

Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 62/2025

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:	07.08.2025
Denumirea entității emitente:	One United Properties S.A.
Sediul social:	București Sectorul 1, Strada Maxim Gorki, Nr. 20
Nr. Reg. Com.:	J2007021705402
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 S1 2025

One United Properties S.A. (denumita în continuare „Compania”) furnizează pieței informații generale și provizorii cu privire la indicatorii cheie de performanță ai Societății pentru perioada încheiată la 30 iunie 2025. One United Properties va publica rezultatele financiare pentru S1 2025 în data de 28 august 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

301 apartamente și spații comerciale cu o suprafață totală de 28.602 mp, 332 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 95,4 milioane de euro în S1 2025. În anul anterior, în S1 2024, Grupul a vândut și pre-vândut 452 de apartamente și spații comerciale cu o suprafață totală de 43.809 mp, 624 de locuri de parcare și alte tipuri de unități pentru un total de 123,3 milioane de euro. Creșterea de 20% a prețului mediu de vânzare pe mp în S1 2025 față de S1 2024 a fost determinată de mixul de vânzări, care a constat în principal din unități aflate în stadii avansate de construcție, precum One Lake Club și One High District. Pe de altă parte, aproape o treime din unitățile vândute în acest trimestru au fost în cadrul One Lake District Faza 2, cea mai accesibilă dezvoltare a Grupului de până acum, a cărei livrare este prevăzută pentru 2027.

Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale, așa cum este prezentată mai sus, nu include pre-vânzările 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 2025 a fost de 12,3 milioane de euro, față de 4,8 milioane de euro în S1 2024.



Vânzările din S1 2025 pentru cele mai importante dezvoltări, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la 30 iunie 2025, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Status	Livrare	Unități vândute în S1 2025	Total unități vândute de la începerea dezvoltării	Total unități dezvoltate
One Lake District Faza 2	În dezvoltare	T1 2027	80	419	867
One Lake Club	În dezvoltare	T4 2026	66	455	738
One High District	În dezvoltare	T4 2025	59	690	841
One Floreasca Towers	În dezvoltare	T3 2025	21	177	215
One North Lofts	În dezvoltare	T3 2025	13	91	160
One Verdi Park	Finalizat	T1 2023	12	328	333
One Cotroceni Park	Finalizat	T4 2023	10	965	993
Alte dezvoltări	-	-	40	1.686	1.914
TOTAL UNITĂȚI			301	4.811	6.061

La 30 iunie 2025, 79% din apartamentele disponibile, în curs de dezvoltare și livrate, erau vândute. Sumele datorate în baza contractelor încheiate cu clienții la 30 iunie 2025 sunt de 364,4 milioane de euro în numerar suplimentar până în 2027 (80,6 milioane de euro în 2025, 198,3 milioane de euro în 2026 și 85,5 milioane de euro în 2027); 71 de milioane de euro au fost încasate numai în S1 2025.

Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri pentru S1 2025 a fost de 14,2 milioane de euro, o creștere de 3% față de S1 2024. Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la 30 iunie 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%	84% ¹
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12.000	100%	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltare	2023	35.797	99%	80%
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI			144.086	98%	92%
One Gallery	În dezvoltare	2025	14.845	76%	n/a
One Technology District	În dezvoltare	2026	21.514	100%	n/a
Mondrian Hotel	În dezvoltare	2026	6.447	100%	n/a

NOTĂ: ¹Ca 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 consecință, spațiul este considerat ocupat.

În S1 2025, One United Properties a închiriat și pre-închiriat 7.483 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 18.948 mp.

Dezvoltări

La 30 iunie 2025, One United Properties avea în construcție un total de 3.884 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 1,44 miliarde de euro. În prima jumătate a anului 2025, One United Properties a finalizat 157 de unități în cadrul One Lake Club (Faza 2).



Portofoliul de terenuri

La 30 iunie 2025, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-contracte de cumpărare pentru 425 de mii de mp de terenuri pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi totale de construire suprateerane brute (GBA) de peste 1,1 milioane de mp. Toate aceste parcele se află în prezent în faza de planificare, având o valoare totală brută de dezvoltare (GDV) estimată la 2,2 miliarde de euro. Grupul estimează construirea a peste 9.000 de apartamente, servicii pentru comunități și 106 mii de mp de clădiri comerciale pentru închiriere. Dintre clădirile comerciale, 99 de mii de mp vor fi destinați spațiilor de birouri, iar restul de 7 mii de mp se află în cadrul clădirilor care vor fi restaurate

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu