



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 12/2025

Conform prevederilor Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și Regulamentului Autorității de Supraveghere Financiară nr. 5/2018 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile art. 99 din Codul Bursei de Valori București, Titlul II, Emitenți și Instrumente Financiare.

Data raportului:	06.02.2025
Denumirea entității emitente:	One United Properties S.A.
Sediul social:	București Sectorul 1, Strada Maxim Gorki, Nr. 20
Nr. Reg. Com.:	J40/21705/2007
Cod unic de înregistrare:	22767862
Capital social:	1.105.831.020 RON
Număr de acțiuni emise:	110.583.102 acțiuni ordinare
Simbol	ONE
Piața de tranzacționare:	Bursa de Valori București, Segmentul Principal, Categoria Premium

Evenimente importante de raportat: Trading update din 2024

Conducerea One United Properties S.A. (denumită în continuare „Compania”) furnizează pieței informații generale și provizorii cu privire la indicatorii cheie de performanță ai Companiei pentru perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2024. One United Properties va publica rezultatele financiare preliminare pentru 2024 în data de 27 februarie 2025, la ora 8:00. Informațiile furnizate în acest document pot suferi modificări și pot fi diferite de cifrele finale care vor fi prezentate în cadrul raportului financiar.

Vânzări și pre-vânzări rezidențiale

În 2024, o suprafață totală de 83.958 mp de spații rezidențiale și comerciale au fost vândute și pre-vândute, generând vânzări de 227,8 milioane de euro. Acestea includ 850 de apartamente și spații comerciale, precum și 1.270 de locuri de parcare și alte tipuri de unități. Cu un an înainte, în 2023, Compania a vândut și pre-vândut o suprafață totală de 85.597 mp de spații rezidențiale și comerciale, în valoare totală de 243,4 milioane de euro. Acestea au cuprins 980 de apartamente și spații comerciale, precum și 1.557 de locuri de parcare și alte tipuri de unități.

Prețul mediu de vânzare pe metru pătrat în 2024 a rămas stabil față de 2023, reflectând integrarea unităților din cadrul One Lake District Faza 2 în portofoliul de vânzări. Având în vedere că pre-vânzările la această dezvoltare au început în mai 2024, o parte semnificativă a vânzărilor a avut loc în faza inițială de construcție, ceea ce a determinat o ușoară moderare a prețului mediu.

Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale, așa cum este prezentată mai sus, nu include vânzările către clienții incipienți, vânzări cu marje mici care contribuie la finanțarea achiziției de teren. Acestea sunt unități pe care Compania le-a vândut în avans clienților incipienți în cadrul unor



dezvoltări în care construcția nu a început încă. Valoarea totală a acestor vânzări la nivelul întregului an 2024 a fost de 16,9 milioane de euro, față de 31,6 milioane de euro în 2023.

Vânzările din anul 2024 pentru cele mai importante dezvoltări, împreună cu numărul total de unități vândute până la 31 decembrie 2024, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Status	Livrarea primei faze	Unități vândute în 2024	Total unități vândute de la începerea dezvoltării	Total unități dezvoltate
One Lake District Faza 2	În dezvoltare	T1 2027	339	339	867
One Lake District Faza 1	În dezvoltare	T4 2025	129	651	790
One Lake Club	În dezvoltare	T4 2026	122	389	738
One High District	În dezvoltare	T4 2025	78	631	840
One Cotroceni Park	Finalizat	T4 2023	52	955	993
Alte dezvoltări	-	-	130	1.630	2.158
TOTAL UNITĂȚI			850	4.595	6.386

La 31 decembrie 2024, 72% dintre unitățile disponibile spre vânzare, în curs de dezvoltare sau deja livrate, erau vândute. Sumele de încasat în baza contractelor încheiate cu clienții la 31 decembrie 2024 sunt de 342,9 milioane de euro în numerar suplimentar până în 2027 (140,6 milioane de euro în 2025, 171,8 milioane de euro în 2026 și 30,5 milioane de euro în 2027); 173,8 milioane de euro au fost încasate numai în 2024.

Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri pentru 2024 a fost de 28,2 milioane de euro, o creștere de 20% față de 2023. Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la 31 decembrie 2024 este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Status	Livrare / Achiziție	Suprafață închirială brută (GLA)	% Închiriat / Pre-închiriat	% Chiriași mutați
One Tower	Dezvoltare	2020	24.039	100%	100%
One Cotroceni Park 1	Dezvoltare	2022	46.252	94%	90%
Bucur Obor	Achiziție	2022	25.582	86% ¹	86%
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12.000	100%	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltare	2023	34.456	93%	73%
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI			142.329	94%	88%
One Technology District	În dezvoltare	2026	22.289	100%	0%
One Gallery	În dezvoltare	2025	14.845	76%	0%
Mondrian Hotel	În dezvoltare	2026	6.210	n/a	n/a

NOTĂ: ¹ Ca urmare a procesului de renovare de la Bucur Obor, unele spații sunt lăsate neocupate deliberat pentru a permite relocarea temporară a unor operatori esențiali, în timp ce în interiorul clădirii se desfășoară lucrările de renovare necesare.

În 2024, One United Properties a închiriat și a preînchiriat 12.850 mp de spații de birouri și retail în cadrul portofoliului comercial. Mai mult decât atât, Compania a semnat mai multe prelungiri ale contractelor de închiriere pentru o suprafață totală de 7.120 mp.

Dezvoltări

La 31 decembrie 2024, One United Properties avea în construcție un total de 4.041 de unități, 22.000 mp de spații de birouri și 21.000 mp de spații comerciale, cu o valoare totală brută de dezvoltare (GDV) de 1,5 miliarde de euro.



Portofoliul de terenuri

La data de 31 decembrie 2024, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-contracte de cumpărare pentru 285.100 mp de terenuri pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi de construire supraterane brute (GBA) de peste 988.000 mp. Toate aceste parcele sunt în prezent în faza de planificare, având o valoare totală brută de dezvoltare estimată la 1,8 miliarde de euro. Pe acestea, Compania estimează construirea a 7.000 de apartamente, servicii pentru comunități și 146.000 mp de clădiri comerciale pentru închiriere. Dintre clădirile comerciale, 121.000 mp vor fi destinați spațiilor de birouri, iar restul de 25.000 mp reprezintă clădiri care vor fi restaurate.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu