

one

UNITED PROPERTIES

2026

R A P O R T S I





One Tower

Calea Floreasca nr. 165, etaj 16, București, România, 014459



+40 31 22 51 000



investors@one.ro



www.one.ro



ONE UNITED PROPERTIES S.A

Sediu social: Strada Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România
(EUID) ROONRC.J2007021705402, RO 22767862

Situațiile financiare interimare consolidate condensate prezentate în paginile următoare sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile raportării intermediare, astfel cum acestea sunt aplicate în Uniunea Europeană („IFRS”). Situațiile financiare interimare consolidate condensate la 30 iunie 2026 **nu sunt auditate**.

Cifrele financiare prezentate în partea descriptivă a raportului, exprimate în milioane de lei, sunt rotunjite la cel mai apropiat număr întreg. Acest lucru poate conduce la mici diferențe de regularizare.

CUPRINS

Raport financiar la 30 iunie 2026

VALOAREA AJUSTATĂ A ACTIVULUI NET AL ONE UNITED PROPERTIES	4
PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	5
EVENIMENTE CHEIE ÎN S1 2026	8
EVENIMENTE CHEIE ULTERIOARE ÎNCHEIERII S1 2026	13
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	16
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE	22
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE	25
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)	26
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)	27
BILANȚ CONSOLIDAT (RON)	28
BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)	29
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	30
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL (RON)	31
BILANȚ INDIVIDUAL (RON)	32
PERSPECTIVE ȘI RISCURI PENTRU ANUL 2026	33
DESPRE ONE UNITED PROPERTIES	38
DECLARAȚIA CONDUCERII	43



VALOAREA AJUSTATĂ A ACTIVULUI NET AL ONE UNITED PROPERTIES

VALOAREA ACTIVULUI NET 1.239.617.807 EUR Atribuibil proprietarilor	VAN PER ACȚIUNE* 61,91 RON 11,79 EUR	LOAN-TO-VALUE 16,5% Datoria externă totală / total active aflate sub control
---	---	---

*VAN per acțiune calculat pe baza numărului final de 105.123.422 de acțiuni, după anularea celor 5.376.578 de acțiuni proprii, inclusiv a acțiunilor achiziționate în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare derulate în iulie 2026 și prin programele de răscumpărare.

Active brute atribuibile proprietarilor Grupului	'000 EUR	% total active
Rezidențial – finalizate	138.670	7,8%
Rezidențial – livrare în 2026	495.545	27,8%
Total rezidențial – finalizate + livrare în 2026	634.215	35,6%
Rezidențial – în construcție, livrare în 2027 și ulterior	172.050	9,7%
Rezidențial – portofoliu (începerea dezvoltării în 2026–2027 sau ulterior)	215.636	12,1%
Total rezidențial – în construcție + portofoliu de dezvoltări	387.686	21,8%
Proprietăți destinate închirierii – finalizate	316.857	17,8%
Proprietăți destinate închirierii – livrare în 2026	90.338	5,1%
Total proprietăți destinate închirierii	407.195	22,9%
Alte active (în principal creanțe nete din contractele cu clienții)	289.688	16,3%
Numerar și echivalente de numerar	61.090	3,4%
Total numerar și creanțe din contractele cu clienții	350.778	19,7%
Total active brute atribuibile proprietarilor Grupului	1.779.875	100,0%
<i>Impozit amânat</i>	<i>(156.693)</i>	<i>8,8%</i>
<i>Datorie externă, doar partea aferentă proprietarilor Grupului, fără cota de datorie externă aferentă intereselor minoritare</i>	<i>(260.315)</i>	<i>14,6%</i>
<i>Datorii comerciale</i>	<i>(52.016)</i>	<i>2,9%</i>
<i>Avansuri de la clienți</i>	<i>(71.234)</i>	<i>4,0%</i>
Valoarea activului net atribuibil proprietarilor Grupului	1.239.617	

Active aflate sub control	'000 EUR	Acțiuni
Active atribuibile proprietarilor Grupului	1.779.875	Numărul actual de acțiuni 110.500.000
Interese minoritare în total active (inclusiv cota acestora din datoria externă)	256.468	Acțiuni care urmează să fie anulate (5.376.578)
Total active aflate sub control	2.036.343	Numărul final de acțiuni 105.123.422

Baza de calcul a Valorii Activului Net

VAN este calculată de conducere pe baza cunoașterii și înțelegerii detaliate a activelor, datoriilor și operațiunilor Companiei. Aceasta are scopul de a furniza cea mai bună estimare a conducerii privind valoarea netă actuală a activelor Companiei. Calculul urmează o abordare simplă, similară modului în care o persoană sau o familie și-ar evalua propria avere netă: valoarea curentă estimată a apartamentelor, terenurilor, clădirilor, creanțelor, numerarului și a altor active este însumată, iar din aceasta sunt deduse impozitele, împrumuturile și celelalte datorii. VAN reprezintă o estimare a conducerii, care implică raționamente și ipoteze. Nu este un indicator IFRS, nu a fost auditată, iar valorile realizate efectiv pot diferi de cele prezentate.



PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE

În decembrie 2025, un nou cadru legislativ aplicabil pieței imobiliare rezidențiale din România a introdus etape administrative suplimentare necesare înainte ca antecontractele de vânzare-cumpărare să poată fi semnate. Întrucât recunoașterea veniturilor conform IFRS 15 este legată de antecontractele de vânzare-cumpărare semnate, implementarea noului cadru a creat un decalaj temporar între activitatea tranzacțională și recunoașterea veniturilor, cu un impact deosebit asupra rezultatelor din S1 2026 și asupra dezvoltărilor recent lansate. În consecință, Compania a recunoscut în veniturile raportate doar o parte limitată a noilor vânzări încheiate în S1 2026, în pofida cererii de bază solide, a activității de rezervare și a încasărilor de numerar de la clienți. Prin urmare, rezultatele financiare din S1 2026 trebuie analizate în contextul acestui impact temporar de ordin legislativ și contabil asupra momentului recunoașterii. Mai multe detalii privind aceste modificări și implicațiile contabile ale acestora sunt incluse în raport.

Cifre financiare cheie pentru S1 2026

- Valoarea ajustată a activului net¹ atribuibilă acționarilor One United Properties s-a ridicat la 1,24 miliarde de euro la 30 iunie 2026, corespunzând unei **VAN per acțiune de 61,91 lei** (11,79 euro). Raportul LTV, calculat ca raport între datoria externă totală și totalul activelor aflate sub control, s-a situat la 16,5%, în timp ce totalul activelor aflate sub control a ajuns la 2,04 miliarde de euro.
- Sumele care urmează să fie încasate în cadrul contractelor semnate cu clienții până la 30 iunie 2026 sunt de **445 de milioane de euro în numerar suplimentar până în anul 2029** (150 de milioane de euro în 2026, 165 de milioane de euro în 2027, 85 de milioane de euro în 2028 și 45 de milioane de euro în 2029), reprezentând cel mai ridicat nivel al încasărilor viitoare contractate înregistrat de Companie până în prezent; 27 de milioane de euro au fost încasate doar în S1 2026.
- One United Properties a înregistrat o **cifră de afaceri de 440,3 milioane de lei** în S1 2026, în scădere cu 47% față de anul precedent, rezultatul reflectând impactul temporar asupra momentului recunoașterii veniturilor generat de noul cadru legislativ privind plățile în avans ale clienților rezidențiali în România, aplicabil începând cu luna decembrie 2025, care influențează momentul recunoașterii veniturilor conform IFRS 15. Pe o bază comparabilă cu S1 2025, excluzând astfel impactul temporar generat de modificările legislative și decalajul aferent momentului recunoașterii veniturilor conform IFRS 15, cifra de afaceri ar fi avut valoarea de 742,5 milioane de lei (-10% comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent).
- Veniturile din **segmentul rezidențial** au fost de **230,5 milioane de lei**, în scădere cu 64% comparativ cu anul precedent (532,6 milioane de lei la nivel comparabil, -17%). Venitul net din proprietăți rezidențiale a avut valoarea de **59,5 milioane de lei**, în scădere cu 74% față de anul anterior, **marja netă din vânzările rezidențiale fiind de 25,8%**.
- **Veniturile din chirii**, inclusiv veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, au crescut cu 3% față de anul precedent, la **83,9 milioane de lei** în S1 2026, reflectând stabilitatea portofoliului de proprietăți destinate închirierii. Venitul net din chirii a crescut cu 6% față de anul precedent, până la 56,8 milioane de lei.
- **Profitul brut** a ajuns la **96,5 milioane de lei** în S1 2026, în scădere cu 68% comparativ cu anul precedent, în timp ce profitul net a fost de **79,2 milioane de lei** pentru S1 2026, în scădere cu 68% față de anul anterior, ambele reflectând în principal impactul temporar generat de modificarea legislației imobiliare.

¹VAN este calculată de conducere pe baza cunoașterii și înțelegerii detaliate a activelor, datoriilor și operațiunilor Companiei. Aceasta are scopul de a reflecta cea mai bună estimare a conducerii cu privire la valoarea netă curentă a activelor Companiei. Calculul urmează o abordare simplă, similară modului în care o persoană sau o familie și-ar evalua propria avere netă: se cumulează valoarea curentă estimată a apartamentelor, terenurilor, clădirilor, creanțelor, numerarului și a altor active, iar din această valoare se scad impozitele, împrumuturile și celelalte datorii. VAN reprezintă o estimare a conducerii și implică raționamente și ipoteze. Aceasta nu reprezintă un indicator IFRS, nu a fost auditat, iar valorile realizate în final pot diferi de cele prezentate.



- Scadența medie rămasă pentru creditele în sold la 30 iunie 2026 era de **7,2 ani** pentru creditele bancare legate de investiții în active imobiliare (242,5 milioane de euro) și de **1,8 ani** pentru creditele bancare legate de dezvoltarea de active imobiliare rezidențiale (90,8 milioane de euro).

Evenimente cheie în S1 2026

- **229 de unități rezidențiale și comerciale**, cu o suprafață totală de 25.221 mp, precum și 396 de locuri de parcare și spații de depozitare au fost vândute, pre-vândute și rezervate pentru un total de **106,1 milioane de euro** în S1 2026, dintre care 102,9 milioane de euro au fost aferente rezervărilor, iar 2,6 milioane de euro pre-vânzărilor contractate.
- Prețul mediu de vânzare pentru unitățile contractate a ajuns la **3.853 euro/mp** în S1 2026, comparativ cu 3.105 euro/mp în S1 2025, reprezentând o creștere de 24% față de aceeași perioadă a anului anterior, determinată de cererea pentru dezvoltările **One Floreasca Sunset** și **One Academy Club**.
- În S1 2026, One United Properties a finalizat prima achiziție de teren în Statele Unite, situată în Franklin, Williamson County, Tennessee, în cadrul zonei metropolitane Nashville. Terenul achiziționat, unde va fi dezvoltat **One Liberty Pike**, are o suprafață totală de 6,5 acri și o valoare contabilă conform IFRS de 6,25 milioane USD la 30 iunie 2026.
- La 30 iunie 2026, **75% din unitățile aflate în construcție erau deja contractate**, 1.002 unități fiind disponibile în portofoliul echipei de vânzări. La nivelul portofoliului rezidențial finalizat, sunt disponibile alte 158 de unități.
- La 30 iunie 2026, One United Properties avea în construcție un total de **3.939 de unități și 43 mii mp** de proprietăți destinate închirierii, cu o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) totală de **1,53 miliarde de euro**.
- **Venitul Operațional Net (NOI) nominal** anualizat al portofoliului de proprietăți destinate închirierii s-a ridicat la **28,6 milioane de euro**. Portofoliul actual de închirieri cuprinde 152 mii mp de suprafață închirială brută (GLA), cu un grad de închiriere de 95% și 93% dintre chiriași deja mutați. Durata medie ponderată rămasă a contractelor de închiriere (WAULT) pentru portofoliul actual de închirieri era de **5,2 ani** la 30 iunie 2026. În S1 2026, ONE a **închiriat și pre-închiriat 5.000 mp** de spații de birouri și retail și a semnat prelungiri ale contractelor de închiriere pentru o suprafață totală de 320 mp.
- În urma finalizării dezvoltărilor aflate în prezent în construcție, inclusiv One Gallery, One Technology District și Mondrian Hotel, portofoliul total de proprietăți destinate închirierii este estimat să ajungă la 195 mii mp de suprafață închirială brută (GLA) până la finalul anului 2026, cu un Venit Operațional Net (NOI) nominal anualizat de 40,5 milioane de euro, un grad de ocupare de 96% și o **durată medie ponderată rămasă a contractelor de închiriere (WAULT) de 6,9 ani**.

Evenimente cheie ulterioare încheierii S1 2026

- În data de 12 iulie 2026, One United Properties a marcat **cinci ani de la listarea sa la Bursa de Valori București**. De la oferta publică inițială (IPO), Compania a înregistrat tranzacții rezidențiale în valoare de peste 1,05 miliarde de euro, care corespund unui număr de 3.595 de unități rezidențiale și comerciale vândute, pre-vândute sau rezervate.
- În data de 14 iulie 2026, One United Properties a finalizat cu succes Oferta Publică de Cumpărare, răscumpărând acțiuni proprii reprezentând aproximativ **3,9% din capitalul social al Companiei**, pentru suma de 142,1 milioane de lei.
- În urma anulării acțiunilor proprii deținute de Companie, provenite din Oferta Publică de Cumpărare și din răscumpărările anterioare, numărul acțiunilor emise va scădea cu aproximativ 4,9%, ceea ce va determina o **creștere de aproximativ 5,1% a participației proporționale** deținute de acționarii existenți.
- One United Properties își va extinde activitatea de investiții în Statele Unite, **Miami, Florida**, fiind identificată drept următoarea piață vizată. Compania își propune să finalizeze prima investiție în Miami până la sfârșitul anului 2026.

Teleconferință rezultate S1 2026

27 august 2026

10:00 AM EEST | 09:00 AM CEST | 08:00 AM GMT

Vă invităm să participați la teleconferința privind rezultatele din S1 2026, alături de conducerea One United Properties, pentru a discuta despre performanța din primele șase luni ale anului 2026 și perspectivele pentru acest an.

Teleconferința va avea loc în limba engleză.



Victor Căpitanu
co-CEO



Cosmin Samoilă
CFO



Zuzanna Kurek
Moderator | IR Manager

Vă invităm să vă înscrieți [AICI](#) pentru a primi detaliile de conectare prin ZOOM.



EVENIMENTE CHEIE ÎN S1 2026

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

Vânzări, pre-vânzări și rezervări rezidențiale

În S1 2026, One United Properties a înregistrat tranzacții rezidențiale în valoare de 106,1 milioane de euro, incluzând vânzări, pre-vânzări și rezervări, care corespund unui număr de 229 de unități rezidențiale și comerciale, cu o suprafață totală de 25.221 mp, precum și 396 de locuri de parcare și spații de depozitare. Datele nu sunt direct comparabile cu aceeași perioadă a anului trecut, întrucât rezervările au fost introduse ca etapă distinctă a tranzacției începând cu anul 2026, în baza noului cadru legislativ din România privind plățile în avans efectuate de clienți, ceea ce modifică momentul recunoașterii angajamentelor clienților. În scop informativ, în S1 2025, Grupul a vândut și pre-vândut 301 unități rezidențiale și comerciale, cu o suprafață totală de 28.602 mp, precum și 332 de locuri de parcare și spații de depozitare, pentru suma de 95,4 milioane de euro.

Începând cu anul 2026, legislația din România a introdus un mecanism etapizat pentru plata avansurilor, corelat cu progresul construcției. În baza noului cadru, tranzacțiile care anterior ar fi fost înregistrate direct drept pre-vânzări sunt acum reflectate inițial ca rezervări, până la îndeplinirea primei etape contractuale de plată. În consecință, rezervările au devenit principalul indicator al activității comerciale pentru dezvoltările recent lansate. Deși acest aspect modifică momentul recunoașterii veniturilor conform IFRS 15, nu afectează cererea de bază din partea clienților, fluxurile de numerar contractate sau indicatorii economici ai dezvoltărilor Companiei. Din totalul tranzacțiilor rezidențiale în valoare de 106,1 milioane de euro înregistrate în S1 2026, 102,9 milioane de euro au fost aferente rezervărilor, în timp ce 2,6 milioane de euro au reprezentat pre-vânzări contractate, reflectând stadiul incipient al dezvoltărilor lansate în perioada analizată.

Pre-vânzările și rezervările din S1 2026 la nivelul întregului portofoliu, împreună cu numărul total de unități vândute sau rezervate de la lansare până la 30 iunie 2026, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Livrare estimată	Unități contractate în S1 2026	Total unități contractate de la începerea construcției	Total unități dezvoltate	Unități disponibile pentru vânzare
One Floreasca Sunset	T3 2028	159	165	227	62
One Lake District Faza 2	T3 2027	35	507	863	356
One Academy Club	T4 2027	14	93	159	66
One Lake Club Faza 1	T3 2026	8	390	601	211
One Mamaia Nord Faza 3	T1 2028	8	79	128	49
Alte dezvoltări		5	3.832	4.248	416
TOTAL UNITĂȚI CONTRACTATE		229	5.066	6.226	1.160

Activitatea comercială din S1 2026 a fost susținută în principal de dezvoltările recent lansate, reflectând intrarea Companiei în anul cu cel mai mare volum de livrări de până acum. Spre deosebire de ultimii doi ani, când tranzacțiile au fost generate în principal de dezvoltări deja aflate în construcție, pe fondul unui număr limitat de lansări noi, perioada actuală a fost dominată de dezvoltările recent lansate. One Floreasca Sunset a fost dezvoltarea cu cele mai bune vânzări din această perioadă, aproximativ 73% dintre unitățile sale rezidențiale și comerciale fiind rezervate de la lansarea vânzărilor, la sfârșitul lunii martie 2026, ceea ce o plasează printre cele mai de succes lansări din istoria Companiei și confirmă cererea constantă pentru oferta rezidențială premium a One United Properties.



Schimbarea mixului de vânzări s-a reflectat și în dinamica prețurilor. Prețul mediu de vânzare pentru unitățile contractate a ajuns la 3.853 euro/mp în S1 2026, comparativ cu 3.105 euro/mp în S1 2025, reprezentând o creștere de 24% față de aceeași perioadă a anului anterior, determinată în principal de lansarea unor dezvoltări cu o valoare mai ridicată, inclusiv One Floreasca Sunset și One Academy Club.

La data de 30 iunie 2026, 75% din toate unitățile aflate în construcție erau deja contractate, 1.002 unități rămânând disponibile pentru vânzare în cadrul dezvoltărilor aflate în construcție. La nivelul întregului portofoliu rezidențial finalizat, Grupul avea disponibile pentru vânzare alte 158 de unități, dintre care 122 de unități în dezvoltări finalizate în cursul anilor 2025 și 2026 și 36 de unități în dezvoltări finalizate înainte de 2025.

La data de 30 iunie 2026, Compania avea programate până în 2029 încasări contractate în valoare de 445 de milioane de euro, din care 150 de milioane de euro estimate pentru 2026, 165 de milioane de euro pentru 2027, 85 de milioane de euro pentru 2028 și 45 de milioane de euro pentru 2029. Numai în S1 2026, a fost încasată de la clienți suma de 27 de milioane de euro. Aceste încasări contractate oferă o vizibilitate ridicată asupra generării viitoare de numerar și reprezintă cel mai ridicat nivel înregistrat vreodată în istoria Companiei, reflectând robustețea activității de vânzări și a portofoliului de dezvoltări.

Pentru a răspunde cererii și a-și extinde în continuare portofoliul rezidențial, Compania intenționează să continue lansarea de noi dezvoltări în cursul anilor 2026 și 2027, în funcție de ritmul în care autoritățile emit autorizațiile de construire, inclusiv One City Club, One Cotroceni Towers și One Park Lane în București, precum și One Riverfront în Sibiu.

Încasări istorice de numerar					Încasări viitoare contractate			
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
EUR 142m	EUR 128m	EUR 211m	EUR 174m	EUR 154m	EUR 150m	EUR 165m	EUR 85m	EUR 45m

Situația închirierilor proprietăților destinate închirierii

Venitul Operațional Net (NOI) nominal anualizat aferent portofoliului de proprietăți destinate închirierii existent la 30 iunie 2026 s-a ridicat la 28,6 milioane de euro, durata medie ponderată rămasă a contractelor de închiriere (WAULT) pentru portofoliul existent fiind de 5,2 ani. Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la 30 iunie 2026 este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Status	Livrare/ Achiziție	Suprafață închirială brută (GLA)	% Închiriat / Pre-închiriat	% Chiriași mutați	WAULT
One Tower	Dezvoltare	2020	24.073	100%	100%	6,0
One Cotroceni Park 1	Dezvoltare	2022	47.001	99%	97%	6,0
Bucur Obor	Achiziție	2022	25.215	72%	72% ¹	2,4
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12.000	100%	100%	2,9
One Cotroceni Park 2	Dezvoltare	2023	35.797	100%	95%	6,4
Eliade Tower	Achiziție	2022	7.860	92%	87%	2,3
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI			151.946	95%	93%	5,2
One Gallery	În dezvoltare	2026	14.845	100%	n/a	11,9
One Technology District	În dezvoltare	2026	21.514	100%	n/a	15,0
Mondrian Hotel	În dezvoltare	2026	6.447	100%	n/a	n/a
TOTAL PORTOFOLIUL ÎNCHIRIERI			194.752	96%	n/a	6,9

NOTĂ: ¹Ca urmare a procesului de renovare de la Bucur Obor, unele spații sunt lăsate neocupate în mod deliberat pentru a permite relocarea temporară a anumitor operatori esențiali, în timp ce în interiorul clădirii se desfășoară lucrările de renovare necesare.



În S1 2026, One United Properties a închiriat și pre-inchiriat 5.000 mp de spații de birouri și retail din cadrul portofoliului de proprietăți destinate închirierii. De asemenea, Compania a semnat prelungiri ale contractelor de închiriere pentru o suprafață totală de 320 mp.

În urma finalizării dezvoltărilor aflate în prezent în construcție, inclusiv One Gallery, One Technology District și Mondrian Hotel, portofoliul total de proprietăți destinate închirierii este estimat să ajungă la 195 mii mp de suprafață închiriabilă brută (GLA) până la finalul anului 2026, cu un Venit Operațional Net (NOI) nominal anualizat de 40,5 milioane de euro, un grad de ocupare de 96% și o durată medie ponderată rămasă a contractelor de închiriere (WAULT) de 6,9 ani.

Dezvoltări

La data de 30 iunie 2026, One United Properties avea în construcție un total de 3.939 de unități, precum și 43 mii mp de proprietăți destinate închirierii, cu o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) totală de 1,53 miliarde de euro.

Portofoliul de terenuri

La 30 iunie 2026, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-contracte de cumpărare pentru 538,9 mii mp de terenuri pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi totale de construire supratereane brute (GBA) de 1,34 milioane mp. Toate aceste parcele se află în prezent în faza de planificare, având o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) estimată la 2,7 miliarde de euro. Grupul estimează construirea pe aceste parcele a 11.000 de unități rezidențiale, servicii pentru comunități, precum și 106 mii mp de proprietăți destinate închirierii. Din totalul proprietăților destinate închirierii, 99 de mii mp vor fi destinați spațiilor de birouri, iar restul de 7 mii mp vor fi destinați hotelului Hoxton, amplasat în cadrul unor clădiri care vor fi restaurate.

EXPANSIUNE

Stabilirea unei prezențe în Statele Unite și prima achiziție de teren

În data de 12 martie 2026, One United Properties a anunțat stabilirea prezenței pe piața imobiliară rezidențială din Statele Unite, marcând primul pas al Companiei pe o piață internațională. Această decizie a fost rezultatul unui proces desfășurat pe mai mulți ani de evaluare a oportunităților din afara României și reflectă strategia Companiei de a viza selectiv piețe rezidențiale cu lichiditate ridicată, caracterizate prin creștere demografică solidă și cerere structurală pentru locuințe.

Rațiunea strategică a acestei extinderi are la bază obiectivul Grupului de a-și diversifica expunerea geografică, de a accesa piețe de capital mai profunde și mai lichide și de a opera în medii caracterizate de un volum mai mare de tranzacții, participare instituțională și transparență a prețurilor. Piața rezidențială din Statele Unite oferă amploare, cadre de dezvoltare previzibile și fundamente solide pe termen lung, reprezentând o completare potrivită a operațiunilor existente ale Companiei din România. În cadrul acestei inițiative, Compania a identificat zonele metropolitane Nashville, Tennessee și Miami, Florida drept piețe inițiale de interes și a finalizat prima achiziție de teren în regiunea Nashville. Aceste piețe au fost selectate pe baza fluxurilor susținute de populație nouă, a economiilor locale diversificate și a dezechilibrului structural dintre cererea și oferta de locuințe, care susține vizibilitatea dezvoltărilor pe termen lung și reziliența prețurilor. Compania intenționează să urmărească această inițiativă printr-o abordare disciplinată, etapizată, cu alocarea capitalului supusă unor criterii stricte de investiții, asigurând astfel alinierea cu strategia sa de dezvoltare pe termen lung și cu cadrul de management al riscului.

În acest context, Compania a finalizat prima achiziție de teren în Statele Unite, situată în orașul Franklin, Williamson County, Tennessee, în cadrul zonei metropolitane Nashville. Terenul achiziționat, unde va fi dezvoltat One Liberty Pike, are o suprafață totală de 6,5 acri. **Mai multe detalii AICI.**

Extindere în Iași

În contextul extinderii regionale inițiate în 2025 prin achiziția de terenuri în Constanța și Sibiu, One United Properties și-a extins în continuare amprenta în afara Bucureștiului prin semnarea, în data de 27 aprilie 2026, a unui Memorandum cu Everland S.A., filială deținută în integralitate de Evergent Investments S.A., privind achiziția unui teren în Iași.

Terenul vizat are o suprafață totală de aproximativ 25.000 mp și este situat într-o zonă centrală atractivă, pe Bulevardul Primăverii, beneficiind de un plan urbanistic zonal (PUZ) aprobat, care permite dezvoltarea unui proiect mixt de anvergură, cu o suprafață construibilă brută totală (GBA) supraterană maximă de 83.827 mp. Tranzacția reflectă strategia One United Properties de a se extinde selectiv în orașe regionale unde cererea pentru dezvoltări premium, de înaltă calitate și sustenabile continuă să crească, în timp ce oferta rămâne limitată, consolidând în continuare portofoliul de dezvoltare pe termen mediu al Grupului și susținând diversificarea geografică a veniturilor. **Mai multe detalii AICI.**

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE GUVERNANȚĂ

AGOA & AGEA din data de 29 aprilie 2026

În data de 29 aprilie 2026, One United Properties a organizat Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende din profitul aferent anului 2025, în valoare de 48,1 milioane de lei, dividendul brut, care a fost plătit în data de 5 iunie 2026, ridicându-se la 0,44 lei per acțiune. Având în vedere că One United Properties plătește dividende de două ori pe an și luând în considerare dividendele plătite în noiembrie 2025, în valoare de 39,4 milioane de lei, dividendul brut cumulat per acțiune plătit de Companie între noiembrie 2025 și iunie 2026 se ridică la 0,80 lei. Acționarii au ales, de asemenea, membrii Consiliului de Administrație al One United Properties, format din Claudio Cisullo, Victor Căpitanu, Andrei-Liviu Diaconescu, Marius Diaconu, Augusta Dragic, Uwe Krueger și Costel Lionăchescu. **Hotărârile AGA sunt disponibile AICI.**

Hotărâre favorabilă a instanței cu privire la One Lake District

În data de 25 mai 2026, Curtea de Apel București a confirmat validitatea autorizației de construire pentru dezvoltarea One Lake District, prin respingerea recursului formulat de Municipiul București și Primarul General. Toate procedurile judiciare legate de autorizația de construire a One Lake District au fost soluționate în favoarea One United Properties, iar autorizația rămâne valabilă. **Mai multe informații AICI.**

Hotărâre favorabilă a instanței cu privire la One Floreasca Towers

În data de 26 mai 2026, Curtea de Apel București a confirmat validitatea autorizației de construire pentru dezvoltarea One Floreasca Towers, prin respingerea recursului formulat de Municipiul București și Primarul General. Toate procedurile judiciare legate de autorizația de construire a One Floreasca Towers au fost soluționate în favoarea One United Properties, iar autorizația rămâne valabilă. **Mai multe informații AICI.**

Hotărâre favorabilă a instanței cu privire la One Peninsula

În data de 7 iulie 2026, Curtea de Apel București a menținut soluția favorabilă emisă de Tribunalul București, prin care a fost respinsă în totalitate cererea de anulare a autorizațiilor de construire în baza cărora este construită dezvoltarea One Peninsula, precum și cererea formulată de ONG-urile reclamante privind demolarea clădirilor și readucerea terenului la starea inițială. Toate procedurile judiciare legate de autorizațiile de construire pentru One Peninsula au fost soluționate în favoarea One United Properties, iar autorizațiile rămân valabile. **[Mai multe informații AICI.](#)**

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL

Plata dividendelor aferente anului 2025

În data de 5 iunie 2026, One United Properties a plătit un dividend brut de 0,44 lei per acțiune din profitul net distribuibil aferent exercițiului financiar 2025 către acționarii înscriși la data de înregistrare de 20 mai 2026. Incluzând dividendul interimar de 0,36 lei per acțiune plătit în noiembrie 2025, dividendul brut total distribuit în perioada noiembrie 2025 – iunie 2026 s-a ridicat la 0,80 lei pe acțiune. **[Mai multe informații AICI.](#)**

Lichiditate

În S1 2026, ONE a fost a 14-a cea mai tranzacționată acțiune de la BVB din punctul de vedere al lichidității absolute și a 12-a cea mai tranzacționabilă acțiune după lichiditate raportată la free-float, înregistrând tranzacții în valoare de 149,2 milioane de lei. Capitalizarea bursieră la data de 30 iunie 2026 a fost de 3,54 miliarde de lei. În S1 2026, acțiunile ONE au crescut cu 8%, comparativ cu indicele BET, care a avansat cu 33% în aceeași perioadă, reflectând creșterea generalizată a pieței înregistrată la Bursa de Valori București în prima jumătate a anului.

EVENIMENTE CHEIE ULTERIOARE ÎNCHEIERII S1 2026

EVOLUȚII DE REGLEMENTARE ȘI ADMINISTRATIVE

Atacul cibernetic asupra ANCPI și impactul asupra procedurilor cadastrale

În data de 14 iulie 2026, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) a fost vizată de un atac de tip ransomware, care a afectat infrastructura IT ce susține sistemul de cadastru și publicitate imobiliară e-Terra. Incidentul a determinat suspendarea temporară a înregistrărilor cadastrale și a eliberării documentelor de carte funciară necesare pentru o gamă largă de tranzacții imobiliare, inclusiv înregistrarea unităților rezidențiale nou finalizate, semnarea antecontractelor de vânzare-cumpărare, încheierea contractelor finale de vânzare și înscrierea transferurilor dreptului de proprietate.

Deși sistemul e-Terra și-a reluat funcționarea la jumătatea lunii august 2026, perioada în care acesta a fost indisponibil a generat un volum restant de solicitări, care continuă să fie procesate de ANCPI și de oficiile locale de cadastru. Compania continuă să colaboreze cu autoritățile relevante și cu specialiști externi pentru finalizarea procedurilor necesare, în timp ce întârzierile de procesare pot afecta temporar calendarul anumitor livrări, transferuri de proprietate, încasări de numerar și recunoașterea veniturilor.

EVENIMENTE PRINCIPALE OPERAȚIONALE

One High District – construcție finalizată

Lucrările de construcție pentru One High District au fost finalizate, marcând o etapă importantă pentru una dintre dezvoltările rezidențiale cheie ale Companiei programate pentru livrare. Dezvoltarea cuprinde 841 de unități, distribuite în trei turnuri rezidențiale, amplasate pe un teren de aproximativ 25.000 mp, din care peste 30% este alocat spațiilor verzi.

Situat în zona de nord a Bucureștiului, One High District a fost conceput ca o dezvoltare rezidențială mixtă, care integrează unități rezidențiale, spații comerciale și facilități pentru comunitate. Dezvoltarea reprezintă o contribuție importantă la portofoliul de livrări rezidențiale al Companiei pentru anul 2026.

One Lake District – demararea procedurii de recepție la terminarea lucrărilor

Compania a demarat procedura de recepție la terminarea lucrărilor pentru One Lake District Faza 1, marcând o etapă importantă în vederea finalizării și livrării unităților rezidențiale. One Lake District este una dintre cele mai mari dezvoltări rezidențiale din portofoliul Companiei, situată pe malul lacului Plumbuita.

Întreaga dezvoltare, construită în 3 faze, este prevăzută să cuprindă peste 1.950 de apartamente în opt clădiri rezidențiale, completate de spații comerciale și servicii destinate comunității. Dezvoltat pe o suprafață de aproximativ opt hectare de teren, One Lake District integrează facilități rezidențiale, comerciale și de agrement, cu accent pe design sustenabil și pe un concept de locuire pe malul lacului.

One Technology District – recepția la terminarea lucrărilor finalizată

Procedura de recepție la terminarea lucrărilor pentru One Technology District a fost finalizată, marcând o etapă importantă pentru portofoliul de proprietăți destinate închirierii al Companiei. Dezvoltată de One United Properties pentru Infineon Technologies, lider global în industria semiconductoarelor, clădirea urmează să devină unul dintre cele mai mari centre de cercetare și dezvoltare în domeniul semiconductoarelor din Europa de Sud-Est.



Dezvoltarea reprezintă unul dintre cele mai mari acorduri de pre-închiriere înregistrate pe piața de birouri din București, cu un contract de închiriere cu Infineon Technologies pe o perioadă de 15 ani. One Technology District include 21.514 mp de suprafață închirială brută, inclusiv spații de laborator, și integrează soluții avansate de sustenabilitate, printre care un sistem de schimb geotermal, panouri solare instalate pe acoperiș și unități de recuperare a căldurii, vizând obținerea certificării LEED Platinum.

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL

Finalizarea Ofertei Publice de Cumpărare și situația acțiunilor proprii

În perioada 1–14 iulie 2026, One United Properties a finalizat cu succes Oferta Publică de Cumpărare pentru răscumpărarea acțiunilor proprii. În cadrul ofertei au fost subscrise în total 4.307.178 de acțiuni, reprezentând aproximativ 3,90% din capitalul social al Companiei, toate acestea fiind răscumpărate la un preț de 33,0 lei per acțiune, pentru o valoare totală de 142,1 milioane de lei. **Mai multe informații AICI și AICI.**

Anterior Ofertei Publice de Cumpărare, Compania deținea deja 1.069.400 de acțiuni proprii, reprezentând aproximativ 0,97% din capitalul său social, achiziționate în cadrul unor tranzacții anterioare de răscumpărare a acțiunilor proprii. În urma decontării Ofertei Publice de Cumpărare în data de 17 iulie 2026, Compania deținea astfel un total de 5.376.578 de acțiuni proprii, reprezentând aproximativ 4,87% din capitalul social actual.

Sub rezerva finalizării procedurilor corporative și de reglementare aplicabile, anularea acțiunilor proprii ar reduce numărul total de acțiuni de la 110.500.000 la 105.123.422. Presupunând că un acționar își menține același număr de acțiuni, această reducere a numărului total de acțiuni va determina o creștere de aproximativ 5,1% a participației proporționale deținute de respectivul acționar în Companie.

Răscumpărările de acțiuni proprii (atât prin programele de răscumpărare, cât și prin Oferta Publică de Cumpărare), precum și anularea ulterioară a acestora, fac parte din strategia Companiei de alocare a capitalului, completând dividendele în numerar distribuite acționarilor și susținând crearea de valoare pe termen lung prin reducerea numărului de acțiuni aflate în circulație și creșterea corespunzătoare a participației proporționale deținute de acționarii care își mențin investiția.

Cinci ani de la Oferta Publică Inițială la Bursa de Valori București

În data de 12 iulie 2026, One United Properties a marcat cinci ani de la listarea sa pe Piața Principală a Bursei de Valori București. De la oferta publică inițială, finalizată în luna iulie 2021, Compania a atras 853,8 milioane de lei prin trei tranzacții de capital, a distribuit acționarilor dividende în valoare de aproximativ 390 de milioane de lei și a înregistrat volume cumulate de tranzacționare de peste 1,7 miliarde de lei la Bursa de Valori București.

În cei cinci ani de la listare, One United Properties și-a extins semnificativ dimensiunea afacerii, activele totale crescând de la 1,7 miliarde de lei la finalul anului 2020 la 6,9 miliarde de lei la 30 iunie 2026, în timp ce capitalurile proprii au crescut de la 824 de milioane de lei la 3,8 miliarde de lei. Compania și-a diversificat, de asemenea, modelul de business prin extinderea portofoliilor de birouri, spații comerciale și ospitalitate, continuând totodată să dezvolte un portofoliu rezidențial semnificativ.

Creșterea Companiei în calitate de emitent listat a fost însoțită de o vizibilitate sporită pe piețele de capital, acțiunile ONE fiind incluse în indici locali și internaționali, printre care BET, FTSE Global All Cap, FTSE Global Mid Cap, MSCI Frontier Markets și MSCI Romania. În 2026, Compania are aproximativ 9.730 de acționari, reprezentând o creștere de 2,5 ori față de momentul listării. **Mai multe informații AICI.**

one

📍 One Tower, București

Capital Markets Day 2026

Cinci Ani în Urmă. Cinci Ani Înainte

Sărbătorim 5 ani de la IPO-ul One United Properties
la Bursa de Valori București

11 SEPTEMBRIE 2026

10:00 - 13:30 | Conferința principală

14:00 - 16:00 | Turul dezvoltărilor

Confirmați participarea la: www.one.ro/cmd2026



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

Context important privind noul cadru legislativ aplicabil sectorului imobiliar din România

Începând din luna decembrie 2025, piața imobiliară rezidențială din România funcționează în baza unui nou cadru legislativ privind antecontractele de vânzare-cumpărare și plățile în avans efectuate de clienți pentru dezvoltările rezidențiale. Conform noilor reglementări, antecontractele de vânzare-cumpărare pot fi semnate numai după înregistrarea autorizației de construire și după finalizarea documentației cadastrale și de carte funciară necesare. Legislația introduce, de asemenea, conceptul de „preapartamentare” – subdivizarea preliminară a unităților, permițând deschiderea cărților funciare individuale pentru unitățile viitoare înainte de finalizarea construcției, pe baza documentației cadastrale și notariale.

Pentru dezvoltările recent lansate, în cazul cărora procesul de preapartamentare nu este încă finalizat, tranzacțiile sunt reflectate inițial drept acorduri de rezervare înainte de a se transforma în antecontracte de vânzare-cumpărare odată cu finalizarea procedurilor administrative relevante. Întrucât recunoașterea veniturilor conform IFRS 15 este legată de antecontractele de vânzare-cumpărare semnate, rezervările în sine nu determină recunoașterea veniturilor contabile.

Prin urmare, implementarea noului cadru creează un decalaj temporar între activitatea tranzacțională și recunoașterea veniturilor în situațiile financiare, în special în perioada de tranziție de după introducerea legislației și pentru dezvoltările aflate în etapa incipientă de lansare. Prin urmare, o parte din cererea și activitatea tranzacțională înregistrate în S1 2026 nu este încă reflectată în veniturile raportate, în pofida cererii de bază din partea clienților, a activității de rezervare și a viitoarelor încasări de numerar de la clienți care se mențin solide. Compania se așteaptă ca acest efect de decalaj să se normalizeze treptat până în 2027.

Pentru a sprijini investitorii în înțelegerea impactului noii legislații asupra situațiilor financiare ale Companiei, în cadrul analizei rezultatelor financiare, valorile prezentate în paranteză reprezintă rezultate ajustate de conducere, care exclud impactul temporar generat de modificările legislative aplicabile plăților în avans pentru locuințe, introduse în decembrie 2025, precum și decalajul aferent momentului recunoașterii veniturilor conform IFRS 15, cu scopul de a oferi o imagine comparabilă asupra performanței operaționale și activității tranzacționale de bază ale Companiei.

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a ajuns la 440,3 milioane de lei în S1 2026, în scădere cu 47% comparativ cu anul precedent (742,5 milioane de lei, -10% față de aceeași perioadă a anului precedent la nivel comparabil, excluzând impactul temporar al modificărilor legislative). Veniturile din vânzarea de proprietăți rezidențiale au scăzut cu 64%, la 230,5 milioane de lei (532,6 milioane de lei, -17% față de anul anterior la nivel comparabil).

Rezultatele reflectă atât implementarea noului cadru legislativ aplicabil dezvoltărilor rezidențiale din România (așa cum este explicat mai sus), cât și profilul actual de maturitate al portofoliului de dezvoltare al Grupului și impactul acestuia asupra recunoașterii veniturilor ([*pentru mai multe informații despre recunoașterea veniturilor din vânzările rezidențiale la One United Properties, consultați capitolul dedicat al acestui raport, disponibil AICI*](#)). Comparativ cu anii anteriori, când o pondere mai mare a portofoliului se afla în etape mai timpurii și, prin urmare, mai intense ale construcției, o parte semnificativă a portofoliului actual se află acum în etape de finisare și se apropie de livrare, moderând temporar ritmul de recunoaștere a veniturilor până când livrările către clienții finali vor accelera recunoașterea veniturilor și



a profitului.

Venitul net din proprietăți rezidențiale a ajuns la 59,5 milioane de lei în S1 2026 (177,2 milioane de lei la nivel comparabil, -23% la nivel comparabil față de aceeași perioadă a anului precedent), în comparație cu 231,6 milioane de lei în S1 2025, în timp ce segmentul rezidențial a generat o marjă netă de 25,8%, față de 36,1% în S1 2025. Compania vizează, pentru fiecare dezvoltare, o marjă netă de minimum 35%, marja raportată pentru perioadă variind în funcție de stadiul construcției la nivelul portofoliului și de mixul general de produse. Marja înregistrată în S1 2026 reflectă atât mixul actual de vânzări, caracterizat printr-o contribuție mai ridicată a dezvoltărilor recent lansate comparativ cu anul precedent, cât și stadiul avansat de construcție al unei părți semnificative a portofoliului, care se apropie în prezent de livrare.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de divizia de proprietăți destinate închirierii și veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, au ajuns la 83,9 milioane de lei în S1 2026, marcând o creștere de 3% comparativ cu S1 2025, determinată de continuarea procesului de stabilizare și de maturizarea operațională a portofoliului de proprietăți destinate închirierii. Venitul net din chirii a crescut cu 6% față de anul precedent, ajungând la 56,8 milioane de lei, susținut de veniturile mai ridicate din chirii și de gradul ridicat de ocupare la nivelul portofoliului de birouri. Portofoliul de închirieri al Companiei avea un grad de închiriere de 95% la data de 30 iunie 2026, 93% dintre chiriași fiind deja mutați.

Câștigurile din investiții imobiliare s-au ridicat la 104,1 milioane de lei în S1 2026, comparativ cu 87,8 milioane de lei în S1 2025. Rezultatul a fost determinat în principal de câștiguri de 89,2 milioane de lei din proprietăți destinate închirierii aflate în dezvoltare, reflectând progresul portofoliului de dezvoltări de proprietăți destinate închirierii – reprezentat de One Gallery și One Technology District –, precum și de câștiguri de 16,1 milioane de lei din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare, aferente terenului One Liberty Pike situat în Tennessee, SUA, parțial compensate de o pierdere de 1,2 milioane de lei din cedarea unor investiții imobiliare.

Cheltuielile generale și administrative (G&A) au crescut la 55,3 milioane de lei în S1 2026, comparativ cu 31,0 milioane de lei în S1 2025. Majorarea reflectă în principal recunoașterea unor cheltuieli de 20,7 milioane de lei aferente programului de alocare a acțiunilor (de tip stock options plan – SOP) pentru membrii executivi ai Consiliului de Administrație, aprobat de acționari în cadrul Adunării Generale a Acționarilor desfășurate în data de 29 aprilie 2026. În conformitate cu standardele contabile IFRS, cheltuiala aferentă a început să fie recunoscută în T1 2026. Suma reprezintă o cheltuială non-cash și, prin urmare, nu are impact asupra poziției de numerar sau lichidității Companiei.

Alte cheltuieli de exploatare s-au ridicat la 11,8 milioane de lei, comparativ cu 10,3 milioane de lei în S1 2025. Din această sumă, 6,7 milioane de lei au reprezentat sponsorizări aferente CSR realizate în S1 2026, care se preconizează că vor fi parțial deduse din impozitul pe profit.

Rezultatul din activitatea de exploatare (EBITDA) a fost de 157,2 milioane de lei în S1 2026 (274,9 milioane de lei la nivel comparabil, -18% față de aceeași perioadă a anului precedent), în timp ce profitul brut a ajuns la 96,5 milioane de lei (214,2 milioane de lei la nivel comparabil, -29% față de aceeași perioadă a anului anterior), iar profitul net a fost de 79,2 milioane de lei (178,1 milioane de lei la nivel comparabil, -28% față de S1 2025). Impozitul pe profit s-a ridicat la 17,3 milioane de lei pentru S1 2026, din care 7,5 milioane de lei au reprezentat cheltuieli efective cu impozitul pe profit, iar 9,8 milioane de lei au reprezentat impozitul amânat pe profit.

Evoluția din S1 2026 comparativ cu S1 2025 reflectă în principal impactul noii legislații aplicabile segmentului rezidențial, stadiul actual al ciclului de dezvoltare, precum și contextul macroeconomic temporar mai dificil din România, inclusiv dinamica mai slabă a PIB-ului și tendințele mai temperate ale consumului, și nu o schimbare a fundamentelor cererii sau a performanței operaționale.



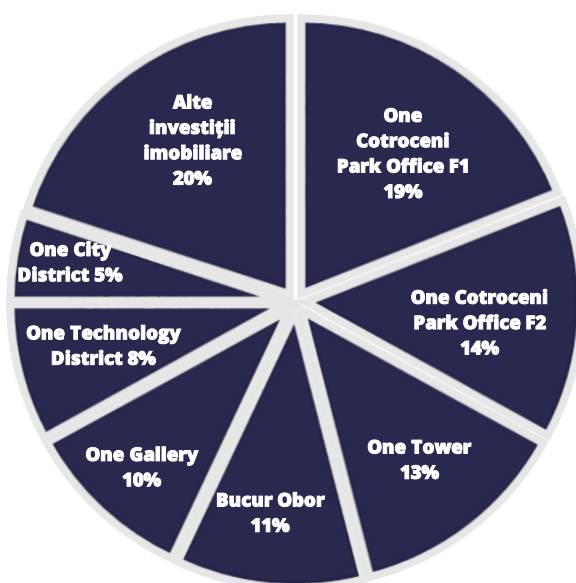
Pozițiile P&L selectate (RON)	S1 2026	S1 2025	Δ %
Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale¹	230.454.863	642.264.536	-64%
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(162.779.823)	(401.775.368)	-59%
Venitul net din proprietăți rezidențiale¹	59.484.072	231.580.286	-74%
Venituri din chirii incl. venituri din serviciile către chiriași	83.854.878	81.343.607	3%
Cheltuieli din serviciile către chiriași	(19.693.321)	(21.564.397)	-9%
Venitul net din chirii	56.750.836	53.530.905	6%
Câștiguri din investiții imobiliare	104.126.057	87.844.482	19%
Cheltuieli G&A (incl. impactul non-cash al SOP)	(55.259.044)	(31.004.817)	78%
Alte cheltuieli de exploatare	(11.779.156)	(10.326.600)	14%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	157.178.871	335.832.298	-53%
EBT¹	96.520.857	299.727.658	-68%
Profit net¹	79.223.510	248.365.117	-68%

¹ La nivel comparabil cu S1 2025, excluzând astfel impactul temporar generat în S1 2026 de modificările legislative aplicabile pieței imobiliare rezidențiale din România și decalajul aferent momentului recunoașterii veniturilor conform IFRS 15, veniturile din vânzarea de proprietăți rezidențiale în S1 2026 ar fi avut valoarea de 532,6 milioane de lei (-17% față de aceeași perioadă a anului precedent), venitul net din proprietăți rezidențiale ar fi fost de 177,2 milioane de lei (-23% față de anul precedent), EBT ar fi avut valoarea de 214,2 milioane de lei (-29% în comparație cu perioada similară a anului precedent), iar profitul net ar fi fost de 178,1 milioane de lei (-28% față de S1 2025). Aceste cifre sunt prezentate în scop ilustrativ și nu reprezintă informații financiare IFRS.

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 4% în primul semestru din 2026, ridicându-se la 6,9 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut cu 6%, ajungând la aproximativ 3,6 miliarde de lei, în timp ce investițiile imobiliare au crescut cu 6%, până la 3,4 miliarde de lei la finalul lui S1 2026. Creșterea a fost determinată în principal de avansul continuu al portofoliului de dezvoltări de proprietăți destinate închirierii și al portofoliului de terenuri al Grupului, inclusiv de progresul construcției la One Technology District (+65%), One Gallery (+22%) și Mondrian Hotel (+30%), precum și de adăugarea One Liberty Pike, prima achiziție de teren a Grupului în Statele Unite. Creșterea investițiilor imobiliare a fost parțial compensată de transferul One Mamaia Nord Faza 3 din investiții imobiliare în dezvoltări rezidențiale, ca urmare a începerii construcției și vânzărilor, precum și de scăderea unităților rezidențiale destinate închirierii care au fost vândute în perioada analizată.

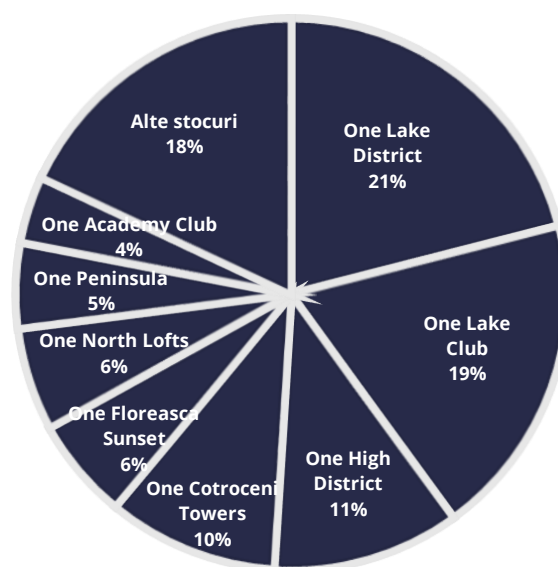
Investiții imobiliare '000 RON	30.06.2026	31.12.2025
One United Tower	446.599	449.087
One Cotroceni Park - Office 1	635.363	638.708
One Cotroceni Park - Office 2	464.561	459.199
One Cotroceni Park - Office 3	39.189	39.176
One Cotroceni Park - Office 4	88.555	87.925
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
One Technology District	266.909	162.188
Eliade Tower	42.395	42.306
Bucur Obor	373.364	368.927
One Gallery	324.282	266.381
One Băneasa Airpark	18.033	18.033
Mondrian Hotel	105.248	80.967
One Carpathian	9.464	9.077
One Downtown	57.473	56.446
One Mamaia Nord 3	-	15.214
One City District	178.748	176.972
One City Club	43.441	42.491
One Liberty Pike	32.774	-
Apartamente de închiriat	77.671	90.346
Altele	78.025	77.247
TOTAL	3.420.621	3.219.220





Activele circulante au crescut cu 3% comparativ cu 31 decembrie 2025, ajungând la 3,3 miliarde de lei la data de 30 iunie 2026. Creșterea a fost determinată în principal de majorarea cu 23% a stocurilor, care au ajuns la 1,4 miliarde de lei, susținută de avansul continuu al portofoliului de dezvoltări rezidențiale al Grupului. Creșterea stocurilor a fost determinată în principal de includerea One Mamaia Nord Faza 3 și One Floreasca Sunset în categoria dezvoltărilor rezidențiale, ca urmare a începerii construcției și vânzărilor, precum și de avansul dezvoltărilor aflate în derulare, precum One Lake District și One Lake Club. Creșterea a fost parțial contrabalansată de livrările de unități din dezvoltările finalizate, inclusiv One Cotroceni Park, One Verdi Park și One Floreasca Towers. Celelalte dezvoltări au înregistrat diferite creșteri sau scăderi ale stocurilor, reflectând ritmul construcției și evoluția vânzărilor rezidențiale, astfel cum sunt prezentate în secțiunea Evenimente principale legate de business.

Proprietate rezidențială în '000 RON	30.06.2026	31.12.2025
One Verdi Park	19.326	20.752
One Cotroceni Park – Rezidențial	27.528	32.751
One Cotroceni Towers	132.369	129.956
One Modrogan	40.297	39.466
One Mircea Eliade	1.846	1.846
One Peninsula	65.232	57.532
One Herăstrău Towers	2.269	2.286
One Floreasca Vista	220	246
One Timpuri Noi	480	523
One Mamaia Nord 2	32.247	30.421
One Mamaia Nord 3	21.703	-
One Herăstrău Vista	25.872	25.109
One High District	152.133	124.234
One Lake Club	262.087	232.803
One Lake District	284.930	218.560
One North Lofts	77.768	70.302
One Floreasca Towers	50.922	52.781
Carpathian Lodge 2	21.952	15.126
One Academy Club	54.293	48.716
One Floreasca Sunset	83.553	-
Alte stocuri	10.812	10.719
TOTAL	1.367.838	1.114.127



CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii s-au menținut stabile la data de 30 iunie 2026, ridicându-se la 3,8 miliarde de lei. Singura variație semnificativă a fost înregistrată la nivelul altor rezerve de capital, care au crescut de peste cinci ori, la 24,2 milioane de lei, reprezentând recunoașterea rezervei de capitaluri proprii asociate programului de alocare a acțiunilor (SOP) al Companiei. Acțiunile proprii s-au menținut stabile, la o valoare negativă de 29,5 milioane de lei, reflectând acțiunile răscumpărate de pe piață în cadrul programului de răscumpărare a acțiunilor proprii inițiat în data de 12 decembrie 2024, în scopul anulării acestora.

Datoriile totale au crescut cu 10% comparativ cu 31 decembrie 2025, ajungând la 3,1 miliarde de lei la data de 30 iunie 2026. Datoriile pe termen lung au crescut cu 21%, ajungând la 2,1 miliarde de lei, evoluție determinată în principal de o majorare cu 27% a împrumuturilor și creditelor de la bănci și alte entități, care s-au ridicat la 1,7 miliarde de lei la finalul perioadei. Această valoare include tragerile de fonduri pentru One Lake Club, One High District, One Gallery și One Technology District.

Datoriile curente au scăzut cu 7%, la 976,3 milioane de lei, în principal ca urmare a unei scăderi cu 13% a avansurilor primite de la clienți, care au ajuns la 432,6 milioane de lei, precum și a unei scăderi cu 3% a împrumuturilor și creditelor pe termen scurt de la bănci și alte entități.



PROFILUL DATORIEI ȘI GRAFICUL SCADENȚELOR

Scadența medie rămasă pentru creditele în sold la 30 iunie 2026 era de 7,2 ani pentru creditele bancare legate de investiții în active imobiliare (242,5 milioane de euro) și de 1,8 ani pentru creditele bancare legate de dezvoltarea de active imobiliare rezidențiale (90,8 milioane de euro). Marja medie a dobânzii peste nivelul EURIBOR la 3 luni a fost cuprinsă între 1,5% și 3%.

Profilul scadențelor creditelor bancare în sold la 30 iunie 2026 este prezentat mai jos:

Scadența datoriei	Valoare (EUR)
2026	4.887.373
2027	26.311.009
2028	58.854.559
2029	35.298.996
2030	12.483.056
2031	28.331.232
2032	96.418.528
2033	20.299.088
2034	5.958.952
2035 și ulterior	44.422.124
TOTAL	333.264.915

Per ansamblu, structura de finanțare pe termen lung a One United Properties este susținută în principal de portofoliul de proprietăți destinate închirierii, care este finanțat prin credite pe termen lung deservite în principal din venituri recurente din chirii, cu o parte din principal amortizată anual. În același timp, dezvoltările care vizează clienți cu venituri medii și medii spre mari necesită, în general, la nivel relativ, un grad mai ridicat de finanțare prin îndatorare comparativ cu dezvoltările adresate clienților cu venituri mari și foarte mari, unde clienții au contribuit în mod istoric cu o pondere mai mare din valoarea unității pe parcursul perioadei de construcție prin plăți în avans etapizate. În urma implementării în România a noului cadru legislativ începând cu 2026, calendarul de utilizare a avansurilor plătite de clienți de către dezvoltatori este acum corelat cu etapele de construcție, ceea ce poate majora necesarul relativ de finanțare în fazele incipiente ale dezvoltării.

FLUXURI DE NUMERAR

În S1 2026, One United Properties a înregistrat intrări de numerar în valoare de 27 de milioane de euro din vânzări, pre-vânzări și rezervări de unități contractate. Ca urmare a impactului temporar asupra momentului recunoașterii generat de modificările legislative aplicabile pieței imobiliare rezidențiale din România începând cu luna decembrie 2025, o parte semnificativă a activității clienților înregistrate în perioada analizată a fost reflectată sub formă de rezervări, în așteptarea finalizării procedurilor administrative necesare. La nivel comparabil, incluzând rezervările care se estimează că vor fi transformate în antecontracte de vânzare-cumpărare după finalizarea acestor proceduri, intrările de numerar din S1 2026 s-ar fi ridicat la aproximativ 51 de milioane de euro.

Fluxurile de numerar contractuale, reprezentând sumele care urmează să fie încasate în baza contractelor încheiate cu clienții la data de 30 iunie 2026, se ridică la 445 de milioane de euro în numerar suplimentar până în anul 2029 (150 de milioane de euro în 2026, 165 de milioane de euro în 2027, 85 de milioane de euro în 2028 și 45 de milioane de euro în 2029), reprezentând cel mai ridicat nivel al intrărilor viitoare contractate înregistrat de Companie până în prezent. Aceste încasări contractate oferă o vizibilitate ridicată asupra generării viitoare de numerar și susțin extinderea în continuare a portofoliului de dezvoltări în următorii ani. Sumele reflectă numai unitățile contractate până la data de 30 iunie 2026, fără a include vânzările, pre-vânzările sau rezervările încheiate după finalul lui S1 2026.

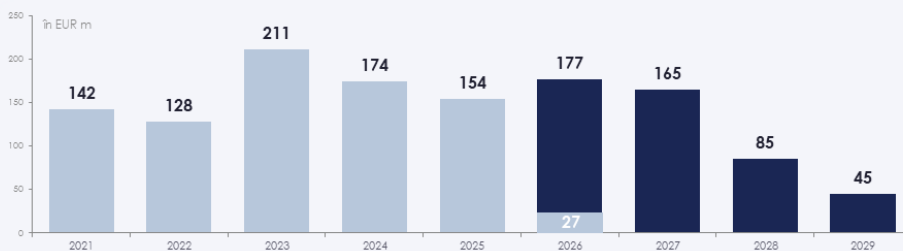


ÎNCASĂRI ISTORICE DE NUMERAR

din vânzări și pre-vânzări rezidențiale

EUR 836m

Încasări de numerar generate din vânzări și pre-vânzări rezidențiale de la IPO



Peste 800 milioane de euro încasări de numerar generate de la IPO, reflectând capacitatea noastră de a vinde și încasa la scară largă.

