



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 31/2024

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:	22.04.2024
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:	759.530.863 RON
Număr de acțiuni emise:	3.797.654.315 acțiuni ordinare
Simbol	ONE
Piața de tranzacționare:	Bursa de Valori București, Segmentul Principal, Categoria Premium

Evenimente importante de raportat: Trading update din T1 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 Societății pentru perioada încheiată la 31 martie 2024. One United Properties va publica rezultatele financiare pentru T1 2024 în data de 13 mai 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

92 de apartamente cu o suprafață totală de 10.618 mp, 228 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 57,1 milioane de euro în T1 2024. În anul precedent, în T1 2023, grupul a vândut și pre-vândut 220 de apartamente cu o suprafață totală de 18.490 mp, 488 de locuri de parcare și alte tipuri de unități pentru un total de 63,6 milioane de euro.

Evoluția vânzărilor din T1 2024 comparativ cu T1 2023 evidențiază o creștere de 27% a prețului de vânzare pe mp, datorită faptului că majoritatea dezvoltărilor au ajuns în stadii avansate de construcție, iar acest lucru se reflectă în aprecierea prețului de vânzare, în conformitate cu strategia de vânzări a Companiei. În practică, acest lucru indică o creștere a marjei de vânzări de la an la an.

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



dezvoltări în care construcția nu a început încă. Valoarea totală a acestor vânzări în T1 2024 a fost de 4,6 milioane de euro, față de 26,9 milioane de euro în T1 2023.

Vânzările din T1 2024 pentru cele mai importante dezvoltări, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la 31 martie 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 1	În dezvoltare	T2 2025	31	553	786 ¹
One Lake Club	În dezvoltare	T4 2025	26	293	723
One High District	În dezvoltare	T4 2025	17	542	812
One Herăstrău Vista	În dezvoltare	T4 2024	7	85	117
One Verdi Park	Finalizat	T1 2023	7	297	325
Alte dezvoltări	-	-	4	1.835	2,178
TOTAL UNITĂȚI			92	3.605	4.953

NOTĂ: ¹ în cadrul One Lake District vor fi construite un total de 1.967 de unități, dar în prezent sunt disponibile pentru vânzare doar 786 de unități din prima fază a dezvoltării. Termenul de livrare prezentat pentru One Lake District se referă doar la prima fază.

La 31 martie 2024, 73% din apartamentele disponibile, în curs de dezvoltare și livrate, erau vândute. Sumele datorate în baza contractelor încheiate cu clienții la 31 martie 2024 sunt de 310 milioane de euro în numerar suplimentar până în 2025 (148 de milioane de euro în 2024 și 162 de milioane de euro în 2025); 44 de milioane de euro au fost încasate numai în primul trimestru din 2024.

Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri pentru T1 2024 a fost de 7 milioane de euro, o creștere de 25% față de T1 2023. Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la 31 martie 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	88%	88%
Bucur Obor	Achiziție	2022	25.582	94% ²	94%
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12.000	100%	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltare	2023	34.456	75%	60%
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI			142.329	89%	85%
One Technology District	În dezvoltare	2026	22.289	100%	0%

NOTĂ: ² 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 T1 2024, One United Properties a semnat mai multe prelungiri ale contractelor de închiriere pentru o suprafață totală de 4.537 mp, toate în cadrul One Tower.

Portofoliul de terenuri

La data de 31 martie 2024, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-SPA pentru 273.500 mp de terenuri pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi de construire supraterane brute (GBA) de peste 880.100 mp. Toate aceste parcele sunt în prezent în faza de planificare. Pe acestea, Grupul estimează construirea a peste 6.000 de apartamente, spații comerciale aferente



comunităților și 163.500 mp de clădiri comerciale pentru închiriere. Dintre clădirile comerciale, 117.500 mp vor fi destinați spațiilor de birouri, iar restul de 46.500 mp se află în cadrul clădirilor care vor fi restaurate. Valoarea brută de dezvoltare a portofoliului de clădiri restaurate aflate în prezent în curs de dezvoltare de către One United Properties este estimată la 239 de milioane de euro.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu