



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 104/2024

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:	21.10.2024
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:	765.771.503,40 RON
Număr de acțiuni emise:	3.828.857.517 acțiuni ordinare
Simbol	ONE
Piața de tranzacționare:	Bursa de Valori București, Segmentul Principal, Categoria Premium

Evenimente importante de raportat: Trading update din 9L 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 nouă luni încheiată la 30 septembrie 2024. One United Properties va publica rezultatele financiare pentru T3 2024 în data de 11 noiembrie 2024, 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

713 de apartamente și spații comerciale cu o suprafață totală de 71.886 mp, 1.071 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 190,6 milioane de euro în primele nouă luni din 2024. În anul precedent, la nivelul primelor 9 luni, Compania a vândut și pre-vândut 819 de apartamente și spații comerciale cu o suprafață totală de 72.419 mp, 1.286 de locuri de parcare și alte tipuri de unități pentru un total de 198,6 milioane de euro.

Prețul mediu de vânzare pe metru pătrat în primele 9 luni din 2024 a rămas stabil față de aceeași perioadă a anului anterior, reflectând integrarea unităților din cadrul One Lake District Faza 2 în portofoliul de vânzări. Având în vedere că prevânzările 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 preliminară către clienții incipienți, vânzări cu marje mai 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 9L 2024 a fost de 9,8 milioane de euro, față de 31,6 milioane de euro în primele 9L 2023.

Vânzările din primele 9 luni ale acestui an pentru cele mai importante dezvoltări, împreună cu numărul total de unități vândute până la 30 septembrie 2024, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Status	Livrarea primei faze	Unități vândute în 9L 2024	Total unități vândute de la începerea dezvoltării	Total unități dezvoltate
One Lake District Faza 2	În dezvoltare	T3 2026	304	304	867
One Lake District Faza 1	În dezvoltare	T2 2025	119	641	790
One Lake Club	În dezvoltare	T4 2025	87	354	738
One High District	În dezvoltare	T4 2025	70	597	840
One Cotroceni Park	Finalizat	T4 2023	44	947	993
Alte dezvoltări	-	-	89	1.613	2.158
TOTAL UNITĂȚI			713	4.456	6.386

La 30 septembrie 2024, 70% dintre unitățile disponibile spre vânzare, în curs de dezvoltare sau deja livrate, erau vândute. Sumele de încasat în baza contractelor încheiate cu clienții la 30 septembrie 2024 sunt de 353 milioane de euro în numerar suplimentar până în 2026 (62 de milioane de euro în 2024, 224 de milioane de euro în 2025 și 67 de milioane de euro în 2026); 121 de milioane de euro au fost încasate numai în primele nouă luni din 2024.

Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri pentru 9L 2024 a fost de 20,9 milioane de euro, o creștere de 22% față de 9L 2023. Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la 30 septembrie 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	94% ¹	94%
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	95%	89%
One Technology District	În dezvoltare	2026	22.289	100%	0%
One Gallery	În dezvoltare	2025	14.845	74%	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 primele nouă luni din 2024, One United Properties a închiriat și a preînchiriat 12.100 mp de spații de birouri și retail în cadrul Fazelor 1 și 2 din cadrul One Cotroceni Park. Mai mult decât atât, Compania a semnat mai multe prelungiri ale contractelor de închiriere pentru o suprafață totală de 6.770 mp.



Dezvoltări

În august 2024, au fost eliberate autorizațiile de construire atât pentru One Technology District, cât și pentru Hotelul Mondrian, lucrările de construcție la ambele dezvoltări începând în T3 2024.

La 30 septembrie 2024, One United Properties avea în dezvoltare 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 euro.

Portofoliul de terenuri

La data de 30 septembrie 2024, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-contracte de cumparare 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 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