

RAPORT T1 2022

one.ro

one

UNITED PROPERTIES



CUPRINS

Raport financiar la 31 martie 2022

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	3
EVENIMENTE CHEIE	4
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	8
SITUAȚII 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: Maxim Gorki Street nr. 20, Sector 1, București, România
(EUID) ROONRC.J40/21705/2007, RO 22767862

Situațiile financiare interimare consolidate 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 31 martie 2022 **nu sunt auditate**.

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



PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE

Cifre financiare cheie pentru T1 2022

- **O creștere de 82% a veniturilor consolidate** a One United Properties în T1 2022 vs. T1 2021, după ce Grupul a atins venituri de 348,7 milioane de lei.
- Veniturile din **segmentul rezidențial** au ajuns la **197,2 milioane de lei** în T1 2022, o creștere cu 19%. **Marja netă** a segmentului rezidențial a ajuns la **42,5%**, o creștere de 17 pp față de T1 2021.
- **Veniturile din chirii** au înregistrat o creștere de 11 ori, ajungând la **6,6 milioane de lei**, datorită veniturilor obținute de la chiriașii One Tower, One Cotroceni Park Office Faza 1 (impact minor datorat chiriașilor care au început să se mute începând cu T1 2022), precum și veniturile generate de Bucur Obor.
- Câștiguri din **achiziții negociate** au însumat **97 milioane de lei**, reprezentând câștigul din tranzacția Bucur Obor, în timp ce câștigurile din dezvoltarea de investiții imobiliare rezidențiale pentru închiriere s-au ridicat la **43,8 milioane de lei**, legate de 29 apartamente în scop de închiriere la One Mircea Eliade, în linie cu strategia companiei de a crește veniturile din chiriile pe termen lung.
- **Cheltuielile Generale și Administrative** au crescut cu 36%, de la 6,9 milioane lei la **9,4 milioane de lei**, în timp ce alte cheltuielile de exploatare s-au ridicat la 6,9 milioane lei în T1 2022, de la 0,6 milioane lei în T1 2021. **EBITDA** a crescut cu 260%, ajungând la **212,7 milioane de lei** în T1 2022.
- **Rezultatul brut** a ajuns la **208 milioane de lei**, în creștere cu 294% față de T1 2021, în timp ce profitul net a crescut cu 320%, ajungând la **166,4 milioane de lei**.
- **Poziția de numerar** a crescut cu 11% în 2022, la **566,2 milioane de lei**.
- Indicator **loan-to-value** a fost de **25%** la sfârșitul T1 2022, în creștere cu 1 pp de la începutul anului, dovedind o situație financiară solidă și un grad de îndatorare scăzut al Grupului în comparație cu alte companii similare din Europa.

Evenimente cheie în T1 2022

- **120 de apartamente** cu o suprafață totală de 9.811 mp, 129 de locuri de parcare și 10 spații comerciale și alte unități au fost vândute și pre-vândute în T1 2022 pentru un total de 28,6 milioane de euro.
- Creșterea continuă a vânzărilor la **One Cotroceni Park** unde Grupul a pre-vândut 76 de unități și **One Verdi Park**, unde 36 de unități au fost pre-vândute în T1 2022, în timp ce alte dezvoltări au înregistrat scăderi din cauza stocului limitat.
- 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 pentru retail.

Perspective pentru 2022

- Pentru 2022, One United Properties vizează o **cifră de afaceri de 1,523 miliarde de lei**, un profit net de 548,7 milioane de lei și investiții de 1,163 miliarde de lei.
- **Operațiunea planificată de majorare a capitalului** cu contribuții în numerar, care va alimenta investițiile viitoare, în timp ce situația actuală de numerar va fi direcționată pentru a accelera livrarea dezvoltărilor în curs.
- One United Properties este în negocieri pentru zece terenuri unde ar putea fi construite aproximativ 10.000 de apartamente cu o suprafață brută de peste 1 milion mp suprateran, cu o valoare brută de dezvoltare **de peste 2,3 miliarde de euro** și un profit brut potențial de 900 milioane de euro.



EVENIMENTE CHEIE

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

Vânzări rezidențiale

120 de apartamente cu o suprafață totală de 9.811 mp, 129 de locuri de parcare și 10 spații comerciale și alte unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 28,6 milioane de euro în primele trei luni ale anului 2022. În aceeași perioadă a anului 2021, Grupul a vândut și pre-vândut 41 de apartamente, cu o suprafață totală de 7.172 mp, 49 de locuri de parcare și 2 spații comerciale și alte unități pentru un total de 30,1 milioane de euro.

Similar cu cele două trimestre precedente, majoritatea apartamentelor vândute au fost parte din One Cotroceni Park, cea mai mare dezvoltare a One United Properties până în prezent. În T1 2022, Grupul a pre-vândut 76 de unități rezidențiale, iar la sfârșitul trimestrului analizat, au rămas disponibile pentru vânzare, 96 de unități. Dezvoltarea are data de finalizare estimată în T4 2023 și vizează segmentul de clienți cu venituri medii spre medii mari.

Majoritatea apartamentelor vândute de One United Properties în T1 2022 au fost apartamente cu două camere, creșterea fiind determinată în primul rând de cererea pentru One Cotroceni Park. O creștere de 67% a cererii a fost înregistrată și pentru apartamentele cu 3 camere. Unitățile mai mari au înregistrat o ușoară scădere comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, pe fondul particularităților stocului de apartamente disponibil.

Vânzările pe tip de apartament sunt prezentate mai jos:

Tip apartament	31.03.2022	31.03.2021	Δ %
Studio	1	1	0%
2 camere	85	11	673%
3 camere	20	12	67%
4 camere	12	13	-8%
5+ camere/vile	2	4	-50%
TOTAL UNITĂȚI VINDUTE	120	41	193%

În afară de One Cotroceni Park, Grupul a înregistrat și o creștere semnificativă, de 227%, a vânzărilor la One Verdi Park, un proiect cu 334 de unități rezidențiale, estimat a fi livrat în T4 2022. Restul dezvoltărilor au înregistrat un grad variat de încetinire a vânzărilor față de perioada similară din 2021 din cauza disponibilității scăzute a unităților, deoarece majoritatea dezvoltărilor sunt aproape de a fi vândute complet. Acest lucru este vizibil mai ales pentru dezvoltările care au fost deja livrate, precum One Mircea Eliade, One Mamaia Nord, One Herăstrău Towers sau care vor fi livrate în trimestrul următor, precum One Timpuri Noi sau One Floreasca Vista.

Dezvoltare	Livrare	31.03.2022	31.03.2021	Δ %
One Mircea Eliade	T4 2020	3	7	-57%
One Mamaia Nord	T1 2021	0	1	-100%
One Herastrau Towers	T4 2021	0	3	-100%
One Timpuri Noi	T3 2022	2	8	-75%
One Floreasca Vista	T3 2022	1	1	0%
One Verdi Park	T4 2022	36	11	227%
One Modrogan	T4 2022	1	2	-50%
One Peninsula	T2 2023	1	8	-88%
One Cotroceni Park	T4 2023	76	0	100%
TOTAL UNITĂȚI VINDUTE		120	41	193%



Vânzările rezidențiale prezentate mai sus nu includ prevânzările către *early clients* (vânzări cu o marjă redusă care sprijină finanțarea achiziției de teren). Acestea sunt unități pe care Grupul le-a vândut clienților în faze incipiente ale dezvoltărilor, aflate în proces de obținere a autorizației de construcție. Valoarea totală a acestor vânzări în T1 2022 a fost de 4,3 milioane de euro, comparativ cu 0,3 milioane de euro în T1 2021.

PORTOFOLIUL DE TERENURI

La data de 31 martie 2022, 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) și care au o suprafață totală de 173.000 mp. Grupul estimează construirea a peste 4.200 de apartamente și spații comerciale pe aceste terenuri.

Pe lângă portofoliul de terenuri deținut, compania dispune de oportunități semnificative de noi loturi de teren dezvoltări ulterioare. One United Properties se află în prezent în negocieri avansate pentru zece dezvoltări viitoare, precum și în stadii incipiente de discuții sau negocieri pentru mai mult de 20 de alte dezvoltări. Cele zece dezvoltări aflate în prezent în negocieri avansate sunt concentrate în primul rând pe proprietăți rezidențiale destinate clienților cu venituri medii și medii-mari, segment în care Grupul a înregistrat performanțe excelente în ceea ce privește vânzările la One Cotroceni Park. **Mai multe informații AICI.**

Segmentul de retail

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 a controlului asupra Bucur Obor, societate listată pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, sub simbolul BUCU. Bucur Obor este un centru comercial din București care și-a deschis porțile în 1975. Astăzi, centrul este o locație emblematică a orașului București și găzduiește magazine de toate dimensiunile, de la afaceri de familie până la branduri internaționale consacrate, cu un GLA total de 26.000 mp. 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 AICI.**

În data de 24 martie 2022, One United Properties a anunțat achiziționarea fostei **Fabrici Ford**, situată în cadrul dezvoltării One Floreasca City. Clădirea va găzdui spații de retail, cu magazine de lux și restaurante cu terase mari, care vor fi distribuite la parterul și primul etaj, ce vor avea o înălțime de 6 metri fiecare. Clădirea care este estimată să fie recepționată în termen de 2 ani de zile, va avea un GLA de aproximativ 13.000 mp și 400 locuri de parcare construite pe 2 etaje subterane. GDV estimat la finalizare este aproximativ 82 milioane de euro. **Mai multe informații AICI.**

Segmentul de birouri

În data de 17 ianuarie 2022, Grupul a informat piața despre recepționarea One Cotroceni Park Office Faza I, o dezvoltare comercială și de birouri situată în București. Dezvoltarea are un GLA total de 46.000 mp. La momentul publicării acestui raport, 78% din spațiile de birouri și comerciale au fost închiriate. **Mai multe informații AICI.**

Portofoliul actual al Companiei include 101.000 mp de spații de birouri în cadrul One Tower, One Cotroceni Park Office Faza 1, One Herastrau Office și One North Gate, și va ajunge la un GLA de 136.000 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 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.**

Înființare Comitet 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. Este primul Comitet ESG numit de Consiliul de Administrație al unei companii românești de top. **Mai multe informații 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 milioane de lei). Dividendul brut de 0,0165 lei pe acțiune va fi plătit la 30 mai 2022. Politica de dividende a One United Properties include plata dividendelor la semestru. 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, care va începe să fie înregistrat în situațiile financiare ale Grupului din T2 2022.

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), Victor Căpitanu, Andrei- Liviu Diaconescu, Marius Diaconu, Augusta Dragic, Dragoș Manda și Magdalena Souckova. **Mai multe informații AICI.**

Operațiune de majorare a capitalului social

În data de 5 mai 2022, în urma delegării de către AGA, Consiliul de Administrație a aprobat operațiunea de majorare a capitalului social în valoare de până la 66.003.597,2 lei prin emiterea a până la 330.017.986 acțiuni noi cu valoarea nominală de 0,2 lei pe acțiune. **Mai multe informații AICI.**

Noul capital va fi investit cu prioritate în noi dezvoltări, conform planului existent al companiei, în timp ce poziția actuală de numerar va fi folosită pentru a accelera livrarea dezvoltărilor în curs. One United Properties se află în prezent în negocieri avansate pentru zece dezvoltări viitoare, precum și în faze incipiente de discuții sau negocieri pentru alte peste 20 de dezvoltări. Cele zece dezvoltări aflate în prezent în negocieri avansate se concentrează în primul rând pe proprietăți rezidențiale pentru venituri medii și medii-mari. Dacă vor fi semnate, aproximativ 10.000 de apartamente cu peste 1 milion de metri pătrați suprafață constructibilă brută ar urma să fie dezvoltate pe aceste terenuri de către One United Properties în următorii șapte ani. După



ce vor fi dezvoltate, acestea ar putea genera o valoare brută de dezvoltare de peste 2.3 miliarde de euro și un potențial profit brut pentru One United Properties de 900 de milioane de euro. Aproximativ 10% din dezvoltări vor fi spații de birouri și comerciale. Accentul companiei este să investească cu prioritate în București, unde se află cea mai mare parte a rețelei. **Mai multe informatii AICI**.

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL

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 informatii 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 informatii AICI**.

Lichiditate

În T1 2022, acțiunile ONE au fost în mod constant printre cele mai tranzacționate instrumente financiare la Bursa de Valori București. Valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile ONE între 1 ianuarie și 31 martie 2022 a fost de 1.520.533 lei. La 31 martie 2022, One United Properties avea 5.510 acționari, o creștere de 73% de la momentul IPO-ului.

În T1 2022, o perioadă caracterizată de volatilitate, acțiunile ONE au depășit indicele de referință BET, oferind o apreciere a prețului acțiunilor de +3,86% față de o scădere de -2,92% a indicelui BET. Doar 5 companii de tip blue chip, printre care și ONE, au înregistrat o evoluție pozitivă în această perioadă.



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a crescut cu 82% în T1 2022 comparativ cu T1 2021, ajungând la 348,7 milioane de lei. Dublarea cifrei de afaceri a fost determinată de o creștere cu 19% a veniturilor din dezvoltarea și vânzările de proprietăți rezidențiale, care au ajuns la 197,2 milioane de lei în T1 2022 față de 165,9 milioane de lei în T1 2021. Venitul net din vânzările de locuințe în primele trei luni ale anului 2022 a ajuns la 83,8 milioane de lei, generând o marjă de 42,5%, o apreciere de 17 puncte procentuale față de T1 2021.

În T1 2022, Grupul nu a înregistrat câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare, deoarece evaluarea se face semestrial, totuși, a înregistrat venituri din achizițiile în condiții avantajoase, în valoare totală de 97 milioane lei, ceea ce reprezintă câștigul din achiziționarea pachetului majoritar de acțiuni al Bucur Obor, la un preț redus față de valoarea imobilelor evaluate de Colliers, fiind primul trimestru când este inclus în rezultatele consolidate. În plus, în T1 2022, Grupul a înregistrat câștiguri de 43,8 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 veniturile din chirii pe termen lung. Venitul reprezintă diferența dintre costul construcției și valoarea de piață.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de segmentul de birouri, precum și de diviziile de retail, au înregistrat o creștere semnificativă, de 11 ori, ajungând la 6,6 milioane lei. Efectul a fost determinat de veniturile provenite de la chiriașii One Tower (grad de închiriere de 91% la 31 martie 2022), One Cotroceni Park Faza 1 (grad de închiriere de 78% la 31 martie 2022, dar nu generează încă venituri întregi, deoarece majoritatea chiriașilor sunt încă în faza de amenajare), precum și impactul rezultatelor generate de Bucur Obor și consolidate în divizia de retail. Conducerea estimează că veniturile din chirii vor continua să crească la nivel de trimestru, aducând o pondere mai semnificativă în cifra de afaceri totală pe parcursul anului 2022.

Cheltuielile generale și administrative (G&A) au crescut cu 36%, de la 6,9 la 9,4 milioane de lei, în timp ce alte cheltuielile de exploatare s-au ridicat la 6,9 milioane lei în T1 2022, de la 0,6 milioane de lei în T1 2021. Din suma înregistrată în T1 2022, 2,8 milioane de lei sunt sponsorizări legate de activități de CSR, care vor fi deduse integral din impozitul pe profit. Alte elemente din această poziție includ costurile aferente cheltuielilor cu proprietățile pentru dezvoltările rezidențiale finalizate și care nu au fost încă livrate clienților. Costurile administrative au crescut cu 44% în T1 2022 din cauza unei dimensiuni semnificativ mai mari a afacerii și din cauza costurilor aferente unei companii publice.

EBITDA a crescut cu 260% față de T1 2021, de la 59 milioane de lei la 212,7 milioane lei. Rezultatul brut a ajuns la 208 milioane de lei, o creștere cu 294% față de T1 2021, în timp ce rezultatul net a crescut cu 320%, ajungând la 166,4 milioane de lei. Impozitul pe profit pentru T1 2022 a fost de 41,6 milioane de lei, din care 5,7 milioane lei reprezintă cheltuiala efectivă, iar restul de 35,9 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.

Pozițiile P&L selectate (RON)	T1 2022	T1 2021	Δ %
Venituri din vânzările proprietăților rezidențiale	197.177.473	165.860.227	19%
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	-	23.905.756	-
Câștiguri din achizițiile negociate	96.986.489	-	-
Venituri din chirii	6.634.782	582.810	1038%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	1.994.169	160.136	1145%
Alte venituri din exploatare	2.136.954	603.852	254%
Venituri din investiții imobiliare finalizate	43.784.175	-	-

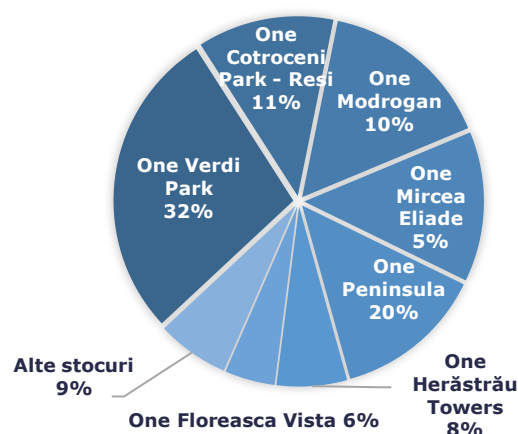


Costul proprietăților rezidențiale vândute	(113.362.435)	(123.825.077)	-8%
Cheltuieli G&A	(9.438.479)	(6.921.292)	36%
Alte cheltuieli de exploatare	(6.864.264)	(591.528)	1060%
EBITDA	212.666.964	59.030.565	260%
EBT	207.972.627	52.838.988	294%
Profit net	166.381.576	39.651.202	320%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 19% în 2022, ajungând la 3,3 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut cu 29%, ajungând la 1,9 miliarde de lei, creștere determinată în principal de o majorare cu 30% a investițiilor imobiliare. Activele circulante au crescut cu 8%, ajungând la 1,4 miliarde de lei, pe fondul creșterii cu 32% a creanțelor comerciale și a majorării cu 41% a plăților în avans către furnizori – ambele determinate de dimensiunea mai mare a operațiunilor. Poziția de numerar a crescut cu 11% de la începutul anului. Pe de altă parte, stocurile (proprietățile rezidențiale) au scăzut cu 10% în perioada analizată, ajungând la 308,5 milioane lei datorită vânzărilor excelente înregistrate de la începutul anului, în special în cadrul One Cotroceni Park precum și One Verdi Park.

Proprietăți rezidențiale în '000 RON	31.03.2022	31.12.2021
One Verdi Park	99.213	105.693
One Cotroceni Park - Rezidențial	32.502	35.007
One Modrogan	31.859	29.866
One Mircea Eliade	15.511	45.598
One Peninsula	61.426	60.217
One Herăstrău Towers	23.653	23.738
One Floreasca Vista	17.297	17.041
One Timpuri Noi	11.020	10.949
One Mamaia Nord 2	7.100	2.793
One Herastrau Vista	4.825	4.818
One Mamaia Nord 1	2.906	7.152
Alte stocuri	1.154	1.107
TOTAL	308.466	343.978



CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 18% în T1 2022, ajungând la 1,9 miliarde lei. Creșterea a fost determinată în principal de aprecierea cu 19% a rezultatului reportat și de creșterea cu 41% a intereselor care nu controlează.

Datoriile au crescut cu 21% în primele trei luni ale anului 2022, ridicându-se la 1,4 miliarde de lei la sfârșitul T1 2022, determinate în principal de creșterea datoriilor pe termen lung, care au crescut cu 28%, ajungând la 742,8 milioane de lei ca urmare a creșterii cu 27% a creditelor și împrumuturilor, reprezentând în primul rând împrumuturile bancare pe termen lung în valoare de cca. 507 milioane de lei, care reprezintă în principal sumele utilizate din împrumuturile bancare pentru subsidiarele One Cotroceni Park Office, One Verdi Park și One United Tower. Creșterea cu 14% a datoriilor pe termen scurt în T1 2022 a fost determinată, printre altele, de creșterea cu 41% a datoriilor comerciale și a altor datorii și de creșterea cu 2% a avansurilor în avans de la clienți, datorită dimensiunii mai mari a afacerii, dezvoltărilor care se apropie de stadiul de finalizare și împrumuturile de finanțare aferente care devin rambursabile pe termen scurt.



SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE

DECLARAȚIA DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	T1 2022	T1 2021	Δ %
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	197.177.473	165.860.227	19%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(113.362.435)	(123.825.077)	-8%
<i>Venitul net din proprietăți rezidențiale</i>	<i>83.815.038</i>	<i>42.035.150</i>	<i>99%</i>
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	-	23.905.756	-
Câștiguri din achiziții negociate	96.986.489	-	-
Venituri din chirii	6.634.782	582.810	1038%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	1.994.169	160.136	1145%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(1.994.169)	(160.136)	1145%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților	(2.250.777)	19.669	-11543%
<i>Venitul net din chirii</i>	<i>4.384.005</i>	<i>602.479</i>	<i>628%</i>
Comisioane de intermediere imobiliară	(1.129.533)	(269.041)	320%
Cheltuieli administrative	(10.445.900)	(7.256.103)	44%
Alte cheltuieli de exploatare	(6.864.264)	(591.528)	1060%
Alte venituri din exploatare	2.136.954	603.852	254%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	43.784.175	-	-
Rezultat din exploatare (EBITDA)	212.666.964	59.030.565	260%
Venituri financiare	1.581.877	4.735.627	-67%
Cheltuieli financiare	(6.974.571)	(11.057.251)	-37%
Proporția rezultatului din companii asociate	698.357	130.047	437%
Profit brut	207.972.627	52.838.988	294%
Impozit pe profit	(41.591.051)	(13.187.786)	215%
Profit net	166.381.576	39.651.202	320%



BILANȚ CONSOLIDAT

BILANȚ (RON)	31.03.2022	31.12.2021	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	1.924.680.921	1.492.831.494	29%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active necorporale	756.730	597.608	27%
Investiții imobiliare	1.878.935.563	1.449.465.190	30%
Active aferente dreptului de utilizare	3.300.878	3.505.452	-6%
Active deținute la entitățile asociate	3.665.514	2.967.158	24%
Imobilizări corporale	18.766.160	17.040.010	10%
ACTIVE CIRCULANTE	1.408.738.168	1.304.327.994	8%
Stocuri	308.465.534	343.977.627	-10%
Avansuri acordate furnizorilor	131.040.340	93.266.448	41%
Creanțe comerciale	264.981.628	201.369.543	32%
Alte creanțe	83.501.097	128.441.029	-35%
Alte active financiare	9.408.917	9.408.917	0%
Cheltuieli în avans	45.149.251	19.517.269	131%
Numerar și echivalente de numerar	566.191.401	508.347.161	11%
TOTAL ACTIVE	3.333.419.089	2.797.159.488	19%
CAPITALURI PROPRII	1.943.465.518	1.646.957.217	18%
Capital social	514.828.059	514.828.059	0%
Prime de capital	4.307.782	4.307.782	0%
Alte rezerve de capital	1.390.179	1.390.179	0%
Rezerve legale	11.437.359	-	-
Rezultat reportat	956.968.274	803.225.661	19%
Interese care nu controlează	454.533.865	323.205.536	41%
DATORII	1.389.953.571	1.150.202.271	21%
DATORII PE TERMEN LUNG	742.773.872	581.000.467	28%
Credite și împrumuturi	506.803.248	397.814.528	27%
Provizioane	911.094	564.912	61%
Datorii de leasing	2.646.947	2.646.947	0%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	232.412.583	179.974.080	29%
DATORII PE TERMEN SCURT	647.179.699	569.201.804	14%
Beneficiile angajaților	718.292	553.841	30%
Credite și împrumuturi	43.503.760	34.347.782	27%
Datorii de leasing	1.156.413	1.282.387	-10%
Datorii comerciale și alte datorii	173.899.144	123.584.928	41%
Venituri în avans	3.557.911	1.145.855	211%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	8.345.009	2.023.447	312%
Avansuri încasate de la clienți	415.999.170	406.263.564	2%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	3.333.419.089	2.797.159.488	19%



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalele indicatori financiari ai One United Properties, rezultat consolidat, la 31 martie 2022, sunt prezentați mai jos.

**Date financiare
în '000 RON**

31 martie 2022

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	1.408.738.168	= 2,18
Datorii curente	647.179.699	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat	550.307.008	= 28,32%
Capital propriu	1.943.465.518	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți	233.175.586	= 0,17
Cifra de afaceri	348.714.042	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri	348.714.042	= 0,72
Active imobilizate nete	1.924.681.000	

Loan-to-value

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Datoria financiară	550.259.122	432.162.310
Active imobiliare	2.187.401.097	1.793.442.817
	= 25%	= 24%



DESPRE ONE UNITED PROPERTIES

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



REZIDENȚIAL

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



BIROU

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

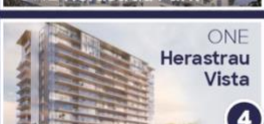


COMERCIAL

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

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

DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES





DECLARAȚIA CONDUCERII

București, 16 mai 2022

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

- a) situațiile financiare interimare consolidate simplificate pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 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. 13 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 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