



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 40/2025

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:	12.05.2025
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: Rezultate T1 2025

One United Properties, (denumită în continuare „**Compania**”), principalul dezvoltator imobiliar de proiecte sustenabile rezidențiale, de birouri și mixte de ultimă generație din România, a înregistrat în primul trimestru al anului 2025 o cifră de afaceri consolidată de 352,1 milioane de lei și un profit brut de 112,3 milioane de lei, în timp ce profitul net pentru această perioadă a fost de 96,2 milioane de lei.

Veniturile din segmentul rezidențial s-au ridicat la 309,1 milioane de lei în T1 2025, în creștere cu 1% față de aceeași perioadă a anului trecut. Venitul net din vânzarea de proprietăți rezidențiale a scăzut cu 5% comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, ajungând la 111,1 milioane de lei, ca urmare a faptului că majoritatea unităților au fost vândute în cadrul unor dezvoltări aflate în construcție, spre deosebire de cele finalizate, care generează marje mai ridicate. În consecință, marja netă s-a redus de la 38,2% în T1 2024 la 35,9% în T1 2025, fiind însă peste nivelul urmărit de companie pentru acest segment, de 35%.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de divizia comercială și serviciile furnizate către chiriași, au crescut cu 3% față de primul trimestru din 2024, ajungând la 39,5 milioane de lei în T1 2025, reflectând stabilizarea portofoliului comercial. Venitul net din chirii a scăzut cu 4% comparativ cu T1 2024, ajungând la 24,7 milioane de lei, în principal din cauza nivelului temporar mai scăzut al chiriilor percepute pentru Bucur Obor, pe durata lucrărilor de modernizare aflate în desfășurare. În T1 2025, Grupul a închiriat și pre-inchiriat un total de 16.520 mp de spații de birouri și retail, incluzând 3.820 mp de contracte noi și 12.700 mp de prelungiri ale contractelor existente, consolidând astfel calitatea superioară a portofoliului său comercial.



În primul trimestru din 2025, One United Properties nu a înregistrat câștiguri din clasificarea unor proprietăți rezidențiale ca proprietăți de închiriat. Prin comparație, în aceeași perioadă a anului trecut, Grupul a înregistrat câștiguri de 72,5 milioane lei din reevaluarea la valoarea justă a unor proprietăți de investiții, reprezentând apartamente destinate închirierii și câștiguri aferente dezvoltării One Technology District. Deși construcția dezvoltărilor One Technology District și Mondrian Hotel a continuat pe tot parcursul T1 2025, Grupul nu a recunoscut câștiguri din clădiri de birouri în curs de dezvoltare sau din proprietăți de investiții destinate dezvoltării ulterioare, întrucât evaluarea se realizează semestrial. Acest impact se va reflecta în rezultatele financiare aferente primului semestru din 2025.

În ciuda unui nivel ridicat al activității de dezvoltare, derulată pe 13 șantiere active, One United Properties și-a majorat poziția de numerar cu 14% în T1 2025, până la 491,2 milioane de lei, susținută de încasările solide din vânzările și pre-vânzările aferente segmentului rezidențial. Indicatorul loan-to-value s-a situat la 28% la 31 martie 2025, în creștere cu un punct procentual față de anul anterior. Datoria netă la finalul T1 2025 era de 583,6 milioane de lei, reprezentând doar 10% din activele totale, care au atins un nivel record de 5,7 miliarde de lei.

La 31 martie 2025, One United Properties avea în construcție un total 13 dezvoltări, care cuprind 4.041 unități rezidențiale, 22.000 mp de spații de birouri și 21.000 mp de spații comerciale, cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) de 1,5 miliarde de euro. Până la finalul T1 2025, 77% din toate unitățile disponibile, fie în curs de dezvoltare, fie deja livrate, fuseseră vândute. Doar în 2025, compania estimează că va livra 2.300 de unități, un volum aproape egal cu cel livrat în ultimii zece ani. Pe segmentul comercial, dezvoltarea de referință, One Technology District, a cărui finalizare este prevăzută pentru 2026, este deja închiriată integral de către Infineon Technologies, iar One Gallery a atins un grad de pre-închiriere de 76%.

De asemenea, la finalul T1 2025, One United Properties deținea sau a încheiat pre-SPA pentru 440.052 mp de teren pentru dezvoltări ulterioare, cu drepturi de construire supraterane brute (GBA) de peste 1.151.444 mp. Toate aceste parcele de teren sunt în prezent în faza de planificare, cu o valoare brută estimată a dezvoltărilor (GDV) estimată la 2,2 miliarde euro. Grupul estimează construirea a peste 9.000 de apartamente, servicii dedicate comunităților, precum și 146.000 mp de clădiri comerciale destinate închirierii. Din suprafața totală a clădirilor comerciale, 121.000 mp vor fi destinați spațiilor de birouri, iar restul de 25.000 mp reprezintă clădiri care vor fi restaurate.

Disponibilitate raport

Situațiile financiare consolidate interimare ale One United Properties pentru T1 2025, însoțite de Raportul Administratorului, sunt disponibile pe site-ul companiei, www.one.ro, la secțiunea Relații Investitori și pe profilul emitentului de pe site-ul Bursei de Valori București, www.bvb.ro. De asemenea, acestea sunt anexate și prezentului raport curent.

Conferința telefonică

Conducerea va organiza două teleconferințe pentru prezentarea rezultatelor financiare pentru T1 2025, una în limba română și alta în limba engleză. Conferința telefonică în limba română, organizată pentru investitorii locali, va avea loc în data de 14.05.2025 la ora 10:00. Conferința telefonică în limba engleză, organizată pentru analiști, investitori internaționali individuali și instituționali, va avea loc în



data de 14.05.2025 la ora 11:00. Ambele teleconferințe vor fi moderate de Victor Capitanu, Membru Executiv al Consiliului de Administrație, Cosmin Samoilă, CFO, și Zuzanna Kurek, Manager IR.

Pentru a participa la teleconferința aferentă rezultatelor pentru T1 2025, părțile interesate sunt invitate să se înregistreze la: <https://www.one.ro/ro/relatii-investitori/>.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație
Victor Căpitanu