

one

UNITED PROPERTIES

RAPORT

S1

2022



one.ro

CUPRINS

Raport financiar la 30 iunie 2022

EVENIMENTE CHEIE	5
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	10
SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE	13
BILANȚ CONSOLIDAT	14
SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE	15
BILANȚ INDIVIDUAL	16
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	17
PERSPECTIVE ȘI RISCURI PENTRU ANUL 2022	18
DESPRE ONE UNITED PROPERTIES	19
DECLARAȚIA CONDUCERII	21



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 interimare consolidate simplificate precum și situațiile financiare individuale simplificate 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 interimare consolidate simplificate la 30 iunie 2022 **sunt revizuite de auditor**, în timp ce situațiile financiare individuale simplificate sunt **auditate**.

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



PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE

Cifre financiare cheie pentru S1 2022

- **Creștere de 56% a veniturilor consolidate** ale One United Properties în S1 2022 vs. S1 2021, după ce Grupul a atins venituri de 675,9 milioane de lei.
- Veniturile din **segmentul rezidențial** au ajuns la **386,8 milioane de lei**, o creștere de 16% față de aceeași perioadă a anului trecut. **Marja netă** a segmentului rezidențial a ajuns la **49%**, o creștere de 17pp față de S1 2021.
- **Veniturile din chirii** au crescut de 30 de ori, ajungând la **23,4 milioane de lei**, datorită veniturilor obținute de la chiriașii din One Tower, One Cotroceni Park Office Faza 1 (cu un impact încă limitat datorită faptului că majoritatea chiriașilor au efectuat lucrări de amenajare în S1 2022), precum și a veniturilor generate de Bucur Obor.
- **Cheltuielile Generale și Administrative** au crescut cu 345%, până la **60,3 milioane de lei**, în principal datorită alocării non-cash a programului de Stock Option Plan (SOP) pentru membrii executivi ai CA, ca urmare a îndeplinirii criteriilor de performanță legate de creșterea valorii companiei. Excluzând acest eveniment extraordinar, cheltuielile Generale și Administrative au crescut cu 35% față de anul trecut.
- **EBITDA** a crescut cu 107% față de anul precedent, ajungând la **392,7 milioane de lei** în S1 2022. **Rezultatul brut** a ajuns la **389,8 milioane de lei**, în creștere cu 114% față de aceeași perioadă a anului trecut, în timp ce profitul net a crescut cu 136% față de primul semestru din 2021, ajungând la **347,8 milioane de lei**.
- Menținerea unei **poziții puternice de numerar**, de **467,5 milioane de lei**, excluzând efectul majorării capitalului social, care a adus încă 253,7 milioane de lei în T3 2022.
- Indicatorul **loan-to-value** a fost de **25%** la sfârșitul lui S1 2022, fiind stabil de la începutul anului, dovedind o situație financiară solidă și un nivel scăzut al efectului de levier al Grupului în comparație cu alte companii similare din Europa.

Evenimente cheie în S1 2022

- **167 de apartamente**, cu o suprafață totală de 15.892 mp, 419 locuri de parcare și 32 de spații comerciale și alte unități au fost vândute și pre-vândute în S1 2022 pentru o sumă totală de 66,5 milioane de euro.
- La 30 iunie 2022, **80% din apartamentele** în curs de dezvoltare au fost vândute (85% cu excepția One Lake Club Faza 2, unde vânzările au început la sfârșitul lui T2 2022). Sumele datorate în baza contractelor încheiate cu clienții la 30 iunie 2022 sunt de **168,2 milioane de euro până la sfârșitul anului 2023** (57,1 milioane de euro în 2022 și 111,1 milioane de euro în 2023).
- Finalizarea achiziției pachetului majoritar al **Bucur Obor SA**, cu 26.000 mp suprafață închiriabilă brută și anunțarea achiziționării **Fabricii Ford**, dezvoltare care odată finalizată va avea 13.000 mp suprafață închiriabilă brută. Achiziția terenului pentru **One City Club** în sectorul 2 din București, unde vor fi construite aproximativ 200 de apartamente.

Perspective pentru S2 2022

- Conducerea menține bugetul pe 2022, vizând un profit net de **548,7 milioane de lei** și investiții de 1,163 miliarde de lei.
- Achizițiile în T3 2022 a clădirii de birouri **One Victoriei Plaza** cu o suprafață închiriabilă brută de aproximativ 12.000 mp, a terenului pentru noua dezvoltare **One Herăstrău City**. În următoarele 12 luni vor urma achizițiile a opt noi terenuri, folosind capitalul nou obținut în valoare de **253,7 milioane de lei**.
- Lansarea vânzării la noile dezvoltări: **One Lake Club (Faza 2)** la sfârșitul lui S2 2022 și **One Herăstrău Vista** în T3 2022, alte patru dezvoltări, One Lake District, One High District, One Lake Club (Faza 1) și One Floreasca Towers așteaptă autorizațiile pentru a da startul vânzării.



One
UNITED PROPERTIES

Conferință rezultate S1 2022

23.08.2022 | orele 10:00 & 11:00

Vă invităm să participați la conferințele privind rezultatele din S1 2022 cu conducerea One United Properties pentru a discuta performanța din prima jumătate a anului, precum și perspectivele pentru S2 2022. Conferința va fi găzduită de Victor Căpitanu (co-CEO), Cosmin Samoilă (CFO) și Zuzanna Kurek (IR Manager).

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



EVENIMENTE CHEIE

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

Vânzări rezidențiale

În prima jumătate a anului 2022 au fost vândute și pre-vândute 167 de apartamente cu o suprafață totală de 15.892 mp, 419 locuri de parcare și 32 de spații comerciale și alte unități pentru un total de 66,5 milioane de euro. În aceeași perioadă a anului 2021, Grupul a vândut și pre-vândut 261 de apartamente, cu o suprafață totală de 26.309 mp, 345 de locuri de parcare și 8 spații comerciale și alte unități pentru un total de 96,3 milioane de euro.

Scăderea vânzărilor de unități în S1 2022, comparativ cu aceeași perioadă din 2021, a fost determinată în principal de lipsa stocului disponibil și de faptul că doar un număr limitat de apartamente este disponibil în fiecare dintre dezvoltări. La data de 30 iunie 2022, 80% dintre apartamentele aflate în curs de dezvoltare erau vândute. Cu excepția dezvoltării nou adăugate, One Lake Club (Faza 2), apartamentele vândute au reprezentat 85% din stocul disponibil. Pe de altă parte, valoarea per unitate vândută și per metru pătrat a crescut în S1 2022 comparativ cu S1 2021.

Acest lucru duce la situația în care vânzările încetinesc în mod natural în apropierea finalizării proiectului din cauza opțiunilor limitate pentru viitorii cumpărători. Obiectivul principal al companiei înainte de sfârșitul anului este de a accelera procesul de autorizare a noilor dezvoltări. În cursul T3 din 2022, au fost demarate vânzările la două noi dezvoltări, One Lake Club (Faza 2) și One Herăstrău Vista. Înainte de sfârșitul anului, One United Properties dorește să demareze vânzările la următoarele dezvoltări: One Lake District, One Lake Club (Faza 1), One High District și One Floreasca Towers, sub rezerva obținerii autorizațiilor de construcție de la autoritățile competente. La data publicării acestui raport, documentele pentru aceste dezvoltări au fost depuse la autoritățile relevante și au fost confirmate ca fiind 100% complete.

Majoritatea apartamentelor vândute de One United Properties în S1 2022 au fost apartamente cu două camere, datorită cererii ridicate pentru astfel de apartamente la One Cotroceni Park, înregistrând totuși o scădere de 19% față de anul precedent din cauza stocului limitat. Pe locul al doilea în topul celor mai căutate apartamente au fost cele cu trei camere, în principal la One Verdi Park și One Cotroceni Park, urmate de cele cu patru camere, precum și de penthouse-uri și vile. În T2 2022, compania a vândut două penthouse-uri la One Verdi Park.

Vânzările per tipuri de apartamente sunt prezentate mai jos:

Tip de apartament	30.06.2022	30.06.2021	Δ %
Studio	1	6	-83%
2 camere	112	138	-19%
3 camere	26	73	-64%
4 camere	23	38	-39%
5+ camere și vile	5	6	-17%
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	167	261	-36%

La fel ca în cele două trimestre anterioare, majoritatea apartamentelor vândute sunt parte din One Cotroceni Park, cel mai mare proiect imobiliar al One United Properties de până acum. În S1 2022, Grupul a pre-vândut 102 unități rezidențiale, iar la sfârșitul primului trimestru din 2022, au rămas 70 de unități disponibile pentru vânzare. Chiar dacă s-a înregistrat o ușoară scădere a vânzărilor față de perioada



anterioară, este important de subliniat faptul că One United Properties a vândut în mai 2021, 124 de unități din cadrul One Cotroceni Park într-o singură tranzacție către ACC Investment, o companie de investiții care achiziționează apartamente pentru a le închiria sau revinde în viitor. Această tranzacție a avut loc înainte de startul oficial al vânzărilor, care a avut loc în T3 2021. Excluzând acest eveniment punctual, Grupul a înregistrat o creștere de 22% a vânzărilor în S1 2022, comparativ cu S1 2021.

A doua dezvoltare cu cele mai multe vânzări în S1 2022 a fost One Verdi Park, un proiect care urmează să fie livrat în T4 2022 și unde 80 de unități rămăseseră disponibile pentru vânzare la 30 iunie 2022. Restul dezvoltărilor au înregistrat un grad variabil de încetinire a vânzărilor față de anul precedent, din cauza disponibilității scăzute a stocului, deoarece majoritatea dezvoltărilor sunt aproape de a fi vândute în totalitate. Acest lucru este vizibil în special pentru dezvoltările care au fost deja livrate, cum ar fi One Mircea Eliade, One Herăstrău Towers sau dezvoltările aproape finalizate precum, One Timpuri Noi sau One Floreasca Vista. Un eveniment extraordinar a fost înregistrat pentru One Mamaia Nord, unde un contract pentru 10 apartamente a fost anulat. Aceste apartamente vor reveni pe piață pentru vânzare în perioada următoare.

Vânzările per dezvoltare sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Livrare	30.06.2022	30.06.2021	Δ %
One Mircea Eliade	T4 2020	4	14	-71%
One Mamaia Nord	T1 2021	0	0	-
One Herăstrău Towers	T4 2021	2	5	-60%
One Timpuri Noi	T3 2022	2	9	-78%
One Floreasca Vista	T3 2022	3	11	-73%
One Verdi Park	T4 2022	48	57	-16%
One Modrogan	T4 2022	1	8	-88%
One Peninsula	T2 2023	0	25	-100%
One Cotroceni Park	T4 2023	102	132	-23%
One Lake Club (Faza 2)	T3 2024	5	-	-
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE		167	261	-36%

Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale de 66,5 milioane de euro include vânzările anticipate către *early clients* (vânzări cu marjă inferioară care ajută la finanțarea achiziției de terenuri). Acestea sunt unități pe care Grupul le-a vândut în avans către *early clients* în cadrul unor proiecte care mai trebuie să primească autorizații de construcție. Valoarea totală a acestor vânzări în S1 2022 a fost de 8,7 milioane de euro, față de 13,7 milioane de euro în S1 2021.

Demararea noilor vânzări

În iulie 2022, One United Properties a demarat vânzările pentru un nou proiect rezidențial, **One Lake Club** (Faza 2), cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) de 35,3 milioane de euro. Faza 2 va fi alcătuită din două clădiri cu 119 unități rezidențiale. One Lake Club Faza 2 face parte din dezvoltarea One Lake Club, cu o GDV totală de 214,9 milioane de euro. Faza 1 este în prezent în curs de autorizare, în timp ce terenul pentru Faza 2 a fost achiziționat în aprilie 2022, cu toate avizele necesare. Lucrările de construcție la Faza 2 au început în T2 2022 și acoperă în prezent nivelurile subterane și structura. **Mai multe informații AICI.**

În august 2022, odată cu demararea construcției, One United Properties a început vânzările pentru **One Herăstrău Vista**, un ansamblu rezidențial care va fi alcătuit din 117 unități, cu GDV de 38,1 milioane de euro. **Mai multe informații AICI.**

Clienții pot achiziționa apartamente la One Lake Club și la One Herăstrău Vista folosind oricare dintre cele trei opțiuni de plată (30% la semnare și 70% la livrare, 5 tranșe egale sau plata anticipată integrală).



Portofoliu de terenuri

La data de 30 iunie 2022, One United Properties deținea 180.000 mp de terenuri pentru viitoare dezvoltări rezidențiale, în curs de autorizare și în faza de planificare (acestea din urmă având estimată demararea construcției în 2022 și 2023), în București și în Constanța (Mamaia). Grupul estimează construirea a peste 4.200 de apartamente și spații comerciale pe aceste terenuri. La momentul publicării acestui raport, portofoliul de terenuri a crescut în continuare până la aproximativ 217.000 mp, cu un total de drepturi de construire supraterană de peste 750.000 mp, unde vor fi construite peste 5.200 de apartamente și spații comerciale.

În data de 30 iunie 2022, One United Properties și-a extins portofoliul de terenuri prin achiziția unui teren pe strada Ramuri Tei nr. 3 din București, cu o suprafață de 10.710 mp, unde compania intenționează să construiască o dezvoltare preponderent rezidențială denumită **One City Club**. Noua dezvoltare va cuprinde aproximativ 200 de apartamente organizate în blocuri de mică înălțime, cu o suprafață totală construibilă (GBA) de 37.000 mp, din care 27.000 mp supraterani și 10.000 mp subterani. **Mai multe informații AICI.**

În data de 26 iulie 2022, Compania a achiziționat un teren de 36.869 mp pe Bulevardul Poligrafiei nr. 50 și 52-54, în București, unde va construi o dezvoltare preponderent rezidențială, **One Herăstrău City**. Noua dezvoltare va cuprinde aproximativ 900 de apartamente organizate în cadrul a șapte turnuri înalte, cu o GBA de până la 150.000 mp deasupra solului și 70.000 mp subteran. **Mai multe informații AICI.**

În afară de portofoliul de terenuri deținute, compania are o rezervă importantă de noi terenuri pentru dezvoltare ulterioară. One United Properties se află în prezent în negocieri avansate pentru opt viitoare dezvoltări, precum și în stadii incipiente de discuții sau negocieri pentru alte peste 20 de dezvoltări. Cele opt dezvoltări în curs de negociere se concentrează în principal pe proprietăți rezidențiale pentru cei cu venituri medii și medii-mari și vor fi finanțate cu ajutorul capitalului obținut în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social.

Segmentul comercial

În data de 17 ianuarie 2022, Grupul a informat piața despre recepționarea One Cotroceni Park Office Faza 1, o dezvoltare de birouri și spații comerciale situată în București. Dezvoltarea are o suprafață închiriabilă brută (GLA) de 46.000 mp. La momentul publicării acestui raport, 83%, din spațiile de birouri și comerciale din Faza 1 și 50% din Faza 2 au fost închiriate. **Mai multe informații AICI.**

În urma obținerii aprobării din partea Consiliului Concurenței, în data de 8 februarie 2022, One United Properties a finalizat tranzacția prin care a achiziționat controlul unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., și indirect asupra Bucur Obor, un centru comercial din București cu o GLA de 26.000 mp. **Mai multe informații AICI.**

În data de 24 martie 2022, One United Properties a anunțat achiziționarea fostei **Fabrici Ford**, situată în cadrul dezvoltării One Floreasca City. **One Gallery** va găzdui spații de retail, cu magazine de lux și restaurante. Clădirea, care este estimată să fie recepționată în termen de 2 ani de zile, va avea o GLA de aproximativ 13.000 mp și 400 locuri de parcare construite pe 2 etaje subterane. GDV estimat la finalizare este de aproximativ 82 milioane de euro. **Mai multe informații AICI.**

În data de 25 iulie 2022, One United Properties a informat piața că One Tower, clădire de birouri care face parte din One Floreasca City, cu o GLA de 23.750 mp, a ajuns la 100% grad de ocupare. **Mai multe informații AICI.**

Pe 27 iulie 2022, Grupul a informat piața cu privire la preluarea unei participații de 100% din acțiunile unei companii care deține și operează o clădire de birouri situată pe Bulevardul Nicolae Titulescu nr. 29-



31 din București, denumită **One Victoriei Plaza**. Clădirea de birouri are o GLA de aproximativ 12.000 mp și este închiriată în totalitate către First Bank în calitate de chiriaș pentru o perioadă rămasă de aprox. 12 ani, cu o opțiune de întrerupere după 7 ani. Venitul anual din chirie generat de clădire este de aproximativ 1,9 milioane de euro și este indexat cu rata anuală a inflației. **Mai multe informații AICI.**

În urma achizițiilor de mai sus, portofoliul comercial al Grupului va ajunge la GLA de aproape 190.000 mp până la sfârșitul anului, din care portofoliul de birouri va fi de 148.000 mp după livrarea One Cotroceni Park Office Faza 2.

PRINCIPALELE EVENIMENTE DE GUVERNANȚĂ

Decizii judecătorești favorabile referitoare la One Floreasca City

În data de 1 aprilie 2022, One United Properties a informat piața despre decizia favorabilă a Curții de Apel București referitoare la One Floreasca City, care a confirmat valabilitatea actelor și demersurilor care au stat la baza dezvoltării și a respins contestația reclamantelor. Hotărârea este definitivă. **Mai multe informații AICI.**

În data de 15 aprilie 2022, Compania a informat piața despre o altă decizie favorabilă a Curții de Apel București referitoare la One Floreasca City, în care instanța a respins contestația de anulare a acordului de mediu. Hotărârea instanței este definitivă. **Mai multe informații AICI.**

Decizii judecătorești favorabile referitoare la One Peninsula

În data de 25 mai 2022, One United Properties a informat piața cu privire la decizia favorabilă a Curții de Apel București referitoare la One Peninsula, care confirmă valabilitatea actelor și demersurilor care au stat la baza dezvoltării și a respins contestația reclamanților. Hotărârea instanței este definitivă. **Mai multe informații AICI.**

Decizia Curții de Apel București referitoare la One Modrogan

În data de 8 iulie 2022, One United Properties a informat piața cu privire la decizia Curții de Apel București privind One Modrogan, suspendând temporar construcția pe șantier, până la pronunțarea primei hotărâri în dosarul principal privind această dezvoltare. Hotărârea instanței în cauza principală va fi pronunțată în dosarul 11527/3/2022, înregistrat pe rolul Tribunalului București, pentru care primul termen de judecată a fost deja stabilit pentru data de 6 septembrie 2022. **Mai multe informații AICI.**

Actualizări referitoare la activitatea de ESG

În data de 12 aprilie 2022, One United Properties a anunțat crearea **Comitetului de Guvernare de Mediu, Socială și Corporativă (ESG)**, care va asista Consiliul de Administrație în definirea strategiei de sustenabilitate. Acesta este primul Comitet ESG numit vreodată de Consiliul de Administrație al unei companii *blue-chip* din România. **Mai multe informații AICI.**

În data de 7 iulie 2022, One United Properties a publicat **Raportul de Sustenabilitate 2021**, pregătit în conformitate cu standardele Global Reporting Initiative (GRI). Raportul de Sustenabilitate 2021 se bazează pe strategia ESG a Companiei și pe informațiile furnizate în Raportul de Sustenabilitate al Companiei pentru anul 2020, publicat în decembrie 2021. În urma publicării raportului, Compania a demarat procesul de obținere a rating-ului ESG cu una dintre cele mai importante agenții de rating specializate, care va fi făcut public. **Raportul de sustenabilitate 2021 este disponibil AICI.**

AGOA și AGEA din 26 aprilie 2022

În data de 26 aprilie 2022, au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea celei de-a doua tranșe a dividendelor în



valoare de 42,5 milioane lei (cu prima tranșă plătită în octombrie 2021, dividendul brut integral pentru anul 2021 este de 75 de milioane de lei). Dividendul brut de 0,0165 lei pe acțiune a fost plătit la 30 mai 2022. De asemenea, AGA a aprobat răscumpărarea de acțiuni de trezorerie în limita totală a 10 milioane de lei, la un preț de achiziție de maximum 1,75 lei pe acțiune, o operațiune de majorare a capitalului social cu aporturi în numerar sau prin emiterea de obligațiuni convertibile. AGA a mai aprobat cadrul de implementare a unui Stock Option Plan în beneficiul membrilor executivi ai Consiliului de Administrație.

De asemenea, AGA a ales, începând cu data de 26 aprilie 2022, un nou Consiliu de Administrație al One United Properties, compus din șapte Membri: Claudio Cisullo (ales de Consiliu în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație), Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Marius Diaconu, Augusta Dragic, Dragoș Manda și Magdalena Souckova. **Mai multe informații AICI.**

Operațiunea de majorare a capitalului social

În data de 3 august 2022, One United Properties a anunțat închiderea operațiunii de majorare a capitalului social, în cadrul căreia Compania a atras 253,7 milioane de lei. Procesul a constat în două etape - prima, în care acționarii existenți au subscris pe baza drepturilor de preferință, și cea de-a doua etapă, cu noi investitori care au participat la plasamentul privat. Prețul final per acțiune pentru ambele etape a fost stabilit la 1,25 lei. Operațiunea a fost finalizată în data de 19 august 2022, când acțiunile ONE care au fost subscrise în cadrul operațiunii au fost încărcate în conturile investitorilor.

Capitalul obținut va susține strategia de creștere a One United Properties, permițând Companiei să valorifice noi oportunități de pe piață. Noul capital va fi investit cu prioritate în noi dezvoltări rezidențiale situate în principal în București. Compania își propune să investească acest capital obținut în zece noi dezvoltări. Primele acorduri, pentru două locații în București, One City Club și One Herăstrău City, au fost deja semnate în iulie 2022. Acordurile pentru restul de opt noi dezvoltări sunt estimate a fi semnate în următoarele 12 luni.

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL

Lichiditate

În S1 2022, ONE a fost a noua cea mai tranzacționată acțiune de la BVB. Valoarea medie zilnică tranzacționată a acțiunilor ONE între 1 ianuarie și 30 iunie 2022 a fost de 1,1 milioane de lei. La data de 30 iunie 2022, One United Properties avea 5.510 acționari, o creștere de 74% față de data IPO-ului. Într-un S1 2022 volatil, acțiunile ONE au depășit performanța indicelui de referință BET, oferind o apreciere a prețului acțiunilor de 1,6%, față de o scădere de 8,7% a indicelui BET.

De asemenea, acțiunile ONE au fost incluse, începând cu 20 iunie 2022, în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging, conceput pentru a urmări performanța companiilor imobiliare și a fondurilor de investiții imobiliare (REIT) listate pe piețele emergente. Pe lângă indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging, acțiunile ONE sunt incluse și în alți indici FTSE (FTSE Global All Cap, Small Cap/Mid Cap*, Total Cap), în indicii BVB (BET, BET-TR, BET-TRN, BET-XT, BET-XT-TR, BET-XT-TRN, BET-BK, BET Plus), precum și în mai mulți indici STOXX (STOXX All Europe Total Market, Balkan Total Market, Balkan Total Market ex Greece & Turkey, EU Enlarged Total Market, Eastern Europe 300, Eastern Europe 300 Real Estate, Eastern Europe Mid 100, Eastern Europe Total Market, Eastern Europe Total Market Mid, Global Total Market, Romania Total Market).

*Pe 19 august 2022, FTSE Russell a anunțat că acțiunile One United Properties a avansat în cadrul seriei FTSE Global Equity Index Emerging Europe, trecând de la categoria Small Cap la Mid Cap, reflectând capitalizarea bursieră crescută, precum și lichiditatea solidă a acțiunii ONE. Modificarea în cadrul indicelui va intra în vigoare începând cu data de 19 septembrie 2022.



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

ANALIZA VENITURILOR

Venituri consolidate a One United Properties a crescut cu 56% în S1 2022 comparativ cu S1 2021, ajungând la 675,9 milioane de lei. Creșterea cifrei de afaceri a fost susținută de o creștere cu 16% a veniturilor din vânzarea proprietăților rezidențiale, care au ajuns la 386,8 milioane de lei în S1 2022 față de 332,8 milioane de lei în S1 2021. Venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut semnificativ, cu 76% față de anul precedent, ajungând la 189,9 milioane de lei, datorită faptului că majoritatea dezvoltărilor se apropie de finalizare. Acest lucru a generat o marjă netă de 49%, o apreciere cu 17pp față de S1 2021.

