

one

UNITED PROPERTIES

2021

REZULTATE FINANCIARE PRELIMINARE



one
UNITED PROPERTIES



X
A

one
UNITED PROPERTIES

ACCESS

RETAIL
+40 732 019 051
op@nicolae@one.ro

RESIDENTIAL
+40 732 163 283
res@nicolae@one.ro

OFFICE
+40 788 088 000
office@nicolae@one.ro

RETAIL
+40 732 019 051
op@nicolae@one.ro

op@nicolae@one.ro

RETAIL

+40 732 019 051

op@nicolae@one.ro

one
UNITED PROPERTIES

CUPRINS

Rezultate financiare preliminare la 31 decembrie 2021

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	3
EVENIMENTE CHEIE	4
ANALIZĂ REZULTATE FINANCIARE	7
BUGET 2022	9
REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE	10
BILANȚ CONSOLIDAT	11
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	12
DESPRE ONE UNITED PROPERTIES	13
DECLARAȚIA CONDUCERII	15



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

Informațiile financiare preliminare consolidate prezentate în paginile de mai jos sunt întocmite în conformitate cu Standardele internaționale de raportare financiară, adoptate de Uniunea Europeană („IFRS”). Situațiile financiare consolidate preliminare la 31 decembrie 2021 **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

Rezultate financiare cheie pentru 2021

- **Creștere cu 105% a cifrei de afaceri consolidate** a One United Properties față de 2020, Grupul atingând un prag istoric de **1,101 miliarde de lei**.
- Veniturile din segmentul rezidențial au ajuns la 675,4 milioane de lei în 2021, în creștere cu 54%. Marja netă a segmentului rezidențial a atins 36%, o creștere de 1 pp față de 2020.
- Veniturile și profiturile din dezvoltarea **clădirilor de birouri** au crescut cu 412% în 2021, ajungând la **298,6 milioane de lei** datorită dezvoltării avansate a clădirilor de birouri și creșterii nivelului de închiriere și pre-închiriere pentru spațiile de birouri. Veniturile din închirieri ale diviziei de birouri au ajuns la 11,8 milioane de lei, o creștere cu 608%.
- **Cheltuielile Generale și Administrative (G&A)** au crescut cu 23%, de la 33,4 la 41,2 milioane de lei, determinate de costurile de exploatare ale clădirilor rezidențiale finalizate și de o creștere a activităților de CSR (sponsorizări, deductibile integral din impozitul pe profit). **Cheltuielile administrative** au crescut cu doar 10%, ajungând la 32,9 milioane de lei, în ciuda unei dimensiuni semnificativ mai mari a companiei și a operațiunilor. **EBITDA** a crescut cu 181%, ajungând la **611,7 milioane lei** în 2021.
- **Profitul brut** a atins suma de **603,5 milioane de lei** în 2021, în creștere cu 192% față de 2020, în timp ce profitul net a crescut cu 186%, ajungând la **506,4 milioane de lei**.
- **Poziția de numerar** a crescut cu 197% în 2021, ajungând la **508,4 milioane lei** la sfârșitul anului 2021.
- **Loan to value** (raportul între valoarea creditelor și datorii financiare și valoarea de piață a proprietăților imobiliare) a fost de 24% la sfârșitul anului 2021, o scădere de 6pp față de 31 decembrie 2020, demonstrând o situație financiară solidă și un grad de îndatorare scăzut al Grupului în comparație cu alte companii similare din Europa.

Evenimente cheie în 2021

- **699 de apartamente** cu o suprafață totală de 62.514 mp, 926 de locuri de parcare și 69 de spații comerciale și alte unități au fost vândute și pre-vândute în 2021 pentru un total de 202,2 milioane de euro, în creștere cu 115% față de 2020.
- Vânzări excelente pentru **One Cotroceni Park**, unde Grupul a pre-vândut 479 din 868 de unități rezidențiale doar în S2 2021, și **One Verdi Park**, unde 103 din 334 de unități rezidențiale disponibile au fost vândute în 2021.
- Creștere cu 630% a vânzărilor de **apartamente cu 2 camere** (de la 64 în 2020, la 467 în 2021), determinată de o cerere ridicată pentru One Cotroceni Park, dezvoltare care vizează segmentul de populație cu venituri medii spre medii-mari.
- Achiziționarea pachetului majoritar al **Bucur Obor S.A.** (tranzacție finalizată în T1 2022) în linie cu strategia de creștere a ponderii profiturilor din chirii.

Perspective pentru 2022

- Pentru 2022, One United Properties vizează o **cifră de afaceri de 1,523 miliarde de lei**, profit net de 548,7 milioane de lei și investiții de 1,163 miliarde de lei.
- Consiliul de Administrație va înainta o propunere privind **distribuirea dividendelor** înainte de AGA anuală, în linie cu strategia de dividende a One United Properties (cu plăți semestriale de dividende), dar se va concentra pe reinvestirea majorității profiturilor datorită oportunității de creștere și a ratelor de rentabilitate ridicate (marja netă de 36% în 2021).
- În 2022, One United Properties va acorda o atenție sporită sustenabilității, continuând o strategie ESG implementată în urma aderării la UN Global Compact în decembrie 2021. **Raportul de Sustenabilitate 2021** va fi publicat în primul semestru din 2022.

EVENIMENTE CHEIE

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

Vânzări proprietăți rezidențiale

699 de apartamente cu o suprafață totală de 62.514 mp, 926 de locuri de parcare și 69 de spații comerciale și alte unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 202,2 milioane de euro în 2021. În 2020, Grupul a vândut 184 de apartamente, cu o suprafață totală de 28.915 mp, 249 de locuri de parcare și 7 spații comerciale și alte unități pentru un total de 94 milioane de euro.

În 2021, cele mai căutate apartamente au fost apartamentele cu 2 camere, care au înregistrat o creștere a cererii cu 630%, urmate de apartamentele cu 3 camere, pentru care cererea a s-a apreciat cu 137%. Creșterea pentru aceste două tipuri de apartamente a fost determinată de vânzările din cadrul One Cotroceni Park. Vânzările pe tip de apartament sunt prezentate mai jos:

Tip apartament	31.12.2020	31.12.2021	Δ %
Studio	0	11	100%
2 camere	64	467	630%
3 camere	57	135	137%
4 camere	49	74	51%
5+ camere / vile	14	12	-14%
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	184	699	280%

Vânzările au explodat în 2021, în primul rând datorită demarării vânzărilor în a doua jumătate a anului pentru One Cotroceni Park. În S2 2021, Grupul a vândut 479 din 868 de unități rezidențiale disponibile, majoritatea semnificativă a unităților fiind apartamente cu două camere. Dezvoltarea are data de finalizare estimată pentru Q4 2023 și este cea mai mare dezvoltare a One United Properties până în prezent și totodată cea mai importantă în segmentul cu potențial ridicat de clienți cu venituri medii spre medii-mari.

Mai mult, în 2021, Grupul a înregistrat o creștere de aproape 10 ori a vânzărilor de apartamente în cadrul One Verdi Park, o dezvoltare cu 334 de unități rezidențiale, estimată a fi livrată în T4 2022. O creștere semnificativă a vânzărilor a fost înregistrată și pentru alte dezvoltări programate să fie livrate în 2022: creștere cu 69% a vânzărilor la One Modrogan și 44% la One Floreasca Vista (fosta dezvoltare Neo Floreasca Lake¹), precum și creștere cu 43% pentru One Peninsula, dezvoltare programată să fie finalizată în T2 2023. Aceste creșteri au fost contrabalansate de încetinirea vânzărilor în cadrul dezvoltărilor deja livrate sau care urmează să fie livrate și care sunt în mare parte deja vândute, respectiv One Mircea Eliade, One Mamaia Nord (fosta dezvoltare Neo Mamaia¹), One Herastrau Towers și One Timpuri Noi¹.

Dezvoltare	Livrare	31.12.2020	31.12.2021	Δ %
One Mircea Eliade	T4 2020	28	22	-21%
One Mamaia Nord	T1 2021	15	1	-93%
One Herastrau Towers	T4 2021	11	4	-64%
One Timpuri Noi	T1 2022	49	12	-76%
One Floreasca Vista	T2 2022	16	23	44%
One Verdi Park	T4 2022	11	103	836%
One Modrogan	T4 2022	13	22	69%
One Peninsula	T2 2023	23	33	43%
One Cotroceni Park	T4 2023	18	479	2561%
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE		184	699	280%

¹ Începând cu noiembrie 2021, One United Properties a decis să renunțe la marca NEO din cauza dificultății de a o poziționa la un nivel concurent cu ONE, în ciuda calității înalte și a designului produsului. În consecință, toate dezvoltările care aveau denumirea NEO au fost rebranduite. Noile denumiri sunt următoarele: One Mamaia Nord (fosta dezvoltare Neo Mamaia), One Floreasca Vista (fosta dezvoltare Neo Floreasca Lake), One Timpuri Noi (fosta dezvoltare Neo Timpuri Noi).

Vânzările proprietăților rezidențiale prezentate mai sus nu includ prevânzările către *early clients* (vânzări cu o marjă redusă care sprijină finanțarea achiziției de teren). Acestea sunt unități (apartamente, locuri de parcare și spații comerciale) pe care Grupul le-a pre-vândut clienților în faze incipiente ale dezvoltărilor, aflate în proces de obținere a autorizației de construcție. Valoarea totală a acestor vânzări în 2021 a fost de 53,6 milioane de euro, față de 8,6 milioane de euro în 2020, o creștere cu 522%.

Portofoliul de terenuri

La data de 31 decembrie 2021, One United Properties deținea terenuri pentru viitoare dezvoltări rezidențiale, aflate în proces de obținere a autorizației de construcție și în fază de planificare (având estimată demararea construcției în 2022) în București și Constanța (Mamaia), care au o suprafață totală de 159.000 mp și pe care Grupul preconizează dezvoltarea a peste 4.000 de apartamente. În afară de portofoliul de terenuri deținut, compania dispune de oportunități semnificative de achiziție, suprafețe de teren avute în vedere pentru dezvoltări ulterioare.

Achiziție indirectă a pachetului majoritar al Bucur Obor S.A.

În data de 19 noiembrie 2021, One United Properties a anunțat intenția de achiziționare (indirectă prin BO Retail Invest S.R.L) a pachetului majoritar al Bucur Obor, o companie listată pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, sub simbolul BUCU. În aceeași zi, prin împrumutul pus la dispoziție de Companie, BO Retail Invest S.R.L a achiziționat 54,4351% din capitalul social al Bucur Obor S.A. contra unei sume de 64.935.000 lei (preț per acțiune: 8.918 lei). Tranzacția a făcut obiectul unei autorizări din partea Consiliului Concurenței, pe care Compania a obținut-o în data de 4 februarie 2022. În data de 8 februarie 2022, One United Properties a finalizat achiziționarea de către Companie a controlului unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., și indirect a controlului asupra Bucur Obor. Achiziționarea pachetului majoritar de acțiuni al Bucur Obor este în concordanță cu strategia One United Properties de a crește ponderea profiturilor din chirii în profiturile totale ale Companiei. **Mai multe informații sunt disponibile AICI.**

Segmentul de birouri

În data de 17 ianuarie 2022, Grupul a informat piața cu privire la recepționarea One Cotroceni Park Office Faza I, dezvoltare de birouri și spații comerciale în București. Dezvoltarea are o suprafață închiriabilă brută (GLA) de 46.000 mp. La momentul publicării acestui raport, 78% din spațiile de birouri și cele comerciale au fost închiriate. **Mai multe informații sunt disponibile AICI.**

În prezent, portofoliul companiei include 101.000 mp de spații de birouri în cadrul clădirilor One Tower, One Cotroceni Park Office Faza I, One Herăstrău Office și One North Gate și va ajunge la o suprafață închiriabilă brută (GLA) de 136.000 mp după livrarea One Cotroceni Park Faza II.

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE GUVERNANȚĂ

Aderarea la UN Global Compact

În data de 6 decembrie 2021, One United Properties a informat piața cu privire la aderarea companiei la United Nations Global Compact, cea mai mare inițiativă de sustenabilitate corporativă din lume. Prin aderarea la UN Global Compact, One United Properties s-a angajat să sprijine cele Zece Principii ale Pactului Global privind drepturile omului, munca, mediul și combaterea corupției, precum și să raporteze periodic progresele înregistrate. **Mai multe informații sunt disponibile AICI.**

Una dintre primele inițiative puse în practică având în vedere UN Global Compact, a fost parteneriatul semnat de One United Properties cu Veolia România Soluții Integrate S.A. pentru a implementa soluții de eficientizare energetică sustenabile în dezvoltările rezidențiale ale One United Properties. Primele două dezvoltări care beneficiază de acest parteneriat sunt One Lake District și One Peninsula. **Mai multe informații sunt disponibile AICI.**

Publicarea primului raport de sustenabilitate

Aderarea la UN Global Compact face parte dintr-o strategie de sustenabilitate mai amplă a One United Properties, principalul dezvoltator sustenabil din România. În acest context, la sfârșitul lunii decembrie 2021, One United Properties a publicat primul Raport de Sustenabilitate, pentru 2020. Raportul își propune să ofere tuturor părților interesate ale Companiei o perspectivă și un punct de referință asupra aspectelor de Mediu, Sociale și de Guvernanță ale companiei în anul 2020, an premergător IPO-ului de la Bursa de Valori București. One United Properties va publica anual un Raport de Sustenabilitate. **Raportul pentru 2020 este disponibil AICI.**

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL

Includerea în FTSE Russell

În data de 20 decembrie 2021, acțiunile One United Properties au intrat în indicele FTSE Global All Cap. Indicele FTSE Global All Cap este un indice ponderat în funcție de capitalizarea pieței care reprezintă performanța acțiunilor cu capitalizare mare, medie și mică din piețele globale dezvoltate și emergente. În plus, acțiunile ONE au fost adăugate și în componența FTSE Global Small Cap, segmentul cu capitalizare mică din universul FTSE Global Equity Index, și FTSE Global Total Cap, care include companii de dimensiuni mari, medii, mici și micro. **Mai multe informații sunt disponibile AICI.**

Acordarea acțiunilor gratuite în conturile acționarilor

La data de 20 decembrie 2021, acțiunile gratuite, distribuite în proporție de 4 acțiuni noi alocate pentru fiecare 5 acțiuni ONE deținute, au fost acordate în conturile acționarilor. În urma acestei operațiuni, capitalul social al One United Properties este de 514.828.058,80 lei împărțit în 2.574.140.294 acțiuni ordinare cu o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune. **Mai multe informații sunt disponibile AICI.**

Parteneriat cu Raiffeisen Bank

Începând cu 3 ianuarie 2022, One United Properties beneficiază de serviciile de market maker Raiffeisen Bank International AG. Volumul minim corespunzător cotațiilor ferme de tip bid-ask furnizate de Raiffeisen Bank International este de 100.000 de acțiuni, diferența maximă între bid și ask fiind de 1,75%. Raiffeisen furnizează servicii de market making pe parcursul a cel puțin 70% dintr-o sesiune de tranzacționare. One United Properties continuă, de asemenea, să beneficieze de aceste servicii furnizate de BRK Financial Group. **Mai multe informații sunt disponibile AICI.**

În plus, în temeiul acordului, afiliatul Raiffeisen Bank International, Raiffeisen Centrobank AG, a lansat și patru produse structurate – două certificate turbo long și două drepturi de opțiune de tip call (warrant) care au ca activ suport acțiunile ONE. **Mai multe informații sunt disponibile AICI.**

Acoperire analiști

One United Properties este una dintre cele mai acoperite acțiuni românești, având 6 analiști financiari: Dumitru Procopovici (BT Capital Partners), Camil Apostol (Goldring), Florin-Adrian Ciocoi, (Ipopema Securities), Adrian-Cosmin Patruți (Raiffeisen Bank), Alina David (Swiss Capital), și Jakub Caithaml (Wood & Co).

Lichiditate

De la IPO-ul din 12 iulie 2021, acțiunile ONE sunt în mod constant printre cele mai tranzacționate instrumente financiare la Bursa de Valori București. Valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile ONE între 12 iulie și 31 decembrie 2021 a fost de 1.858.448 lei. La 31 decembrie 2021, One United Properties avea 4.775 de acționari, o creștere de 50% față de situația post-IPO.

ANALIZĂ REZULTATE FINANCIARE

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a atins pragul istoric de 1,101 miliarde de lei, în creștere cu 105% față de 2020. Dublarea cifrei de afaceri a fost determinată în primul rând de o creștere cu 54% a veniturilor din vânzarea proprietăților rezidențiale, care au ajuns la 675,4 milioane de lei în 2021. Venitul net din vânzările rezidențiale a fost de 241,7 milioane de lei în 2021, în creștere cu 58% față de 2020, generând o marjă netă pentru segmentul rezidențial de 36%, o creștere de 1pp față de 2020.

Veniturile și profiturile din dezvoltarea clădirilor de birouri au crescut cu 412% în 2021, ajungând la 298,6 milioane de lei datorită dezvoltării avansate a clădirilor de birouri, impactul principal fiind generat de recepționarea One Cotroceni Park Office Faza I, finalizarea lucrărilor structurale pentru OCP Office Faza II, One Tower începe să aducă venituri semnificative din chirii, precum și creșterea suprafețelor închiriate și pre-închiriate. Valoarea este estimată de către evaluatorul independent Colliers.

Veniturile din chirii din cadrul diviziei de birouri au ajuns la 11,8 milioane lei, în creștere cu 608%. Cea mai mare parte a veniturilor a fost generată în S2 2021, datorită mutării chiriașilor în clădirea de birouri One Tower. La 31.12.2021, One Tower avea un grad de ocupare de 85%. Veniturile din chirii vor continua să crească în 2022 ca urmare a recepționării în decembrie 2021 a One Cotroceni Park Faza 1 (la momentul publicării acestui raport, gradul de închiriere este de 78%), închirierea aproape integrală a One Tower (la momentul publicării acestui raport, gradul de închiriere este de 94%), precum și prin consolidarea rezultatelor înregistrate de Bucur Obor.

Cheltuielile generale și administrative au crescut cu 23%, de la 33,4 lei la 41,2 milioane de lei, determinate de costurile de operare ale clădirilor finalizate și creșterea activităților de CSR. Cheltuielile administrative au crescut cu doar 10%, ajungând la 32,9 milioane lei, în ciuda unei dimensiuni semnificativ mai mari a companiei și a operațiunilor, în timp ce alte cheltuieli de exploatare au crescut cu 189%, atingând o valoare de 10,8 milioane lei, creștere determinată în principal de costurile de funcționare ale clădirilor rezidențiale finalizate și de donații și sponsorizări care sunt integral deductibile din impozitul pe profit. Includerea costurilor de funcționare ale dezvoltărilor rezidențiale în alte cheltuieli de exploatare este determinată de faptul că dezvoltarea deja finalizată One Mircea Eliade nu a fost încă vândută în totalitate.

EBITDA a crescut cu 181%, de la 217,3 lei la 611,7 milioane de lei. Profitul brut a atins 603,5 milioane de lei, în creștere cu 192% față de 2020, în timp ce profitul net a crescut cu 186%, ajungând la 506,4 milioane lei. Impozitul pe profit pentru anul 2021 s-a ridicat la 97,1 milioane de lei, din care 17 milioane de lei reprezintă cheltuiala efectivă, iar restul de 80 milioane de lei reprezintă impozitul amânat pe profit, generat în principal de câștigurile din evaluarea proprietăților, care vor deveni impozabile doar în cazul vânzărilor acestora.

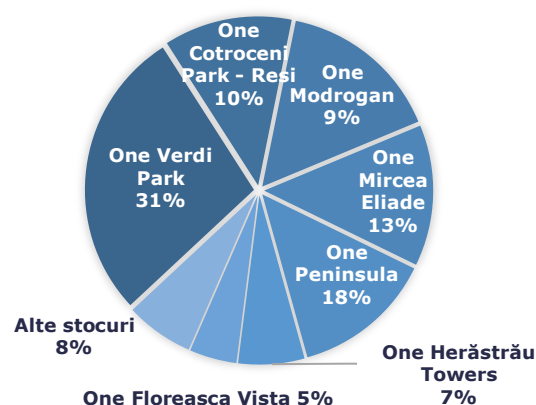
Poziții P&L selectate (RON)	2020A	2021P	Δ %
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	437.503.724	675.384.711	54%
Venituri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	58.349.105	298.641.425	412%
Venituri din chirii	1.313.724	6.544.367	398%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	355.719	5.277.520	1384%
Alte venituri operaționale	1.377.287	5.688.365	313%
Venituri din dezvoltarea proprietăților de birouri	3.739.093	53.125.517	1321%
Venituri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (portofoliul de terenuri)	34.165.272	56.142.168	64%
Costul proprietăților rezidențiale vândute	284.286.135	433.650.570	53%
Cheltuieli G&A	33.406.620	41.160.337	23%
EBITDA	217.325.786	611.698.401	181%
EBT	206.658.661	603.519.210	192%
Profit net	176.936.343	506.397.542	186%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 64% în 2021, ajungând la 2,793 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut cu 44%, ajungând la 1,508 miliarde de lei, determinate de o creștere de 44% a investițiilor imobiliare care au ajuns la 1,458 miliarde de lei la 31.12.2021 ca urmare a recepționării One Cotroceni Park Office Faza I, finalizarea structurii pentru OCP Office Faza II, precum și atingerea gradului de ocupare de aproape 90% în One Tower (toate aceste elemente influențând și veniturile din clădirile de birouri în curs de dezvoltare în situațiile financiare). Activele circulante aproape s-au dublat, ajungând la 1,285 miliarde de lei, determinate în principal de triplarea numerarului și a echivalentelor de numerar (508,4 milioane de lei la 31.12.2021), creșterea cu 83% a creanțelor comerciale (191,5 milioane de lei) și creșterea cu 34% a proprietăților rezidențiale.

Creșterea proprietăților rezidențiale, de la 257,3 milioane de lei, la 343,8 milioane de lei, a fost generată de construcția de dezvoltări rezidențiale și reclassificarea parțială a investițiilor imobiliare One Cotroceni Park componenta rezidențială și reclassificarea componentei de birouri a One Verdi Park, unde a doilea turn dintre cele două a fost autorizat pentru dezvoltare rezidențială.

Proprietăți rezidențiale în '000 RON	31.12.2020	31.12.2021
One Verdi Park	10.459	105.483
One Cotroceni Park - Rezidential	-	35.007
One Modrogan	57.636	29.866
One Mircea Eliade	58.825	45.598
One Peninsula	52.067	60.217
One Herăstrău Towers	36.271	23.738
One Floreasca Vista	13.457	17.041
One Timpuri Noi	11.277	10.949
One Mamaia Nord 2	7.401	2.793
One Herastrau Vista	5.519	4.818
One Mamaia Nord 1	3.303	7.152
Alte stocuri	1.131	1.107
TOTAL	257.348	343.769



Poziția de numerar a crescut cu 197% în 2021, ajungând la 508,4 milioane de lei la sfârșitul anului 2021, determinată de încasările nete de numerar din IPO, în valoare de 252 de milioane de lei și de fluxurile de numerar pozitive generate din activitatea de vânzări și chirii. Comparativ cu trimestrul trecut, poziția de numerar a scăzut cu 16% datorită investițiilor continue în dezvoltări precum și în portofoliul de terenuri, precum și datorită achiziției indirecte a pachetului majoritar de acțiuni al Bucur Obor pentru 64,9 milioane de lei.

Capitaluri proprii și datorii

Capitalurile proprii s-au dublat în 2021, ajungând la 1,644 miliarde de lei. Creșterea a fost determinată în principal de profiturile generate de companie (profitul reportat care a ajuns la 797,2 milioane de lei la sfârșitul anului 2021), precum și de creșterea de capitaluri de 252 de milioane de lei din IPO care a avut loc în T3 2021.

Datoriile au crescut cu 31% în 2021, însumând 1,149 miliarde de lei la sfârșitul anului 2021, determinate în principal de o creștere cu 98% a datoriilor pe termen lung (579,7 milioane de lei la 31.12.2021) și compensate marginal de o scădere de 3% a datoriilor pe termen scurt (569,4 milioane de lei la 31.12.2021). Această evoluție a fost determinată în primul rând de înlocuirea datoriilor pe termen scurt în S1 2021 cu un împrumut de investiții pe termen lung obținut de la Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre, așa cum este menționat în raportul S1 2021. Mai mult, în T3 2021, Grupul a convertit datoria pe termen lung de la acționarii minoritari în valoare totală de 114,5 milioane de lei în capitaluri proprii pentru One Cotroceni Park. Această scădere a fost însă contrabalansată de un împrumut bancar pe termen lung în valoare de aproximativ 80 milioane de lei, care reprezintă în principal sumele atrase din împrumuturile bancare pentru One Cotroceni Park Office Faza I și One Peninsula în T4 2021.

BUGET 2022

În data de 11 ianuarie 2022, One United Properties a publicat Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2022, care a fost adoptat de Consiliul de Administrație pe 10 ianuarie 2022 și care este supus aprobării de către acționari în Adunarea Generală a Acționarilor, care va avea loc pe 26 aprilie 2022.

Bugetul pentru anul 2022 este prezentat în tabelul de mai jos și include rezultatele preconizate a fi generate de Companie la nivel consolidat.

Buget 2022 One United Properties	RON	Δ% vs. 2021P
Cifra de afaceri	1.523.119,444	35%
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	1.217.899.669	72%
Venituri din chirii	71.778.670	507%
Rezultat din exploatare	663.366.162	8%
Profit net	548.709.933	9%
Investiții	1.162.506.607	

Pentru 2022, One United Properties estimează finalizarea următoarelor dezvoltări rezidențiale: One Verdi Park, One Modrogan, One Timpuri Noi și One Floreasca Vista, care vor contribui semnificativ la venitul net al companiei. Veniturile din chirii sunt estimate să ajungă la 71,78 milioane de lei în 2022, ca urmare a ocupării integrale a One Tower, recepției One Cotroceni Park Faza I și închirierii acestuia, precum și a achiziției pachetului majoritar de acțiuni la Bucur Obor. Mai mult, compania estimează finalizarea fazei II a One Cotroceni Park înainte de sfârșitul anului, ceea ce va genera și mai multe venituri recurente în următorii ani.

Mai multe detalii sunt disponibile AICI și AICI.

REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE

DECLARAȚIA DE PROFIT & PIERDERE (RON)	2020A	2021P	Δ %
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	437.503.724	675.384.711	54%
Costul proprietăților rezidențiale vândute	(284.286.135)	(433.650.570)	53%
Venituri nete din vânzarea proprietăților rezidențiale	153.217.589	241.734.141	58%
Venituri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	58.349.105	298.641.425	412%
Venituri din chirii	1.313.724	6.544.367	398%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	355.719	5.277.520	1384%
Cheltuieli cu serviciile furnizate chiriașilor	(355.719)	(5.277.521)	1384%
Venitul net din chirii	628.975	2.678.961	326%
Comisioane de intermediere imobiliară	(1.093.357)	(3.142.561)	187%
Cheltuieli administrative	(29.952.793)	(32.894.470)	10%
Alte cheltuieli de exploatare	(3.737.757)	(10.811.671)	189%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	632.372	536.526	-15%
Alte venituri din exploatare	1.377.287	5.688.365	313%
Venituri din investiții imobiliare finalizate	3.739.093	53.125.517	1321%
Venituri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (portofoliu de terenuri)	34.165.272	56.142.168	64%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	217.325.786	611.698.401	181%
Venituri financiare	3.797.874	12.139.089	220%
Cheltuieli financiare	(15.198.802)	(21.846.098)	44%
Proporția rezultatului din companii asociate	733.803	1.527.818	108%
Profit brut	206.658.661	603.519.210	192%
Impozit pe venit	(29.722.318)	(97.121.668)	227%
Profit net	176.936.343	506.397.542	186%

A = Auditate

P = Preliminare neauditate

BILANȚ CONSOLIDAT

BILANȚ (RON)	31.12.2020A	31.12.2021P	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	1.048.574.408	1.507.899.586	44%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active necorporale	164.707	597.608	263%
Investiții imobiliare	1.010.415.976	1.458.229.031	44%
Active aferente dreptului de utilizare	1.221.167	446.388	-63%
Active deținute la entitățile asociate	1.439.340	2.967.158	106%
Alte active financiare	-	9.408.917	100%
Imobilizări corporale	16.077.142	16.994.408	6%
ACTIVE CIRCULANTE	655.180.191	1.284.831.286	96%
Stocuri	257.348.157	343.768.561	34%
Avansuri acordate furnizorilor	50.890.026	93.266.448	83%
Creanțe comerciale	104.643.962	191.536.913	83%
Alte creanțe	70.781.030	128.349.934	81%
Cheltuieli în avans	545.370	19.517.269	3479%
Numerar și echivalente de numerar	170.971.646	508.392.161	197%
TOTAL ACTIVE	1.703.754.599	2.792.730.872	64%
CAPITALURI PROPRII	824.031.402	1.643.667.605	99%
Capital social	259.824.598	514.828.059	98%
Primă de acțiuni	9.192	4.307.782	46764%
Acțiuni de trezorerie	(26.765.560)	-	-100%
Alte rezerve de capital	463.393	1.390.179	200%
Venituri reținute	498.235.187	797.166.355	60%
Interese care nu controlează	92.264.592	325.975.230	253%
DATORII	879.723.197	1.149.063.267	31%
DATORII PE TERMEN LUNG	292.376.274	579.702.574	98%
Credite și împrumuturi de la bănci și altele	120.076.805	390.342.321	225%
Credite și împrumuturi de la acționarii minoritari	70.659.819	7.425.912	-89%
Provizioane	734.913	564.912	-23%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	100.904.737	181.369.429	80%
DATORII PE TERMEN SCURT	587.346.923	569.360.693	-3%
Beneficiile angajaților	444.628	553.841	25%
Credite și împrumuturi de la bănci și altele	37.547.728	34.260.754	-9%
Credite și împrumuturi de la acționarii minoritari	156.083.575	87.228	-100%
Datorii de leasing	1.208.149	446.409	100%
Datorii comerciale și alte datorii	96.243.622	123.584.928	28%
Venituri în avans	-	1.145.855	-5%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.964.019	3.018.114	54%
Avansuri încasate de la clienți	293.855.202	406.263.564	38%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.703.754.599	2.792.730.872	64%

A = Auditate

P = Preliminare neauditare

INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, rezultat consolidat, la 31 decembrie 2021, sunt prezentați mai jos.

**Date financiare
în RON**

31 decembrie 2021

Indicatorul lichidității curente

Active curente	1.284.831.286	= 2,3
Datorii curente	569.360.693	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat	432.116.215	= 26,3%
Capital propriu	1.643.667.605	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți	148.090.437.50	= 0,13
Cifra de afaceri	1.100.804.073	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri	1.100.804.073	= 0,73
Active imobilizate nete	1.507.899.586	

Loan to value

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Datoria financiară	432.116.215	384.367.927
Active imobiliare	1.801.997.592	1.267.764.133
	= 24%	= 30%

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.



BIROURI

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.

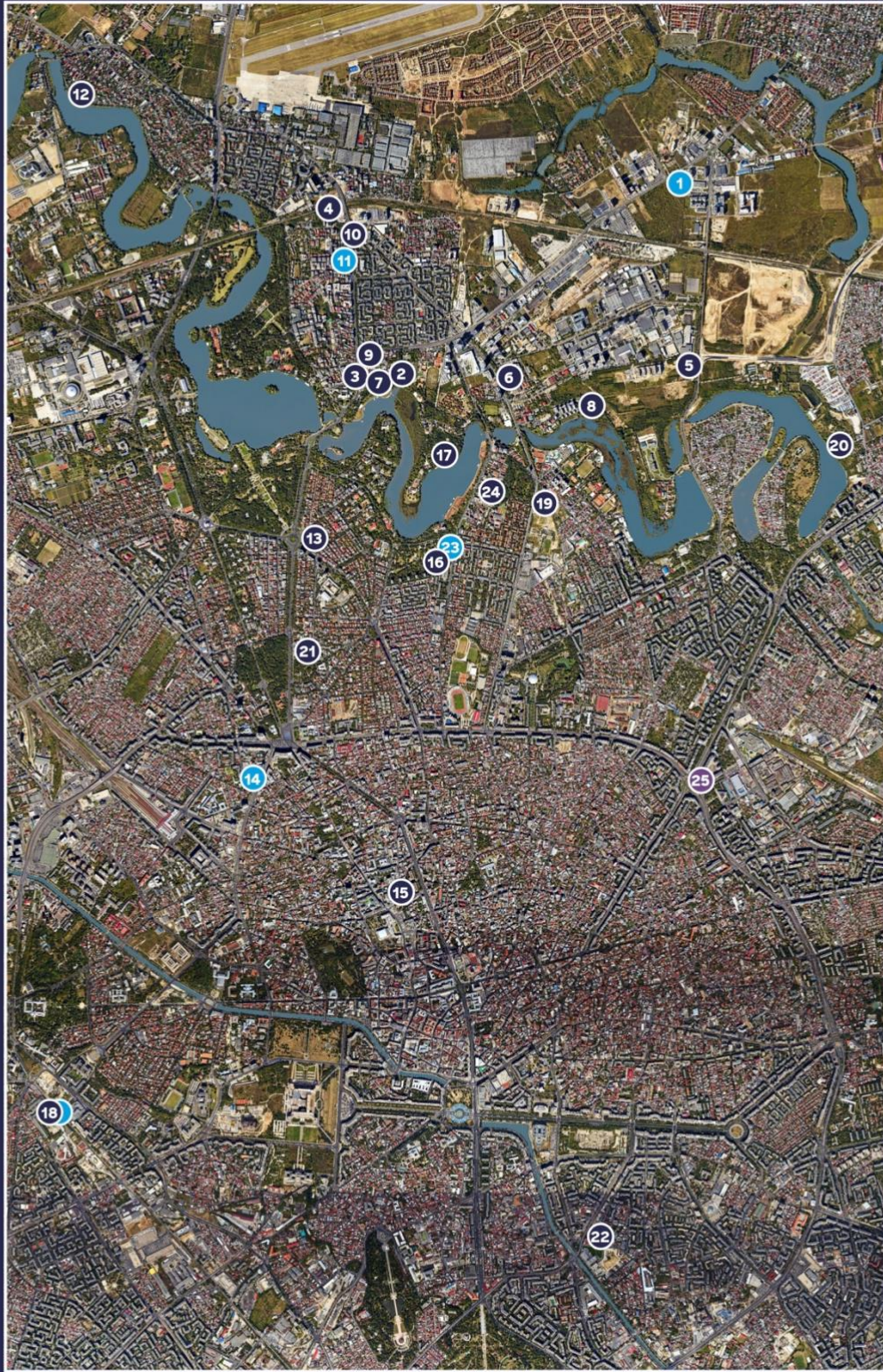


COMERCIAL

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.

DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES





DECLARAȚIA CONDUCERII

Bucharest, 28 februarie 2022

Subsemnații, pe baza celor mai bune informații disponibile, confirmăm următoarele:

- a) situațiile financiare preliminare consolidate simplificate întocmite pentru perioada de 12 luni încheiată la 31 decembrie 2021 oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea privind activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale societății One United Properties S.A. și a grupului din care aceasta face parte, așa cum este prevăzut de standardele de contabilitate aplicabile; și
- b) raportul atașat acestei declarații, întocmit în conformitate cu art. 67 din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de 12 luni încheiată la 31 decembrie 2021, cuprinde informații corecte și conforme cu realitatea cu privire la dezvoltarea și performanța societății One United Properties S.A. și a grupului din care aceasta face parte.

Președinte Consiliu de Administrație

Claudio Cisullo

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu