

one

UNITED PROPERTIES

2023

REZULTATE FINANCIARE PRELIMINARE



CUPRINS

Rezultate financiare preliminare la 31 decembrie 2023

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	3
EVENIMENTE CHEIE	6
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	12
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE	16
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE	19
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)	20
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)	21
BILANȚ CONSOLIDAT (RON)	22
BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)	23
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	24
DESPRE ONE UNITED PROPERTIES	25
DECLARAȚIA CONDUCERII	28



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: Maxim Gorki Street nr. 20, Sector 1, București, România
(EUID) ROONRC.J40/21705/2007, RO 22767862

Situațiile financiare preliminare consolidate condensate 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 2023, **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 preliminare cheie pentru 2023

- **Creștere cu 30% a cifrei de afaceri consolidate** a One United Properties în 2023 față de 2022, Grupul înregistrând o cifră de afaceri de **1.516,4 milioane de lei**, un record pentru Grup.
- **Rezultatul brut** a ajuns în 2023 la **524 de milioane de lei**, o scădere de **9%** în comparație cu anul precedent (o creștere de 9% excluzând câștigul unic din achiziția negociată a Bucur Obor recunoscut în 2022), în timp ce profitul net a ajuns la **443,2 milioane de lei** (scădere de 12% față de anul precedent; creștere de **9%** excluzând câștigul unic).
- Veniturile din **segmentul rezidențial** au ajuns la **1.122,3 milioane de lei** în 2023, o **creștere de 46% comparativ cu anul anterior**, determinată de o ofertă rezidențială diversificată. Valoarea vânzărilor rezidențiale reprezintă un record absolut pentru Grup, depășind pentru prima dată pragul de 1 miliard de lei într-un singur an.
- **Marja netă** a segmentului rezidențial a ajuns la **27,4%** pentru 2023, în scădere față de 41,4% înregistrată în 2022, din cauza recunoașterii veniturilor aplicate de Grup (pentru mai multe detalii, a se vedea Recunoașterea Veniturilor Din Vânzarea Dezvoltărilor Rezidențiale), deoarece 3 noi dezvoltări de mari dimensiuni aflate în stadii incipiente de construcție au fost adăugate în portofoliul de vânzări între T4 2022 și T3 2023. Compania își menține obiectivul de marjă de minim 35% pe dezvoltare.
- **Veniturile din chirii**, inclusiv veniturile din servicii către chiriași, au crescut cu 63% până la **128,4 milioane de lei** în 2023, datorită veniturilor de la chiriașii de la One Tower, One Cotroceni Park Office 1, One Victoriei Plaza, precum și de la Bucur Obor. Veniturile din chirii vor continua să crească pe măsură ce chiriașii continuă să se mute în OCP Office 2.
- **Cheltuielile administrative** au scăzut cu 9%, la **82 de milioane de lei**, ca urmare a faptului că cea mai mare parte a alocării SOP de tip non-cash a fost recunoscută în 2022.
- **Venituri anualizate pe acțiune de 0,12 lei**, reprezentând un **randament al câștigurilor de 12%** la un preț pe acțiune de 0,988 lei.
- **Active totale** care ating valoarea istorică de **5 miliarde de lei**.
- **Poziție de numerar solidă de 420,7 milioane de lei**, în scădere cu 26% față de anul precedent, datorită activității semnificative de dezvoltare desfășurate în 2023, cu dezvoltări în construcție care însumează **GDV de peste 1,2 miliarde de euro** la sfârșitul anului.
- Indicatorul **loan-to-value brut** de **28%** la sfârșitul anului 2023, stabil din 2022, 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 **606,9 milioane de lei**, 12% din activele totale de 5 miliarde de lei.



Evenimente cheie în 2023

- **953 de apartamente** cu o suprafață totală de 80.757 mp, 1.584 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru o sumă totală de **274,9 milioane de euro**.
- În ciuda unei scăderi de 16% a vânzărilor rezidențiale în București în 2023, One United Properties infirmat tendințele pieței prin **creșterea vânzărilor de unități rezidențiale cu 59%** în 2023 față de anul precedent.
- Finalizarea a 1.430 de unități rezidențiale la **One Cotroceni Park, One Verdi Park, One Floreasca Vista și One Timpuri Noi**, cu o suprafață brută a clădirii (GBA) totală de 235.200 mp, depășind rezultatul cumulativ din toți anii anteriori.
- 430 de unități au fost vândute în 2023 la **One Lake District**, cea mai mare dezvoltare a One United Properties aflată în construcție, urmat de **One High District** (251) și **One Lake Club** (145).
- La data de 31 decembrie 2023, **71% din apartamentele disponibile** în curs de dezvoltare și recent livrate erau vândute. Sumele de încasat în baza contractelor încheiate cu clienții la 31 decembrie 2023 sunt de **295 de milioane de euro în numerar suplimentar până în 2025** (150 de milioane de euro în 2024 și 145 de milioane de euro în 2025).
- One United Properties a închiriat și pre-inchiriat **34.200 mp de spații de birouri și retail** în 2023, +8% față de anul precedent.
- One United Properties a vândut în 2023 mai multe proprietăți de închiriat, în valoare totală de **41,7 milioane de euro**.
- În 2023, One United Properties a finalizat 4 dezvoltări cu GDV de **350,4 milioane de euro**, gestionând concomitent 9 șantiere de construcții cu dezvoltări viitoare care cuprind 4.241 de unități și peste 15.000 mp de spații comerciale, ceea ce determină GDV total livrat și în construcție în 2023 de peste **1,5 miliarde de euro**.
- În 2023, **21.413 oameni** au lucrat pentru șantierele de construcții ale One United Properties, contribuind la impactul semnificativ al companiei asupra evoluției dinamice a Bucureștiului.



One
UNITED PROPERTIES

Teleconferință rezultate preliminare 2023

04.03.2024 | ora 10:00

Vă invităm să participați la teleconferința privind rezultatele preliminare din 2023, alături de conducerea One United Properties, pentru a discuta despre performanța din 2023 și perspectivele pentru 2024. Teleconferința va fi găzduită de Victor Căpitanu (co-CEO), Cosmin Samoilă (CFO) și Zuzanna Kurek (IR Manager).

Teleconferința în limba română va avea loc la ora 10:00 (09:00 CET | 08:00 UK). Vă invităm să vă înscrieți [AICI](#) pentru a primi detaliile de conectare prin ZOOM.



EVENIMENTE CHEIE

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

Vânzări rezidențiale

În 2023, 953 de apartamente cu o suprafață totală de 80.757 mp, 1.584 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 274,9 milioane de euro. În anul anterior, în 2022, grupul 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 pentru un total de 169,2 milioane de euro. Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale include pre-vânzările către clienți incipienți, vânzări cu marje mai mici care ajută la finanțarea achiziției de teren. Acestea sunt unități pe care Grupul le-a vândut în avans către clienți incipienți pentru dezvoltări unde construcția nu a început încă. Valoarea totală a acestor vânzări în 2023 a fost de 31,6 milioane de euro (aceeași valoare ca la sfârșitul S1 2023), față de 18,1 milioane de euro în 2022.

În ciuda unei scăderi de 16% a vânzărilor de locuințe în București în 2023 față de 2022 (conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară), One United Properties a infirmat tendințele pieței, marcând o creștere de 59% a numărului de unități rezidențiale vândute față de anul precedent. Această creștere remarcabilă a fost generată de o selecție extinsă și mai variată a ofertelor rezidențiale, combinată cu atenția sporită către calitate a clienților.

Datorită vânzărilor excelente, la 31 decembrie 2023, 71% din apartamentele disponibile în curs de dezvoltare și livrate erau vândute. Dintre dezvoltările deja livrate, există 77 de unități, aflate în stoc, disponibile pentru cumpărare în cadrul One Verdi Park, One Herăstrău Towers, One Floreasca Vista, One Timpuri Noi și One Cotroceni Park (4,1% din unitățile construite în cadrul acestor dezvoltări). Sumele de încasat în baza contractelor încheiate cu clienții la 31 decembrie 2023 sunt de 295 de milioane de euro în numerar suplimentar până în 2025 (150 de milioane de euro în 2024 și 145 de milioane de euro în 2025).

Peste jumătate din apartamentele vândute de One United Properties în 2023 au fost apartamente cu două camere, cu o suprafață totală vandabilă de 33.691 mp, cererea pentru acest tip de unități crescând cu 50% față de 2022. Această cerere a fost vizibilă în special la One Lake District, unde în 2023 au fost vândute 307 astfel de unități, devenind cel mai bine vândut produs al One United Properties. Creșteri au fost observate și pentru apartamentele cu 3 camere, +64%, și pentru cele cu 4 camere, +83%, creșteri înregistrate față de anul precedent. Vânzările de studio au crescut cel mai mult, cu 137%, ajungând la 97 de unități pre-vândute în 2023, reflectând vânzările puternice în cadrul One High District, One Lake District, One Lake Club și One Floreasca Towers. Vânzările pe tip de apartament în 2023, inclusiv suprafața totală vandabilă, sunt prezentate mai jos:

Tip apartament	2023	Suprafață vandabilă (mp)
Studio	97	4.718
2 camere	514	33.691
3 camere	184	17.638
4 camere	150	22.740
5 camere și vile	8	1.970
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	953	80.757



Cea mai căutată dezvoltare în 2023 a fost prima fază a One Lake District, unde în 2023 au fost vândute 430 de unități din cele 786 de unități disponibile, nivelul total al unităților vândute ajungând la 66%. One Lake District va avea un total de 1.967 de unități, iar apartamentele din următoarele faze vor fi puse în vânzare în 2024. A doua cea mai bine vândută dezvoltare a fost One High District, unde au fost vândute 251 de unități în 2023, ceea ce a dus la un procent de 65% din unități deja pre-vândute la această dezvoltare la 31 decembrie 2023, urmat de One Lake Club, unde 145 de unități au fost pre-vândute în 2023. Dezvoltarea One Lake Club va fi etichetată drept 'Furnished by Armani/Casa' în urma încheierii unui parteneriat cu Armani/Casa în noiembrie 2023. Vânzările din 2023 pentru dezvoltările cheie, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la 31 decembrie 2023, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Status	Livrarea primei faze	Unități vândute în 2023	Total unități vândute de la începerea dezvoltării	Total unități dezvoltate
One Lake District 1	În dezvoltare	T2 2025	430	522	786 ¹
One High District	În dezvoltare	T4 2025	251	525	807
One Lake Club	În dezvoltare	T4 2025	145	267	723
One Floreasca Towers	În dezvoltare	T2 2025	55	126	208
One Cotroceni Park	Finalizat	T4 2023	23	873	898
One Mamaia Nord 2	În dezvoltare	T4 2024	12	41	86
One Mircea Eliade	Finalizat	T4 2020	12	244	244
Alte dezvoltări	-		25	939	1.200
TOTAL UNITĂȚI			953	3.537	4.952

NOTĂ: ¹ În cadrul One Lake District vor fi construite un total de 1.967 de unități, dar în prezent sunt disponibile pentru vânzare doar 786 de unități din prima fază a dezvoltării. Termenul de livrare prezentat pentru One Lake District se referă doar la prima fază.

În 2023, One United Properties a finalizat 1.430 de unități rezidențiale în cadrul One Verdi Park, One Floreasca Vista, One Timpuri Noi și One Cotroceni Park, număr de unități finalizate în decursul unui singur an care depășește rezultatul cumulativ din toți anii precedenți.

Portofoliul de terenuri

La 31 decembrie 2023, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-SPA pentru peste 265.000 mp de terenuri cu poziționare excelentă pentru dezvoltarea ulterioară în București, cu drepturi de construire supratereane brute (GBA) de peste 865.000 mp, cu Valoarea Brută de Dezvoltare (GDV) totală de peste 2 miliarde de euro.

Toate aceste parcele sunt în prezent în faza de planificare. Pe acestea, Grupul estimează construirea a aproximativ 6.000 de apartamente, spații comerciale aferente comunităților și 163.500 mp de clădiri comerciale pentru închiriere. Dintre clădirile comerciale, 117.500 mp vor fi destinați spațiilor de birouri, iar restul de 46.000 mp se află în cadrul clădirilor care vor fi restaurate, printre care și One Gallery, cea mai mare investiție privată într-o clădire protejată din România. Valoarea brută de dezvoltare a portofoliului de clădiri restaurate aflate în prezent în curs de dezvoltare de către One United Properties este estimată la 239 de milioane de euro.

Pe lângă terenurile deținute, Compania are un portofoliu solid de noi terenuri pentru dezvoltări ulterioare. One United Properties se află în prezent în negocieri avansate pentru trei dezvoltări viitoare, precum și în faze incipiente de discuții sau negocieri pentru alte peste 20 de dezvoltări.

Segmentul comercial

În 2023, One United Properties a închiriat și pre-inchiriat 34.200 mp de spații de birouri și retail, față de 31.700 mp în 2022. La data de 31 decembrie 2023, portofoliul existent de birouri al companiei totaliza 117.000 mp de GLA și include One Tower (GLA de 24.000 mp, închiriat 100%), One Cotroceni Park 1 (GLA



de 46.000 mp, închiriat 88%), One Cotroceni Park 2 (GLA de 35.000 mp, închiriat 75%) și One Victoriei Plaza (GLA de 12.000 mp, închiriat 100%). Împreună cu componenta de retail, portofoliul comercial al One United Properties, care include și Bucur Obor, are GLA de peste 142.000 mp.

Dezvoltare	Status	Livrare/ Achiziție	GLA	% Închiriat	% Pre- închiriat	% Chiriași mutați
One Tower	Dezvoltat	2020	24.039	100%	-	100%
One Cotroceni Park 1	Dezvoltat	2022	46.252	88%	-	88%
Bucur Obor	Achiziționat	2022	25.582	94%	-	94%
One Victoriei Plaza	Achiziționat	2022	12.000	100%	-	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltat	2023	34.456	75%	-	55%
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI			142.329	89%	-	84%
One Technology District	În dezvoltare	2026	20.000	-	100%	0%
One Gallery	În dezvoltare	2025	14.333	-	-	0%
TOTAL PORTOFOLIUL DE CHIRII EXISTENT ȘI ÎN CURS DE DEZVOLTARE			176.662			

În 2023, One United Properties a vândut următoarele proprietăți de închiriat, în valoare totală de 41,7 milioane de euro, ceea ce a generat un multiplu 5x al capitalului investit pentru acționari, așa cum este prezentat în tabelul de mai jos.

Investiție Imobiliară	Categoria	GLA (m ²)	Participație (%)	NOI	Preț de vânzare	Randa ment (%)	Cost	Profit	Capital investit	IRR (%)
One Herăstrău Office	Birouri	8.076	20%	1.500.000	21.000.000	7,14%	18.105.319	2.894.681	1.250.676	60%+
One North Gate	Birouri	4.991	85%	450.000	6.000.000	7,50%	4.060.127	1.939.873	1.000.000	30%+
Lidl - One Verdi Park	Retail	1.974	100%	536.898	8.800.000	6,10%	2.672.735	6.127.265	500.000	50%+
One Mircea Eliade	Rezidențial	1.083	100%	274.301	5.870.500	4,67%	1.764.616	4.105.884	500.000	50%+
Totalul activelor de închiriat vândute în 2023		16.124		2.761.199	41.670.500	6,63%		15.067.703	3.250.676	

Notă: Toate sumele sunt exprimate în euro, cu excepția cazului în care este specificat altfel.

