



Discursul de deschidere al Președintelui Consiliului

Ayunarea Generală Anuală a Acționarilor One United Properties | 25.04.2023

Stimați acționari,

În ciuda unui an 2022 tumultuos și în multe privințe plin de provocări, încheiem încă un an de business extrem de reușit. În contextul tensiunilor geopolitice din Europa și nu numai, al creșterii rapide a presiunilor inflaționiste și al înăspririi continue a condițiilor de politică monetară în majoritatea economiilor importante, am reușit să obținem rezultate excelente la nivelul întregului portofoliu de activități al grupului nostru.

Am dezvoltat, livrat și administrat locuințe, birouri și spații comerciale la cea mai înaltă calitate și cu o amprentă ecologică verde. Pe lângă acestea, cu o gestionare financiară diligentă și o abordare durabilă pentru creștere, putem prezenta astăzi acționarilor noștri rezultate financiare excelente.

2022 a fost încă un an de business foarte puternic pentru brandul ONE, cu multe momente importante. Acestea sunt prezentate în Raportul Anual, care este disponibil online. În acest punct, aș dori să menționez doar o parte dintre acestea, care cred că vor fi relevante atât pentru acționarii noștri, cât și pentru comunitatea mai largă a părților interesate.

În primul rând, am crescut cifra de afaceri consolidată cu 4% an de an, ajungând la 1,2 miliarde de lei (235,4 milioane de euro), și raportăm un profit net anual de 502,5 milioane de lei (101,9 milioane de euro). Acest rezultat vine după ce am investit o sumă considerabilă de peste 1 miliard de lei (204,9 milioane de euro) în creșterea companiei noastre și am plătit un total de 78,6 milioane de lei (15,6 milioane de euro) sub formă de dividende către acționarii noștri. Merită menționată în mod special creșterea de 9% a veniturilor din segmentul rezidențial față de anul anterior, care au ajuns la 769,5 milioane de lei, cu o marjă netă de 41%, corespunzătoare unei creșteri de 6% față de anul precedent. În plus, am reușit să creștem semnificativ veniturile din închiriere, ajungând la 62,4 milioane de lei, ceea ce reprezintă o creștere de peste 9 ori față de anul precedent.

Am încheiat anul financiar cu o poziție de numerar solidă de 567 de milioane de lei (114,6 milioane de euro), ceea ce reprezintă o creștere de 12% față de începutul anului, și am oferit acționarilor noștri un randament anual de 15%. Rata noastră de îndatorare de 28% rămâne foarte scăzută în raport cu companiile similare din Europa, iar datoria noastră netă de 263,2 milioane lei (53,2 milioane euro) reprezintă doar 6% din activele noastre totale, care se ridică la 4,2 miliarde lei (856,4 milioane euro) și care susțin și mai mult puterea financiară a grupului nostru.

În al doilea rând, am depășit cu mult performanțele competitorilor noștri - atât în România, cât și la nivel internațional - în ceea ce privește performanța prețului acțiunilor. Am menționat deja randamentul de 15% pe care l-au oferit acțiunile noastre investitorilor noștri. Este important să subliniez în acest punct că piața a fost una neobișnuit de provocatoare pentru toate industriile în 2022, iar acțiunile au înregistrat pierderi abrupte la nivel global, mulți dintre indici fiind cei mai slabi performeri din ultimul deceniu.





În ciuda mediului tumultuos fără precedent și a pierderilor înregistrate pe piețele de acțiuni la nivel mondial și în ciuda investițiilor scăzute la care a fost supus sectorul imobiliar, acțiunile One United Properties s-au comportat mai bine decât acțiunile oricărui alt dezvoltator din Europa Centrală și de Est și se numără printre acțiunile cu cele mai bune performanțe la nivel internațional - mai bune decât majoritatea competitorilor din Europa de Vest.

Nu pot sublinia suficient de mult cât de remarcabil este acest succes al conducerii ONE, având în vedere circumstanțele generale ale pieței. Am dovedit în 2022 că strategia noastră de creștere durabilă în segmentul de real estate premium, combinată cu finanțe solide și o rată redusă de îndatorare nu este doar profitabilă în perioadele bune, ci poate susține și genera profituri cu succes în perioade dificile.

Dar au existat și alte momente importante în ultimul an, pe care doresc să le menționez.

Am achiziționat One Downtown și One Plaza Athénée, care vor deveni parte din portofoliul nostru emblematic de regenerare urbană. Regenerarea urbană este o parte foarte importantă a viziunii noastre de sustenabilitate și a muncii noastre, în special în București, și este o piatră de temelie a moștenirii grupului nostru. În general, sustenabilitatea a fost și rămâne un element crucial al brandului nostru și muncii noastre zilnice. În fiecare an, investim în amprenta noastră verde și optimizăm în continuare practicile noastre prietenoase cu mediul. Acest lucru include utilizarea de materiale rafinate, îmbunătățirea proceselor noastre și efortul de a ne educa partenerii și clienții cu privire la importanța și eficacitatea soluțiilor verzi și sustenabile. Trebuie să menționăm că din 2017, dezvoltările noastre rezidențiale sunt certificate „Green Homes”, iar clădirile noastre de birouri sunt certificate sau pre-certificate conform normelor de sănătate și siguranță WELL și LEED Platinum de US Green Building Council, una dintre cele mai riguroase certificări privind impactul și performanța de mediu. Mai mult, în aprilie anul trecut, am anunțat înființarea Comitetului ESG, care de atunci a asistat Consiliul de Administrație în definirea strategiei de sustenabilitate a grupului. Este primul comitet ESG numit vreodată de Consiliul de Administrație al unei companii blue-chip din România.

În plus, în august anul trecut, am încheiat cu succes o operațiune de majorare a capitalului social, în urma căreia am ridicat 253,7 milioane de lei. Capitalul atras prin această operațiune va consolida în continuare strategia noastră de creștere, permițându-ne să dezvoltăm noi oportunități de piață, inclusiv dezvoltări precum One City Club, One Herăstrău City, One Cotroceni Towers, precum și One Plaza Athénée și One Downtown menționate anterior.

Și în cele din urmă, având în vedere cererea crescută pentru proprietățile noastre din 2022, care a depășit semnificativ disponibilitatea unităților, doresc să menționez că am reușit să finalizăm etapele de autorizare pentru a întâmpina 2023 cu un portofoliu de aproape o mie două sute de unități rezidențiale nou autorizate disponibile pentru vânzare. Pentru a oferi câteva numere specifice referitoare la portofoliul nostru de unități rezidențiale, la data de 31 decembrie 2022 aveam peste cinci mii și jumătate de unități rezidențiale în fază de construcție, cu o valoare brută de dezvoltare estimată la aproape 1,5 miliarde EUR. În același timp, aveam peste trei mii de unități rezidențiale în fază de planificare, cu o valoare brută de dezvoltare estimată la 859 milioane EUR. În ceea ce privește portofoliul nostru de birouri, la sfârșitul anului 2022, acesta a inclus o suprafață brută închiriabilă de 138 de mii de mp de spații de birouri și, împreună cu portofoliul de retail, portofoliul total de închiriere comercială al companiei are o suprafață brută închiriabilă de peste 180 de mii de mp.





Pe scurt, acestea sunt punctele cheie ale poziției excelente în care ne aflăm acum la început de 2023. Intenționăm să continuăm pe această cale și să implementăm strategia existentă, menținând o poziție de lider pe piața imobiliară rezidențială, mixtă și de birouri de clasă superioară în România.

Acest lucru înseamnă că vom valorifica brandul și reputația noastră puternice pentru a continua extinderea în segmentul de clienți cu venituri medii, menținând margini puternice și extinzându-ne geografic în toate zonele Bucureștiului - și, potențial, în alte orașe importante din România și chiar și dincolo de granițele sale.

Vom continua să ne construim portofoliul comercial care generează venituri cu proprietăți de o calitate superioară și să căutăm oportunități de achiziționare a dezvoltărilor existente cu randamente ridicate.

Vom menține abordarea noastră cu risc scăzut pentru generarea de numerar, în timp ce optimizăm structura de capital și îmbunătățim randamentele pentru acționari.

Desigur, ne vom menține angajamentul față de dezvoltările verzi și durabile.

În cele din urmă, vom rămâne unul dintre emitenții cei mai activi și transparenți listați la Bursa de Valori București, contribuind activ la aducerea lichidității pe piața de capital locală, susținând reclasificarea sa ca piață emergentă.

Cu toate acestea, recunoștința și aprecierea noastră se îndreaptă către clienții noștri, a căror cerere pentru brandul ONE crește în fiecare an, precum și către echipele ONE, care asigură satisfacția clienților în fiecare zi.

De asemenea, se îndreaptă către dumneavoastră, acționarii noștri - vă mulțumim pentru încrederea și sprijinul acordate. Aștept cu nerăbdare încă un an de parteneriat și colaborare foarte productivă.

Claudio Cisullo

Președinte Consiliu de Administrație

One United Properties S.A.