



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

## RAPORT CURENT NR. 29/2025

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:              | 22.04.2025                                                        |
| 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: Trading update din T1 2025**

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 2025. One United Properties va publica rezultatele financiare pentru T1 2025 în data de 12 mai 2025, 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**

146 de apartamente și spații comerciale cu o suprafață totală de 14.794 mp, 117 locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 45,1 milioane de euro în T1 2025. În anul precedent, în T1 2024, grupul a vândut și pre-vândut 116 apartamente și spații comerciale cu o suprafață totală de 15.966 mp, 204 de locuri de parcare și alte tipuri de unități pentru un total de 57,1 milioane de euro. Scăderea moderată a prețului mediu de vânzare pe metru pătrat în T1 2025 față de T1 2024 a fost determinată în principal de mixul de vânzări. Aproximativ o treime dintre unitățile vândute în acest trimestru au fost în cadrul proiectului One Lake District Faza 2, cea mai accesibilă dezvoltare a Grupului de până acum.

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 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 T1 2025 a fost de 2,8 milioane de euro, față de 4,6 milioane de euro în T1 2024.



Vânzările din T1 2025 pentru cele mai importante dezvoltări, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la 31 martie 2025, sunt prezentate mai jos:

| Dezvoltare               | Status        | Livrare | Unități vândute în T1 2025 | Total unități vândute de la începerea dezvoltării | Total unități dezvoltate |
|--------------------------|---------------|---------|----------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|
| One Lake District Faza 2 | În dezvoltare | T1 2027 | 41                         | 380                                               | 867                      |
| One High District        | În dezvoltare | T4 2025 | 34                         | 665                                               | 841                      |
| One Lake Club            | În dezvoltare | T4 2026 | 27                         | 416                                               | 738                      |
| One Floreasca Towers     | În dezvoltare | T3 2025 | 9                          | 165                                               | 215                      |
| One Verdi Park           | Finalizat     | T1 2023 | 7                          | 323                                               | 333                      |
| One Cotroceni Park       | Finalizat     | T4 2023 | 7                          | 962                                               | 993                      |
| Alte dezvoltări          | -             | -       | 21                         | 1.745                                             | 2.074                    |
| <b>TOTAL UNITĂȚI</b>     |               |         | <b>146</b>                 | <b>4.656</b>                                      | <b>6.061</b>             |

La 31 martie 2025, 77% din apartamentele disponibile, în curs de dezvoltare și livrate, erau vândute. Sumele datorate în baza contractelor încheiate cu clienții la 31 martie 2025 sunt de 349,3 milioane de euro în numerar suplimentar până în 2027 (113,9 milioane de euro în 2025, 200,7 milioane de euro în 2026 și 34,7 milioane de euro în 2027); 36,8 milioane de euro au fost încasate numai în primul trimestru din 2025.

### Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri pentru T1 2025 a fost de 7 milioane de euro, o creștere de 3% față de T1 2024. Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la 31 martie 2025 este prezentată mai jos:

| Dezvoltare                                 | Status        | Livrare/Achiziție | Suprafață închirială brută (GLA) | % Închiriat / Pre-închiriat | % Chiriași mutați |
|--------------------------------------------|---------------|-------------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| One Tower                                  | Dezvoltare    | 2020              | 24.073                           | 100%                        | 100%              |
| One Cotroceni Park 1                       | Dezvoltare    | 2022              | 47.001                           | 96%                         | 90%               |
| Bucur Obor                                 | Achiziție     | 2022              | 25.215                           | 100%                        | 86% <sup>1</sup>  |
| One Victoriei Plaza                        | Achiziție     | 2022              | 12.000                           | 100%                        | 100%              |
| One Cotroceni Park 2                       | Dezvoltare    | 2023              | 35.797                           | 94%                         | 78%               |
| <b>TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI</b> |               |                   | <b>144.086</b>                   | <b>97%</b>                  | <b>91%</b>        |
| One Technology District                    | În dezvoltare | 2026              | 21.514                           | 100%                        | n/a               |
| One Gallery                                | În dezvoltare | 2025              | 14.845                           | 76%                         | n/a               |
| Mondrian Hotel                             | În dezvoltare | 2026              | 6.447                            | 100%                        | n/a               |

**NOTĂ:** <sup>1</sup> 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 2025, One United Properties a închiriat și pre-închiriat 3.820 mp de spații de birouri și retail din cadrul portofoliului său comercial. În plus, Compania a semnat mai multe prelungiri ale contractelor de închiriere pentru o suprafață totală de 12.700 mp.

### Dezvoltări

La 31 martie 2025, One United Properties avea în construcție un total de 4.041 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 de euro.



## Portofoliul de terenuri

La data de 31 martie 2025, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-contracte de cumpărare pentru 440.052 mp de terenuri pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi totale de construire supratereană brută (GBA) de peste 1.151.444 mp. Toate aceste parcele sunt în prezent în faza de planificare, având o valoare totală brută de dezvoltare (GDV) estimată la 2,2 miliarde de euro. Pe acestea, Grupul estimează construirea a peste 9.000 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.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu