



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

## RAPORT CURENT NR. 39/2023

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:	29.08.2023
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:	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 S1 2023**

One United Properties S.A. (denumită în continuare „Compania”), raportează o cifră de afaceri consolidată de 843,5 milioane de lei în S1 2023, cu o creștere de 25% în comparație cu S1 2022. Profitul brut a atins suma de 344,5 milioane de lei, o creștere de 16% (excluzând câștigul unic din achiziția negociată a Bucur Obor recunoscută în S1 2022 în valoare de 94,1 milioane de lei). Profitul net a însumat 286,9 milioane de lei, înregistrând o creștere de 13% față de S1 2022 (o scădere de 17% față de aceeași perioadă a anului trecut, dacă se include impactul din câștigul unic). Compania a încheiat trimestrul cu o poziție semnificativă de numerar de 398,2 milioane de lei, în scădere cu 30% față de începutul anului dată fiind activitatea susținută de dezvoltare desfășurată în S1 2023, precum și plata celei de-a doua tranșe a dividendelor aferente anului 2022. Suma de încasat în temeiul contractelor încheiate cu clienții a atins la 30 iunie 2023 nivelul istoric de 281 milioane de euro în numerar suplimentar până în 2025. Indicatorul *loan-to-value* brut s-a îmbunătățit cu 3 puncte procentuale, ajungând la 25% la 30 iunie 2023, în timp ce gradul net de îndatorare a fost de 14%.

Creșterea cifrei de afaceri a fost susținută de o creștere de 56% a veniturilor din vânzările de proprietăți rezidențiale, care au ajuns la 604,1 milioane de lei în S1 2023, față de 386,8 milioane de lei în S1 2022. Această creștere a fost generată de oferta de proprietăți rezidențiale extinsă și mai diversificată, în special la One Lake District și One Lake Club, unde vânzările au început în acest an. Venitul net din proprietățile rezidențiale a scăzut cu 4% față de aceeași perioadă a anului trecut, ajungând la 178,1 milioane de lei, dată fiind metoda de recunoaștere a veniturilor aplicate de Grup, deoarece un număr semnificativ de noi dezvoltări, la care construcția a început în 2023, au fost adăugate în portofoliul de vânzări, în timp ce unitățile de la One Verdi Park și One Floreasca Vista au fost finalizate și predate clienților. Indiferent de metoda de plată aleasă de client, Grupul recunoaște veniturile din vânzările tuturor dezvoltărilor rezidențiale în funcție de progresul construcției. În consecință,



marja netă a segmentului rezidențial a scăzut de la 48,2%, așa cum a fost înregistrată pentru S1 2022, la 29,5% pentru S1 2023.

În S1 2023, One United Properties a vândut și pre-vândut 466 de apartamente (+179% față de S1 2022) cu o suprafață totală de 39.082 mp (+146% față de S1 2022), iar 794 de locuri de parcare și alte tipuri de unități (+89% față de S1 2022) au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 152,4 milioane de euro în primele șase luni ale anului 2023 (+129% față de aceeași perioadă a anului trecut). La data de 30 iunie 2023, 65% din toate apartamentele disponibile fuseseră vândute, One High District fiind dezvoltarea cea mai căutată în S1 2023, cu 214 unități vândute.

Veniturile din închirieri, care includ veniturile generate de divizia comercială și veniturile din serviciile pentru chiriași, au înregistrat o creștere de 119%, ajungând la 62,8 milioane de lei. Efectul a fost generat de veniturile din întregul portofoliu, în special de la chiriașii celor mai mari dezvoltări: One Tower, One Cotroceni Park 1, One Victoriei Plaza și impactul rezultatelor generate de Bucur Obor, consolidate sub divizia de retail. Veniturile din închirieri vor continua să crească în S2 2023 datorită livrării One Cotroceni Park 2 în T1 2023, odată ce amenajările vor fi finalizate. Până la sfârșitul S1 2023, suprafața totală închiribilă (GLA) a portofoliului de birouri al Companiei a ajuns la 118.000 mp, incluzând One Tower, One Cotroceni Park Faza 1 și Faza 2 și One Victoriei Plaza. Împreună cu componenta de retail, portofoliul comercial al One United Properties, care include Bucur Obor și One Gallery, va atinge o suprafață totală închiribilă de aproximativ 160.000 mp.

Pentru anul 2023, One United Properties își propune o cifră de afaceri de 1,43 miliarde de lei și un profit net de 530 de milioane de lei, în conformitate cu bugetul publicat la începutul anului. În concordanță cu strategia de dividende a Companiei, Consiliul de Administrație intenționează să propună distribuirea dividendelor semestriale din 2023 către acționari în perioada următoare. Această propunere va fi supusă aprobării în cadrul Adunării Generale Semestriale a Acționarilor.

În S1 2023, acțiunea ONE a fost a 7-a cea mai tranzacționată acțiune pe Bursa de Valori București în ceea ce privește lichiditatea absolută și a 6-a cea mai tranzacționată în funcție de lichiditate raportată la free-float. Capitalizarea de piață la data de 30 iunie 2023 a fost de 3,5 miliarde de lei. În S1 2023, acțiunile ONE au crescut cu 9,23%, depășind performanța indicelui BET, care a avansat cu 7%, în timp ce randamentul total pentru acțiunile ONE a fost de 10,4% față de 10% pentru indicele BET-TR.

Începând cu data de 1 iunie 2023, acțiunile ONE au fost incluse în indicii MSCI Frontier Markets Small Cap și indicii MSCI Romania Small Cap. La data de 10 august 2023, MSCI a anunțat că, începând cu 31 august 2023, acțiunile ONE vor fi promovate din categoria Small Cap în categoria Mid Cap, devenind parte din indicii MSCI Frontier și MSCI Romania, care includ exclusiv companii de dimensiuni medii și mari.

## Disponibilitate raport

Situațiile financiare individuale simplificate auditate pentru S1 2023 și situațiile financiare consolidate simplificate pentru S1 2023, acestea din urmă fiind revizuite de către auditorul Companiei, însoțite de Raportul Administratorului, sunt disponibile pe site-ul companiei, [www.one.ro](http://www.one.ro), la secțiunea Relații Investitori și pe profilul emitentului de pe site-ul Bursei de Valori București, [www.bvb.ro](http://www.bvb.ro). De asemenea, acestea sunt anexate și prezentului raport curent.

## Conferința telefonică

Conferința telefonică în limba română organizată pentru investitorii locali va avea loc în data de 30 august 2023 la ora 10:00. Conferința telefonică în limba engleză, organizată pentru analiști, investitori internaționali individuali și instituționali va avea loc în data de 30 august 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 pentru S1 2023, părțile interesate sunt invitate să se înregistreze la: <https://www.one.ro/ro/relatii-investitori/>.

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu