



Către: Bursa de Valori București
Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 06/2023

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:	28.02.2023
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:	740.563.717,20 RON
Număr de acțiuni emise:	3.702.818.586 acțiuni ordinare
Simbol	ONE
Piața de tranzacționare:	Bursa de Valori București, Segmentul Principal, Categoria Premium

Evenimente importante de raportat: Rezultate financiare preliminare 2022

One United Properties S.A. (denumită în continuare „**Compania**”), principalul investitor și dezvoltator imobiliar de proiecte sustenabile rezidențiale, de birouri și mixte de ultimă generație din România, raportează o **cifră de afaceri consolidată de 1,2 miliarde de lei** în 2022, în creștere cu 4% față de 2021. **Profitul brut a ajuns la 573,2 milioane de lei**, în scădere cu 5% față de anul trecut, ca urmare a unei activități investiționale intense, în timp ce rezultatul net a scăzut cu 1%, ajungând la 502,6 milioane de lei. Compania a încheiat anul 2022 cu o **poziție de numerar puternică de 567 de milioane de lei**, mai mare cu 12% față de începutul aceluiași an, datorită contribuției rezultate din majorarea de capital, care a adus companiei 253,7 milioane de lei în T3 2022, și în ciuda investițiilor continue și a plăților de dividende în valoare de 78,6 milioane de lei în 2022. Indicatorul loan-to-value brut a fost de 28% la 31 decembrie 2022, în timp ce raportul net de numerar a fost de 11%.

Creșterea cifrei de afaceri a companiei a fost susținută de o creștere cu 9% a veniturilor din vânzările de proprietăți rezidențiale, care au ajuns la 769,5 milioane de lei în 2022 față de 703,3 milioane de lei în 2021. Venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut cu 29% față de anul precedent, ajungând la 318,9 milioane de lei, datorită dezvoltărilor importante care se apropie de finalizare; totuși, acest venit a scăzut comparativ cu rezultatul pe nouă luni, din cauza demarării vânzărilor la dezvoltările a căror construcție a început în T4 2022. Acest lucru a generat o marjă netă de 41% pentru 2022, o creștere cu șase puncte procentuale față de rezultatul din 2021.

În 2022, One United Properties a vândut și pre-vândut 599 de apartamente cu o suprafață totală de 52.724 mp, 978 de locuri de parcare și alte tipuri de unități, precum și apartamente aflate în stadiu incipient de construire pentru 169,2 milioane de euro. La 31 decembrie 2022, 62% din apartamentele aflate în dezvoltare au fost vândute. Excluzând cele 1.080 de unități rezidențiale de la One Floreasca Towers, One High District și One Mamaia Nord 2 care au fost adăugate în portofoliul echipei de vânzări abia în T4 2022, 82% dintre apartamente erau deja contractate la sfârșitul anului. Sumele care urmează să fie



primite în baza contractelor încheiate cu clienții la 31 decembrie 2022 sunt de **231 milioane euro în numerar suplimentar până în 2025**.

Între T4 2022 și T1 2023, One United Properties a primit autorizații de construire pentru One Mamaia Nord 2, One High District, One Floreasca Towers, One Lake Club și One Lake District, unde vor fi dezvoltate în total 3.733 de apartamente în următorii 3-4 ani. Până acum, pre-vânzările au început la One High District, One Floreasca Towers și One Mamaia Nord 2, în timp ce pre-vânzările la One Lake Club (Faza 1) și One Lake District sunt estimate să înceapă în următoarele luni.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de diviziile office și retail, au înregistrat o creștere de 9 ori, ajungând la 60,3 milioane de lei. Acest rezultat a fost susținut de veniturile obținute din chiriile de la One Tower, care este închiriat 100%, și One Cotroceni Park Faza 1, care este închiriat în proporție de 87% și care urmează să genereze venituri complete, deoarece unii chiriași se află în faza de amenajare. De asemenea, acest rezultat a inclus și veniturile One Victoriei Plaza, care a fost achiziționată în T3 2022 cu un grad de ocupare de 100%, precum și de impactul generat de Bucur Obor, achiziționat în T1 2022 și consolidat în cadrul diviziei de retail a companiei. La 31 decembrie 2022, portofoliul de birouri al companiei însumează o suprafață închirială brută (GLA) de 138.000 mp de spații de birouri. Împreună cu portofoliul de retail, care include în principal Bucur Obor și One Gallery, portofoliul total de închirieri comerciale al One United Properties are un GLA de peste 180.000 mp. Veniturile din chirii vor continua să crească trimestrial, aducând o pondere și mai semnificativă în 2023 datorită livrării One Cotroceni Park Faza 2 și a unui portofoliu comercial general mai extins, inclusiv One Victoriei Plaza și Bucur Obor.

La 31 decembrie 2022, One United Properties avea 61.108 mp de terenuri pentru viitoare dezvoltări rezidențiale în București, cu o suprafață supraterană construibilă brută (GBA) de 248.950 mp. Deja în primele două luni ale anului 2023, **portofoliul de terenuri a crescut la 105.971 mp**, cu o **suprafață supraterană construibilă brută de 434.939 mp**, ca urmare a achiziționării unui teren de 4,5 hectare pe Șoseaua Progresului 56-80, în sectorul 5 din București, unde compania intenționează să construiască o dezvoltare mixtă, One Cotroceni Towers. Toate aceste terenuri incluse în portofoliul de terenuri sunt în prezent în faza de planificare. Grupul estimează construirea a peste 2.800 de apartamente și unități comerciale în cadrul unor dezvoltări precum One City Club, One Herăstrău City și One Cotroceni Towers, precum și aproape 60.000 mp de spații de birouri în Faza III și IV a One Cotroceni Park. În plus, One United Properties are aproximativ 40.000 mp de clădiri pentru restaurare și dezvoltare ulterioară, inclusiv monumente importante de regenerare urbană, cum ar fi One Plaza Athénée, One Downtown, One Gallery și One Athénée. În plus, perspectivele pentru viitoare achiziții de terenuri sunt unele solide.

În ceea ce privește performanța pe piața de capital, în 2022, ONE a fost **a 9-a cea mai tranzacționată acțiune pe BVB** în ceea ce privește lichiditatea absolută și a 11-a cea mai tranzacționată acțiune în funcție de lichiditate în raport cu free float. Valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile ONE între 1 ianuarie și 31 decembrie 2022 a fost de aproximativ 1 milion de lei. Într-un 2022 volatil, acțiunile ONE au evoluat în concordanță cu indicii de referință BET, înregistrând o scădere de -11,9%, față de indicele BET, care a înregistrat o scădere de -10,7%, și a avut performanțe semnificativ mai bune decât indicii cheie imobiliari: indicele FTSE EPRA Nareit Developed Europe cu -36,5%, indicele FTSE EPRA Nareit UK (ELUK) cu -31,9%, indicele STOXX Europe 600 Real Estate (SX86P) cu -42,1%. Începând cu 19 septembrie 2022, acțiunile One United Properties au fost actualizate în cadrul seriei FTSE Global Equity Index Emerging Europe, trecând de la categoria cu capitalizare mică la categoria cu capitalizare medie, reflectând capitalizarea bursieră crescută și lichiditatea solidă a acțiunilor ONE. În februarie 2023, această poziție a fost reconfirmată de FTSE Russell.





Disponibilitate raport

Situațiile financiare preliminare consolidate simplificate neauditate ale One United Properties pentru 2022, însoțite de Raportul Administratorului, sunt disponibile pe site-ul companiei, www.one.ro, la secțiunea Relații Investitori, pe profilul emitentului de pe site-ul Bursei 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 2022, una în limba engleză și alta în limba română. Conferința telefonică în limba engleză, organizată pentru analiști, investitori internaționali individuali și instituționali va avea loc în data de 1 martie 2023 la ora 10:00. Conferința telefonică în limba română organizată pentru investitorii locali va avea loc în data de 1 martie 2023 la ora 11:00. Ambele teleconferințe vor fi moderate de Victor Căpitanu, Membru Executiv al Consiliului de Administrație, Cosmin Samoilă, CFO, și Zuzanna Kurek, Manager IR. Pentru a participa la teleconferința aferentă rezultatelor preliminare pentru 2022, părțile interesate sunt invitate să se înregistreze la: <https://www.one.ro/ro/relatii-investitori/>.

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

