



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 75/2024

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:	07.08.2024
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 S1 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 șase luni încheiată la 30 iunie 2024. One United Properties va publica rezultatele financiare pentru S1 2024 în data de 28 august 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

452 de apartamente și spații comerciale cu o suprafață totală de 43.809 mp, 624 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 123,3 milioane de euro în S1 2024. În anul precedent, în S1 2023, grupul a vândut și pre-vândut 481 de apartamente și spații comerciale cu o suprafață totală de 42.600 mp, 779 de locuri de parcare și alte tipuri de unități pentru un total de 120,8 milioane de euro.

Evoluția vânzărilor din S1 2024 comparativ cu S1 2023 evidențiază o creștere de la an la an a valorii unităților vândute, 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 incipienți, vânzări cu marje mai mici care contribuie la finanțarea achiziției de teren. Acestea sunt unități pe care grupul le-a vândut în avans clienților incipienți în cadrul unor dezvoltări în care construcția nu a început încă. Valoarea totală a acestor vânzări în S1 2024 a fost de 4,8 milioane de euro, față de 31,6 milioane de euro în S1 2023.

Vânzările din S1 2024 pentru cele mai importante dezvoltări, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la 30 iunie 2024, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Status	Livrarea primei faze	Unități vândute în S1 2024	Total unități vândute de la începerea dezvoltării	Total unități dezvoltate
One Lake District Faza 2	În dezvoltare	T3 2026	165	165	867
One Lake District Faza 1	În dezvoltare	T2 2025	101	623	790
One Lake Club	În dezvoltare	T4 2025	67	334	738
One High District	În dezvoltare	T4 2025	47	575	840
One Cotroceni Park	Finalizat	T4 2023	21	924	993
One Herăstrău Vista	În dezvoltare	T4 2024	10	93	121
Alte dezvoltări	-	-	41	1.488	2.027
TOTAL UNITĂȚI			452	4.202	6.376

La sfârșitul lunii mai 2024, au început prevânzările la a doua fază a One Lake District, unde vor fi construite 867 unități. Prin urmare, la 30 iunie 2024, 66% din unitățile disponibile, în curs de dezvoltare și livrate, erau vândute. Sumele de încasat în baza contractelor încheiate cu clienții la 30 iunie 2024 sunt de 331 milioane de euro în numerar suplimentar până în 2026 (99 de milioane de euro în 2024, 189 de milioane de euro în 2025 și 43 de milioane de euro în 2026); 79 de milioane de euro au fost încasate numai în primul semestru din 2024.

La data de 30 iunie 2024, One United Properties avea în construcție un total de 4.041 de unități, cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) de 1,3 miliarde de euro.

Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri pentru S1 2024 a fost de 14 milioane de euro, o creștere de 21% față de S1 2023. Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la 30 iunie 2024 este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Status	Livrare/Achiziție	Suprafață închiribilă brută (GLA)	% Închiriat / Pre-închiriat	% Chiriași mutați
One Tower	Dezvoltare	2020	24.039	100%	100%
One Cotroceni Park 1	Dezvoltare	2022	46.252	94%	89%
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	90%	59%
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI			142.329	95%	85%
One Technology District	În dezvoltare	2026	22.289	100%	0%
One Gallery	În dezvoltare	2025	14.845	65%	0%
Mondrian Hotel	În dezvoltare	2026	6.447	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 S1 2024, One United Properties a închiriat și a preînchiriat 8.100 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.

Portofoliul de terenuri

La data de 30 iunie 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 supratereană brută (GBA) de peste 988.000 mp. Toate aceste parcele sunt în prezent în faza de planificare. Pe acestea, Grupul 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 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 277,5 de milioane de euro.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu