



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 10/2024

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: | 27.02.2024 |
| 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: | 759.530.863 RON |
| Număr de acțiuni emise: | 3.797.654.315 acțiuni ordinare |
| Simbol | ONE |
| Piața de tranzacționare: | Bursa de Valori București, Segmentul Principal, Categoria Premium |

Evenimente importante de raportat: Rezultate financiare preliminare 2023

One United Properties S.A. (denumită în continuare „Societatea”) principalul investitor și dezvoltator imobiliar de proiecte sustenabile rezidențiale, de birouri și mixte de ultimă generație din România, raportează o cifră de afaceri consolidată preliminară de 1,5 miliarde de lei pentru anul 2023, înregistrând astfel o creștere de 30% față de 2022. Profitul brut a ajuns la 524 de milioane de lei, o creștere de 9% excluzând câștigul unic din achiziția negociată a Bucur Obor de 94,1 milioane de lei recunoscut în 2022. Profitul net se ridică la 443,2 milioane de lei, în creștere cu 9% față de 2022, excluzând evenimentul anterior menționat.

Veniturile din segmentul rezidențial au atins 1,12 miliarde de lei în 2023, înregistrând o creștere anuală de 46%, determinată de oferta rezidențială diversificată. Valoarea vânzărilor rezidențiale, adică veniturile recunoscute anul trecut pentru vânzările realizate în anii precedenți în funcție de nivelul de finalizare, reprezintă un record absolut pentru Grup, depășind pentru prima dată pragul de 1 miliard de lei într-un singur an.

La nivelul vânzărilor și pre-vânzărilor de unități rezidențiale, în ciuda unei scăderi generale cu 16%¹ a numărului de vânzări rezidențiale în București în 2023, One United Properties a infirmat tendințele pieței printr-o creștere cu 59% față de 2022. Grupul a vândut și a pre-vândut 953 de apartamente cu o suprafață totală de 80.757 mp, precum și 1.584 de locuri de parcare și alte tipuri de unități, pentru un total de 274,9 milioane de euro. Până la sfârșitul anului 2023, 71% din portofoliul Grupului a fost vândut și pre-vândut, subliniind cererea crescută pentru toate dezvoltările One United Properties. În baza contractelor semnate cu clienții până la 31 decembrie 2023, One United Properties estimează încasări suplimentare de numerar în valoare de 295 de milioane de euro până în 2025.



Cu toate acestea, veniturile și profitul tuturor vânzărilor realizate în 2023 nu sunt reflectate integral în rezultatele Grupului pentru anul 2023 datorită politicii de recunoaștere a veniturilor pe care o aplică One United Properties. Prin urmare, marja netă a segmentului rezidențial a ajuns la 27,4% pentru 2023, o scădere față de 41,4% înregistrată în 2022, deoarece trei noi dezvoltări de mari dimensiuni aflate în stadii incipiente de construcție au fost adăugate la portofoliul de vânzări între T4 2022 și T3 2023, afectând temporar marja netă. Este estimat ca marja din vânzările rezidențiale să continue să crească în anii următori pe măsură ce construcția acestor dezvoltări de mari dimensiuni - One Lake Club, One High District și One Lake Club - avansează. One United Properties își propune să obțină o marjă pe termen lung de 35% la toate dezvoltările sale rezidențiale.

Veniturile din chirii, incluzând veniturile din servicii către chiriași, au crescut cu 63%, atingând suma de 128,4 milioane de lei în 2023, determinată de veniturile provenite de la chiriașii din One Tower, One Cotroceni Park Office 1, One Victoriei Plaza și Bucur Obor. One United Properties a închiriat și pre-inchiriat 34.200 mp de spații de birouri și comerciale în 2023, înregistrând o creștere anuală de 8% determinată de acordul record semnat cu Infineon Technologies pentru o dezvoltare de birouri la cheie de 20.000 mp, One Technology District. În plus, One United Properties și-a vândut participația în patru proprietăți închiriate în 2023, totalizând 41,7 milioane euro și generând un multiplu 5x al capitalului investit, cu o rată internă de rentabilitate (IRR) cuprinsă între 30%+ și 60%+ per vânzare.

Grupul a încheiat anul 2023 cu o poziție solidă de numerar în valoare de 420,7 milioane lei, în scădere cu 26% față de 2022, pe fondul activității semnificative de dezvoltare desfășurate în 2023, cu dezvoltări aflate în construcție care însumau la sfârșitul anului peste 1,2 miliarde de euro în valoare brută de dezvoltare. În 2023, One United Properties a finalizat patru dezvoltări cu o valoare brută de dezvoltare de 350,4 milioane de euro și a gestionat alte nouă șantiere pentru dezvoltări viitoare care cuprind 4.241 de unități și peste 15.000 mp de spații comerciale. Ca rezultat, valoarea combinată a proiectelor finalizate și a celor aflate în construcție a depășit 1,5 miliarde de euro în 2023.

Indicatorul loan-to-value brut al One United Properties a fost de 28% la sfârșitul anului 2023, fiind stabil din 2022 și dovedind o situație financiară solidă și un nivel scăzut al îndatorării Grupului în comparație cu alte companii similare din Europa. La 31 decembrie 2023, datoria netă era de 606,9 milioane lei, reprezentând 12% din activele totale, care au atins valoarea istorică de 5 miliarde de lei.

!Date pentru 2023 conform Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Disponibilitate raport

Situațiile financiare preliminare consolidate simplificate neauditate ale One United Properties pentru 2023, însoțite de Raportul Administratorului, sunt disponibile pe site-ul companiei, www.one.ro, la secțiunea Relații Investitori, pe profilul emitentului de pe site-ul Bursii de Valori București, www.bvb.ro. De asemenea, acestea sunt atașate și prezentului raport curent.



Conferința telefonică

Conducerea va organiza două teleconferințe pentru prezentarea rezultatelor financiare preliminare pentru 2023, una în limba română și alta în limba engleză. Conferința telefonică în limba română, organizată pentru investitorii locali, va avea loc în data de 4 martie 2024 la ora 10:00. Conferința telefonică în limba engleză, organizată pentru analiști, investitori internaționali individuali și instituționali, va avea loc în data de 4 martie 2024 la ora 11:00. Ambele teleconferințe vor fi moderate de Victor Capitanu, Membru Executiv al Consiliului de Administrație, Cosmin Samoila, CFO, și Zuzanna Kurek, Manager IR. Pentru a participa la teleconferința aferentă rezultatelor preliminare pentru 2023, părțile interesate sunt invitate să se înregistreze la: <https://www.one.ro/ro/relatii-investitori/>.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație
Victor Căpitanu