



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

RAPORT CURENT NR. 39/2022

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:	16.05.2022
Denumirea entității emitente:	One United Properties S.A.
Sediul social:	20 Maxim Gorki Street, District 1, Bucharest, Romania
Nr. Reg. Com.:	J40/21705/2007
Cod unic de înregistrare:	22767862
Capital social:	RON 514.828.058,80
Număr de acțiuni emise:	2.574.140.294 acțiuni ordinare
Simbol	ONE
Piața de tranzacționare:	Bursa de Valori București, Segmentul Principal, Categoria Premium

Evenimente importante de raportat: Rezultate financiare pentru T1 2022

One United Properties S.A. principalul dezvoltator imobiliar de proiecte sustenabile rezidențiale, de birouri și mixte de ultimă generație din România, raportează venituri consolidate de 348,7 milioane de lei în primele trei luni ale anului 2022, în creștere cu 82% față de T1 2021. Profitul brut a crescut de patru ori în T1 2022 comparativ cu T1 2021, ajungând la 208 milioane de lei, în timp ce profitul net a crescut cu 320%, ajungând la 166,4 milioane de lei. Datorită rezultatelor solide din primul trimestru, poziția de numerar a crescut cu 11% de la începutul anului, la 566,2 milioane de lei, cu un indicator loan-to-value de 25%.

Dublarea cifrei de afaceri a fost determinată de o creștere cu 19% a veniturilor din dezvoltarea și vânzările de proprietăți rezidențiale, care au ajuns la 197,2 milioane de lei în T1 2022. Venitul net din vânzări rezidențiale a fost de 83,8 milioane lei, generând o marjă de 42,5%, o apreciere de 17 puncte procentuale față de T1 2021. În primele trei luni din 2022, One United Properties a vândut și pre-vândut 120 de apartamente cu o suprafață totală de 9.811 mp, 129 de locuri de parcare și 10 spații comerciale și alte unități pentru 28,6 milioane de euro.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de segmentul de birouri, precum și de diviziile de retail, au înregistrat o creștere semnificativă, de 11 ori, ajungând la 6,6 milioane de lei. Efectul a fost determinat de veniturile provenite de la chiriașii One Tower, (grad de închiriere de 91% la 31 martie 2022) și One Cotroceni Park Faza 1 (grad de închiriere de 78% la 31 martie 2022), dar această clădire nu generează încă venituri întregi, deoarece majoritatea chiriașilor sunt încă în etapa de amenajare. Mai mult, din 2022, rezultatele consolidate One United Properties includ și performanța Bucur Obor, un centru comercial emblematic din București cu o suprafață închiribilă brută de 26.000 mp, unde Grupul deține pachetul majoritar de acțiuni. Conducerea estimează că veniturile din chirii vor continua să crească la nivel de trimestru, aducând o pondere mai semnificativă în cifra de afaceri totală pe parcursul anului 2022.



În T1 2022, Grupul nu a înregistrat venituri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare, deoarece evaluarea se face semestrial, totuși, a înregistrat venituri din achizițiile în condiții avantajoase, în valoare totală de 97 milioane lei, ceea ce reprezintă venitul din achiziționarea pachetului majoritar de acțiuni al Bucur Obor, la un preț redus față de valoarea imobilelor evaluate de Colliers, fiind primul trimestru de când este inclus în rezultatele consolidate. În plus, în T1 2022, Grupul a înregistrat venituri de 43,8 milioane de lei din dezvoltarea de investiții imobiliare rezidențiale pentru închiriere, însemnând 29 de apartamente date spre închiriere la One Mircea Eliade, în linie cu strategia companiei de a crește veniturile din chiriile pe termen lung. Venitul reprezintă diferența dintre costul construcției și valoarea de piață.

La data de 31 martie 2022, One United Properties deținea terenuri cu o suprafață totală de 173.000 mp pentru viitoare dezvoltări rezidențiale, aflate în proces de obținere a autorizației de construcție și în fază de planificare, majoritatea având estimată demararea construcției în 2022, în București și Constanța (Mamaia). Grupul estimează construirea a peste 4.200 de apartamente și spații comerciale pe aceste terenuri.

One United Properties se află în prezent în negocieri avansate pentru zece dezvoltări viitoare, precum și în stadii incipiente de discuții sau negocieri pentru mai mult de 20 de alte dezvoltări. Cele zece dezvoltări aflate în prezent în negocieri avansate sunt concentrate în primul rând pe proprietăți rezidențiale destinate clienților cu venituri medii și medii-mari, segment în care Grupul a înregistrat performanțe excelente în ceea ce privește vânzările la One Cotroceni Park. Dacă vor fi semnate, aproximativ 10.000 de apartamente cu peste 1 milion de metri pătrați suprafață constructibilă ar urma să fie dezvoltate pe aceste terenuri de către One United Properties în următorii șapte ani. După ce vor fi dezvoltate, acestea ar putea genera o valoare brută de dezvoltare de peste 2.3 miliarde de euro și un potențial profit brut pentru One United Properties de 900 de milioane de euro.

În T1 2022, acțiunile ONE au fost în mod constant printre cele mai tranzacționate instrumente financiare la Bursa de Valori București. Valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile ONE între 1 ianuarie și 31 martie 2022 a fost de 1,5 milioane de lei. În T1 2022, o perioadă caracterizată de volatilitate, acțiunile ONE au depășit indicele de referință BET, oferind o apreciere a prețului acțiunilor de +3,86% față de o scădere de -2,92% a indicelui BET. Doar 5 companii de tip blue chip, printre care și ONE, au înregistrat o evoluție pozitivă în această perioadă.

Disponibilitate raport

Informațiile financiare consolidate interimare ale One United Properties pentru T1 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, una în limba engleză și alta în limba română. Conferința telefonică în limba română organizată pentru investitorii locali va avea loc pe 17 mai 2022 la ora 10:00. Conferința telefonică în limba engleză, organizată pentru analiști, investitori internaționali individuali și instituționali va avea loc în data de 17 mai 2022 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 financiare pentru T1 2022, părțile interesate sunt invitate să se înregistreze la: <https://www.one.ro/ro/relatii-investitori/>.

Membru executiv al Consiliului de Administrație,

Victor Căpitanu



ONE Tower 165, Calea Floreasca,
District 1, 014459,
Bucharest, Romania



+40 312 251 1000



office@one.ro



www.one.ro



ONE United Properties S.A.

Registered Office: 20 Maxim Gorki Street, District 1, 011952,
Bucharest, Romania
J40/7032/2020; (EUID) ROONRCJ40/21705/2007, RO 22767862