 9%   | 5%   | 3%   |
| Ungaria             | 12.690 | 13.310 | 12.730 | 13.690 | 14.350 | 14.360 | n/a                 | 5%   | -4%  | 8%   | 5%   | 0%   |
| Polonia             | 12.500 | 13.070 | 12.810 | 13.770 | 14.620 | 14.700 | n/a                 | 5%   | -2%  | 7%   | 6%   | 1%   |
| Cehia               | 17.990 | 18.460 | 17.400 | 18.020 | 18.460 | 18.330 | n/a                 | 3%   | -6%  | 4%   | 2%   | -1%  |

Sursa: Eurostat PIB real per capita

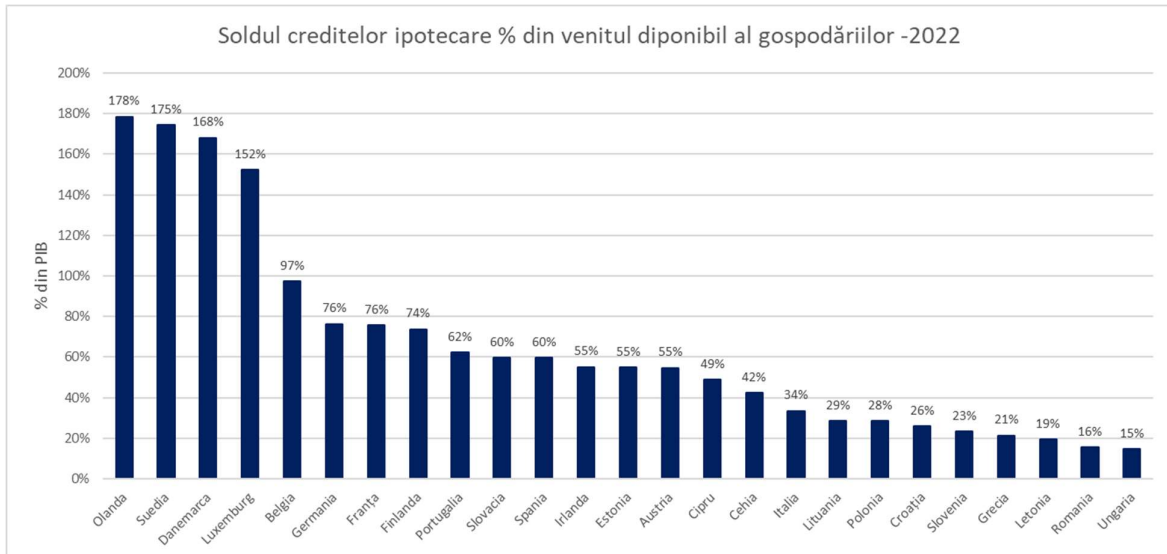


Sursa: Eurostat



Sursa: Hypostat 2023

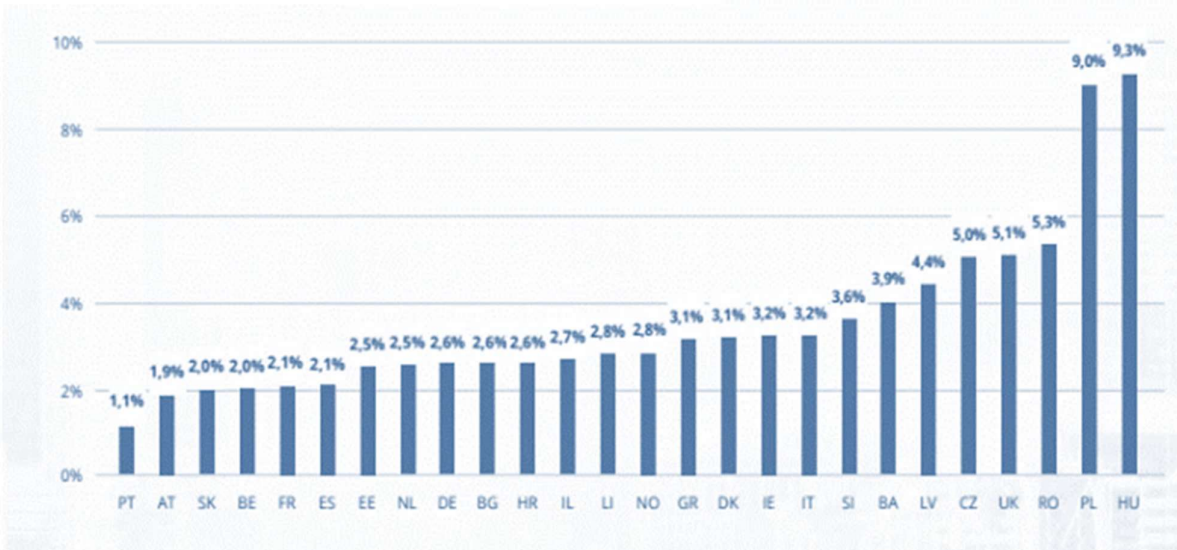
Conform rapoartelor de piață disponibile, în 2022 România a avut a doua cea mai mică rată a soldului împrumuturilor imobiliare raportat la venitul disponibil al gospodăriilor, însă acest lucru trebuie corelat cu rata dobânzii pentru acest tip de credite, țara noastră având a treia cea mai mare rată a dobânzii din Europa.



Sursa: Hypostat 2023



Rata medie a dobânzii credite ipotecare (%) - 2022



Sursa: Deloitte Property Index 2023



## Indicatori macroeconomici pentru zona metropolitană București

One activează în principal în zona metropolitană București atât pe segmentul rezidențial cât și cel comercial, această regiune contribuind cu circa o treime la PIB-ul României. Produsul intern brut pe cap de locuitor la nivel de București este mai mult decât dublu comparativ cu cel la nivelul întregii țări.

Numărul mediu de angajați care locuiesc în București reprezintă aproximativ 22% din total, iar câștigul salarial mediu net este cu aproximativ 50% mai mare decât media din restul regiunilor.

|   |   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   |
|---|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| PRODUSUL INTERN BRUT                    | - mld. lei                              | 398    | 446    | 489    | 530    | 573    | 615    |
|   | - % din total *                         | 28,2   | 28,2   | 28,2   | 28,2   | 28,2   | 28,2   |
| PRODUSUL INTERN BRUT/capita - București | - euro                                  | 35.291 | 39.316 | 42.474 | 45.384 | 48.072 | 50.593 |
| PRODUSUL INTERN BRUT/capita - total     | - euro                                  | 15.012 | 16.820 | 18.280 | 19.663 | 21.056 | 22.400 |
| Număr mediu de salariați                | - nr. - mii pers. - București           | 1.155  | 1.167  | 1.188  | 1.216  | 1.247  | 1.274  |
|   | - nr. - mii pers. - total               | 5.210  | 5.259  | 5.342  | 5.445  | 5.554  | 5.646  |
|   | - % din total                           | 22,2   | 22,2   | 22,2   | 22,3   | 22,4   | 22,6   |
|   | - % variație vs an anterior - București | 2,4    | 1,0    | 1,8    | 2,4    | 2,5    | 2,2    |
|   | - % variație vs an anterior - total     | 2,3    | 0,9    | 1,6    | 1,9    | 2,0    | 1,7    |
| Câștigul salarial mediu net lunar       | - lei/lună                              | 5.110  | 5.827  | 6.382  | 6.904  | 7.414  | 7.897  |
|   | - % variație vs an anterior - București | 11,7   | 14,0   | 9,5    | 8,2    | 7,4    | 6,5    |

\*Total reprezintă valoarea la nivelul României.

Sursa: Prognoza 2023-2027 în profil teritorial aferentă Prognozei de toamnă 2023 elaborată de Comisia Națională de Strategie și Prognoză.



## Bugetul de venituri și cheltuieli propus pentru anul 2024

| <i>în RON pentru anul</i>                                      | <b>2023 Actual</b> | <b>2024 Bugdet</b> | <b>Variație</b>    | <b>%</b>   |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|------------|
| Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale                  | 1.130.393.968      | 1.424.997.629      | 294.603.661        | 26%        |
| Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale | (802.740.979)      | (877.987.559)      | (75.246.580)       | 9%         |
| Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale    | (12.124.094)       | (11.451.629)       | 672.465            | -6%        |
| <b>Venituri nete din proprietăți rezidențiale</b>              | <b>315.528.895</b> | <b>535.558.441</b> | <b>220.029.546</b> | <b>70%</b> |
| Câștiguri din investiții imobiliare                            | 260.631.796        | 148.070.964        | (112.560.832)      | -43%       |
| Venituri din chirii  | 98.073.783         | 125.784.429        | 27.710.646         | 28%        |
| Venituri din servicii către chiriași                           | 30.280.868         | 50.640.421         | 20.359.553         | 67%        |
| Costuri cu servicii către chiriași                             | (30.280.868)       | (50.640.421)       | (20.359.553)       | 67%        |
| Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri           | (11.452.425)       | (25.288.735)       | (13.836.310)       | 121%       |
| <b>Venituri nete din închirieri</b>                            | <b>86.621.358</b>  | <b>100.495.694</b> | <b>13.874.336</b>  | <b>16%</b> |
| Cheltuieli de intermediere vânzări                             | (14.977.030)       | (19.557.160)       | (4.580.130)        | 31%        |
| Cheltuieli generale de administrație                           | (82.020.505)       | (76.407.342)       | 5.613.163          | -7%        |
| Alte (cheltuieli)/venituri de exploatare, net                  | (4.090.753)        | (514.018)          | 3.576.735          | -87%       |
| <b>Rezultat din activitatea de exploatare</b>                  | <b>561.693.761</b> | <b>687.646.578</b> | <b>125.952.817</b> | <b>22%</b> |
| Venituri financiare  | 32.136.778         | 9.268.493          | (22.868.285)       | -71%       |
| Cheltuieli financiare  | (62.109.094)       | (79.402.290)       | (17.293.196)       | 28%        |
| <b>Rezultat înainte de impozitare</b>                          | <b>531.721.445</b> | <b>617.512.781</b> | <b>85.791.336</b>  | <b>16%</b> |
| Impozit pe profit  | (82.102.915)       | (92.302.045)       | (10.199.130)       | 12%        |
| <b>Rezultatul net al perioadei</b>                             | <b>449.618.530</b> | <b>525.210.736</b> | <b>75.592.206</b>  | <b>17%</b> |





## Analiza principalelor poziții financiare

În 2024 este estimată o **creștere a cifrei de afaceri** cu 15% la 1.749.493.444 lei (de la 1.524.067.113 lei în 2023) ca urmare a evoluției ascendente a veniturilor din vânzările imobilelor rezidențiale și a veniturilor din chirii aferente segmentului comercial.

Cifra de afaceri include veniturile din vânzarea imobilelor rezidențiale, veniturile din chirii, veniturile din servicii către chiriași, câștiguri din investiții imobiliare, câștiguri din achizițiile negociate și alte venituri din exploatare.

**Veniturile nete din proprietăți rezidențiale** vor crește cu 70% în 2024 la 535.558.441 lei. Creșterea este determinată de avansul cu 26% în 2024 vs 2023 a veniturilor din vânzări din proprietăți rezidențiale precum și creșterea marjei procentuale relative (la 37,6%, i.e. +9.7pp în 2024 vs. 2023). Creșterea va fi determinată de vânzările deja solide generate la dezvoltările aflate în curs de construcție, care urmează să progreseze spre finalizare, influențând astfel pozitiv marja netă, în conformitate cu politica de recunoaștere a veniturilor aplicată de Grup.

Pentru **veniturile nete din închirieri**, în 2024 este bugetată o creștere cu 16% până la 100.495.694 lei (86.621.358 lei în 2023) ca urmare a unor venituri din chirii mai mari. **Veniturile din chirii și servicii către chiriași** vor crește cu 37% la 176.424.851 lei (128.354.651 în 2023) ca urmare a mutării chiriașilor în One Cotroceni Park Office Faza 2 (livrat la începutul anului 2023), unde se estimează un grad de ocupare de 100% până la sfârșitul anului. De asemenea, Compania planuiește închirierea integrală a One Cotroceni Park Faza 1 înainte de sfârșitul anului.

**Rezultatul din activitatea operațională** va crește cu 22% în 2024 (i.e., 125.952.817 lei) până la 687.646.578 lei comparativ cu 561.693.761 lei în 2023, influențat de creșterea veniturilor vânzarea imobilelor rezidențiale.

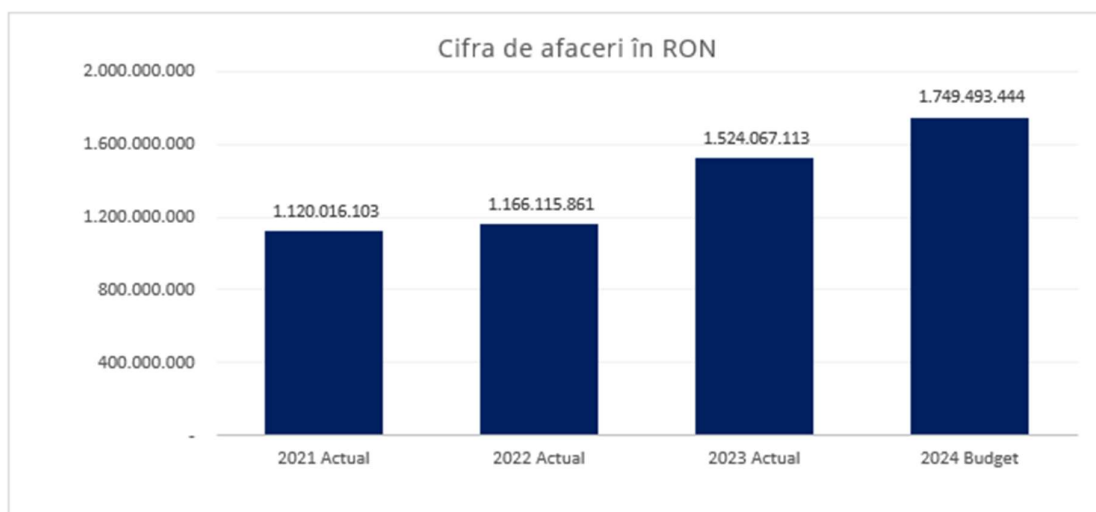
**Rezultatul net** estimat pentru 2024 este 525.210.736 lei, cu 17% mai mare decât în 2023 când a înregistrat o valoare de 449.618.530 lei.



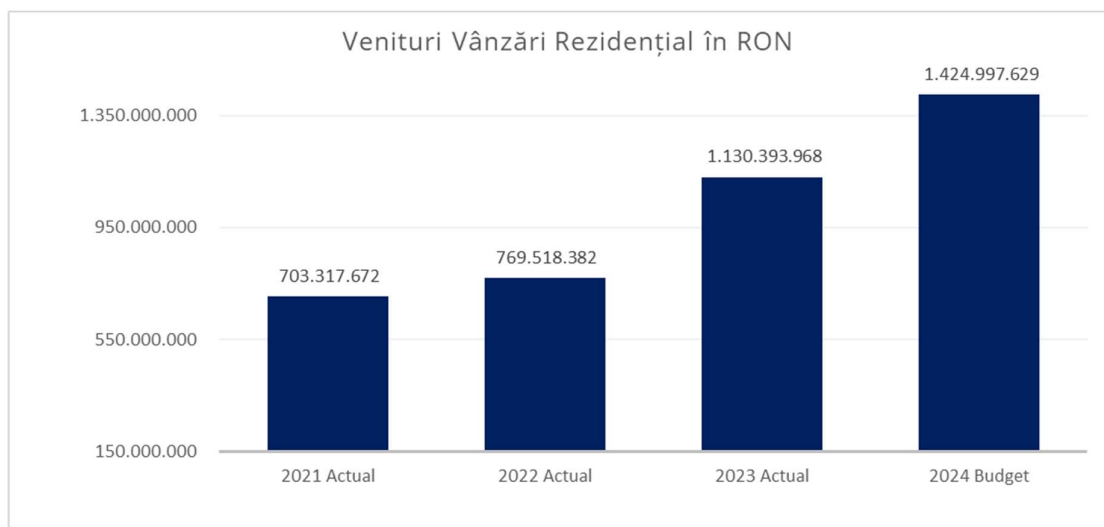
## Analiza performanței pentru anul 2023 și comparația cu bugetul anului 2024

În perioada 2021-2023, **cifra de afaceri** a avut un trend ascendent atingând 1.524.067.113 lei în 2023, cu 31% mai mult 2022 și cu 36% mai mare comparativ cu 2021.

Cifra de afaceri bugetată pentru anul 2024 este de 1.749.493.444 lei, cu 15% mai mare față de anul anterior. Creșterea este determinată de majorarea veniturilor atât din segmental rezidențial cât și de cel din comercial.

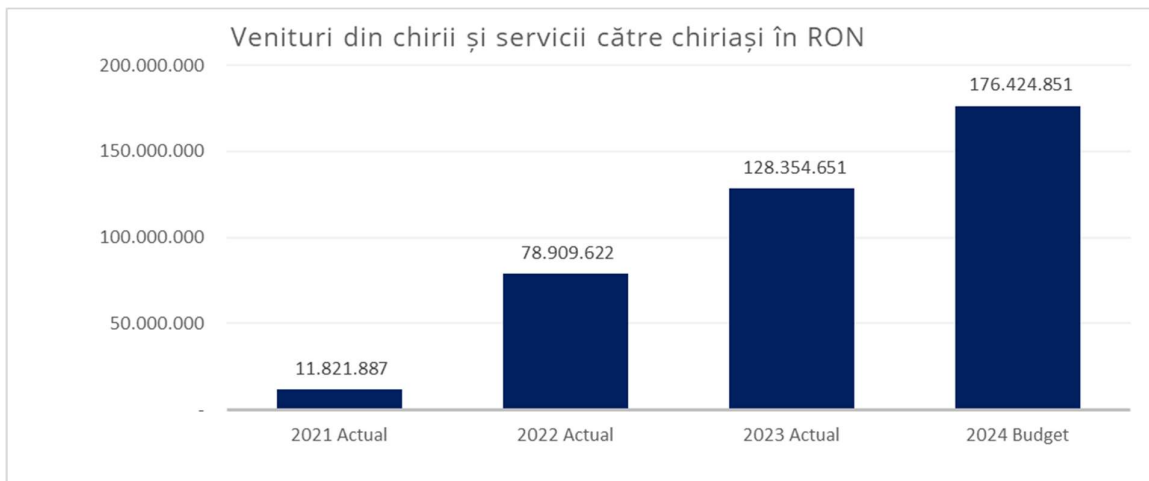


**Veniturile din vânzarea imobilelor rezidențiale** au crescut constant în 2021-2023, depășind pragul de 1 miliard de lei în 2023. Veniturile estimate pentru 2024 sunt de 1.424.997.629 lei, cu 26% mai mari comparativ cu anul anterior.

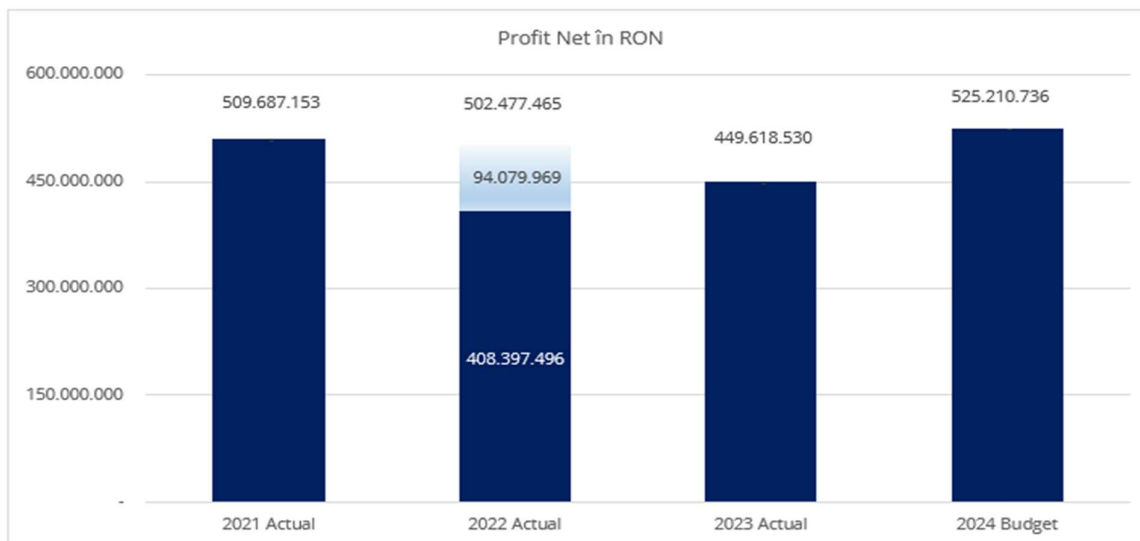




**Veniturile din chirii și servicii către chiriași** au avut un trend crescător în 2021-2023. Evoluția pozitivă a fost determinată de veniturile provenite de la chiriașii de la One Tower (grad de închiriere de 100% la 31 decembrie 2023), One Cotroceni Park Faza I (grad de închiriere de 88% la 31 decembrie 2023), One Victoriei Plaza (achiziție finalizată în T3 2022, închiriată 100%) precum și de impactul rezultatelor generate de Bucur Obor consolidate în divizia comercială. Pentru 2024 este preconizată o creștere de 37% comparativ cu 2023, până la 176.424.851 lei.



**Rezultatul net al perioadei** în 2023 a scăzut cu 11% comparativ cu 2022, +10% după excluderea câștigul unic de 94,1 milioane lei din achiziția negociată a Bucur Obor recunoscut în 2022. Pentru 2024 se preconizează o creștere de 17% față de anul 2023, la 525.210.736 lei.



\*) În 2022 profitul net include câștigul unic din achiziția negociată a Bucur Obor recunoscut în 2022

| în RON pentru anul                             | 2021 Actual   | 2022 Actual   | 2023 Actual   | 2024 Budget   | 2024 vs 2023 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Cifra de afaceri                               | 1.120.016.103 | 1.166.115.861 | 1.524.067.113 | 1.749.493.444 | 15%          |
| Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale  | 703.317.672   | 769.518.382   | 1.130.393.968 | 1.424.997.629 | 26%          |
| Venituri din chirii și servicii către chiriași | 11.821.887    | 78.909.622    | 128.354.651   | 176.424.851   | 37%          |
| Rezultat din activitatea de exploatare         | 614.183.059   | 576.527.425   | 561.693.761   | 687.646.578   | 22%          |
| Rezultatul net al perioadei                    | 509.687.153   | 502.477.465   | 449.618.530   | 525.210.736   | 17%          |