



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

RAPORT CURENT NR. 24/2023

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:	12.05.2023
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 pentru T1 2023

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 439,5 milioane de lei în T1 2023, în creștere cu 26% față de T1 2022. Profitul brut a ajuns la 177,9 milioane de lei, o creștere de 60% excluzând câștigul unic din achiziția negociată Bucur Obor, recunoscută în T1 2022, în valoare de 97 de milioane de lei. Profitul net s-a ridicat la 151,7 milioane de lei, o creștere de 119% față de T1 2022 (o scădere de 9% față de anul anterior dacă se include impactul acestui bun). Compania a încheiat trimestrul cu o poziție de numerar solidă de 462,4 milioane de lei, în scădere cu 18% de la începutul anului datorită activității investiționale semnificative desfășurate de la începutul anului. Prin urmare, indicatorul loan-to-value brut a fost de 28% la 31 martie 2023, în timp ce indicatorul loan-to-value, excluzând poziția de numerar netă, a fost de 14%.

Creșterea cifrei de afaceri a fost susținută de o majorare cu 67% a veniturilor din vânzările de proprietăți rezidențiale, care au ajuns la 329 de milioane de lei în T1 2023, față de 197,2 milioane de lei în T1 2022. Venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut cu 24% față de anul precedent, ajungând la 101,5 milioane de lei, creșterea fiind mai mică decât aprecierea veniturilor, ca urmare a recunoașterii veniturilor noilor dezvoltări, în cadrul cărora construcția a început între T4 2022 și T1 2023. În consecință, marja netă a scăzut de la 42%, la nivelul T1 2022, la 31% pentru T1 2023.

În T1 2023, One United Properties a vândut și prevândut 220 de apartamente de 18.490 mp, 488 de locuri de parcare și alte tipuri de unități, în valoare totală de 90,5 milioane de euro. Creșterea semnificativă a numărului de unități vândute în T1 2023 poate fi atribuită unui portofoliu mai extins și mai divers de unități rezidențiale în comparație cu aceeași perioadă a anului trecut. La 31 martie 2023, 67% dintre apartamentele disponibile erau vândute, One High District fiind cea mai căutată dezvoltare pentru al doilea trimestru consecutiv. Contractele încheiate cu clienții la 31 martie 2023 sunt estimate să aducă 260 de milioane de euro în numerar suplimentar până în 2025.





Veniturile din chirie, care includ veniturile generate de divizia comercială și veniturile din serviciile de închiriere, au înregistrat o creștere de 265%, ajungând la 31,5 milioane de lei. Efectul a fost determinat de veniturile provenite din întregul portofoliu, dar în special de la chiriașii celor mai mari dezvoltări: One Tower, One Cotroceni Park 1, One Victoriei Plaza, precum și de impactul rezultatelor generate de Bucur Obor, consolidate în cadrul diviziei de retail. În perspectivă, conducerea anticipează o creștere continuă de la trimestru la trimestru a veniturilor din chirii, susținută de un portofoliu comercial semnificativ, în special ca urmare a finalizării One Cotroceni Park 2 în T1 2023, care era deja închiriat în proporție de 54% la 31 martie 2023. La finalul lui T1 2023, portofoliul de birouri al companiei număra o suprafață închirială brută (GLA) de 130.000 mp de spații de birouri, incluzând One Tower, One Cotroceni Park 1, One Cotroceni Park 2, One Victoriei Plaza, One North Gate și Eliade Tower. Împreună cu portofoliul de retail, incluzând în principal Bucur Obor și One Gallery, portofoliu total de închirieri comerciale al One United Properties are o GLA de aproximativ 172.000 mp.

La 31 martie 2023, One United Properties deținea terenuri cu o suprafață totală de 105.971 mp pentru dezvoltări rezidențiale ulterioare în București, cu o suprafață brută a clădirii (GBA) de 434.939 mp. Toate aceste parcele incluse în portofoliul de terenuri se află în prezent în faza de planificare. Grupul estimează construcția 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 fazele 3 și 4 ale One Cotroceni Park. De asemenea, One United Properties deține aproximativ 40.000 mp de clădiri aflate în restaurare și dezvoltare ulterioară, inclusiv dezvoltări importante de regenerare urbană, precum One Plaza Athénée, One Downtown, One Gallery și One Athénée. În plus, portofoliul de achiziții viitoare de terenuri este unul solid.

În T1 2023, ONE a fost a 10-a cea mai tranzacționată acțiune de la BVB, înregistrând tranzacții de 31,5 milioane de lei, la care se adaugă tranzacții suplimentare de 24,5 milioane de lei executate prin piața POF, care nu sunt incluse în calculele de lichiditate. La data de 31 martie 2023, capitalizarea de piață a One United Properties era de 3,1 miliarde de lei. Începând cu data de 20 martie 2023, acțiunile ONE sunt incluse în indicele ROTX al Wiener Börse (Bursa de Valori din Viena). ROTX este un indice de preț ponderat în raport cu capitalizarea, care cuprinde 15 acțiuni românești blue-chip tranzacționate la Bursa de Valori București.

Disponibilitate raport

Situațiile financiare consolidate interimare ale One United Properties pentru T1 2023, însoțite de Raportul Administratorului, sunt disponibile pe site-ul companiei, www.one.ro, la secțiunea Relații Investitori și pe profilul emitentului de pe site-ul Bursei de Valori București, www.bvb.ro. De asemenea, acestea sunt anexate și prezentului raport curent.

Conferința telefonică

Conducerea va organiza două teleconferințe pentru prezentarea rezultatelor financiare, una în limba română și alta în limba engleză. Conferința telefonică în limba română, organizată pentru investitorii locali va avea loc în data de 15 mai 2023 la ora 10:00. Conferința telefonică în limba engleză, organizată pentru analiști, investitori internaționali individuali și instituționali va avea loc în data de 15 mai 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 financiare pentru T1 2023, părțile interesate sunt invitate să se înregistreze la: <https://www.one.ro/ro/relatii-investitori/>.

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

