

one

UNITED PROPERTIES

2022

REZULTATE FINANCIARE PRELIMINARE



CUPRINS

Rezultate financiare preliminare la 31 decembrie 2022

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	3
EVENIMENTE-CHEIE	5
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	10
CONT DE PROFIT SI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)	13
CONT DE PROFIT SI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)	14
BILANT CONSOLIDAT (RON)	15
BILANT CONSOLIDAT (EUR)	16
DESPRE ONE UNITED PROPERTIES	18
DECLARAȚIA CONDUCERII	20



One Tower

Calea Floreasca nr. 165, etaj 12, București, România, 014459



+40 31 22 51 000



investors@one.ro



www.one.ro



ONE UNITED PROPERTIES S.A

Sediu social: 20 Maxim Gorki Street, District 1, Bucharest, Romania

(EUID) ROONRC.J40/21705/2007, RO 22767862

Situațiile financiare preliminare consolidate prezentate în paginile următoare sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”) aplicabile raportărilor interimare, așa cum sunt aplicate la nivelul UE. Situațiile financiare preliminare consolidate la 31 decembrie 2022, **nu sunt auditate.**

Cifrele financiare prezentate în partea descriptivă a raportului, exprimate în milioane de lei, sunt rotunjite la cel mai apropiat număr întreg. Acest lucru poate conduce la mici diferențe de regularizare.



PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE

CIFRE FINANCIARE CHEIE PENTRU 2022

- **O creștere de 4% a cifrei de afaceri consolidate** a One United Properties în 2022 vs. 2021, după ce Grupul a atins o cifră de afaceri de 1,2 miliarde lei.
- **EBITDA** a scăzut cu 6% comparativ cu anul precedent, ajungând la **575,7 milioane lei** în 2022, în timp ce **rezultatul brut** s-a ridicat la **573,2 milioane lei** în 2022, **o scădere de 5% față de 2021**. Rezultatul net a ajuns la **502,6 milioane lei**. Indicatorul **EPS** la nivelul anului 2022 este **0,14**, reprezentând un randament de 15% pentru 2022.
- Venituri din **segmentul rezidențial** s-au ridicat la **769,5 milioane lei** în 2022, o creștere de 9% față de 2021. **Marja netă** a segmentului rezidențial a ajuns la **41%**, o creștere de 6 pp față de 2021.
- **Veniturile din chirii** au înregistrat o creștere de 9 ori, ajungând la **60,3 milioane lei**, determinate de veniturile obținute de la chiriașii din cadrul One Tower, One Cotroceni Park Office Faza 1, Bucur Obor (achiziție T1'22) și One Victoriei Plaza (achiziție T3'22).
- **Cheltuielile Generale și Administrative (G&A)** au crescut cu 206%, până la **99,7 milioane lei**, datorită dimensiunii mai mari a operațiunilor și a alocării non-cash a programului de Stock Option Plan (SOP) pentru membrii executivi ai Consiliului de Administrație ca urmare a îndeplinirii criteriilor de performanță legate de creșterea valorii companiei în 2021, așa cum a fost raportat anterior.
- **Poziție solidă de numerar în valoare de 567 milioane lei**, +12% de la începutul anului, datorită operațiunii de majorare a capitalului social care a contribuit cu 253,7 milioane lei în T3'22 și în ciuda investițiilor continue și a plății de dividende în valoare de 78,6 milioane lei în cursul anului 2022.
- Indicatorul **loan-to-value** a fost de **28%** la sfârșitul anului 2022, crescând odată cu accesarea creditului pentru achiziționarea One Victoriei Plaza (19 milioane euro) și alte trageri de fonduri pentru diverse dezvoltări, dovedind o situație financiară solidă și un nivel scăzut al efectului de levier al Grupului în comparație cu alte companii similare din Europa. **Datoria netă** este de **263,3 milioane lei**, reprezentând doar 6% din activele totale, care se ridică la 4,2 miliarde lei.

EVENIMENTE CHEIE ÎN 2022

- **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 dezvoltare au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 169,2 milioane euro în 2022.
- Demararea excelentă a vânzărilor la **One High District**, unde 35% din unități au fost vândute în perioada noiembrie-decembrie 2022, devenind cea mai vândută dezvoltare din 2022.
- La 31 decembrie 2022, 62% dintre apartamentele aflate în dezvoltare au fost vândute. Excluzând cele 1.080 de unități rezidențiale adăugate în T4 2022 în portofoliul de vânzări, 82% dintre apartamente au fost contractate. Sumele care urmează să fie primite în cadrul contractelor încheiate cu clienții la 31 decembrie 2022 sunt de **231 milioane euro în numerar suplimentar până în 2025**.
- Achiziția **One Downtown** și **One Plaza Athénée** ca parte a strategiei de continuare a regenerării urbane a centrului Bucureștiului, de terenuri pentru **One City Club** și **One Herăstrău City**, precum și **Eliade Tower**.

PERSPECTIVE PENTRU 2023

- Veniturile nerealizate din vânzările de proprietăți rezidențiale cauzate de întârzierile în autorizarea noilor dezvoltări, vor fi **realizate în 2023**. Bugetul pentru anul **2023** care va fi supus votului acționarilor va fi publicat printr-un raport curent înainte de AGA anuală, care va avea loc pe 25.04.2023.
- Între T4 2022 și T1 2023, One United Properties a primit autorizații pentru **One Mamaia Nord 2**, **One High District**, **One Floreasca Towers**, **One Lake Club** (Faza 1) și **One Lake District**, unde vor fi dezvoltate un total de 3.733 de apartamente în următorii 3-4 ani.
- În februarie 2023, One United Properties a achiziționat un teren pentru **One Cotroceni Towers**, o nouă dezvoltare mixtă cu 1.296 de unități rezidențiale, clădire de birouri cu GLA de aproximativ 48.000 mp și GDV total estimat la 400 milioane euro, care va continua succesul One Cotroceni Park. Combinat, OCP și OCT vor forma una dintre cele mai mari dezvoltări din România, One Cotroceni City.



One
UNITED PROPERTIES

Teleconferință rezultate preliminare 2022

01.03.2023 | orele 10:00 & 11:00

Vă invităm să participați la teleconferințele privind rezultatele preliminare cu conducerea One United Properties pentru a discuta performanța din 2022, precum și perspectivele pentru 2023. Conferința va fi găzduită de Victor Căpitanu (co-CEO), Cosmin Samoilă (CFO) și Zuzanna Kurek (IR Manager).

Conferința în limba engleza va avea loc de la ora 10:00 (09:00 CET | 08:00 UK), iar cea în limba română de la ora 11:00. Înregistrați-vă [AICI](#) pentru a primi detaliile de logare pe ZOOM.



EVENIMENTE-CHEIE

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

Vânzări rezidențiale

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 dezvoltare, au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 169,2 milioane euro în 2022. Spre comparație, în 2021, Grupul a vândut și pre-vândut 699 de apartamente, cu o suprafață totală de 62.514 mp, 995 de locuri de parcare și alte tipuri de unități, precum și apartamente aflate în stadiu incipient de dezvoltare pentru un total de 255,8 milioane euro. Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale include vânzările anticipate către *early clients*, (vânzări cu marjă inferioară care ajută la finanțarea achiziției de terenuri). Acestea sunt unități pe care Grupul le-a pre-vândut către *early clients* în cadrul unor dezvoltări care mai trebuie să primească autorizații de construire. Valoarea totală a acestor vânzări în 2022 a fost de 18,1 milioane euro, față de 53,6 milioane euro în 2021.

Scăderea numărului de unități vândute în 2022 față de 2021 a fost rezultatul lipsei de stoc disponibil pe aproape toată durata anului, din cauza întâzierilor semnificative din partea autorităților în aprobarea autorizațiilor de construire. Situația s-a rezolvat însă în ultimul trimestru al anului, deoarece One United Properties a primit autorizații de construire pentru toate dezvoltările aflate în așteptarea primirii acestor autorizații. Dintre dezvoltările care au primit autorizația de construire în T4 2022, One United Properties a început vânzările la One Mamaia Nord 2 în octombrie 2022, One High District în noiembrie 2022 și One Floreasca Towers, tot în noiembrie 2022. În consecință, 1.080 de unități rezidențiale au fost adăugate în portofoliul echipei de vânzări în T4 2022, din care 28% au fost deja vândute în mai puțin de un trimestru. Vânzări excepționale au fost înregistrate la One High District, unde 35% din unități au fost vândute în primele două luni de la lansare. Este important de menționat că vânzările care nu au fost realizate în 2022 din cauza întâzierii autorizațiilor, la dezvoltări precum One Lake District sau One Lake Club (Faza 1) se vor realiza în 2023, transferându-se astfel venitul nerealizat pentru 2022, în 2023.

La 31 decembrie 2022, 62% din apartamentele aflate în dezvoltare erau vândute; excluzând cele 1.080 de unități rezidențiale nou adăugate din OMN2, OFT și OHD, apartamentele contractate au însumat 82% din unități. Din dezvoltările deja livrate, mai sunt disponibile pentru cumpărare doar 21 de unități. Sumele datorate în baza contractelor încheiate cu clienții la 31 decembrie 2022 reprezintă 231 milioane euro în numerar suplimentar până în 2025 (170 milioane euro în 2023, 47 milioane euro în 2024 și 14 milioane euro în 2025).

În T1 2023, One United Properties a primit autorizația de construire pentru One Lake District, o dezvoltare rezidențială care va găzdui un total de 2.076 de unități rezidențiale. Vânzările la One Lake District sunt așteptate să înceapă la sfârșitul acestui trimestru, rezolvându-se astfel problema legată de autorizări cel puțin pentru restul anului 2023.

Mai mult de jumătate dintre apartamentele vândute de One United Properties în 2022 au fost apartamente cu două camere, cu o suprafață totală de vânzare de 22.486 mp. Cererea pentru astfel de apartamente a fost vizibilă în special în 2022 la One High District. O cerere semnificativă a fost înregistrată și pentru apartamentele cu 3 camere, în special la One High District, One Verdi Park, One Cotroceni Park și One Herăstrău Vista. În plus, este important de menționat că în 2022, compania a vândut și două penthouse-uri cu o valoare ridicată la One Verdi Park. Vânzările pe tipuri de apartamente în anul 2022, inclusiv suprafața totală vandabilă a unităților vândute, sunt prezentate mai jos:



Tip apartament	Unități vândute	Suprafața vandabilă (mp)
Studio	41	2.152
2 camere	343	22.486
3 camere	112	10.677
4 camere	82	11.549
5+ camere și vile	21	5.860
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	599	52.724

Autorizarea și lansarea ulterioară a vânzărilor la One High District au condus la prevânzări excelente de unități rezidențiale la dezvoltarea respectivă, unde, în două luni, One United Properties a vândut 274 de unități rezidențiale, ceea ce reprezintă 46% din toate unitățile vândute în 2022. La One Cotroceni Park, în 2022, Grupul a pre-vândut 101 unități rezidențiale. Având în vedere cererea mare pentru această dezvoltare, în data de 4 octombrie 2022, One United Properties a convenit cu CCT&ONE Properties SA răscumpărarea a 67 de unități rezidențiale și 67 de locuri de parcare care au fost vândute anterior în 19 mai 2021 (mai multe informații **AICI**). În urma acestei tranzacții, în T4 2022, One United Properties a avut 67 de apartamente în plus, dintre care 64 au fost deja vândute în trimestrul respectiv. Această operațiune a generat un profit suplimentar de aproximativ 1,6 milioane euro pentru aceste unități revândute. Este important de menționat că aceste 64 de unități revândute nu au fost incluse în vânzările din 2022.

O altă performanță remarcabilă a fost înregistrată la One Verdi Park, o dezvoltare care va fi livrată în T1 2023, unde au fost vândute 92 de unități în cursul anului 2022, precum și One Herăstrău Vista, unde în decurs de 6 luni de la începerea vânzărilor, 64% din unitățile rezidențiale sunt deja vândute. Dezvoltările care au fost deja livrate sau care se află în prezent în stadii avansate de livrare au înregistrat un grad variabil de încetinire a vânzărilor față de anul precedent, din cauza disponibilității scăzute a stocului, având în vedere faptul că majoritatea dezvoltărilor rămase, cum ar fi One Timpuri Noi, One Floreasca Vista sau One Modrogan, sunt aproape de a fi vândute în totalitate.

Vânzările per dezvoltare în 2022, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la 31 decembrie 2022, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Livrare	Unități vândute în 2022	Total unități vândute de la începutul proiectului	Total unități dezvoltate
One Mircea Eliade	T4 2020	4	235*	244
One Mamaia Nord 1	T1 2021	-1	48	50
One Herastrau Towers	T4 2021	3	137	147
One Verdi Park	S1 2023	92	288	324
One Timpuri Noi	2023	0	132	147
One Floreasca Vista	2023	4	54	63
One Cotroceni Park	T4 2023	101**	829	900
One Peninsula	T4 2023	3	104	167
One Modrogan	2024	-1	36	48
One Lake Club (Faza 2)	T3 2024	47	47	137
One Herastrau Vista	T3 2024	50	78	121
One Mamaia Nord 2	T1 2025	4	4	86
One Floreasca Towers	T2 2025	19	19	208
One High District	T4 2025	274	274	786
TOTAL UNITĂȚI VINDUTE		599	2.285	3.428

NOTĂ: La One North Lofts au fost pre-vândute 43 din 137 de unități rezidențiale în 2022. Acestea vor fi recunoscute doar după obținerea autorizației de construire, estimată pentru anul 2023.

*Unitățile vândute includ cele 31 de unități rezidențiale de la One Mircea Eliade care au fost reclasificate în investiții imobiliare și sunt în prezent închiriate de One United Properties.

Unitățile care au fost răscumpărate de la CC&ONE Properties în T4 2022 și ulterior vândute în acel trimestru **nu sunt incluse în acest total.



Noi dezvoltări

În februarie 2023, One United Properties a informat piața în legătură cu obținerea autorizației de construire pentru **One Lake District**, cea mai mare dezvoltare rezidențială a companiei de până acum, care va găzdui un total de 2.076 de apartamente. Cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) de 337,7 milioane euro, aceasta va fi livrată în trei etape, toate fiind așteptate să fie finalizate înainte de sfârșitul anului 2026. [Mai multe informații AICI.](#)

Portofoliul de terenuri

La 31 decembrie 2022, One United Properties avea 61.108 mp de terenuri pentru dezvoltare rezidențială ulterioară în București, cu drepturi de construcție supraterane brute (GBA) totale de 248.950 mp (105.971 mp de terenuri cu GBA suprateran de 434.939 mp la data publicării prezentului raport). Toate aceste terenuri sunt în prezent în faza de planificare. Grupul estimează construcția de aproximativ 1.500 apartamente și spații comerciale pe aceste terenuri (2.800 de apartamente și spații comerciale la data publicării prezentului raport). În plus, One United Properties deține aproximativ 40.000 mp de clădiri pentru restaurare și dezvoltare ulterioară.

În februarie 2023, compania a informat piața cu privire la încheierea unui contract pentru achiziționarea unui teren de 44.863 mp localizat pe Soseaua Progresului nr. 56-80, Sector 5, București, unde compania intenționează să construiască o dezvoltare cu utilizare mixtă, denumită **One Cotroceni Towers**. Cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) estimată la 400 milioane euro, One Cotroceni Towers va fi o dezvoltare importantă cu utilizare mixtă și un exemplu emblematic de regenerare urbană, care va crește gradul de atractivitate a traiului, muncii și a petrecerii timpului liber în București. Aceasta va cuprinde 1.296 de unități rezidențiale dispuse în cinci turnuri. În plus, dezvoltarea cu utilizare mixtă va include și o clădire de birouri de sine stătătoare ecologică, din clasa AAA, cu o suprafață brută închiriabilă (GLA) de aproximativ 48.000 mp, care va fi denumită One Cotroceni Park Office Faza III, continuând povestea de succes a companiei a primelor două faze, care au un GLA combinat de 81.000 mp. [Mai multe informații AICI.](#)

În plus față de portofoliul de terenuri deținute, compania are un *pipeline* important de noi terenuri pentru dezvoltare ulterioară. În prezent, One United Properties se află în negocieri avansate pentru patru dezvoltări viitoare, precum și în stadii incipiente de discuții sau negocieri pentru alte peste 20 de dezvoltări. Șase locații din cele zece anunțate la momentul majorării de capital social din august 2022 au fost deja achiziționate și anunțate public: One City Club, One Herăstrău City, One Cotroceni Towers, One Plaza Athénée, One Downtown și Eliade Tower.

Segmentul comercial

În octombrie 2022, One United Properties a informat piața cu privire la achiziționarea **Eliade Tower**, clădire de birouri situată pe Bulevardul Mircea Eliade nr. 18, București, România. Valoarea totală a tranzacției a fost de aproximativ 9,5 milioane euro. Clădirea de birouri are o suprafață închiriabilă totală de peste 8.000 mp distribuiți pe 10 etaje și, în prezent, este închiriată în proporție de 50%; fiind situată pe un teren de 4.224 mp. Compania analizează la nivel intern potențialul viitor al acestei proprietăți, având în vedere că terenul este în vecinătatea One Floreasca City. [Mai multe informații AICI.](#)

În decembrie 2022, One United Properties a realizat două achiziții care confirmă strategia companiei de a investi în regenerarea urbană și protecția patrimoniului cultural al Bucureștiului. Compania a încheiat un contract de vânzare-cumpărare pentru achiziția a trei imobile situate în București sector 1, pe strada Academiei nr. 19, 21, 23. În urma renovării totale, integrale, cele trei clădiri vor reprezenta o nouă dezvoltare a companiei – **One Downtown**. Scopul final al acestora va fi decis la o dată ulterioară, în



prezent fiind luate în considerare atât opțiunea de dezvoltare rezidențială, cât și cea de hotel. Valoarea brută de dezvoltare (GDV) este estimată la 35 milioane euro. **Mai multe informații AICI**.

În plus, Compania a semnat un contract de vânzare-cumpărare pentru un imobil situat în București, Sector 1, pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, langa Ateneul Roman – o locație unică în inima orașului. În urma reautorizării și finalizării, clădirea va reprezenta o nouă dezvoltare a companiei – **One Plaza Athénée**, cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) estimată la 48 milioane euro. Scopul final al clădirii va fi un hotel de tip lifestyle de cinci stele, cu 100 de camere și servicii aferente de cea mai înaltă calitate, precum piscină, spa, un restaurant și alte facilități la parter. Inaugurarea este estimată a avea loc în 2025. **Mai multe informații AICI**.

La 31 decembrie 2022, portofoliul de birouri al companiei numără o GLA de 138.000 mp de spații de birouri și include One Tower (GLA de 24.000 mp, închiriată 100%), One Cotroceni Park Faza I (GLA de 46.000 mp, închiriată 87%), One Cotroceni Park Faza II (GLA de 35.000 mp, închiriată 55%), One Victoriei Plaza (GLA de 12.000 mp, închiriată 100%), One North Gate (GLA de 4.500 mp, închiriată 73%), One Herăstrău Office (GLA de 8.000 mp, închiriată 100%) și Eliade Tower (GLA de 8.000 mp). Împreună cu portofoliul de retail (care include în principal, Bucur Obor și One Gallery), portofoliul total de închirieri comerciale al One United Properties are o suprafață brută închirială (GLA) de peste 180.000 mp.

PRINCIPALELE EVENIMENTE DE GUVERNANȚĂ

Plata dividendelor

În data de 3 noiembrie 2022, One United Properties a plătit dividendul semestrial în valoare de 0,013 lei per acțiune, iar în data de 9 noiembrie compania a alocat acționarilor acțiuni gratuite în proporție de o acțiune gratuită pentru fiecare trei acțiuni deținute. Politica de dividende a One United Properties include plata semestrială a dividendelor, prima tranșă fiind aprobată în cadrul Adunării Generale a Acționarilor organizată în luna septembrie a fiecărui an, pe baza rezultatelor semestriale auditate, în timp ce a doua tranșă este aprobată în luna aprilie a anului următor, împreună cu raportul anual auditat. În total, în 2022, One United Properties a plătit acționarilor săi dividende în valoare de 78,6 milioane lei, rezultând un randament al dividendelor de 2,5%.

Evaluarea materialității ESG

În decembrie 2022, One United Properties a publicat chestionarul de materialitate ESG 2022, invitând părțile interesate să îl completeze pentru a evidenția problemele economice, de mediu, sociale și de guvernare care ar putea influența capacitatea companiei de a crea valoare pe termen scurt, mediu și lung și impactul acestora asupra comunității. Chestionarul este disponibil **AICI** iar rezultatele vor fi utilizate pentru a contura structura Raportului de Sustenabilitate 2022 al One United Properties.

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL

Lichiditate

În 2022, ONE a fost a 9-a cea mai tranzacționată acțiune de la BVB din punct de vedere al lichidității absolute și a 11-a cea mai tranzacționabilă acțiune în funcție de lichiditate raportată la free-float.

Valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile ONE între 1 ianuarie și 31 decembrie 2022 a fost de 1 milion de lei. Într-un an 2022 volatil, acțiunile ONE au evoluat în concordanță cu indicele de referință BET, înregistrând o scădere de 11,9%, față de indicele BET care a înregistrat o scădere de 10,7% și performanțe semnificativ mai bune decât indicii imobiliari principali FTSE EPRA Nareit Developed Europe



-36,5%, indicele FTSE EPRA Nareit UK (ELUK) -31,9%, indicele STOXX Europe 600 Real Estate (SX86P) -42,1%. Capitalizarea bursieră la 31 decembrie 2022 era de 3,2 miliarde lei; compania avea 6.373 de acționari (+101% față de situația post-IPO).

Începând cu 19 septembrie 2022, acțiunile One United Properties au fost avansate 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, precum și lichiditatea solidă a acțiunilor. În februarie 2023, această poziție a fost menținută de FTSE Russell.



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a crescut cu 4% în 2022 față de 2021, ajungând la 1,2 miliarde lei. Creșterea cifrei de afaceri a fost susținută de o creștere cu 9% a veniturilor din vânzările de proprietăți rezidențiale, care au ajuns la 769,5 milioane lei în 2022 față de 703,3 milioane lei în 2021. Venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut cu 29% față de anul trecut, ajungând la 318,9 milioane lei, datorită faptului că dezvoltările majore se apropie de finalizare, însă, marja procentuală relativă a scăzut față de rezultatul la 9 luni, datorită vânzărilor de dezvoltări la care construcția a început în T4 2022. Acest lucru a generat o marjă netă de 41% pentru 2022, o apreciere de 6 pp față de 2021.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de segmentul de birouri și de diviziile de retail, au înregistrat o creștere de 9 ori, ajungând la 60,3 milioane lei. Această apreciere a fost determinată de veniturile provenite de la chiriașii de la One Tower (grad de închiriere de 100% la 31 decembrie 2022), One Cotroceni Park Faza I (grad de închiriere de 87% la 31 decembrie 2022, dar care încă nu generează venituri întregi, deoarece o parte dintre chiriași sunt încă în faza de amenajare), One Victoriei Plaza (achiziție finalizată în T3 2022, închiriată 100%), precum și de impactul rezultatelor generate de Bucur Obor consolidate în divizia de retail. Conducerea estimează că veniturile din chirii vor continua să crească la nivel de trimestru, aducând o pondere și mai semnificativă în 2023, datorită livrării One Cotroceni Park Faza II, precum și datorită portofoliului comercial în general mai mare, care mai include One Victoriei Plaza și Bucur Obor.

În 2022, Grupul a înregistrat o scădere de 78% a câștigurilor obținute de la clădirile de birouri în curs de dezvoltare, ca urmare a reclasificării One Cotroceni Park (Faza I) la categoria investiții imobiliare finalizate. La finalul anului 2022, câștigurile obținute la această categorie s-au ridicat la 67,1 milioane lei, reprezentând în principiu singura clădire de birouri în curs de dezvoltare, One Cotroceni Park (Faza II). Pe de altă parte, Grupul a înregistrat câștiguri din achizițiile negociate în valoare de 94,1 milioane lei, care reprezintă câștigul obținut din tranzacția de achiziționare a pachetului majoritar de acțiuni la Bucur Obor, la un preț puternic redus față de valoarea clădirilor, acestea fiind evaluate de Colliers. În plus, în 2022, Grupul a înregistrat câștiguri de 90,3 milioane RON din investiții imobiliare finalizate, reprezentând dezvoltarea de investiții imobiliare rezidențiale închiriate, corespunzătoare apartamentelor închiriate la One Mircea Eliade, în conformitate cu strategia companiei de a genera mai mult profit pe termen lung din veniturile din chirii, precum și câștigurile obținute în cadrul One Tower și OCP Faza I. De asemenea, Grupul a înregistrat câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară, care s-au ridicat la 62,9 milioane lei, reprezentând o ajustare la valoarea justă datorată în principal obținerii autorizațiilor de construcție în 2022.

Cheltuielile Generale și Administrative (G&A) au crescut cu 206%, la 99,7 milioane RON, ca urmare a dimensiunii mai mari a operațiunilor și a evenimentului extraordinar de recunoaștere a cheltuielilor aferente programului de SOP în T2 2022, care este destinat membrilor executivi ai Consiliului de Administrație, în urma îndeplinirea criteriilor de performanță pentru 2021. Cheltuiala a fost înregistrată în T2, T3 și T4 2022 într-o valoare totală non-cash de 46 milioane lei (42 milioane lei în T2 2022, 2 milioane lei în T3 2022 și 2 milioane lei în T4 2022), în conformitate cu standardele de raportare IFRS. În ceea ce privește alte cheltuieli de exploatare, acestea s-au ridicat la 15,5 milioane lei în 2022, în creștere cu 92% față de 8,1 milioane lei înregistrate în 2021. Din suma înregistrată în această categorie în 2022, 7,3 milioane lei reprezintă sponsorizări legate de activități de CSR, care se așteaptă să fie deduse integral din impozitul pe profit, în timp ce alte elemente includ costurile cu provizioane și indemnizațiile pentru depreciere.

Alte cheltuieli de exploatare a proprietății pentru segmentul comercial s-au dublat, ajungând la 10,9 milioane lei în 2022. Alte cheltuieli de exploatare a proprietății pentru segmentul rezidențial, care include



cheltuielile cu proprietățile pentru dezvoltările rezidențiale finalizate și care nu au fost livrate complet clienților, au ajuns la 5,1 milioane lei în 2022, o creștere cu 2%. Este important de reținut că această categorie a fost introdusă începând cu raportul T3 2022 și, astfel, compania a reclasificat acea categorie de costuri pentru 2021 și le-a retratat în acest raport pentru comparabilitate.

EBITDA a scăzut cu 6%, la 575,7 milioane lei, în principal pe fondul scăderii câștigurilor totale, precum și a implementării programului SOP non-cash, așa cum este descris mai sus. Profitul brut a ajuns la 573,2 milioane lei, în scădere cu 5% față de 2021, în timp ce profitul net a fost de 502,6 milioane lei, o scădere cu 1% față de anul 2021. Impozitul pe profit pentru anul 2022 a fost de 70,6 milioane lei, din care 10,8 milioane lei reprezintă cheltuielile efective, iar restul de 59,8 milioane lei reprezintă impozitul amânat pe profit, generat de câștigurile din ajustarea valorii juste, care vor deveni impozabile doar la vânzarea activelor respective.

Poziții P&L selectate (RON)	2022	2021	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	769.518.382	703.317.672	9%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(445.459.287)	(451.583.531)	-1%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(5.133.247)	(5.046.897)	2%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	318.925.848	246.687.244	29%
Venituri din chirii, incl. cheltuieli cu serviciile către chiriași	76.919.361	11.821.887	551%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(10.864.265)	(5.345.444)	103%
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	67.082.980	298.636.043	-78%
Câștiguri din achizițiile negociate	94.079.969	-	100%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	90.271.713	44.364.366	103%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	62.943.419	56.187.770	12%
Cheltuieli Generale și Administrative	(99.725.139)	(32.578.454)	206%
Alte cheltuieli de exploatare	(15.492.593)	(8.065.542)	92%
EBITDA	575.724.843	612.655.241	-6%
EBT	573.176.253	604.418.805	-5%
Profit net	502.551.846	509.687.153	-1%

ACTIVE

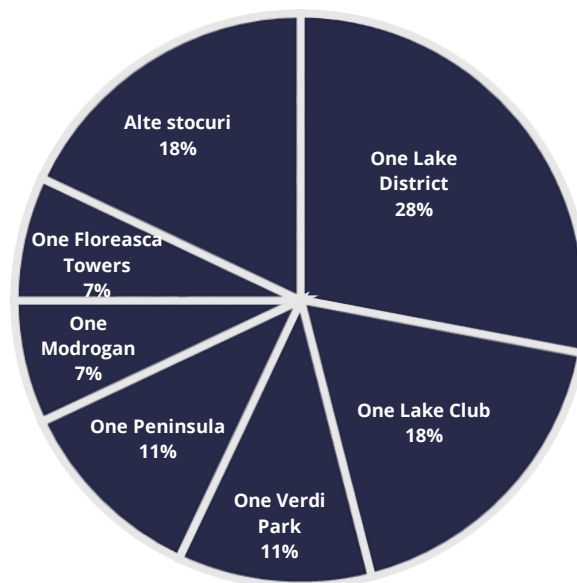
Activele totale au crescut cu 52% în 2022, ajungând la 4,2 miliarde lei. Activele imobilizate au crescut cu 57%, ajungând la 2,3 miliarde lei, creștere determinată în principal de o creștere cu 55% a investițiilor imobiliare (2,3 miliarde lei în 2022 față de 1,5 miliarde lei în 2021), reprezentând segmentul comercial și portofoliul de terenuri. Aproape toate dezvoltările din cadrul investițiilor imobiliare și-au crescut valoarea, în special One Cotroceni Park Office 2 (+92%), One Athénée (+50%), One Cotroceni Park Office 1 (+29%). De asemenea, în această categorie au fost incluse multiple noi dezvoltări comerciale (Bucur Obor, One Victoriei Plaza, One Plaza Athénée, One Downtown, Eliade Tower), precum și 31 de apartamente de la One Mircea Eliade și două unități de la One Mamaia Nord. Categoria proprietăți, instalații și echipamente s-au triplat în 2022, reprezentând birourile ocupate de companie la One Tower la sfârșitul anului 2022, diferența reflectând valoarea mai mică a proprietății în 2021, când birourile ONE erau situate în One North Gate. O creștere a fost înregistrată și la nivelul imobilizărilor necorporale, care au ajuns la 15,3 milioane lei, reprezentând brandul Bucur Obor, în urma finalizării achiziției și a raportului de alocare a prețului de achiziție.

Activele circulante au crescut cu 45%, ajungând la 1,9 miliarde lei, pe fondul creșterii cu 96% a creanțelor comerciale, ca urmare a dimensiunii mai mari a operațiunilor, până la 394,6 milioane lei, și a unei creșteri de 93% a stocurilor (proprietăți rezidențiale), care au ajuns la 663,3 milioane lei. Creșterea semnificativă a stocurilor reprezintă reclasificarea One Lake District, One Lake Club, One High District și One Floreasca Towers în urma obținerii autorizațiilor de construire. Datorită încheierii cu succes a operațiunii de majorare a capitalului social, în cadrul căreia compania a atras 253,7 milioane lei, și în ciuda investițiilor continue, precum și a plății dividendelor în două tranșe în cursul anului 2022 în valoare totală de 78,6



milioane lei, poziția de numerar a crescut cu 12% de la începutul anului, până la 567 milioane lei.

Proprietăți rezidențiale in '000 RON	31.12.2022	31.12.2021
One Verdi Park	72.017	105.693
One Cotroceni Park - Rezidențial	39.809	35.007
One Modrogan	43.432	29.866
One Mircea Eliade	15.862	45.598
One Peninsula	75.136	60.217
One Herăstrau Towers	19.660	23.738
One Floreasca Vista	14.603	17.041
One Timpuri Noi	8.964	10.949
One Mamaia Nord 2	11.083	2.793
One Herăstrau Vista	4.587	4.818
One Mamaia Nord 1	-	7.152
One High District	4.353	-
One Lake Club	117.969	-
One Lake District	188.991	-
One Floreasca Towers	45.499	-
Alte stocuri	1.376	1.107
TOTAL	663.341	343.978



CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 54% în 2022, ajungând la 2,5 miliarde lei. Creșterea a fost determinată de creșterea cu 50% a rezultatului reportat, care se ridică la 1,2 miliarde lei la sfârșitul anului 2022, precum și de majorarea capitalului social (+44%) și a primelor de capital (+550%) ca urmare a majorării de capital efectuată în T3 2022, precum și a distribuirii acțiunilor gratuite în T4 2022, rezultând transferul unei părți din primele de capital în capitalul social.

Datoriile au crescut cu 49% în 2022, ajungând la o valoare de 1,7 miliarde lei la 31 decembrie 2022. Datoriile pe termen lung au crescut cu 61%, până la 933,5 milioane lei, în timp ce datoriile curente au crescut cu 36% până la 774,9 milioane lei. Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de o creștere cu 67% a creditelor și împrumuturilor, care includ în special credite bancare pe termen lung în valoare de cca. 806,2 milioane lei, care reprezintă în principal sumele utilizate din împrumuturile bancare pentru subsidiarele One Victoriei Plaza, One Cotroceni Park Office (Faza I și II), One Tower și One Verdi Park. Această creștere a fost determinată, pe de o parte, de clădirile de birouri și comerciale care necesită mai multă finanțare decât dezvoltările rezidențiale și sunt finalizate prin utilizarea de împrumuturi pe termen lung. Aceste împrumuturi nu afectează fluxul de numerar, deoarece sunt plătite în principal din chirii și se amortizează în fiecare an. Pe de altă parte, dezvoltările care vizează clienții cu venituri medii și medii mari, în care aceștia au posibilitatea de a contracta apartamente plătind un avans de 30% și restul de 70% la livrare, necesită mai multe fonduri decât dezvoltările destinate clienților cu venituri mari și foarte mari în care aceștia trebuie să plătească întreaga sumă pe perioada construcției (achitare anticipată 100% sau 5 rate egale de 20%). Cu toate acestea, chiar dacă deține un portofoliu de birouri în creștere și a luat decizia de a se extinde pe un nou segment de clienți, One United Properties și-a menținut indicatorul loan-to-value brut la 28%, iar datoria netă de 263,3 milioane lei, reprezintă doar 6% din activele totale în valoare de 4,2 miliarde lei.

Creșterea datoriilor curente a fost, pe de altă parte, determinată de o creștere cu 407% a împrumuturilor pe termen scurt, care s-au ridicat la 173,8 milioane lei, precum și de o creștere cu 138% a datoriilor comerciale și a altor datorii, care au ajuns la 295,5 milioane lei, ambele creșteri fiind determinate de dimensiunea mai mare a afacerii, dezvoltările care se apropie de stadiul de finalizare și împrumuturile de finanțare aferente care devin rambursabile pe termen scurt.



CONT DE PROFIT SI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	2022 P*	2021 A**	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	769.518.382	703.317.672	9%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(445.459.287)	(451.583.531)	-1%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(5.133.247)	(5.046.897)	2%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>318.925.848</i>	<i>246.687.244</i>	<i>29%</i>
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	67.082.980	298.636.043	-78%
Câștiguri din achizițiile negociate	94.079.969	-	100%
Venituri din chirii	60.330.311	6.544.367	822%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	16.589.050	5.277.520	214%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(16.589.050)	(5.277.520)	214%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(10.864.265)	(5.345.444)	103%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>49.466.046</i>	<i>1.198.923</i>	<i>4026%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(9.255.427)	(4.641.595)	99%
Cheltuieli administrative	(90.469.712)	(27.936.859)	224%
Alte cheltuieli de exploatare	(15.492.593)	(8.065.542)	92%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	768	536.526	-100%
Alte venituri de exploatare	8.171.832	5.688.365	44%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	90.271.713	44.364.366	103%
Câștiguri din investiții imobiliare în dezvoltări viitoare	62.943.419	56.187.770	12%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	575.724.843	612.655.241	-6%
Venituri financiare	18.316.869	12.139.089	51%
Cheltuieli financiare	(21.935.380)	(21.903.343)	0%
Proporția rezultatului din companii asociate	1.069.921	1.527.818	-30%
Profit brut	573.176.253	604.418.805	-5%
Impozit pe profit	(70.624.407)	(94.731.652)	-25%
Profit net	502.551.846	509.687.153	-1%

*P = preliminar neauditat

**A = Auditat



CONT DE PROFIT SI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	2022 P*	2021 A**	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	156.041.444	142.939.123	9%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(90.329.370)	(91.777.809)	-2%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(1.040.910)	(1.025.709)	1%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>64.671.164</i>	<i>50.135.605</i>	<i>29%</i>
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	13.602.957	60.693.448	-78%
Câștiguri din achizițiile negociate	19.077.354	-	
Venituri din chirii	12.233.663	1.330.048	820%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	3.363.895	1.072.579	214%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(3.363.895)	(1.072.579)	214%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(2.203.035)	(1.086.384)	103%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>10.030.628</i>	<i>243.664</i>	<i>4017%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(1.876.798)	(943.337)	99%
Cheltuieli administrative	(18.345.273)	(5.677.762)	223%
Alte cheltuieli de exploatare	(3.141.558)	(1.639.205)	92%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	156	109.041	-100%
Alte venituri de exploatare	1.657.068	1.156.080	43%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	18.305.123	9.016.415	103%
Câștiguri din investiții imobiliare în dezvoltări viitoare	12.763.544	11.419.350	12%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	116.744.365	124.513.299	-6%
Venituri financiare	3.714.259	2.467.094	51%
Cheltuieli financiare	(4.448.014)	(4.451.537)	0%
Proporția rezultatului din companii asociate	216.957	310.507	-30%
Profit brut	116.227.567	122.839.363	-5%
Impozit pe profit	(14.321.080)	(19.252.836)	-26%
Profit net	101.906.488	103.586.527	-2%



BILANT CONSOLIDAT (RON)

BILANT (RON)	31.12.2022 P*	31.12.2021 A**	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	2.344.356.384	1.492.831.494	57%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active necorporale	15.259.605	597.608	2453%
Investiții imobiliare	2.251.984.947	1.449.465.190	55%
Active aferente dreptului de utilizare	2.687.154	3.505.452	-23%
Activele deținute la entitățile asociate	4.037.079	2.967.158	36%
Proprietăți, instalații și echipamente	51.131.523	17.040.010	200%
ACTIVE CIRCULANTE	1.895.502.291	1.304.327.994	45%
Stocuri	663.340.967	343.977.627	93%
Avansuri acordate furnizorilor	116.316.909	93.266.448	25%
Creanțe comerciale	394.569.485	201.369.543	96%
Alte creanțe	129.623.778	128.441.029	1%
Cheltuieli înregistrate în avans	24.691.109	19.517.269	27%
Alte active financiare	-	9.408.917	-100%
Numerar și echivalente de numerar	566.960.043	508.347.161	12%
TOTAL ACTIVE	4.239.858.675	2.797.159.488	52%
CAPITALURI PROPRII	2.531.396.569	1.646.957.218	54%
Capital social	740.563.717	514.828.059	44%
Prime de capital	27.981.399	4.307.782	550%
Rezerve legale	17.430.094	11.437.359	52%
Acțiuni proprii	1.029	-	
Alte rezerve de capital	51.848.900	1.390.179	3630%
Rezultat reportat	1.184.025.920	791.788.303	50%
Interes care nu controlează	509.545.510	323.205.536	58%
DATORII	1.708.462.106	1.150.202.270	49%
DATORII PE TERMEN LUNG	933.547.689	581.000.467	61%
Credite și împrumuturi	652.793.173	390.342.321	67%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	3.535.959	7.472.207	-53%
Provizioane	1.450.526	564.912	157%
Datorii de leasing	2.646.947	2.646.947	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	273.121.084	179.974.080	52%
DATORII CURENTE	774.914.417	569.201.803	36%
Credite și împrumuturi	173.835.043	34.260.754	407%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	47.528	87.028	-45%
Datorii de leasing	778.490	1.282.387	-39%
Datorii comerciale și alte datorii	295.522.177	124.138.768	138%
Venituri în avans	11.472.673	1.145.855	901%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	617.057	2.023.447	-70%
Avansuri încasate de la clienți	292.641.449	406.263.564	-28%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	4.239.858.675	2.797.159.488	52%

*P = preliminar neauditat

**A = Auditat



BILANT CONSOLIDAT (EUR)

BILANT (EUR)	31.12.2022 P*	31.12.2021 A**	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	473.856.245	301.697.923	57%
Fond comercial	3.892.161	3.891.610	0%
Active necorporale	3.084.369	120.775	2454%
Investiții imobiliare	455.185.541	292.933.690	55%
Active aferente dreptului de utilizare	543.145	708.444	-23%
Activele deținute la entitățile asociate	816.000	599.656	36%
Proprietăți, instalații și echipamente	10.335.029	3.443.748	200%
ACTIVE CIRCULANTE	383.130.996	263.601.786	45%
Stocuri	134.078.701	69.517.113	93%
Avansuri acordate furnizorilor	23.510.715	18.848.942	25%
Creanțe comerciale	79.752.897	40.696.337	96%
Alte creanțe	26.200.384	25.957.646	1%
Cheltuieli înregistrate în avans	4.990.724	3.944.397	27%
Alte active financiare	-	1.901.521	-100%
Numerar și echivalente de numerar	114.597.575	102.735.830	12%
TOTAL ACTIVE	856.987.241	565.299.709	52%
CAPITALURI PROPRII	511.661.998	332.846.389	54%
Capital social	149.687.455	104.045.605	44%
Prime de capital	5.655.779	870.593	550%
Rezerve legale	3.523.082	2.311.465	52%
Ațiuni proprii	208	-	
Alte rezerve de capital	10.480.030	280.952	3630%
Rezultat reportat	239.322.860	160.018.654	50%
Interes care nu controlează	102.992.584	65.319.120	58%
DATORII	345.325.243	232.453.320	49%
DATORII PE TERMEN LUNG	188.694.606	117.418.901	61%
Credite și împrumuturi	131.946.714	78.887.315	67%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	714.711	1.510.116	-53%
Provizioane	293.190	114.167	157%
Datorii de leasing	535.018	534.942	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	55.204.973	36.372.361	52%
DATORII CURENTE	156.630.637	115.034.419	36%
Credite și împrumuturi	35.136.646	6.924.022	407%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	9.607	17.588	-45%
Datorii de leasing	157.353	259.168	-39%
Datorii comerciale și alte datorii	59.732.825	25.088.169	138%
Venituri în avans	2.318.930	231.575	901%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	124.723	408.934	-70%
Avansuri încasate de la clienți	59.150.553	82.104.963	-28%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	856.987.241	565.299.709	52%

*P = preliminar neauditat

**A = Auditat



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, având la bază rezultatele consolidate preliminare la 31 decembrie 2022, sunt prezentați mai jos.

**Date financiare
în RON**

31 decembrie 2022

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	1.895.502.291	= 2,45
Datorii curente	774.914.417	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat x100	830.211.703	= 32,8%
Capital propriu	2.531.396.569	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți :2	297.969.514	= 0,25
Cifra de afaceri	1.168.987.656	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri	1.168.987.656	= 0,50
Active imobilizate nete	2,344,356,384	

Loan-to-value

	31 decembrie 2022		31 decembrie 2021	
Datoria financiară	830.211.703	= 28 %	432.162.310	= 24%
Active imobiliare	2.915.325.914		1.793.442.817	



DESPRE ONE UNITED PROPERTIES

One United Properties este cel mai mare dezvoltator imobiliar de proprietăți rezidențiale și mixte din România, listat la Bursa de Valori București din iulie 2021. Compania este recunoscută pentru dezvoltarea de proprietăți imobiliare sustenabile rezidențiale, mixte și de birouri în București și Constanța (Mamaia). Cu o reputație de neegalat de dezvoltator premium, ONE realizează apartamente pentru clienți cu venituri medii, medii-mari, mari și foarte mari. ONE este un brand de lux și este reprezentat de calitate, design, comunitate, sustenabilitate și, nu în ultimul rând, de locațiile foarte râvnite. Toate clădirile ONE dețin certificări superioare de sustenabilitate, eficiență energetică și wellness, iar dezvoltatorul este premiat la numeroase gale și conferințe în domeniu, atât la nivel internațional, cât și la nivel local.



REZIDENȚIAL

Dezvoltările emblematiche, locațiile premium, calitatea, design-ul, comunitățile puternice și sustenabilitatea reprezintă nucleul proprietăților rezidențiale ale ONE.



BIROU

Dezvoltările de birouri ale ONE integrează un plan eficient din punct de vedere energetic, fiind clădiri sănătoase și sustenabile din punct de vedere al mediului, axate pe experiența angajaților și pe starea lor de bine.



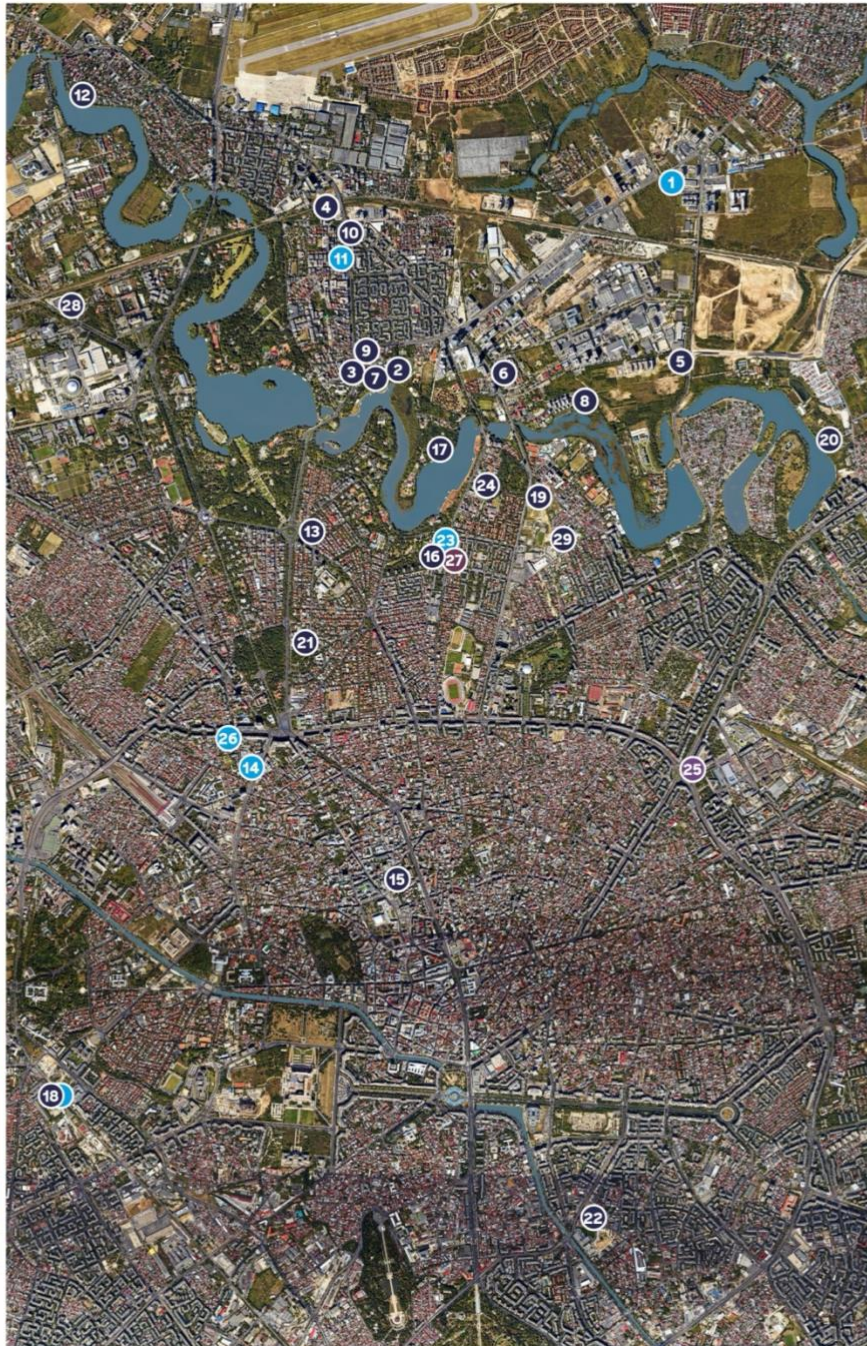
COMERCIAL

Spațiile comerciale aduc valoare vastelor comunități pe care One United Properties le dezvoltă, oferind toate facilitățile și serviciile necesare la doar câțiva pași.

Designul interior reprezintă esența ONE. Toate dezvoltările One United Properties se disting prin designul excepțional realizat împreună cu Lemon Interior Design, probabil cel mai bun studio de design interior din România.

DEZVOLTĂRI ONE UNITED PROPERTIES ÎN BUCUREȘTI

- 1 ONE NORTH GATE
- 2 ONE FLOREASCA LAKE
- 3 ONE HERASTRAU PARK
- 4 ONE HERASTRAU VISTA
- 5 ONE HIGH DISTRICT
- 6 ONE FLOREASCA TOWERS
- 7 ONE FLOREASCA VISTA
- 8 ONE LAKE CLUB
- 9 ONE HERASTRAU PLAZA
- 10 ONE HERASTRAU TOWERS
- 11 ONE HERASTRAU OFFICE
- 12 ONE MADRIGALULUI
- 13 ONE CHARLES DE GAULLE
- 14 ONE VICTORIEI CENTER
- 15 ONE ATHENEE



- 16 ONE MIRCEA ELIADE
- 17 ONE PENINSULA
- 18 ONE COTROCENI PARK
- 19 ONE VERDI PARK
- 20 ONE LAKE DISTRICT
- 21 ONE MODROGAN
- 22 ONE TIMPURI NOI
- 23 ONE TOWER
- 24 ONE RAHMANINOV
- 25 ONE BUCUR OBOR
- 26 ONE VICTORIEI PLAZA
- 27 ONE GALLERY
- 28 ONE HERASTRAU CITY RENDERINGS IN PROGRESS
- 29 ONE CITY CLUB RENDERINGS IN PROGRESS

For more details about One United Properties past, present and future projects check our updated info on one.ro



DECLARAȚIA CONDUCERII

București, 28 februarie 2023

Subsemnatul, pe baza celor mai bune informații disponibile, confirmă prin prezenta că:

- a) situațiile financiare preliminare consolidate simplificate pentru perioada de 12 luni încheiată la 31 decembrie 2022 oferă o imagine corectă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte, conform standardelor contabile aplicabile; și
- b) raportul preliminar anexat acestor declarații, întocmit în conformitate cu art. 67 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de 12 luni încheiată la 31 decembrie 2022, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța societății One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte.

Președinte al Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Andrei- Liviu Diaconescu