În data de 14 noiembrie 2023, One United Properties a anunțat semnarea unei înțelegeri cu Ennismore, unul dintre cei mai importanți operatori de hoteluri lifestyle din lume, deținut parțial de Accor, pentru deschiderea Hotelului Mondrian în București. Mondrian București va fi amplasat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, în apropierea Ateneului Român. Achiziționarea clădirii ce va găzdui Hotelul Mondrian face parte din eforturile Companiei de regenerare a centrului orașului și protejare a patrimoniului cultural al Bucureștiului. Aducerea Mondrian în București marchează debutul One United Properties pe piața ospitalității. În acest context, în februarie 2024, Dl. Riad Abi Haidar, un lider internațional experimentat în domeniul ospitalității, s-a alăturat One United Properties în calitate de Partener și CEO al diviziei Hoteluri. **Mai multe informații AICI.**

În data de 15 decembrie 2023, One United Properties a anunțat finalizarea achiziției fostei Fabrici Ford, un monument istoric care va fi transformat de Companie într-o dezvoltare comercială, One Gallery, tranzacție încheiată cu Auchan România S.A. La momentul finalizării, One Gallery va avea o Suprafață Închiriabilă Brută de aproximativ 14.333 mp și 314 locuri de parcare construite pe 2 etaje subterane. Valoarea Brută de Dezvoltare (GDV) estimată la finalizare este de aproximativ 90 de milioane de euro. În data de 18 decembrie 2023, One United Properties a încheiat un contract de facilitare de credit cu Alpha Bank Group, în valoare totală de până la 30,5 milioane de euro în scopul finanțării/refinanțării parțiale a costurilor de dezvoltare ale One Gallery, precum și a unei facilități de credit TVA de până la 4,6 milioane de euro. **Mai multe informații AICI și AICI.**



ASPECTE CHEIE DE GUVERNANȚĂ

AGOA & AGEA din data de 9 octombrie 2023

În data de 9 octombrie 2023, One United Properties a ținut Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, situațiile financiare auditate pentru primele șase luni ale anului 2023, distribuirea dividendului semestrial 2023 în valoare de 38 milioane de lei, răscumpărarea de acțiuni, precum și contractarea diferitelor facilități de credit pentru dezvoltări aflate în prezent în construcție. **Hotărârile AGA sunt disponibile AICI.**

Litigii cu privire la mai multe dezvoltări

În perioada septembrie – decembrie 2023, One United Properties a informat piața cu privire la multiple cereri de chemare în judecată depuse la Tribunalul București în legătură cu mai multe dintre dezvoltări ale acesteia. Cererile au vizat One Lake Club (**mai multe informații disponibile AICI**), One Floreasca Towers și One Peninsula (**mai multe informații AICI, AICI, AICI și AICI**) și One Lake District (**mai multe informații AICI**).

În data de 17 ianuarie 2024, Tribunalul Municipiului București a respins în totalitate cererea de chemare în judecată formulată de Municipiul București și de Primarul General al Municipiului București referitoare la anularea și suspendarea autorizației de construire aferentă One Lake Club (**mai multe informații disponibile AICI**). În data de 7 februarie 2024, Tribunalul Municipiului București a respins în totalitate cererea de chemare în judecată formulată de Municipiul București și de Primarul General al Municipiului București referitoare la anularea și suspendarea autorizației de construire aferentă One Floreasca Towers (**mai multe informații AICI**).

Compania nu are cunoștință de nicio problemă de validitate în ceea ce privește autorizațiile de construire menționate pentru niciuna dintre dezvoltările de mai sus și intenționează să se apere cu fermitate în fața oricăror astfel de cereri. Lucrările pe toate șantierele de construcții ale Companiei situate în Sectorul 2, unde se află One Lake Club, One Floreasca Towers și One Lake District, se desfășoară în prezent fără întreruperi, conform graficelor aferente.

În cazul cererii de chemare în judecată depuse la Curtea de Apel București cu privire la One Mircea Eliade (**mai multe informații AICI**), dezvoltare care a fost finalizată în luna mai 2021 și livrată integral clienților, Compania consideră că această acțiune este nefondată, având în vedere toate soluțiile pronunțate până în prezent de mai mult de 10 judecători în ceea ce privește aspectele deduse judecății în Dosarul nr. 4858/3/2019. În consecință, Compania este încrezătoare în temeinicia deciziei favorabile pronunțate în recurs de Curtea de Apel București în Dosarul nr. 4858/3/2019.

ASPECTE CHEIE PRIVIND SUSTENABILITATEA

Rating de risc ESG scăzut

În data de 2 noiembrie 2023, One United Properties a anunțat că Morningstar Sustainalytics a evaluat One United Properties cu un rating de risc ESG de 18,4, care este încadrat ca risc scăzut. Anterior, în evaluarea din septembrie 2022, One United Properties a primit un rating de risc ESG de 20,0. Potrivit Sustainalytics, între 2022 și 2023, managementul riscului ESG al One United Properties s-a îmbunătățit cu 29,4%, evidențiind o evoluție semnificativă în robustețea programelor, practicilor și politicilor ESG ale



Companiei. Acest rating este **al treilea cel mai mic rating** al unei companii listate la Bursa de Valori București. **Mai multe informații AICI.**

ASPECTE CHEIE PRIVIND PIAȚA DE CAPITAL

Lichiditate

Lichiditatea acțiunilor ONE a scăzut cu 36% în T4 2023 față de T3 2023, înregistrând tranzacții de 37,3 milioane de lei (87,9 milioane de lei incluzând tranzacțiile DEALS, o creștere de 49,5%). Valoarea medie zilnică tranzacționată a acțiunilor ONE în T4 2023 a fost de 0,61 milioane de lei (1,4 milioane de lei incluzând tranzacțiile DEALS), în contextul în care acțiunile ONE au crescut cu 2% de-a lungul trimestrului. Capitalizarea bursieră la 31 decembrie 2023 a fost de 3,8 miliarde de lei, în timp ce compania avea 9.113 acționari (+145% de la IPO). În 2023, prețul acțiunilor a crescut cu 15,4%, ONE fiind a 13-a cea mai tranzacționată acțiune de la BVB în ceea ce privește lichiditatea absolută și a 19-a cea mai tranzacționată în funcție de lichiditatea raportată la free float.

Plata dividendelor

În data de 31 ianuarie 2024, One United Properties a plătit dividendul semestrial în valoare de 0,01 lei pe acțiune. Politica de dividende a One United Properties include plata semestrială a dividendelor, prima tranșă fiind aprobată în cadrul Adunării Generale a Acționarilor organizate 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.

mipim[®]

The world's property market



Ne vedem la MIPIM!

One United Properties va fi expozant la MIPIM 2024, cel mai important eveniment din lume de pe piața imobiliară, care va avea loc între 12 și 15 martie la Cannes, Franța.

Vă invităm să vizitați standul nostru, **P-1.H74**, pentru a discuta cu echipa de conducere a One United Properties despre perspectivele pieței imobiliare din România și dinamica pieței rezidențiale și de birouri din București.

Pentru a stabili o întâlnire, vă rugăm să ne contactați prin email la investors@one.ro.



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a crescut cu 30% în 2023 față de 2022, ajungând la 1.516,4 milioane de lei. Creșterea cifrei de afaceri a fost susținută de o creștere cu 46% a veniturilor din vânzarea de proprietăți rezidențiale, care au ajuns la 1.122,3 milioane de lei în 2023 comparativ cu 769,5 milioane de lei în 2022. Venitul net din proprietăți rezidențiale a scăzut cu 4% față de anul precedent, ajungând la 307,4 milioane de lei în 2023 comparativ cu 318,9 milioane de lei în 2022, ca urmare a recunoașterii veniturilor noilor dezvoltări a căror construcție a început în 2023. Conform metodologiei de recunoaștere IFRS 15, dezvoltările aflate în stadii inițiale generează marje mai reduse. În plus, prețurile de vânzare cresc pe măsură ce construcția avansează. În consecință, marja netă a scăzut de la 41,4%, înregistrată în 2022, la 27,4% pentru 2023. Este important de menționat că această valoare nu reflectă în mod corect marja totală pe care One United Properties o generează din vânzarea de unități rezidențiale. Ca principiu, compania are drept obiectiv, la fiecare dezvoltare, o marjă netă de minim 35%. ***Pentru mai multe informații despre recunoașterea veniturilor din vânzările rezidențiale la One United Properties, vă invităm să consultați [capitolul dedicat din acest raport, disponibil AICI](#).***

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de divizia comercială împreună cu veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, au înregistrat o creștere de 63%, ajungând la 128,4 milioane de lei în 2023 față de 78,9 milioane de lei în 2022. Efectul a fost determinat de veniturile provenite din întregul portofoliu, dar în special de la chiriașii celor mai mari dezvoltări: One Tower (închiriat 100%), One Cotroceni Park 1 (închiriat în proporție de 88% la 31 decembrie 2023), One Victoriei Plaza (închiriat 100%), precum și de impactul rezultatelor generate de Bucur Obor (închiriat în proporție de 94%), consolidate în cadrul diviziei de retail. Veniturile din chirii vor continua să crească în trimestrele următoare datorită impactului One Cotroceni Park 2, închiriat în proporție de 75%, însă cu numai 55% dintre chiriași mutați la 31 decembrie 2023.

Este important de menționat că, în 2022, One United Properties a înregistrat câștigul unic din achiziția negociată, în valoare de 94,1 milioane de lei, reprezentând câștigul din tranzacția de achiziționare a pachetului majoritar de acțiuni în cadrul Bucur Obor la un preț semnificativ redus față de valoarea de piață a companiei achiziționate, conform evaluărilor Colliers. În plus, în 2022, Grupul a înregistrat și un câștig de 54,9 milioane de lei din clădirile de birouri în curs de dezvoltare, reprezentând progresul dezvoltării One Cotroceni Park Office 2, care a fost livrată în T1 2023. În schimb, în 2023, Grupul nu a înregistrat câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare, deoarece nu are în construcție dezvoltări de birouri.

Cu toate acestea, în 2023, Grupul a înregistrat câștiguri de 180,2 milioane de lei din investiții imobiliare finalizate (față de 88,5 milioane de lei în 2022), reprezentând reclasificarea apartamentelor în scop de închiriere, corespunzătoare apartamentelor închiriate la One Mircea Eliade și One Herăstrău Towers, precum și începerea funcționării spațiului comercial de 2.000 mp situat în cadrul One Verdi Park, închiriat către Lidl pentru 9+9 ani. Spațiul comercial a fost vândut în T3 2023 pentru 8,8 milioane de euro. Câștigurile din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară, așa cum sunt evaluate de către Colliers, au înregistrat o creștere de 8%, până la 80,9 milioane de lei, reprezentând portofoliul de terenuri al Grupului.

Cheltuielile administrative au scăzut cu 9% în 2023 față de 2022, ajungând la 82 de milioane de lei. Această scădere a fost determinată de recunoașterea, în 2022, a majorității cheltuielilor aferente Stock Option Plan (SOP) acordate membrilor executivi ai Consiliului de Administrație, în urma îndeplinirii criteriilor de performanță aferente anului 2021, prezentate în cadrul programului SOP. Valoarea totală non-cash a SOP în 2023 este de 25,1 milioane de lei, față de 46 de milioane de lei în 2022. Excluzând



impactul SOP, cheltuielile administrative au crescut cu 28%, până la 56,9 milioane de lei în 2023 comparativ cu 2022, reflectând o dimensiune mult mai mare a operațiunilor. În ceea ce privește alte cheltuieli operaționale, acestea au scăzut cu 4%, ajungând la 14,7 milioane de lei. Din această sumă, 9,3 milioane de lei reprezintă sponsorizări legate de activități de CSR, care se așteaptă să fie deduse parțial din impozitul pe profit, în timp ce alte elemente includ cheltuieli cu provizioane și provizioane pentru depreciere.

Alte cheltuieli de exploatare a proprietății pentru segmentul comercial au crescut cu 40%, în 2023, la 11,5 milioane de lei, ca urmare a recepționării în luna februarie a One Cotroceni Park Office 2, unde chiriașii încă nu se mutaseră la sfârșitul anului.

Alte cheltuieli de exploatare a proprietății pentru segmentul rezidențial, care includ cheltuielile cu proprietățile pentru dezvoltările rezidențiale finalizate și nelivrate încă integral clienților, au crescut cu 136%, la 12,1 milioane de lei, ca urmare a finalizării celei mai mari dezvoltări rezidențiale de până în prezent, One Cotroceni Park, și a creșterii rezultate a costurilor de exploatare care nu au fost încă transferate integral clienților finali.

Rezultatul din activitatea de exploatare (EBITDA) s-a ridicat la 554 de milioane de lei în 2023, înregistrând o scădere de 4% pe fondul recunoașterii câștigurilor unice în 2022, atribuite achiziției negociate a Bucur Obor. Excluzând evenimentul extraordinar al achiziției negociate a Bucur Obor, EBITDA a crescut cu 15% în 2023 față de 2022. Rezultatul brut a ajuns la 524 de milioane de lei în 2023, în scădere cu 9% față de 2022 (+9% excluzând impactul Bucur Obor din 2022), în timp ce profitul net a fost de 443,2 milioane de lei, în scădere cu 12% față de anul precedent (creștere de 9% excluzând Bucur Obor). Impozitul pe profit pentru 2023 a fost de 80,8 milioane de lei, din care 33,1 milioane de lei reprezintă cheltuielile efectivă, iar restul de 47,7 milioane de lei reprezintă impozitul amânat pe profitul generat de câștigurile din ajustarea valorii juste, care vor deveni impozabile doar la vânzarea activelor respective.

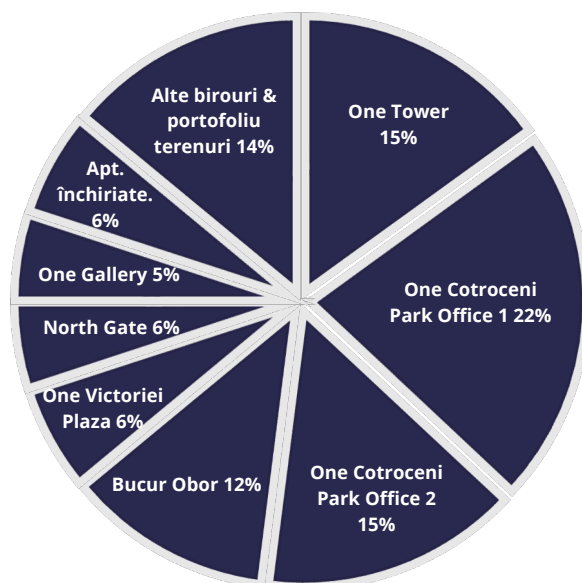
Poziții P&L selectate (RON)	Preliminar 2023	Auditat 2022	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	1.122.261.493	769.518.382	46%
<i>Costul de vânzare a proprietății rezidențiale</i>	<i>(802.740.979)</i>	<i>(445.459.287)</i>	<i>80%</i>
<i>Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale</i>	<i>(12.124.094)</i>	<i>(5.133.247)</i>	<i>136%</i>
Venitul net din proprietăți rezidențiale	307.396.420	318.925.848	-4%
Venituri din chirii, incl. venituri din serviciile către chiriași	128.354.651	78.909.622	63%
<i>Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale</i>	<i>(11.452.425)</i>	<i>(8.171.409)</i>	<i>40%</i>
Venitul net din chirie	86.621.358	54.206.051	60%
Câștiguri din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	261.084.485	218.466.572	20%
Câștiguri din achizițiile negociate	0	94.079.969	-100%
<i>Cheltuieli administrative, incl. SOP</i>	<i>(82.020.504)</i>	<i>(90.436.029)</i>	<i>-9%</i>
<i>Alte cheltuieli de exploatare</i>	<i>(14.665.945)</i>	<i>(15.308.340)</i>	<i>-4%</i>
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	554.013.976	576.124.706	-4%
Profit brut	524.041.659	572.908.912	-9%
Profit net	443.229.442	502.477.465	-12%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 18% în 2023, atingând pragul de 5 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut cu 20%, ajungând la 2,8 miliarde de lei, creștere determinată, în principal, de o majorare cu 20% a investițiilor imobiliare, care au ajuns la 2,7 miliarde de lei la sfârșitul anului 2023, reprezentând segmentul comercial și portofoliul de terenuri. Aprecierea se datorează includerii în portofoliul de terenuri a One Cotroceni Office 4, One Gallery, precum și a One Băneasa Airpark, în urma achizițiilor lor din 2023. Referitor la aprecierea activelor existente, cea mai mare creștere a fost înregistrată pentru One Downtown (+128%), urmat de apartamentele închiriate (+67%) și One Cotroceni Park Office 3 (+26%).

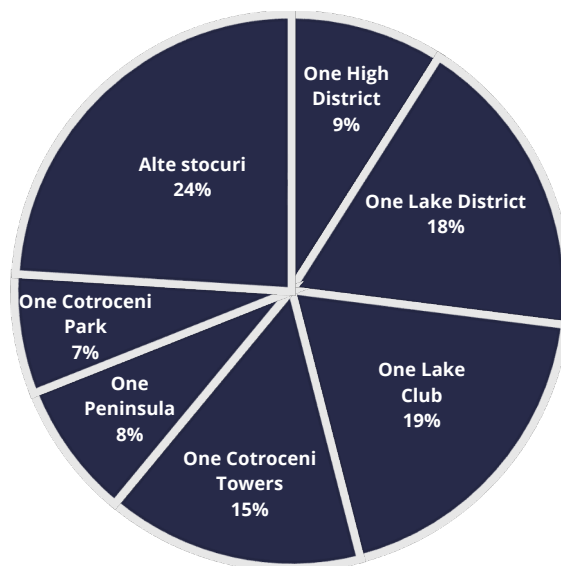


Birouri & portofoliu terenuri în '000 RON	31.12.2023	31.12.2022
One Tower	418.629	387.166
One Cotroceni Park Office 1	598.601	569.891
One Cotroceni Park Office 2	413.144	349.442
One Cotroceni Park Office 3	36.553	28.992
One Cotroceni Park Office 4	80.073	-
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
One North Gate	161.177	131.420
Eliade Tower	44.771	45.021
Bucur Obor	313.559	307.460
One Athénée	-	50.197
One Downtown	42.901	18.846
One Plaza Athénée	71.510	68.066
One Carpathian	8.004	7.708
One Gallery	124.882	-
One Băneasa Airpark	21.555	-
Altele	67.018	47.551
Apartamente de închiriat	170.217	101.698
TOTAL	2.711.122	2.251.985



Activele circulante au crescut cu 15% în 2023, ajungând la 2,2 miliarde de lei, datorită creșterii cu 50% a stocurilor (proprietăți rezidențiale), care au ajuns la 994,5 milioane de lei. Creșterea semnificativă la nivel de stocuri reprezintă adăugarea One Cotroceni Towers, în urma achiziției terenului deja autorizat pentru dezvoltare, precum și o creștere substanțială a valorii One High District și One Lake Club. Ca urmare a livrării One Verdi Park către clienți în 2023, stocul pentru această dezvoltare a scăzut cu 20%. Restul dezvoltărilor au înregistrat un grad variabil de creștere sau scădere, aliniat cu evoluția vânzărilor rezidențiale în 2023, așa cum sunt prezentate în secțiunea de evenimente principale legate de business.

Proprietăți rezidențiale în '000 RON	31.12.2023	31.12.2022
One Verdi Park	57.376	72.017
One Cotroceni Park - Rezidențial	71.563	39.809
One Cotroceni Towers	146.614	-
One Modrogan	43.627	43.432
One Mircea Eliade	12.175	15.862
One Peninsula	81.602	75.136
One Herăstrău Towers	1.227	19.660
One Floreasca Vista	10.161	14.603
One Timpuri Noi	8.594	8.964
One Mamaia Nord 2	23.556	11.083
One Herăstrău Vista	16.444	4.587
One High District	92.852	4.353
One Lake Club (F1 & F2)	186.456	117.969
One Lake District	174.992	188.991
One Floreasca Towers	60.750	45.499
Alte stocuri	6.543	1.029
TOTAL	994.532	662.994



Creanțele comerciale au înregistrat o creștere de 25%, până la 489,5 milioane de lei, ca urmare a finalizării și începerii livrărilor către clienții finali a unităților din One Cotroceni Park, cea mai mare dezvoltare de până acum a One United Properties. Datorită activității semnificative de dezvoltare din 2023, precum și a plății celei de-a doua tranșe a dividendului aferent anului 2022, în cuantum de 37,5 milioane de lei, în data de 30 mai 2023, poziția de numerar a scăzut cu 26%, până la 420,7 milioane de lei.



CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut în 2023 cu 13%, ajungând la 2,9 miliarde de lei. Creșterea a fost determinată de o majorare cu 27% a rezultatului reportat, care a ajuns la 1,5 miliarde de lei la sfârșitul anului 2023. Capitalul social a crescut cu 3%, până la 759,5 milioane de lei, în timp ce primele de emisiune au crescut cu 227%, până la 91,5 milioane de lei, reflectând majorarea de capital social realizată pentru implementarea Stock Option Plan acordat membrilor executivi ai Consiliului de Administrație, în urma îndeplinirii criteriilor de performanță evidențiate în programul SOP aferente anului 2021. Acțiunile proprii au avut un impact negativ de 3,5 milioane de lei, reprezentând acțiunile răscumpărate din piață în a doua jumătate a anului 2023, în conformitate cu programul de răscumpărare de acțiuni inițiat în T3 2023 ([mai multe detalii AICI](#)).

Datoriile totale au crescut cu 24% în 2023, ajungând la 2,1 miliarde de lei la 31 decembrie 2023, în contextul în care datoriile pe termen lung au crescut cu 29%, până la 1,2 miliarde de lei, în timp ce datoriile curente au crescut cu 19%, până la 887,4 milioane de lei. Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de o creștere cu 38% a creditelor și împrumuturilor de la bănci și de alte entități, reprezentând o mare parte a creditului bancar pe termen lung în valoare de 793,5 milioane de lei, creșterea fiind determinată de noul credit pentru One Plaza Athénée, precum și de retrageri pentru finanțarea One Cotroceni Park Office 2, Eliade Tower și One Cotroceni Park (rezidențial).

Scadența medie rămasă pentru creditele datorate la 31 decembrie 2023 este de 7,3 ani pentru creditele bancare legate de investițiile imobiliare (138 de milioane de euro) și de 2,3 ani pentru creditele bancare legate de dezvoltarea de active imobiliare rezidențiale (45 de milioane de euro). Marja medie a dobânzii este cuprinsă între 1,5% și 3,5% pentru 2023.

În ansamblu, creșterea creditelor pe termen lung ale One United Properties este determinată, pe de o parte, de clădirile de birouri și comerciale, care necesită mai multe datorii decât dezvoltările rezidențiale și sunt finanțate prin credite pe termen lung. Aceste împrumuturi nu au impact asupra fluxului de numerar, deoarece sunt plătite, în principal, din chirii și se amortizează în fiecare an. Pe de altă parte, dezvoltările care vizează clienți cu venituri medii și mijlocii spre mari (unde clienții pot contracta apartamente folosind un avans de 30% și o plată de 70% la livrare) necesită mai multe datorii decât dezvoltările destinate clienților cu venituri mari și foarte mari, unde clienții plătesc întreaga sumă pe perioada construcției (100% plată anticipată sau 5 rate egale de 20%).

Cu toate acestea, chiar și în condițiile creșterii portofoliului de birouri și a deciziei de a se extinde către un nou segment de clienți, One United Properties a menținut indicatorul loan-to-value la 28% la sfârșitul anului 2023, aceeași valoare ca la sfârșitul anului 2022. Datoria netă s-a ridicat la 606,9 milioane de lei, 12% din totalul activelor de 5 miliarde de lei. Creșterea datoriilor curente a fost, pe de altă parte, determinată de o majorare cu 33% a plăților în avans de la clienți, care au ajuns la 389,6 milioane de lei la sfârșitul anului 2023, reprezentând plățile în avans de la clienți pentru apartamentele pre-vândute. Pe de altă parte, datoriile comerciale și alte datorii au crescut cu 31%, ajungând la 354,4 milioane de lei, reprezentând o dimensiune semnificativ mai mare a afacerii față de anul precedent.



RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE

One United Properties recunoaște veniturile în funcție de pre-vânzări, corelate cu metoda gradului de realizare. Combinația dintre unitățile vândute și cele nevândute, precum și momentul acestor vânzări, în special în raport cu perioada de raportare, pot afecta veniturile recunoscute și marjele de profit asociate.

Structura de cost a unei dezvoltări este rareori liniară. Etapele inițiale pot implica cheltuieli mai mari legate de excavare, realizarea fundațiilor și dezvoltarea infrastructurii, în timp ce etapele ulterioare au costuri asociate cu finisajele, dotările și interioarele. Astfel, pe măsură ce venitul este recunoscut în funcție de etapa de finalizare, costurile asociate aceluși venit pot fluctua, ducând la marje de profit variabile.

În plus, One United Properties gestionează construcția mai multor dezvoltări în paralel, fiecare fiind, la momentul raportării financiare, într-o etapă diferită de dezvoltare, având astfel structuri de cost diferite. Prin urmare, unele dezvoltări ar putea fi în faza lor inițială cu investiții masive în infrastructură, în timp ce altele ar putea fi în etapele finale cu diferite tipuri de costuri. Când veniturile din aceste dezvoltări în construcție sunt combinate, marja de profit combinată poate arăta variații semnificative.

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IFRS 15

Recunoașterea veniturilor din vânzarea dezvoltărilor rezidențiale pe parcursul perioadei de construcție, adesea numită „metoda gradului de realizare”, are la bază principiile prezentate în Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS), în special IFRS 15 „Venituri din Contractele cu Clienții”. Această metodă de recunoaștere a veniturilor este utilizată din următoarele motive:

- **Principiul Corelării:** Recunoașterea veniturilor pe parcursul perioadei de construcție este în conformitate cu principiul corelării, care sugerează că veniturile și cheltuielile ar trebui să fie recunoscute în aceeași perioadă în care sunt realizate sau suportate. Acest lucru permite o mai bună corelare a veniturilor din vânzarea de proprietăți rezidențiale în curs de dezvoltare cu cheltuielile asociate cu acea dezvoltare de-a lungul timpului.
- **Reflectă Realitatea Economică:** Această metodă permite ca situațiile financiare să reflecte mai bine realitatea economică a procesului de construcție, care este în desfășurare. În loc să recunoască tot venitul odată, acesta este recunoscut ca valoare adăugată la dezvoltare.
- **Rezultate Financiare Mai Stabile:** Recunoașterea veniturilor pe parcursul perioadei de construcție poate duce la obținerea unor rezultate financiare mai stabile pe parcursul mai multor perioade, în loc de rezultate financiare volatile care sunt realizate doar când dezvoltările sunt finalizate.
- **Previziune mai bună a Fluxului de Numerar:** Recunoașterea progresivă a veniturilor oferă părților interesate o înțelegere mai bună a încasărilor, aspect care conduce la o planificare și prognoză financiară mai informată.
- **Evaluarea Riscului:** Recunoașterea veniturilor în timp oferă o vizibilitate mai bună asupra dezvoltărilor care ar putea fi în pericol ca urmare a întârzierii finalizării acestora sau care nu îndeplinesc rentabilitatea așteptată. Acest lucru poate permite conducerii să ia măsuri corective într-un mod mai rapid.
- **Structură de Stimulent:** Când venitul este recunoscut progresiv, poate oferi un stimulent mai consistent pentru managerii de proiect și echipa de conducere pentru ca aceștia să se asigure că dezvoltările sunt în grafic, în loc să amâne toate eforturile și recunoașterea către finalul dezvoltărilor.



Dezavantajul acestei metode este că, spre deosebire de recunoașterea directă la un moment dat, metoda gradului de realizare adaugă straturi de complexitate, făcând ca situațiile financiare să fie mai greu de descifrat pentru unii investitori și analiști, generând uneori presupuneri incorecte legate de faptul că veniturile sau rentabilitatea Companiei sunt în scădere, când de fapt acestea fluctuează datorită numărului de dezvoltări care se află în diferite etape de finalizare.

Recunoașterea veniturilor din vânzările dezvoltărilor rezidențiale pe parcursul perioadei de construcție este în concordanță cu principiile de bază ale cadrului IFRS și oferă diverse beneficii în ceea ce privește raportarea financiară și reprezentarea economică.

EXEMPLU DE RECUNOAȘTERE A VENITURILOR ȘI PROFITULUI

Valoarea Totală a Contractului: 1.000.000 euro

Costul Terenului: 100.000 euro

Costurile de Dezvoltare: 500.000 euro

Marja de Profit: 40% (sau 400.000 euro pentru întreaga dezvoltare)

Anul 0 (Începutul Contractului):

- La lansarea vânzărilor, clientul depune un avans de 30%, în sumă de 300.000 euro.
- Nu s-a realizat nicio construcție încă, așa că niciun venit sau profit nu este recunoscut la acest punct. Suma încasată – 300.000 euro – este înregistrată ca o datorie în bilanțul One United Properties.

Anul 1 (Sfârșitul Primului An):

- Să presupunem că 50% din dezvoltare este finalizată.
- 50% din valoarea totală a contractului minus suma aferentă terenului, sau 450.000 euro, este venitul care ar trebui recunoscut până la sfârșitul Anului 1, împreună cu suma de 100.000 euro referitoare la teren, care este recunoscută ca venit pentru 100% din anul 1 și în corespondență se recunoaște costul de vânzare al terenului, fără a se înregistra nicio marjă la valoarea terenului.
- Costul de vânzare reprezintă 50% din costurile de dezvoltare de 500.000 euro, așadar 250.000 euro, la care se adaugă costul terenului de 100.000 euro pentru 100% din anul 1, așa cum s-a menționat la punctul de mai sus.
- După cum s-a descris mai sus, 550.000 euro reprezintă venitul, 350.000 euro reprezintă costul, iar 200.000 euro este profitul.
- Având în vedere că One United Properties a încasat deja 300.000 euro, suma rămasă (250.000 euro) până la suma totală a veniturilor înregistrate de 550.000 euro, este recunoscută ca active contractuale la linia de creanță și datoria de 300.000 euro este corectată.
- Din punct de vedere al recunoașterii profitului pentru Anul 1, One United Properties ar recunoaște un profit de 200.000 euro (marjă relativă de 36%).

Anul 2 (Sfârșitul celui de-al Doilea An/La Livrare):

- Dezvoltarea este finalizată 100% până la sfârșitul celui de-al doilea an.
- Venitul total care trebuie recunoscut pe durata contractului este de 1.000.000 euro.
- Din această valoare totală, 600.000 euro (60% din 1.000.000 euro) reprezintă costul total, iar 400.000 euro (40% din 1.000.000 euro) este profitul total.
- Deoarece s-au recunoscut deja 550.000 euro venituri și 200.000 euro profit în Anul 1, venitul rămas care trebuie recunoscut în Anul 2 de către One United Properties este de 450.000 euro, cu un profit de 200.000 euro și o marjă relativă de 44%.



La livrare, clientul plătește restul de 70% din valoarea contractului, sau 700.000 euro, prin urmare activele contractuale recunoscute în anul 1, de 250.000 euro, sunt corectate, iar suma rămasă de 450.000 euro reprezintă venitul pentru anul 2, așa cum este menționat și în punctul de mai sus.

La încheierea contractului, venitul recunoscut de One United Properties corespunde cu progresul construcției și plățile primite: 300.000 euro în Anul 1 și 700.000 euro în Anul 2, pentru un total de 1.000.000 euro. Din perspectiva profitului, One United Properties ar recunoaște un profit de 200.000 euro în Anul 1 și un altul de 200.000 euro în Anul 2, totalizând 400.000 euro pentru unitatea vândută.

Vă rugăm să rețineți că recunoașterea efectivă a veniturilor ar lua în considerare, de asemenea, orice costuri suportate și alți factori stipulați în IFRS 15. Cu toate acestea, exemplul de față oferă o ilustrare simplificată pentru a ajuta la înțelegerea conceptelor de bază în practică.



RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE

One United Properties își gestionează investițiile imobiliare pentru a obține venituri din chirii, pentru aprecierea capitalului sau pentru ambele. Aceste proprietăți sunt evaluate inițial drept cost și, ulterior, la valoarea justă. Evaluatori profesioniști determină valoarea justă la datele de raportare, reflectând condițiile de piață. Câștigurile sau pierderile din ajustările valorii juste sunt recunoscute în profit sau pierdere pe măsură ce acestea apar. Investițiile imobiliare ale companiei includ proprietăți existente care generează venituri din chirii, proprietăți în curs de dezvoltare și proprietăți pentru dezvoltare ulterioară.

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IAS 40

One United Properties urmează principiile stabilite prin IAS 40 pentru recunoașterea câștigurilor din ajustările la valoarea justă a investițiilor imobiliare în profit sau pierdere. Această abordare asigură o raportare precisă și transparentă a performanței financiare a companiei în legătură cu investițiile sale imobiliare.

Investițiile imobiliare sunt recunoscute inițial drept cost, incluzând costurile de tranzacție. După recunoașterea inițială, aceste proprietăți sunt evaluate la valoarea justă. Modificările valorii juste sunt evaluate semestrial și recunoscute imediat în profit sau pierdere.