În S1 2022, Grupul a înregistrat o scădere de 44% a câștigurilor obținute de la clădirile de birouri în curs de dezvoltare, datorită reclasificării One Cotroceni Park (Faza 1) în categoria investițiilor imobiliare finalizate. La sfârșitul primului semestru din 2022, câștigul a fost de 39,3 milioane de lei, reprezentând, în principiu, singura dezvoltare în curs de execuție pe segmentul de birouri, One Cotroceni Park (Faza 2). Pe de altă parte, Grupul înregistrează câștiguri din achiziția în condiții avantajoase în valoare totală de 94,1 milioane de lei, ceea ce reprezintă câștigul din achiziționarea pachetului majoritar de acțiuni al Bucur Obor, la un preț redus față de valoarea imobilelor, conform evaluării realizate de Colliers. În plus, în S1 2022, Grupul a înregistrat câștiguri de 92,9 milioane de lei din dezvoltarea de investiții imobiliare rezidențiale pentru închiriere, însemnând 29 de apartamente date spre închiriere la One Mircea Eliade, în linie cu strategia companiei de a crește profiturile din chirii pe termen lung, precum și câștiguri din One Tower și OCP Faza 1. Grupul a înregistrat, de asemenea, câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară, care s-au ridicat la 29,2 milioane de lei.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de segmentele de birouri și retail, au înregistrat o creștere semnificativă, de 30 de ori, ajungând la 23,4 milioane de lei. Această creștere a fost determinată de veniturile provenite de la chiriașii de la One Tower (grad de închiriere de aprox. 100% la 30 iunie 2022), One Cotroceni Park Faza 1 (grad de închiriere de 85% la 30 iunie 2022, dar nu generează încă venituri integrale, deoarece o mare parte a chiriașilor se află încă în faza de amenajare), precum și de impactul rezultatelor generate de Bucur Obor și consolidate în cadrul diviziei de retail. Conducerea estimează că veniturile din chirii vor continua să crească la nivel de trimestru, aducând o pondere mai semnificativă în a doua jumătate a anului 2022, având în vedere ocuparea integrală a One Tower, achiziția One Victoriei Plaza, închiriat integral, precum și începând cu 2023, când One Cotroceni Park Faza 1 va începe să genereze chiria integrală, precum și când chiriașii vor începe să se mute în One Cotroceni Park Faza 2.

Cheltuielile Generale și Administrative au crescut cu 345%, până la 60,3 milioane de lei, determinate în principal de evenimentul extraordinar de înregistrare a cheltuielilor referitoare la programul de SOP care va fi destinat membrilor executivi ai Consiliului de Administrație, ca urmare a îndeplinirii criteriilor de performanță descrise în programul SOP. Planul a fost aprobat în cadrul AGOA din 19 aprilie 2021 și reconfirmat în cadrul AGOA din 26 aprilie 2022. Cheltuiala cu SOP a fost înregistrată în T2 2022 și au avut o valoare totală de aproximativ 42 de milioane de lei, în conformitate cu standardele de raportare IFRS. Excluzând efectul SOP, care este o cheltuială unică, non-cash, fără efect asupra capitalului propriu al companiei, costurile administrative au crescut cu 37%, reprezentând costurile datorate dimensiunii mai mari a afacerii și faptului că este o companie publică. În ceea ce privește cheltuielile de exploatare, acestea s-au ridicat la 11,6 milioane de lei în S1 2022, de la 1,9 milioane de lei în S1 2021. Din suma înregistrată în S1 2022, 5,1 milioane de lei reprezintă sponsorizări legate de activități de CSR, care se așteaptă să fie deduse integral din impozitul pe profit. Alte elemente care se încadrează în această categorie includ costurile aferente cheltuielilor imobiliare pentru dezvoltările rezidențiale finalizate și încă nelivrate clienților.

EBITDA s-a dublat, ajungând la 392,7 milioane de lei, datorită marjei excelente din vânzările de proprietăți



rezidențiale și în ciuda implementării non-cash a programului SOP, a avut un impact pozitiv asupra profitului net în S1 2022. Rezultatul brut a ajuns la 389,8 milioane de lei, o creștere de 114% față de S1 2021, în timp ce profitul net a crescut cu 136%, ajungând la 347,8 milioane de lei. Impozitul pe profit pentru S1 2022 a fost de 42 de milioane de lei, din care 8,7 milioane de lei sunt cheltuielile efective, iar restul de 33,3 milioane de lei reprezintă impozitul pe profit amânat, generat de câștigurile din ajustarea valorii juste, care vor deveni impozabile doar la vânzarea acestora.

Poziții P&L selectate (RON)	S1 2022	S1 2021	Δ %
Venituri din vânzările proprietăților rezidențiale	386.763.374	332.758.053	16%
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	39.340.938	69.708.159	-44%
Câștiguri din achizițiile negociate	94.079.969	-	-
Venituri din chirii	23.351.395	766.171	2948%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	5.349.961	2.433.242	120%
Alte venituri din exploatare	5.029.211	1.730.667	191%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	92.852.941	18.758.668	395%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	29.169.878	7.703.216	279%
Costul proprietăților rezidențiale vândute	(196.885.219)	(224.628.655)	-12%
Cheltuieli Generale și Administrative	(60.287.933)	(13.540.357)	345%
Alte cheltuieli de exploatare	(11.609.412)	(1.944.244)	497%
EBITDA	392.661.759	189.417.253	107%
EBT	389.832.043	182.223.063	114%
Profit net	347.805.834	147.538.052	136%

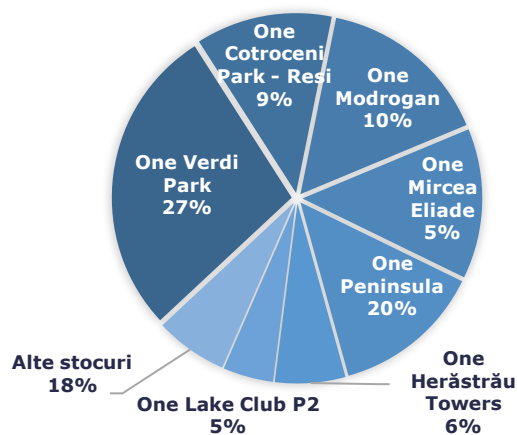
ACTIVE

Activele totale au crescut cu 27% de la începutul anului 2022, ajungând la 3,5 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut cu 42%, ajungând la 2,1 miliarde de lei, creștere determinată în principal de o majorare cu 42% a investițiilor imobiliare, reprezentând segmentul comercial și portofoliul de terenuri. Toate dezvoltările din cadrul investițiilor imobiliare și-au crescut valoarea, în special One Athenee (+50%) și One Cotroceni Park Office 2 (+43%). În plus, au fost incluse și Bucur Obor, achiziție finalizată în T1 2022, precum și cele 29 de apartamente cumpărate la One Mircea Eliade. De asemenea, s-a înregistrat o creștere a activelor necorporale, care au ajuns la 15,3 milioane de lei, reprezentând brandul Bucur Obor, ca urmare a finalizării achiziției și a raportului de alocare a prețului de achiziție.

Activele circulante au crescut cu 9%, ajungând la 1,4 miliarde de lei, datorită creșterii cu 61% a creanțelor comerciale și cu 40% a plăților în avans către furnizori - ambele fiind rezultatul unei dimensiuni mai mari a operațiunilor. Datorită investițiilor în portofoliul de terenuri și a utilizării de capital în dezvoltările în construcție, poziția de numerar a scăzut ușor, cu 8% de la începutul anului, ajungând la 467,5 milioane de lei. Această poziție de numerar nu include capitalul pe care compania l-a strâns în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social, care se ridică la 253,7 milioane de lei și care va fi vizibil în T3 2022. Stocul (proprietăți rezidențiale) a scăzut cu 2% în perioada analizată, ajungând la 337,9 milioane de lei, deoarece 80% din apartamentele de la dezvoltările în construcție au fost deja vândute. În T2 2022, o nouă dezvoltare a fost inclusă în stoc - One Lake Club (Faza 2), precum și o înregistrare a creșterii stocului la One Mamaia Nord Faza 1, din cauza anulării contractului.



Proprietăți rezidențiale în '000 RON	30.06.2022	31.12.2021
One Verdi Park	91,129	105,693
One Cotroceni Park - Rezidențial	30,156	35,007
One Modrogan	34,750	29,866
One Mircea Eliade	16,798	45,598
One Peninsula	68,591	60,217
One Herăstrău Towers	20,836	23,738
One Floreasca Vista	15,204	17,041
One Timpuri Noi	11,602	10,949
One Mamaia Nord 2	7,019	2,793
One Herăstrău Vista	5,046	4,818
One Mamaia Nord 1	20,330	7,152
One Lake Club (Faza 2)	15,405	-
Alte stocuri	1,039	1,107
TOTAL	337,905	343,978



CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 29% în S1 2022, ajungând la 2,1 miliarde de lei. Creșterea a fost determinată în principal de creșterea rezultatului reportat.

Datoriile au crescut cu 24% în primul semestru din 2022, ajungând la 1,4 miliarde de lei la 30 iunie 2022, determinate în principal de o creștere cu 35% a datoriilor pe termen lung, care au ajuns la 786,8 milioane de lei, ca urmare a creșterii cu 33% a creditelor și împrumuturilor, reprezentând în principal împrumuturile bancare pe termen lung în valoare de aproximativ 509 milioane de lei, care reprezintă în principal sumele utilizate din împrumuturi bancare pentru subsidiarele One Cotroceni Park Office, One Verdi Park și One United Tower. Creșterea datoriilor curente cu 13% în S1 2022 a fost determinată, printre altele, de creșterea cu 19% a datoriilor comerciale și a altor datorii și de o creștere cu 3% a plăților în avans de la clienți, ca urmare a dimensiunii mai mari a afacerii, a dezvoltărilor care se apropie de stadiul de finalizare și a împrumuturilor de finanțare aferente care devin rambursabile pe termen scurt.



SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	S1 2022	S1 2021	Δ %
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	386.763.374	332.758.053	16%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(196.885.219)	(224.628.655)	-12%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>189.878.155</i>	<i>108.129.398</i>	<i>76%</i>
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	39.340.938	69.708.159	-44%
Câștiguri din achiziții negociate	94.079.969	-	-
Venituri din chirii	23.351.395	766.171	2948%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	5.349.961	2.433.242	120%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(5.349.961)	(2.433.242)	120%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților	(4.114.940)	(163.757)	2413%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>19.236.455</i>	<i>602.414</i>	<i>3093%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(3.396.282)	(760.657)	346%
Cheltuieli administrative	(61.920.862)	(14.510.367)	327%
Alte cheltuieli de exploatare	(11.609.412)	(1.944.244)	497%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	768	-	-
Alte venituri din exploatare	5.029.211	1.730.667	191%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	92.852.941	18.758.668	395%
Câștiguri din investiții imobiliare în dezvoltări viitoare	29.169.878	7.703.216	279%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	392.661.759	189.417.253	107%
Venituri financiare	7.207.797	7.341.885	-2%
Cheltuieli financiare	(11.115.240)	(14.796.170)	-25%
Proporția rezultatului din companii asociate	1.077.727	260.095	314%
Profit brut	389.832.043	182.223.063	114%
Impozit pe profit	(42.026.209)	(34.685.011)	21%
Profit net	347.805.834	147.538.052	136%



BILANȚ CONSOLIDAT

BILANȚ (RON)	30.06.2022	31.12.2021	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	2.122.320.937	1.492.831.494	42%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active necorporale	15.252.399	597.608	2452%
Investiții imobiliare	2.059.201.203	1.449.465.190	42%
Active aferente dreptului de utilizare	3.096.303	3.505.452	-12%
Active deținute la entitățile asociate	4.044.885	2.967.158	36%
Imobilizări corporale	21.470.071	17.040.010	26%
ACTIVE CIRCULANTE	1.426.364.318	1.304.327.994	9%
Stocuri	337.905.238	343.977.627	-2%
Avansuri acordate furnizorilor	130.668.572	93.266.448	40%
Creanțe comerciale	323.846.424	201.369.543	61%
Alte creanțe	106.059.472	128.441.029	-17%
Cheltuieli în avans	50.970.956	19.517.269	161%
Alte active financiare	9.408.917	9.408.917	0%
Numerar și echivalente de numerar	467.504.739	508.347.161	-8%
TOTAL ACTIVE	3.548.685.255	2.797.159.488	27%
CAPITALURI PROPRII	2.121.178.433	1.646.957.217	29%
Capital social	514.828.059	514.828.059	0%
Prime de capital	-	4.307.782	-
Alte rezerve de capital	47.730.734	1.390.179	3333%
Rezerve legale	11.437.359	11.437.359	0%
Rezultat reportat	1.058.911.455	803.225.661	32%
Interese care nu controlează	488.270.826	323.205.536	51%
DATORII	1.427.506.822	1.150.202.271	24%
DATORII PE TERMEN LUNG	786.796.833	581.000.467	35%
Credite și împrumuturi	528.823.055	397.814.528	33%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	7.774.878	7.472.207	4%
Provizioane	897.573	564.912	59%
Datorii de leasing	2.646.947	2.646.947	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	246.654.380	179.974.080	37%
DATORII PE TERMEN SCURT	640.709.989	569.201.804	13%
Beneficiile angajaților	-	553.841	-
Credite și împrumuturi	62.806.837	34.347.782	83%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	47.876	-	-
Datorii de leasing	1.030.438	1.282.387	-20%
Datorii comerciale și alte datorii	147.240.830	123.584.928	19%
Venituri în avans	7.747.845	1.145.855	576%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.316.051	2.023.447	14%
Avansuri încasate de la clienți	419.520.112	406.263.564	3%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	3.548.685.255	2.797.159.488	27%



SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	S1 2022	S1 2021	Δ %
Venituri din serviciile furnizate	13.653.323	29.737.224	-54%
Venituri din chirii, taxe de servicii și similare	121.848	310.156	-61%
Alte venituri	486.512	680.242	-28%
Venituri totale din exploatare	14.261.684	30.727.622	-54%
Amortizarea și deprecierea reluărilor nete	(1.941.702)	(790.706)	146%
Cheltuieli administrative	(7.855.491)	(2.279.158)	245%
Alte cheltuieli de exploatare	(5.578.895)	(1.948.541)	186%
Total cheltuieli de exploatare	(18.399.450)	(5.018.406)	267%
Rezultat din exploatare	(4.137.767)	25.709.216	-116%
Venituri din dividende	50.918.000	1.881.012	2607%
Venituri din dobânzi	5.657.948	2.974.676	90%
Alte venituri financiare	770.462	3.650.542	-79%
Venituri financiare totale	57.346.410	8.506.230	574%
Cheltuieli cu dobânzile	(432.487)	(713.927)	-39%
Cheltuieli financiare totale	(432.487)	(713.927)	-39%
Rezultat net	56.913.924	7.792.303	630%
Profit brut	52.776.157	33.501.518	58%
Cheltuieli cu impozitul	(6.700.247)	(7.198.837)	-7%
Profit net	46.075.910	26.302.682	75%



BILANȚ INDIVIDUAL

BILANȚ (RON)	30.06.2022	31.12.2021	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	522.041.508	435.069.008	20%
Imobilizări corporale	4.688.183	1.293.679	262%
Active necorporale	888.562	567.455	57%
Active deținute la entitățile subsidiare și asociate	96.535.654	90.497.644	7%
Credite acordate entităților subsidiare și asociate	400.645.965	338.295.046	18%
Active aferente dreptului de utilizare	21.300.043	3.393.204	528%
Active privind impozitul pe profitul amânat	43.873	59.389	-26%
Alte active imobilizate	962.592	962.592	0%
ACTIVE CIRCULANTE	251.144.921	277.357.390	-9%
Numerar și echivalente de numerar	97.948.865	121.682.382	-20%
Credite acordate entităților subsidiare și asociate	21.845.002	24.724.694	-12%
Stocuri	6.103	-	100%
Creanțe comerciale	92.473.632	102.053.110	-9%
Alte creanțe	37.939.959	28.753.389	32%
Cheltuieli în avans	931.360	143.815	548%
TOTAL ACTIVE	773.186.429	712.426.398	9%
CAPITALURI PROPRII	592.362.356	582.034.517	2%
Capital social	514.828.059	514.828.059	0%
Prime de capital	-	4.307.782	-100%
Alte rezerve de capital	12.423.205	1.390.179	794%
Rezerve legale	11.437.359	11.437.359	0%
Rezultat reportat	53.673.733	50.071.138	7%
DATORII	180.824.073	130.391.881	39%
DATORII PE TERMEN LUNG	48.931.257	30.494.160	60%
Credite și împrumuturi	27.906.716	27.921.952	0%
Datorii de leasing	20.917.073	2.464.740	749%
Alte datorii pe termen lung	107.468	107.468	0%
DATORII PE TERMEN SCURT	131.892.816	99.897.721	32%
Datorii de leasing	2.840.718	1.299.647	119%
Datorii comerciale	1.974.578	1.880.800	5%
Alte datorii	125.740.371	96.575.919	30%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.336.361	-	100%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	788	141.356	-99%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	773.186.429	712.426.398	9%



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, rezultat consolidat, la 30 iunie 2022, sunt prezentați mai jos.

*Date financiare
în RON '000*

30 iunie 2022

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	1.426.364.318	= 2.23
Datorii curente	640.709.989	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat	599.452.646	= 28.26%
Capital propriu	2.121.178.433	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți	262.607.984	= 0.19
Cifra de afaceri	675.937.667	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri	675.937.667	= 0.64
Active imobilizate nete	2.122.321.000	

Loan-to-value

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Datoria financiară	599.452.646	432.162.310
Active imobiliare	2.397.106.441	1.793.442.817
	= 25%	= 24%



PERSPECTIVE ȘI RISCURI PENTRU ANUL 2022

În data de 26 aprilie 2022, a avut loc Adunarea Generală anuală a Acționarilor Grupului One United Properties, care a aprobat Bugetul consolidat de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2022, așa cum este prezentat în tabelul de mai jos. Conducerea menține acest buget la data publicării acestui raport.

Bugetul pentru 2022 al One United Properties	RON	Δ% vs. 2021
Cifra de afaceri	1.523.119.444	36%
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	1.217.899.669	73%
Venituri din chirii din segmentul comercial*	71.778.670	997%
Profit din exploatare	663.366.162	8%
Profit net	548.709.933	8%
Investiții	1.162.506.607	

La data de 30 iunie 2022, One United Properties a fost pe drumul cel bun în ceea ce privește realizarea bugetului, înregistrând rezultate în linie cu așteptările: EBITDA cu 11% peste valoarea bugetată pentru S1 2022, EBT mai mare cu 13% și profitul net mai mare cu 23% față de ceea ce a fost bugetat pentru prima jumătate a anului.

Pentru 2022, One United Properties vizează investiții de 1,163 miliarde de lei. Compania estimează finalizarea următoarelor dezvoltări rezidențiale până la sfârșitul anului: One Verdi Park, One Timpuri Noi și One Floreasca Vista, care vor contribui semnificativ la venitul net. În plus, compania estimează finalizarea Fazei 2 a One Cotroceni Park Office înainte de sfârșitul anului, ceea ce va impulsiona și mai mult veniturile recurente în anii următori.

*Estimarea veniturilor din chirii exclude impactul generat de One Victoriei Plaza, tranzacție care a fost încheiată în data de 27 iulie 2022.

RISCURI ȘI ELEMENTE DE INCERTITUDINE

Principalele riscuri și elemente de incertitudine legate de activitatea companiei, care rămân valabile pentru a doua jumătate a anului 2022, sunt identificate și detaliate în Prospectul pentru majorarea capitalului social din iunie 2022, disponibil [AICI](#).

Pentru efectele cheltuielilor de capital, curente și anticipate (inclusiv informații privind scopul și sursa de finanțare a acestor cheltuieli) asupra activității One United Properties, investitorii sunt invitați să consulte Prospectul, disponibil accesând linkul de mai sus.



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



BIROU

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



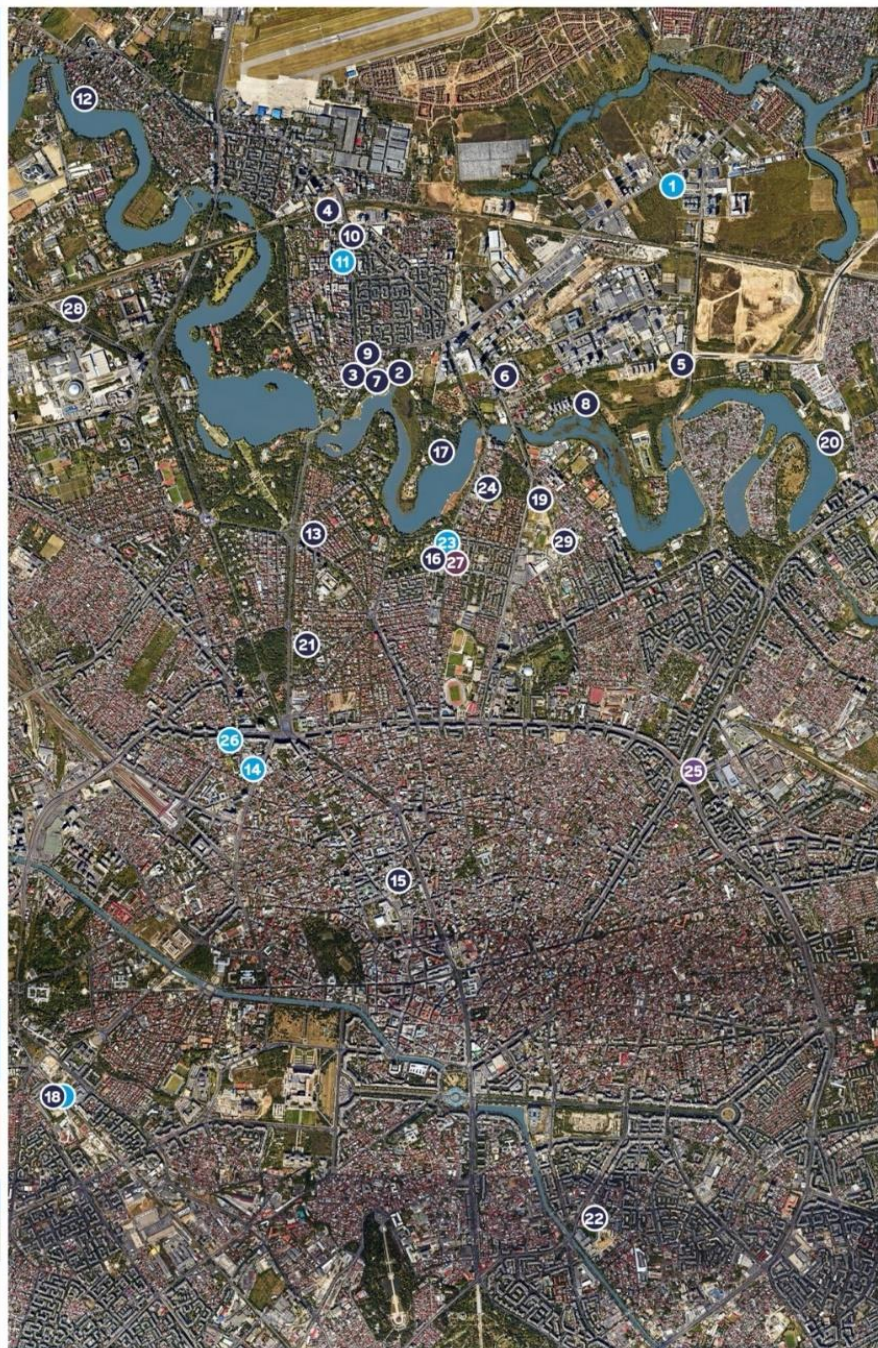
COMERCIAL

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

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

DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES

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



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

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



DECLARAȚIA CONDUCERII

București, 22 august 2022

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

- a) situațiile financiare interimare consolidate simplificate și situațiile financiare interimare individuale simplificate pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2022 oferă o imagine corectă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte, conform standardelor contabile aplicabile; și
- b) raportul atașat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 67 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 14 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2022, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța societății One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte.

Președinte al Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu