



Către: Bursa de Valori București
Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 06/2024

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:	06.02.2024
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 T4 2023

Conducerea One United Properties S.A. (denumită în continuare „**Societatea**”) furnizează pieței informații generale și provizorii cu privire la indicatorii cheie de performanță ai Societății pentru anul încheiat la 31 decembrie 2023. One United Properties va publica rezultatele financiare preliminare pentru anul 2023 în data de 27 februarie 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

953 de apartamente cu o suprafață totală de 80.757 mp, 1.584 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 274,9 milioane de euro în 2023. În 2022, grupul a vândut și pre-vândut 599 de apartamente, cu o suprafață totală de 52.724 mp, 978 de locuri de parcare și alte tipuri de unități pentru un total de 169,2 milioane de euro. Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale include pre-vânzările către clienți incipienți, vânzări cu marje mai mici care ajută la finanțarea achiziției de teren. Acestea sunt unități pe care Grupul le-a vândut în avans către clienți incipienți pentru dezvoltări unde construcția nu a început încă. Valoarea totală a acestor vânzări în 2023 a fost de 31,6 milioane de euro (aceeași valoare ca la sfârșitul S1 2023), față de 18,1 milioane de euro în 2022.



În 2023, One United Properties a finalizat 1.430 de unități rezidențiale la One Verdi Park, One Floreasca Vista, One Timpuri Noi și One Cotroceni Park.

Vânzările pentru cele mai importante dezvoltări din anul 2023, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la 31 decembrie 2023, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Status	Livrare	Unități vândute în 2023	Total unități vândute de la începerea dezvoltării	Total unități dezvoltate
One Lake District 1	În dezvoltare	T2 2025	430	522	786 ¹
One High District	În dezvoltare	T4 2025	251	525	807
One Lake Club	În dezvoltare	T4 2025	145	267	723
One Floreasca Towers	În dezvoltare	T2 2025	55	126	208
One Cotroceni Park	Finalizat	T4 2023	23	873	898
One Mamaia Nord 2	În dezvoltare	T4 2024	12	41	86
One Mircea Eliade	Finalizat	T4 2020	12	244	244
Alte dezvoltări	-	-	25	939	1.200
TOTAL UNITĂȚI			953	3.537	4.952

NOTE: 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 decembrie 2023, 71% din apartamentele disponibile în curs de dezvoltare și livrate erau vândute. Sumele datorate în baza contractelor încheiate cu clienții la 31 decembrie 2023 sunt de 295 de milioane de euro în numerar suplimentar până în 2025 (150 de milioane de euro în 2024 și 145 de milioane de euro în 2025).

Situația închirierilor comerciale

În 2023, One United Properties a închiriat și pre-inchiriat 34.200 mp de spații de birouri și retail, față de 31.700 mp în 2022.

Dezvoltare	Status	Livrare/ Achiziție	Suprafață închiriabilă 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%	-	94%
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12.000	100%	-	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltare	2023	34.456	75%	-	55%
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI			142.329	89%	-	84%
One Technology District	în dezvoltare	2026	22.289	-	100%	0%

Portofoliul de terenuri

La 31 decembrie 2023, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-SPA pentru peste 265.000 mp de terenuri pentru dezvoltarea ulterioară în București, cu drepturi de construire supraterane brute (GBA) de peste 865.000 mp. Toate aceste parcele sunt în prezent în faza de planificare. Pe acestea, Grupul estimează construirea a aproximativ 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 46.000 mp se află în



cadrul clădirilor care vor fi restaurate, printre care și One Gallery, cea mai mare investiție privată într-o clădire protejată din România. 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