Tehnicile de măsurare a valorii juste sunt:

- Abordarea pieței: Utilizează o tehnică de comparare a pieței bazată pe date observabile.
- Fluxuri de numerar actualizate (DCF): Prognozează fluxurile de numerar actualizate la o rată derivată de pe piață.
- Abordarea reziduală: Se aplică în cazul proprietăților cu potențial de dezvoltare, estimând valoarea după dezvoltare.
- Abordarea bazată pe venit: Convertește fluxurile de numerar viitoare într-o valoare curentă, reflectând capacitatea proprietății de a produce venituri.

Principalele date de evaluare includ rata de capitalizare, randamentul final, rata de actualizare, creșterea preconizată a chiriei și chiria netă de pe piață.

Valoarea justă a investițiilor imobiliare este evaluată periodic, de obicei semestrial. Orice modificare a valorii juste de la ultima evaluare este recunoscută în profit sau pierdere pentru perioada respectivă. Aceasta include atât câștigurile, cât și pierderile.

Câștigurile sau pierderile din ajustările valorii juste sunt detaliate în contul de profit și pierdere în funcție de categoria investiției imobiliare, asigurând transparență și claritate pentru beneficiarii situațiilor financiare.



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	Preliminar neauditat 2023	Auditat 2022	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	1.122.261.493	769.518.382	46%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(802.740.979)	(445.459.287)	80%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(12.124.094)	(5.133.247)	136%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>307.396.420</i>	<i>318.925.848</i>	<i>-4%</i>
Câștiguri din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	261.084.485	218.466.572	20%
Câștiguri din achizițiile negociate	0	94.079.969	-100%
Venituri din chirii	98.073.783	62.377.460	57%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	30.280.868	16.532.162	83%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(30.280.868)	(16.532.162)	83%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(11.452.425)	(8.171.409)	40%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>86.621.358</i>	<i>54.206.051</i>	<i>60%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(14.977.030)	(9.255.427)	62%
Cheltuieli administrative	(82.020.504)	(90.436.029)	-9%
Alte cheltuieli de exploatare	(14.665.945)	(15.308.340)	-4%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	5.888.494	304.746	1.832%
Alte venituri de exploatare	4.686.698	5.141.316	-9%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	554.013.976	576.124.706	-4%
Venituri financiare	26.840.583	18.348.129	46%
Cheltuieli financiare	(62.109.094)	(21.966.642)	183%
Proporția rezultatului din companii asociate	5.296.194	402.719	1.215%
Profit brut	524.041.659	572.908.912	-9%
Impozit pe profit	(80.812.217)	(70.431.447)	15%
Profit net	443.229.442	502.477.465	-12%



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	Preliminar neauditat 2023	Auditat 2022	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	226.879.914	156.041.442	45%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(162.284.641)	(90.329.370)	80%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(2.451.045)	(1.040.910)	135%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>62.144.228</i>	<i>64.671.162</i>	<i>-4%</i>
Câștiguri din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	52.781,661	44.300.228	19%
Câștiguri din achizițiile negociate	0	19.077.354	-100%
Venituri din chirii	19.826.904	12.648.780	57%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	6.121.676	3.352.360	83%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(6.121.676)	(3.352.360)	83%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comerciale	(2.315.258)	(1.656.982)	40%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>17.511.646</i>	<i>10.991.798</i>	<i>59%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(3.027.803)	(1.876.798)	61%
Cheltuieli administrative	(16.581.523)	(18.338.442)	-10%
Alte cheltuieli de exploatare	(2.964.914)	(3.104.195)	-4%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	1.190.436	61.796	1.826%
Alte venituri de exploatare	947.475	1.042.548	-9%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	112.001.205	116.825.451	-4%
Venituri financiare	5.426.177	3.720.598	46%
Cheltuieli financiare	(12.556.170)	(4.454.353)	182%
Proporția rezultatului din companii asociate	1.070.695	81.663	1.211%
Profit brut	105.941.907	116.173.359	-9%
Impozit pe profit	(16.337.251)	(14.281.951)	14%
Profit net	89.604.656	101.891.408	-12%

Contul de profit și pierdere consolidat a fost convertit în euro din situațiile financiare consolidate în lei, folosind cursul de schimb mediu al anului publicat de Banca Națională a României, 4,9465 lei/euro pentru 2023 și 4,9315 lei/euro pentru 2022.



BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	Preliminar neauditat 31.12.2023	Auditat 31.12.2022	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	2.810.476.475	2.343.689.182	20%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active necorporale	16.967.132	15.259.605	11%
Investiții imobiliare	2.711.122.544	2.251.984.947	20%
Active aferente dreptului de utilizare	1.868.857	2.687.154	-30%
Activele deținute la entitățile asociate	8.666.072	3.369.877	157%
Proprietăți, instalații și echipamente	52.595.794	51.131.523	3%
ACTIVE CIRCULANTE	2.169.048.166	1.893.061.301	15%
Stocuri	994.532.298	662.994.340	50%
Avansuri acordate furnizorilor	129.869.872	116.316.909	12%
Creanțe comerciale	489.466.746	392.002.622	25%
Alte creanțe	119.789.223	129.862.443	-8%
Cheltuieli înregistrate în avans	14.650.932	24.924.944	-41%
Numerar și echivalente de numerar	420.739.095	566.960.043	-26%
TOTAL ACTIVE	4.979.524.641	4.236.750.483	18%
CAPITALURI PROPRII	2.856.539.457	2.531.326.688	13%
Capital social	759.530.863	740.563.717	3%
Prime de capital	91.530.821	27.981.399	227%
Rezerve legale	26.151.183	17.452.635	50%
Acțiuni proprii	(3.468.115)	1.029	-
Alte rezerve de capital	12.562.059	51.848.900	-76%
Rezultat reportat	1.502.225.265	1.184.656.306	27%
Interes care nu controlează	468.007.381	508.822.702	-8%
DATORII	2.122.985.184	1.705.423.795	24%
DATORII PE TERMEN LUNG	1.235.563.521	956.652.728	29%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	827.819.156	654.206.589	27%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	82.609.273	3.528.882	2.241%
Datorii comerciale și alte datorii	1.944.934	23.442.273	-92%
Datorii de leasing	2.646.947	2.646.947	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	320.543.211	272.828.037	17%
DATORII CURENTE	887.421.663	748.771.067	19%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	117.201.920	172.421.627	-32%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	38.651	47.528	-19%
Datorii de leasing	274.592	778.490	-65%
Datorii comerciale și alte datorii	354.378.291	271.065.556	31%
Venituri în avans	20.734.382	11.099.273	87%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	5.185.608	717.144	623%
Avansuri primite de la clienți	389.608.219	292.641.449	33%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	4.979.524.641	4.236.750.483	18%



BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	Preliminar neauditat 31.12.2023	Auditat 31.12.2022	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	564.965.319	473.721.386	19%
Fond comercial	3.870.879	3.892.161	-1%
Active necorporale	3.410.753	3.084.369	11%
Investiții imobiliare	544.993.074	455.185.541	20%
Active aferente dreptului de utilizare	375.680	543.145	-31%
Activele deținute la entitățile asociate	1.742.064	681.141	156%
Proprietăți, instalații și echipamente	10.572.869	10.335.029	2%
ACTIVE CIRCULANTE	436.024.640	382.637.608	14%
Stocuri	199.922.064	134.008.639	49%
Avansuri acordate furnizorilor	26.106.596	23.510.715	11%
Creanțe comerciale	98.393.187	79.234.067	24%
Alte creanțe	24.080.172	26.248.624	-8%
Cheltuieli înregistrate în avans	2.945.148	5.037.988	-42%
Numerar și echivalente de numerar	84.577.473	114.597.575	-26%
TOTAL ACTIVE	1.000.989.959	856.358.994	17%
CAPITALURI PROPRII	574.224.954	511.647.873	12%
Capital social	152.681.796	149.687.455	2%
Prime de capital	18.399.634	5.655.779	225%
Rezerve legale	5.256.942	3.527.638	49%
Acțiuni proprii	(697.165)	208	-
Alte rezerve de capital	2.525.240	10.480.030	-76%
Rezultat reportat	301.979.107	239.450.278	26%
Interes care nu controlează	94.079.400	102.846.485	-9%
DATORII	426.765.005	344.711.121	24%
DATORII PE TERMEN LUNG	248.374.446	193.364.744	28%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	166.409.190	132.232.403	26%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	16.606.214	713.280	2.228%
Datorii comerciale și alte datorii	390.973	4.738.302	-92%
Datorii de leasing	532.092	535.018	-1%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	64.435.977	55.145.741	17%
DATORII CURENTE	178.390.559	151.346.377	18%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	23.560.069	34.850.957	-32%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	7.770	9.607	-19%
Datorii de leasing	55.199	157.353	-65%
Datorii comerciale și alte datorii	71.237.547	54.789.497	30%
Venituri în avans	4.168.050	2.243.456	86%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.042.417	144.954	619%
Avansuri primite de la clienți	78.319.507	59.150.553	32%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.000.989.959	856.358.994	17%

Bilanțul consolidat a fost convertit în euro din bilanțul consolidat în lei, folosind cursul de schimb de închidere publicat de Banca Națională a României, 4,9746 lei/euro pentru 31.12.2023 și 4,9474 lei/euro pentru 31.12.2022.



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, conform rezultatelor preliminare consolidate, la 31 decembrie 2023, sunt prezentați mai jos:

*Date financiare
în RON '000*

31 decembrie 2023

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	2.169.048.166	= 2,44
Datorii curente	887.421.663	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat x100	1.027.669.000	= 36%
Capital propriu	2.856.539.457	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți	440.734.684	= 0,29
Cifra de afaceri	1.516.387.327	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri	1.516.387.327	= 0,54
Active imobilizate	2.810.476.475	

Loan to value

	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Datorie financiară	1.027.669.000	830.204.626
Active imobiliare	3.705.654.842	2.914.979.287
	= 28%	= 28%



DESPRE ONE UNITED PROPERTIES

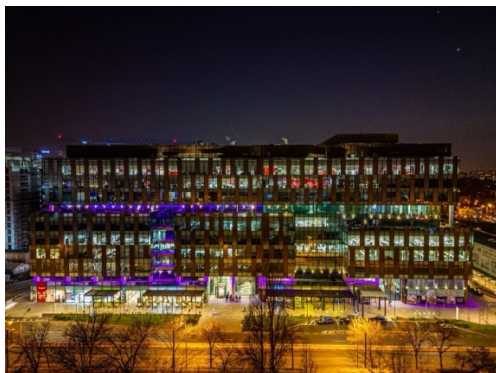
One United Properties este cel mai mare dezvoltator imobiliar de proprietăți rezidențiale și mixte din România, listat la Bursa de Valori București din iulie 2021. Compania este recunoscută pentru dezvoltarea de proprietăți imobiliare sustenabile rezidențiale, mixte și de birouri în București și Constanța (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 în final, de locațiile foarte dorite. 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 emblematice, locațiile premium, calitatea, design-ul, comunitățile puternice, siguranță și sustenabilitatea reprezintă nucleul proprietăților rezidențiale ale ONE.



BIROURI

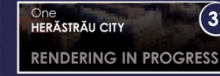
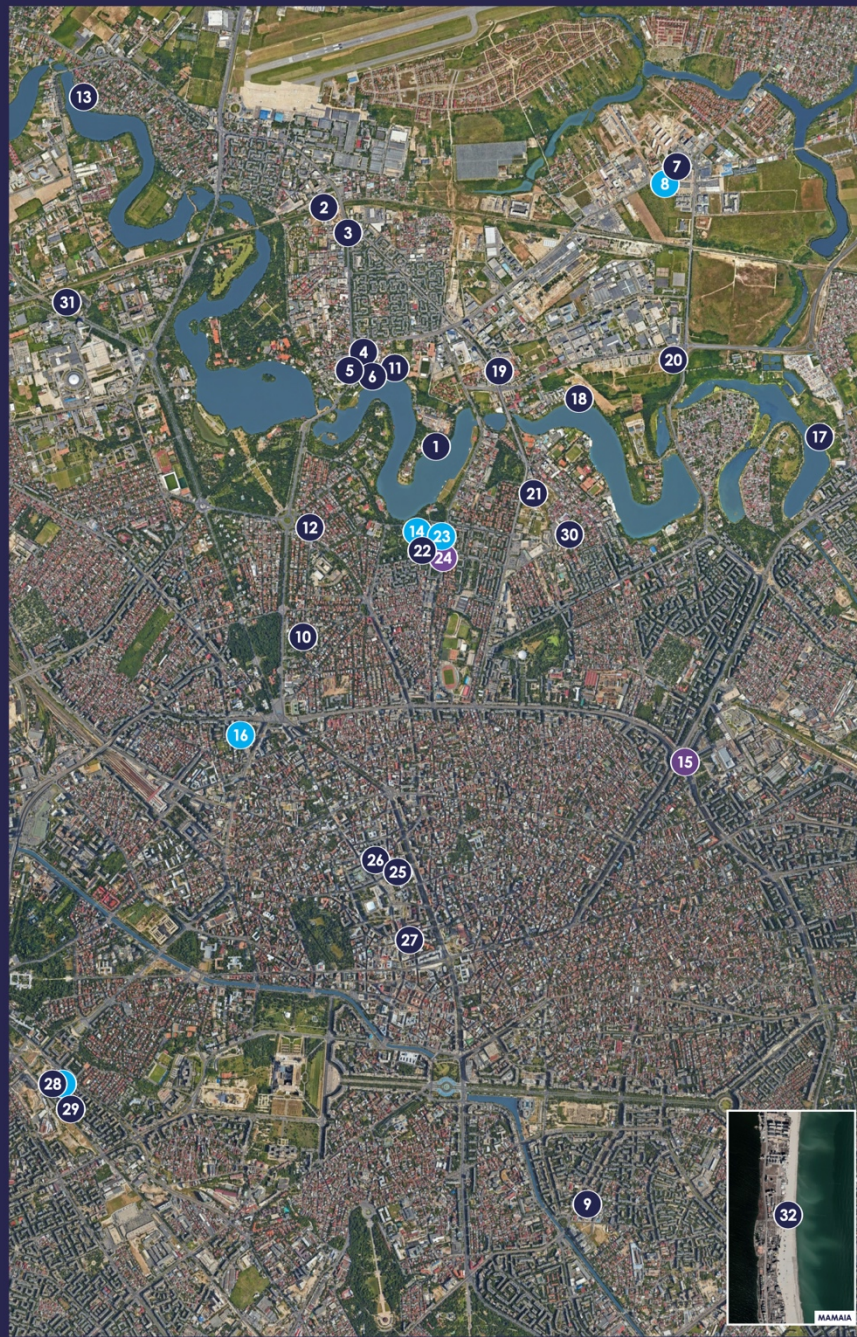
Dezvoltările de birouri ale ONE integrează un plan eficient din punct de vedere energetic, fiind clădiri sănătoase, sigure și sustenabile din punct de vedere al mediului, axate pe experiența angajaților și pe starea lor de bine.



RETAIL

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

DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES





Sondaj privind Sustenabilitatea ESG 2023

În cazul în care sunteți **acționar, client, chiriaș, furnizor, partener, angajat** sau **analist** al One United Properties, vă rugăm să ne ajutați să identificăm principalele aspecte sociale, de mediu și guvernanță care ar putea afecta capacitatea noastră de a crea valoare pe termen scurt, mediu și lung.

Trimiteți părerea dvs. în mod anonim [AICI](#).

Participarea dvs. la Sondajul ESG privind temele de materialitate importante ne va ajuta să definim conținutul final al Raportului de Sustenabilitate 2023 al One United Properties, care va fi publicat în vara anului 2024.



DECLARAȚIA CONDUCERII

București, 27 februarie 2024

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

- a) situațiile financiare preliminare consolidate condensate pentru perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2023 oferă o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale societății One United Properties S.A., precum și ale grupului din care face parte, conform standardelor de contabilitate aplicabile; și
- b) the preliminary report attached to these statements, prepared in accordance with art. 67 of the Law no. 24/2017 on issuers of financial instruments and market operations for the twelve-month period ended December 31st, 2023, comprises accurate and real information regarding the development and performance of the company One United Properties S.A., as well as of the group to which it belongs.
- c) raportul preliminar anexat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 67 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2023 cuprinde informații exacte și reale privind evoluția și performanța societății One United Properties S.A., precum și ale grupului din care face parte.

Președintele Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu

one

UNITED PROPERTIES

