



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

## RAPORT CURENT NR. 17/2025

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:	27.02.2025
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: Rezultate financiare preliminare 2024**

One United Properties S.A., (denumită în continuare „**Compania**”), principalul dezvoltator imobiliar de proiecte sustenabile rezidențiale, de birouri și mixte de ultimă generație din România, raportează o cifră de afaceri preliminară de 1,4 miliarde de lei în 2024, un profit brut de 440,9 milioane de lei, în timp ce profitul net aferent anului trecut a ajuns la 381,4 milioane de lei.

Veniturile din segmentul rezidențial s-au ridicat la 1,1 miliarde de lei în 2024, înregistrând o scădere de 2% față de anul precedent, pe măsură ce tot mai multe proiecte au trecut în fazele ulterioare de construcție, unde veniturile sunt recunoscute treptat. Totuși, veniturile nete din proprietățile rezidențiale au crescut cu 6% față de anul anterior, ajungând la 324,1 milioane de lei, reflectând marje de vânzare mai ridicate, pe măsură ce dezvoltările avansează și prețurile de vânzare cresc, ceea ce s-a tradus într-o marjă netă mai mare din vânzările rezidențiale – de la 26,9% în 2023 la 29,2% în 2024.

Veniturile din chirii, care includ atât veniturile din segmentul comercial, cât și serviciile pentru chiriași, au crescut cu 18% față de anul precedent, ajungând la 151,4 milioane de lei în 2024. Veniturile nete din chirii au crescut cu 25% față de anul precedent, ajungând la 102,9 milioane de lei, reflectând o rată de ocupare mai ridicată și o cerere puternică din partea chiriașilor. De-a lungul anului 2024, One United Properties a închiriat și a pre-chiriat 12.850 de metri pătrați de spații de birouri și retail și a semnat multiple prelungiri de contracte pentru o suprafață de 7.120 mp, consolidând calitatea superioară a portofoliului său comercial. Impactul financiar al acestor închirieri se va reflecta în creșterea viitoare a veniturilor din chirii.

În ciuda activității semnificative de dezvoltare desfășurate pe 13 șantiere în derulare, One United Properties a închis 2024 cu o poziție de numerar de 431,8 milioane de lei, în creștere cu 3% față de anul precedent, susținută de încasările puternice din vânzările și pre-vânzările rezidențiale, ce au



totalizat 864,6 milioane de lei, și de majorarea de capital de 340,1 milioane de lei finalizată cu succes în cel de-al treilea trimestru din 2024.

Indicatorul loan-to-value a fost de 27% la 31 decembrie 2024, o îmbunătățire de 1 punct procentual față de anul precedent. Datoria netă la sfârșitul anului 2024 a fost de 615,6 milioane de lei, reprezentând doar 11% din activele totale, care au atins un record istoric de 5,5 miliarde de lei.

La 31 decembrie 2024, One United Properties avea 13 dezvoltări în curs de construcție, cuprinzând 4.041 de unități rezidențiale, 22.000 de metri pătrați de spații de birouri și 21.000 de metri pătrați de spații comerciale, cu o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) totală de 1,5 miliarde de euro. La finalul anului trecut, 74% din totalul unităților disponibile – fie în curs de dezvoltare, fie deja livrate – au fost vândute. În 2025, One United Properties estimează livrarea a 2.300 de unități, făcând din acesta cel mai ambițios an de livrări din istoria companiei.

În plus, la sfârșitul anului 2024, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-contracte de cumpărare pentru 285.100 mp de terenuri pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi de construire supraterane brute (GBA) de aproximativ 988.000 mp. Toate aceste parcele sunt în prezent în faza de planificare, având o valoare totală brută de dezvoltare estimată la 1,8 miliarde de euro. Pe acestea, One United Properties 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 reprezintă clădiri care vor fi restaurate.

## Disponibilitate raport

Rezultate financiare preliminare neauditare ale One United Properties pentru 2024 sunt disponibile pe site-ul companiei, [www.one.ro](http://www.one.ro), la secțiunea Relații Investitori, pe profilul emitentului de pe site-ul Bursei de Valori București, [www.bvb.ro](http://www.bvb.ro). De asemenea, acestea sunt atașate și prezentului raport curent.

## Conferința telefonică

Conducerea va organiza două teleconferințe pentru prezentarea rezultatelor financiare preliminare pentru 2024, una în limba română și alta în limba engleză. Conferința telefonică în limba română, organizată pentru investitorii locali, va avea loc în data de 3 martie 2025 la ora 10:00. Conferința telefonică în limba engleză, organizată pentru analiști, investitori internaționali individuali și instituționali, va avea loc în data de 3 martie 2025 la ora 11:00. Ambele teleconferințe vor fi moderate de Victor Căpitanu, Membru Executiv al Consiliului de Administrație, Cosmin Samoilă, CFO, și Zuzanna Kurek, Manager IR.

Pentru a participa la teleconferința aferentă rezultatelor preliminare pentru 2024, părțile interesate sunt invitate să se înregistreze la: <https://www.one.ro/ro/relatii-investitori/>.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație  
Victor Căpitanu