ÎNCASĂRI VIITOARE CONTRACTATE

din pre-vânzări și rezervări rezidențiale semnate

EUR 445m

Încasări viitoare deja contractate până la data de 30 iunie 2026

Sumele contractate reprezintă încasările viitoare aferente contractelor încheiate cu clienții până la data de 30 iunie 2026.



RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE

One United Properties recunoaște veniturile în funcție de pre-vânzări, corelate cu metoda gradului de realizare. Combinația dintre unitățile vândute și cele nevândute, precum și momentul acestor vânzări, în special în raport cu perioada de raportare, pot afecta veniturile recunoscute și marjele de profit asociate.

Structura de cost a unei dezvoltări este rareori liniară. Etapele inițiale pot implica cheltuieli mai mari legate de excavare, realizarea fundațiilor și dezvoltarea infrastructurii, în timp ce etapele ulterioare au costuri asociate cu finisajele, dotările și interioarele. Astfel, pe măsură ce venitul este recunoscut în funcție de etapa de finalizare, costurile asociate aceluși venit pot fluctua, ducând la marje de profit variabile.

În plus, One United Properties gestionează construcția mai multor dezvoltări în paralel, fiecare fiind, la momentul raportării financiare, într-o etapă diferită de dezvoltare, având astfel structuri de cost diferite. Prin urmare, unele dezvoltări ar putea fi în faza lor inițială cu investiții masive în infrastructură, în timp ce altele ar putea fi în etapele finale cu diferite tipuri de costuri. Când veniturile din aceste dezvoltări în construcție sunt combinate, marja de profit combinată poate arăta variații semnificative.

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IFRS 15

Recunoașterea veniturilor din vânzarea dezvoltărilor rezidențiale pe parcursul perioadei de construcție, adesea numită „metoda gradului de realizare”, are la bază principiile prezentate în Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS), în special IFRS 15 „Venituri din Contractele cu Clienții”. Această metodă de recunoaștere a veniturilor este utilizată din următoarele motive:

- **Principiul Corelării:** Recunoașterea veniturilor pe parcursul perioadei de construcție este în conformitate cu principiul corelării, care sugerează că veniturile și cheltuielile ar trebui să fie recunoscute în aceeași perioadă în care sunt realizate sau suportate. Acest lucru permite o mai bună corelare a veniturilor din vânzarea de proprietăți rezidențiale în curs de dezvoltare cu cheltuielile asociate cu acea dezvoltare de-a lungul timpului.
- **Reflectă Realitatea Economică:** Această metodă permite ca situațiile financiare să reflecte mai bine realitatea economică a procesului de construcție, care este în desfășurare. În loc să recunoască tot venitul odată, acesta este recunoscut ca valoare adăugată la dezvoltare.
- **Rezultate Financiare Mai Stabile:** Recunoașterea veniturilor pe parcursul perioadei de construcție poate duce la obținerea unor rezultate financiare mai stabile pe parcursul mai multor perioade, în loc de rezultate financiare volatile care sunt realizate doar când dezvoltările sunt finalizate.
- **Previziune mai bună a Fluxului de Numerar:** Recunoașterea progresivă a veniturilor oferă părților interesate o înțelegere mai bună a încasărilor, aspect care conduce la o planificare și prognoză financiară mai informată.
- **Evaluarea Riscului:** Recunoașterea veniturilor în timp oferă o vizibilitate mai bună asupra dezvoltărilor care ar putea fi în pericol ca urmare a întârzierii finalizării acestora sau care nu îndeplinesc rentabilitatea așteptată. Acest lucru poate permite conducerii să ia măsuri corective într-un mod mai rapid.
- **Structură de Stimulent:** Când venitul este recunoscut progresiv, poate oferi un stimulent mai consistent pentru managerii de proiect și echipa de conducere pentru ca aceștia să se asigure că dezvoltările sunt în grafic, în loc să amâne toate eforturile și recunoașterea către finalul dezvoltărilor.



Dezavantajul acestei metode este că, spre deosebire de recunoașterea directă la un moment dat, metoda gradului de realizare adaugă straturi de complexitate, făcând ca situațiile financiare să fie mai greu de descifrat pentru unii investitori și analiști, generând uneori presupuneri incorecte legate de faptul că veniturile sau rentabilitatea Companiei sunt în scădere, când de fapt acestea fluctuează datorită numărului de dezvoltări care se află în diferite etape de finalizare. Recunoașterea veniturilor din vânzările dezvoltărilor rezidențiale pe parcursul perioadei de construcție este în concordanță cu principiile de bază ale cadrului IFRS și oferă diverse beneficii în ceea ce privește raportarea financiară și reprezentarea economică.

EXEMPLU DE RECUNOAȘTERE A VENITURILOR ȘI A PROFITULUI

Vă rugăm să aveți în vedere că exemplul de mai jos are un caracter ilustrativ și se bazează pe o structură de plată simplificată.

Valoarea Totală a Contractului: 1.000.000 euro

Costul Terenului: 100.000 euro

Costurile de Dezvoltare: 500.000 euro

Marja de Profit: 40% (sau 400.000 euro pentru întreaga dezvoltare)

Anul 0 (Începutul Contractului):

- La lansarea vânzărilor, clientul depune un avans de 30%, în sumă de 300.000 euro.
- Nu s-a realizat nicio construcție încă, așa că niciun venit sau profit nu este recunoscut la acest punct. Suma încasată – 300.000 euro – este înregistrată ca o datorie în bilanțul One United Properties.

Anul 1 (Sfârșitul Primului An):

- Să presupunem că 50% din dezvoltare este finalizată.
- 50% din valoarea totală a contractului minus suma aferentă terenului, sau 450.000 euro, este venitul care ar trebui recunoscut până la sfârșitul Anului 1, împreună cu suma de 100.000 euro referitoare la teren, care este recunoscută ca venit pentru 100% din anul 1 și în corespondență se recunoaște costul de vânzare al terenului, fără a se înregistra nicio marjă la valoarea terenului.
- Costul de vânzare reprezintă 50% din costurile de dezvoltare de 500.000 euro, adică 250.000 euro, la care se adaugă costul terenului de 100.000 euro pentru 100% din anul 1, așa cum s-a menționat la punctul de mai sus.
- După cum s-a descris mai sus, 550.000 euro reprezintă venitul, 350.000 euro reprezintă costul, iar 200.000 euro este profitul.
- Având în vedere că One United Properties a încasat deja 300.000 euro, suma rămasă (250.000 euro) până la suma totală a veniturilor înregistrate de 550.000 euro, este recunoscută ca active contractuale la linia de creanță și datoria de 300.000 euro este corectată.
- Din punct de vedere al recunoașterii profitului pentru Anul 1, One United Properties ar recunoaște un profit de 200.000 euro (marjă relativă de 36%).

Anul 2 (Sfârșitul celui de-al Doilea An/La Livrare):

- Dezvoltarea este finalizată 100% până la sfârșitul celui de-al doilea an.
- Venitul total care trebuie recunoscut pe durata contractului este de 1.000.000 euro.
- Din această valoare totală, 600.000 euro (60% din 1.000.000 euro) reprezintă costul total, iar 400.000 euro (40% din 1.000.000 euro) este profitul total.
- Deoarece s-au recunoscut deja 550.000 euro venituri și 200.000 euro profit în Anul 1, venitul rămas care trebuie recunoscut în Anul 2 de către One United Properties este de 450.000 euro, cu un profit de 200.000 euro și o marjă relativă de 44%.



La livrare, clientul plătește restul de 70% din valoarea contractului, sau 700.000 euro, prin urmare activele contractuale recunoscute în anul 1, de 250.000 euro, sunt corectate, iar suma rămasă de 450.000 euro reprezintă venitul pentru anul 2, așa cum este menționat și în punctul de mai sus.

La încheierea contractului, venitul recunoscut de One United Properties corespunde cu progresul construcției și plățile primite: 300.000 euro în Anul 1 și 700.000 euro în Anul 2, pentru un total de 1.000.000 euro. Din perspectiva profitului, One United Properties ar recunoaște un profit de 200.000 euro în Anul 1 și un altul de 200.000 euro în Anul 2, totalizând 400.000 euro pentru unitatea vândută.

Vă rugăm să rețineți că recunoașterea efectivă a veniturilor ar lua în considerare, de asemenea, orice costuri suportate și alți factori stipulați în IFRS 15. Cu toate acestea, exemplul de față oferă o ilustrare simplificată pentru a ajuta la înțelegerea conceptelor de bază în practică.



RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE

One United Properties își gestionează investițiile imobiliare pentru a obține venituri din chirii, pentru aprecierea capitalului sau pentru ambele. Aceste proprietăți sunt evaluate inițial drept cost și, ulterior, la valoarea justă. Evaluatori profesioniști determină valoarea justă la datele de raportare, reflectând condițiile de piață. Câștigurile sau pierderile din ajustările valorii juste sunt recunoscute în profit sau pierdere pe măsură ce acestea apar. Investițiile imobiliare ale Companiei includ proprietăți existente care generează venituri din chirii, proprietăți în curs de dezvoltare și proprietăți pentru dezvoltare ulterioară.

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IAS 40

One United Properties urmează principiile stabilite prin IAS 40 pentru recunoașterea câștigurilor din ajustările la valoarea justă a investițiilor imobiliare în profit sau pierdere. Această abordare asigură o raportare precisă și transparentă a performanței financiare a Companiei în legătură cu investițiile sale imobiliare.

Investițiile imobiliare sunt recunoscute inițial drept cost, incluzând costurile de tranzacție. După recunoașterea inițială, aceste proprietăți sunt evaluate la valoarea justă. Modificările valorii juste sunt evaluate semestrial și recunoscute imediat în profit sau pierdere.

Tehnicile de măsurare a valorii juste sunt:

- Abordarea pieței: Utilizează o tehnică de comparare a pieței bazată pe date observabile.
- Fluxuri de numerar actualizate (DCF): Prognozează fluxurile de numerar actualizate la o rată derivată de pe piață.
- Abordarea reziduală: Se aplică în cazul proprietăților cu potențial de dezvoltare, estimând valoarea după dezvoltare.
- Abordarea bazată pe venit: Convertește fluxurile de numerar viitoare într-o valoare curentă, reflectând capacitatea proprietății de a produce venituri.

Principalele date de evaluare includ rata de capitalizare, randamentul final, rata de actualizare, creșterea preconizată a chiriei și chiria netă de pe piață.

Valoarea justă a investițiilor imobiliare este evaluată periodic, de obicei semestrial. Orice modificare a valorii juste de la ultima evaluare este recunoscută în profit sau pierdere pentru perioada respectivă. Aceasta include atât câștigurile, cât și pierderile.

Câștigurile sau pierderile din ajustările valorii juste sunt detaliate în contul de profit și pierdere în funcție de categoria investiției imobiliare, asigurând transparență și claritate pentru beneficiarii situațiilor financiare.



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	S1 2026	S1 2025	Δ %
Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale	230.454.863	642.264.536	-64%
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(162.779.823)	(401.775.368)	-59%
Alte venituri de exploatare a proprietății - rezidențial	18.032.851	10.657.669	69%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(21.503.372)	(16.382.440)	31%
Comisioane de intermediere imobiliară - rezidențial	(4.720.447)	(3.184.111)	48%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	59.484.072	231.580.286	-74%
Câștiguri din proprietăți închiriate aflate în dezvoltare	89.210.940	(3.367.447)	-
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	16.137.310	88.702.967	-82%
Profit/(Pierdere) din vânzarea de investiții imobiliare	(1.222.193)	2.508.962	-
Câștiguri din investiții imobiliare	104.126.057	87.844.482	19%
Venituri din chirii	64.161.557	59.779.210	7%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	19.693.321	21.564.397	-9%
Cheltuieli cu serviciile furnizate chiriașilor	(19.693.321)	(21.564.397)	-9%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(4.834.132)	(1.905.489)	154%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(2.576.589)	(4.342.816)	-41%
Venitul net din chirii	56.750.836	53.530.905	6%
Cheltuieli administrative	(55.259.044)	(31.004.817)	78%
Alte cheltuieli de exploatare	(11.779.156)	(10.326.600)	14%
Alte venituri de exploatare	3.856.106	4.208.042	-8%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	157.178.871	335.832.298	-53%
Venituri financiare	10.979.549	8.864.637	24%
Cheltuieli financiare	(71.909.450)	(44.849.973)	60%
Cota-parte din profitul asociaților	271.887	(119.304)	-
Profit brut	96.520.857	299.727.658	-68%
Impozit pe profit	(17.297.347)	(51.362.541)	-66%
Profit net	79.223.510	248.365.117	-68%



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	S1 2026	S1 2025	Δ %
Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale	44.815.523	128.357.922	-65%
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(31.655.062)	(80.295.655)	-61%
Alte venituri de exploatare a proprietății - rezidențial	3.506.768	2.129.958	65%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(4.181.664)	(3.274.065)	28%
Comisioane de intermediere imobiliară - rezidențial	(917.964)	(636.351)	44%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	11.567.601	46.281.809	-75%
Câștiguri din proprietăți închiriate aflate în dezvoltare	17.348.451	(672.991)	-
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	3.138.150	17.727.475	-82%
Profit/(Pierdere) din vânzarea de investiții imobiliare	(237.674)	501.421	-
Câștiguri din investiții imobiliare	20.248.927	17.555.905	15%
Venituri din chirii	12.477.210	11.947.001	4%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	3.829.672	4.309.690	-11%
Cheltuieli cu serviciile furnizate chiriașilor	(3.829.672)	(4.309.690)	-11%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(940.072)	(380.816)	147%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(501.058)	(867.921)	-42%
Venitul net din chirii	11.036.080	10.698.264	3%
Cheltuieli administrative	(10.745.978)	(6.196.378)	73%
Alte cheltuieli de exploatare	(2.290.640)	(2.063.793)	11%
Alte venituri de exploatare	749.878	840.986	-11%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	30.565.868	67.116.793	-54%
Venituri financiare	2.135.144	1.771.616	21%
Cheltuieli financiare	(13.983.908)	(8.963.362)	56%
Cota-parte din profitul asociaților	52.873	(23.843)	-
Profit brut	18.769.977	59.901.204	-69%
Impozit pe profit	(3.363.737)	(10.264.911)	-67%
Profit net	15.406.240	49.636.293	-69%

Contul de Profit și Pierdere Consolidat a fost convertit în euro din situațiile financiare consolidate în lei folosind cursul de schimb mediu aferent exercițiului financiar publicat de Banca Națională a României, de 5,1423 RON/EUR pentru S1 2026 și 5,0037 pentru S1 2025.



BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	30.06.2026	31.12.2025	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	3.591.597.171	3.402.372.448	6%
Imobilizări necorporale	35.188.490	35.370.017	-1%
Investiții imobiliare	3.420.620.993	3.219.219.690	6%
Active aferente dreptului de utilizare	0	232.262	-100%
Investiții în entități asociate	7.484.413	48.031.223	-84%
Imobilizări corporale	36.955.415	40.204.636	-8%
Alte active imobilizate	91.347.860	59.314.620	54%
ACTIVE CIRCULANTE	3.310.741.231	3.208.345.149	3%
Stocuri	1.367.837.936	1.114.127.186	23%
Avansuri acordate furnizorilor	177.707.637	167.959.618	6%
Creanțe comerciale	1.214.250.876	1.139.274.527	7%
Alte creanțe	128.598.962	93.569.831	37%
Cheltuieli înregistrate în avans	51.351.491	39.376.361	30%
Numerar și echivalente de numerar	370.994.329	654.037.626	-43%
TOTAL ACTIVE	6.902.338.402	6.610.717.597	4%
CAPITALURI PROPRII	3.823.573.500	3.819.829.083	0%
Capitalul social	1.105.000.000	1.105.000.000	0%
Prime de capital	114.833.373	114.833.373	0%
Rezerve legale	46.113.389	45.671.186	1%
Acțiuni proprii	(29.472.421)	(29.472.421)	0%
Alte rezerve de capital	24.160.292	4.307.774	461%
Rezultat reportat	2.040.958.246	2.040.627.433	0%
Interese care nu controlează	521.980.621	538.861.738	-3%
DATORII	3.078.764.902	2.790.888.514	10%
DATORII PE TERMEN LUNG	2.102.449.593	1.741.229.489	21%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	1.666.517.472	1.315.068.582	27%
Datorii comerciale și alte datorii	1.070.415	1.111.813	-4%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	434.861.706	425.049.094	2%
DATORII CURENTE	976.315.309	1.049.659.025	-7%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	228.909.702	235.243.226	-3%
Datorii de leasing	0	1.913.745	-100%
Datorii comerciale și alte datorii	282.285.898	282.064.205	0%
Venituri în avans	27.269.988	25.609.580	6%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	5.256.808	5.268.463	0%
Avansuri încasate de la clienți	432.592.913	499.559.806	-13%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	6.902.338.402	6.610.717.597	4%



BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	30.06.2026	31.12.2025	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	684.922.607	667.328.125	3%
Imobilizări necorporale	6.710.494	6.937.338	-3%
Investiții imobiliare	652.317.211	631.405.254	3%
Active aferente dreptului de utilizare	0	45.555	-100%
Investiții în entități asociate	1.427.288	9.420.658	-85%
Imobilizări corporale	7.047.449	7.885.581	-11%
Alte active imobilizate	17.420.165	11.633.739	50%
ACTIVE CIRCULANTE	631.362.990	629.272.365	0%
Stocuri	260.848.609	218.520.582	19%
Avansuri acordate furnizorilor	33.889.095	32.942.948	3%
Creanțe comerciale	231.559.345	223.452.884	4%
Alte creanțe	24.524.002	18.352.423	34%
Cheltuieli înregistrate în avans	9.792.801	7.723.127	27%
Numerar și echivalente de numerar	70.749.138	128.280.401	-45%
TOTAL ACTIVE	1.316.285.597	1.296.600.490	2%
CAPITALURI PROPRII	729.160.819	749.206.450	-3%
Capitalul social	210.725.047	216.730.411	-3%
Prime de capital	21.898.885	22.522.972	-3%
Rezerve legale	8.793.888	8.957.769	-2%
Acțiuni proprii	(5.620.432)	(5.780.606)	-3%
Alte rezerve de capital	4.607.402	844.910	445%
Rezultat reportat	389.213.594	400.240.744	-3%
Interese care nu controlează	99.542.435	105.690.250	-6%
DATORII	587.124.778	547.394.040	7%
DATORII PE TERMEN LUNG	400.940.081	341.517.993	17%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	317.807.215	257.932.447	23%
Datorii comerciale și alte datorii	204.130	218.067	-6%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	82.928.736	83.367.479	-1%
DATORII CURENTE	186.184.697	205.876.047	-10%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	43.653.401	46.139.693	-5%
Datorii de leasing	0	375.355	-100%
Datorii comerciale și alte datorii	53.832.316	55.322.978	-3%
Venituri în avans	5.200.425	5.022.964	4%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.002.481	1.033.337	-3%
Avansuri încasate de la clienți	82.496.074	97.981.720	-16%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.316.285.597	1.296.600.490	2%

Bilanțul Consolidat a fost convertit în euro din bilanțul consolidat în lei folosind cursul de schimb de la sfârșitul perioadei publicat de Banca Națională a României, de 5,2438 RON / EUR pentru 30.06.2026 și 5,0985 RON / EUR pentru 31.12.2025.



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, la nivel consolidat, la 30 iunie 2026, sunt prezentați mai jos.

**Date financiare
în RON**

30 iunie 2026

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	3.310.741.231	= 3,39
Datorii curente	976.315.309	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat	1.897.120.922	= 50%
Capitaluri proprii	3.823.573.500	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți	1.176.762.702	= 1,34
Cifra de afaceri (x2)	880.649.510	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri (x2)	880.649.510	= 0,25
Active imobilizate	3.591.597.171	



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE INDIVIDUAL (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	S1 2026	S1 2025	Δ %
Venituri din dividende	98.366.482	160.305.650	-39%
Venituri din dobânzi	22.588.109	21.615.614	4%
Venituri totale din exploatare	120.954.591	181.921.264	-34%
Alte venituri	48.332.287	(40)	-
Venituri totale din activități obișnuite	169.286.878	181.921.224	-7%
Amortizarea, deprecierea și pierderile reluărilor nete	(406.458)	(1.028.013)	-60%
Cheltuieli administrative	(1.593.673)	(211.110)	655%
Alte cheltuieli de exploatare	(2.787.778)	(3.096.799)	-10%
Cheltuieli totale din activități obișnuite	(4.787.909)	(4.335.922)	10%
Rezultat din activități obișnuite	164.498.969	177.585.302	-7%
Alte venituri financiare	27.787.267	18.577.578	50%
Cheltuieli financiare	(1.163.829)	0	-
Rezultat înainte de impozitare	191.122.407	196.162.880	-3%
Cheltuieli cu impozitul	(6.089.707)	(5.232.675)	16%
Rezultat net aferent perioadei	185.032.700	190.930.205	-3%



BILANȚ INDIVIDUAL (RON)

BILANȚ (RON)	30.06.2026	31.12.2025	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	1.728.197.263	1.430.400.292	21%
Imobilizări necorporale	84.358	84.358	0%
Imobilizări corporale	3.700	5.745	-36%
Active financiare – investiții	695.792.446	754.445.795	-8%
Active financiare – credite intragrup acordate	962.299.423	606.280.007	59%
Active financiare – alte credite acordate	6.157.126	5.829.657	6%
Active pentru impozit amânat	192.594	92.269	109%
Alte active imobilizate	63.667.616	63.662.461	0%
ACTIVE CIRCULANTE	376.266.753	343.827.691	9%
Creanțe comerciale	12.223.222	25.173.222	-51%
Alte creanțe	192.906.655	141.614.667	36%
Cheltuieli în avans	491.019	140.253	250%
Active financiare – credite intragrup acordate	143.521.823	98.337.003	46%
Active financiare – alte credite acordate	14.204.143	13.810.562	3%
Numerar și echivalente de numerar	12.919.891	64.751.984	-80%
TOTAL ACTIVE	2.104.464.016	1.774.227.983	19%
CAPITALURI PROPRII	1.661.627.139	1.523.540.193	9%
Capital social	1.105.000.000	1.105.000.000	0%
Prime de capital	114.833.373	114.833.373	0%
Acțiuni proprii	(29.472.421)	(29.472.421)	0%
Alte rezerve de capital	5.511.484	4.307.774	28%
Rezerve legale	42.998.905	42.998.905	0%
Rezultat reportat	422.755.798	285.872.562	48%
DATORII	442.836.877	250.687.790	77%
DATORII PE TERMEN LUNG	137.313.700	1.531.233	8.868%
Alte datorii pe termen lung	136.443	1.531.233	-91%
Credite și împrumuturi	137.177.257	0	-
DATORII PE TERMEN SCURT	305.523.177	249.156.557	23%
Credite și împrumuturi	1.097.370	0	-
Datorii comerciale	428.017	464.359	-8%
Alte datorii	300.406.780	243.930.304	23%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	3.591.010	4.761.894	-25%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	2.104.464.016	1.774.227.983	19%



PERSPECTIVE ȘI RISCURI PENTRU ANUL 2026

Conducerea One United Properties S.A., pe baza evoluțiilor înregistrate până în prezent în S2 2026, și-a reevaluat estimările pentru exercițiul financiar 2026.

Mai exact, atacul de tip ransomware care a afectat Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară („ANCPI”) în data de 14 iulie 2026 a perturbat semnificativ procesele cadastrale și de carte funciară la nivelul întregului sector imobiliar din România. Incidentul a avut loc pe fondul unor termene de procesare deja extinse la nivelul oficiilor de cadastru și al altor autorități publice relevante, ca urmare a implementării noii legislații rezidențiale din decembrie 2025, care a introdus proceduri administrative și cadastrale suplimentare pe parcursul procesului tranzacțional rezidențial. Având în vedere că sistemul a fost restabilit abia la jumătatea lunii august, indisponibilitatea e-Terra pentru o perioadă de o lună, precum și acumularea ulterioară a solicitărilor restante au amplificat volumul de întârzieri administrative, afectând calendarul înregistrării unităților rezidențiale recent finalizate, al semnării antecontractelor de vânzare-cumpărare și a contractelor finale de vânzare, precum și al înregistrării transferurilor dreptului de proprietate. Se estimează că aceste întârzieri vor amâna anumite livrări rezidențiale, încasările de numerar aferente și recunoașterea veniturilor și profiturilor, inclusiv în cazurile în care construcția a fost deja finalizată, iar unitățile respective au fost contractate de clienți.

În plus, tranzacțiile rezidențiale încheiate după intrarea în vigoare a noii legislații în decembrie 2025 sunt supuse noului cadru contractual și cadastral. Pentru dezvoltările programate pentru finalizare în 2026, conducerea Companiei a avut de ales între realizarea procesului de preapartamentare înainte de finalizare, ceea ce ar fi putut întârzia recepția și livrarea dezvoltărilor, sau prioritizarea finalizării construcției și a recepției acestora, încheind inițial contracte de rezervare și încasând taxa de rezervare de 5%. Conducerea a ales să prioritizeze finalizarea și recepția dezvoltărilor programate pentru 2026, în loc să le întârzie pentru a finaliza procesul de preapartamentare. Ca urmare, pentru unitățile afectate, Compania a încasat inițial doar taxa de rezervare de 5%, diferența urmând să fie încasată la semnarea contractului de vânzare, după finalizarea dezvoltării. Această abordare a amânat recunoașterea veniturilor și a profiturilor aferente unităților contractate după decembrie 2025 în dezvoltările aflate aproape de finalizare, inclusiv One High District, One Lake Club și One Lake District Faza 1, întrucât aceste tranzacții nu au putut avansa încă la etapa contractuală necesară pentru recunoașterea veniturilor conform IFRS 15. Deși această abordare implică un necesar mai ridicat de numerar pe parcursul construcției, ea a permis Companiei să mențină calendarul planificat pentru finalizarea și recepția acestor dezvoltări.

Având în vedere factorii de mai sus și nivelul mai redus al veniturilor și profiturilor din segmentul rezidențial care se estimează că vor fi recunoscute în perioada rămasă din 2026, conducerea estimează în prezent că profitul net consolidat al Companiei pentru 2026 va fi cu aproximativ 15%-20% sub nivelul prevăzut în bugetul inițial pentru 2026.

Abaterea estimată reflectă în principal o decalare a momentului recunoașterii veniturilor și profiturilor, o parte din veniturile și profiturile din segmentul rezidențial estimate inițial pentru 2026 urmând să fie recunoscute în perioade ulterioare. Compania estimează că această recunoaștere amânată se va reflecta în principal în 2027, pe măsură ce volumul restant de solicitări la nivelul ANCPI este soluționat treptat, iar tranzacțiile rezidențiale afectate parcurg etapele administrative, de livrare și contractuale finale rămase. Impactul este concentrat la nivelul segmentului rezidențial, în timp ce portofoliul de proprietăți destinate închirierii, generator de venituri recurente, rămâne în linii mari neschimbat.

RISCURI ȘI ELEMENTE DE INCERTITUDINE

În evaluarea perspectivelor pentru perioada rămasă din anul 2026 și a capacității Companiei de a-și îndeplini performanța financiară prevăzută în bugetul revizuit, conducerea dorește să atragă în mod deosebit atenția asupra următoarelor riscuri și elemente de incertitudine. Mai mulți dintre acești factori sunt externi Companiei și pot influența momentul realizării tranzacțiilor rezidențiale, al livrărilor, al încasărilor de numerar și al recunoașterii veniturilor, chiar și în condițiile în care progresul construcției și cererea de bază din partea clienților rămân neschimbate.

Dependența de infrastructura cadastrală publică și de volumul restant de solicitări administrative în urma atacului cibernetic asupra ANCPI: În data de 14 iulie 2026, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară („ANCPI”) a fost afectată de un atac de tip ransomware asupra infrastructurii IT care susține sistemul de cadastru și publicitate imobiliară e-Terra. Incidentul a condus la suspendarea temporară a înregistrărilor cadastrale și a eliberării documentației de carte funciară necesare pentru o gamă largă de tranzacții imobiliare. Deși e-Terra și-a reluat operațiunile la jumătatea lunii august, perioada de indisponibilitate a generat un volum semnificativ de solicitări restante, care trebuie acum procesate de ANCPI și de oficiile locale de cadastru. Pentru One United Properties, riscul depășește, prin urmare, perioada în care sistemul în sine a fost indisponibil. Ritmul în care este soluționat volumul restant de solicitări influențează în mod direct capacitatea Companiei de a finaliza procedurile administrative necesare în diferite etape ale ciclului tranzacțional rezidențial. Acestea includ înregistrarea dezvoltărilor finalizate și a unităților individuale, obținerea documentației cadastrale și de carte funciară necesare autentificării notariale, transformarea rezervărilor în antecontracte de vânzare-cumpărare în cazurile în care este necesară documentația cadastrală, semnarea contractelor finale de vânzare și înregistrarea transferurilor dreptului de proprietate. Întârzierile în oricare dintre aceste etape pot amâna livrările și încasările de numerar aferente și, în mod important, pot conduce și la amânarea recunoașterii veniturilor și profitului pentru perioade de raportare ulterioare, chiar și în situațiile în care construcția a fost finalizată, iar unitățile respective au fost deja contractate de clienți. Acest lucru creează un grad sporit de incertitudine cu privire la momentul recunoașterii rezultatelor financiare în S2 2026, în special având în vedere volumul ridicat de livrări rezidențiale programate pentru această perioadă. Capacitatea Companiei de a diminua acest risc este, prin natura sa, limitată. ANCPI și autoritățile publice relevante controlează capacitatea de procesare, ordinea și calendarul înregistrărilor cadastrale și al formalităților de carte funciară, în timp ce Compania nu are posibilitatea de a accelera refacerea sau crește capacitatea de procesare a infrastructurii publice în sine. Conducerea pregătește în mod activ documentația și coordonează procesul cu notarii, specialiștii cadastrali și autoritățile relevante pentru a finaliza tranzacțiile imediat ce documentația necesară devine disponibilă. Cu toate acestea, menținerea pe o perioadă îndelungată a volumului restant de solicitări administrative, limitările de capacitate ale oficiilor de cadastru sau orice alte perturbări ale infrastructurii publice relevante ar putea afecta calendarul semnării tranzacțiilor rezidențiale, al livrărilor, al încasărilor de numerar și al recunoașterii veniturilor conform IFRS în S2 2026.

Incidentul evidențiază, de asemenea, o dependență operațională mai amplă a sectorului imobiliar din România de disponibilitatea și reziliența infrastructurii digitale publice. Această dependență rămâne un risc operațional semnificativ, întrucât infrastructura cadastrală publică actuală nu oferă nivelul de reziliență și redundanță necesar pentru a atenua pe deplin impactul unor viitoare întreruperi ale sistemelor sau blocaje în procesarea solicitărilor. Prin urmare, viitoare indisponibilități ale sistemelor, incidente ciberneticе sau perturbări administrative care afectează ANCPI ori alte autorități publice ar putea întrerupe din nou temporar procesarea tranzacțiilor, în circumstanțe aflate în afara controlului Companiei.



Tranziția legislativă în sectorul imobiliar rezidențial: Începând din luna decembrie 2025, piața rezidențială din România funcționează în baza unui nou cadru legislativ care reglementează plățile în avans efectuate de clienți și antecontractele de vânzare-cumpărare. Noul cadru a introdus plăți etapizate, corelate cu stadiile construcției, iar pentru dezvoltările recent lansate, o etapă intermediară de rezervare înainte de încheierea antecontractelor de vânzare-cumpărare. Deși aceste modificări nu afectează fundamentele economice ale dezvoltărilor Companiei sau nivelul cererii din partea clienților, acestea au modificat momentul în care tranzacțiile pot avansa în cadrul procesului contractual și, în consecință, momentul recunoașterii veniturilor conform IFRS 15. Efectele acestei tranziții au fost deja vizibile în rezultatele financiare ale Companiei din S1 2026. Pentru perioada rămasă din an, amploarea și ritmul normalizării vor depinde nu doar de progresul construcției și de activitatea de vânzări, ci și de implementarea în practică a legislației, inclusiv de procesarea documentației cadastrale, formalitățile de înscriere în cartea funciară și interpretarea și aplicarea noului cadru de către notari și autoritățile publice relevante. Orice întârzieri în aceste procese ar putea amâna transformarea rezervărilor în antecontracte de vânzare-cumpărare, semnarea contractelor finale de vânzare și, în cele din urmă, recunoașterea veniturilor și a profitului. Având în vedere că anul 2026 reprezintă anul cu cel mai mare volum de livrări de până acum pentru Companie, calendarul acestor etape administrative și contractuale este deosebit de relevant pentru atingerea obiectivelor financiare ale Companiei pentru întregul an.

Mediul macroeconomic, încrederea consumatorilor și consolidarea fiscală: România traversează un context macroeconomic mai slab decât cel anticipat inițial pentru anul 2026, caracterizat printr-o creștere economică foarte redusă, inflație ridicată, măsuri de consolidare fiscală și presiuni asupra venitului disponibil al gospodăriilor și încrederii consumatorilor. Acești factori pot determina o atitudine mai prudentă în rândul potențialilor cumpărători de locuințe, perioade mai îndelungate de luare a deciziilor sau modificări ale momentului efectuării achizițiilor, în special în cazul dezvoltărilor adresate segmentelor de piață mai sensibile la costurile de finanțare sau la modificările venitului disponibil. Expunerea Companiei este atenuată parțial de portofoliul său rezidențial diversificat; cu toate acestea, o deteriorare prelungită a încrederii consumatorilor sau a condițiilor economice ar putea afecta ritmul noilor vânzări rezidențiale și al încasărilor de numerar. La nivelul portofoliului de proprietăți destinate închirierii, un context economic mai slab poate influența, de asemenea, deciziile de extindere ale chiriașilor, activitatea de închiriere sau cererea pentru spații suplimentare de birouri și retail. Continuarea procesului de consolidare fiscală în România reprezintă o sursă suplimentară de incertitudine. Modificări suplimentare privind TVA, impozitarea proprietăților, impozitarea companiilor sau alte măsuri fiscale ar putea majora baza de costuri a Companiei, afecta indicatorii economici ai tranzacțiilor imobiliare sau influența deciziile de achiziție ale clienților și investitorilor. Comisia Europeană estimează în prezent că deficitul bugetar al României va rămâne ridicat în 2026, ceea ce impune continuarea disciplinei fiscale și creează riscul adoptării unor măsuri fiscale suplimentare în perioada vizată.

Livrarea și execuția lucrărilor de construcție: Anul 2026 reprezintă anul cu cel mai mare volum de livrări rezidențiale din istoria Companiei, mai multe dezvoltări semnificative fiind estimate să ajungă la finalizare. Prin urmare, atingerea obiectivelor financiare ale Companiei pentru întregul an depinde, într-o măsură mai mare decât într-un an obișnuit, de finalizarea și livrarea cu succes a unui număr semnificativ de unități rezidențiale în S2 2026. Calendarele lucrărilor de construcție pot fi influențate de performanța contractorilor, disponibilitatea forței de muncă specializate, perturbări ale lanțurilor de aprovizionare, creșteri ale costurilor de construcție sau ale energiei, întârzieri în racordarea la utilități, aprobări tehnice sau alte aspecte aflate în afara controlului direct al Companiei. Chiar și întârzieri relativ limitate care afectează dezvoltări de mari dimensiuni aflate aproape de finalizare ar putea determina transferarea unui volum semnificativ de livrări, încasări de numerar și recunoaștere aferentă a veniturilor între perioade de raportare. Platforma integrată de dezvoltare a Companiei, monitorizarea activă a lucrărilor de construcție și baza diversificată de contractori reprezintă factori importanți de atenuare a acestui risc. Cu toate acestea, concentrarea unui volum semnificativ de livrări programate în a doua



jumătate a anului crește în mod inerent expunerea Companiei la riscul legat de calendarul acestora în această perioadă.

Finanțare, lichiditate și riscul ratei dobânzii: Strategia de creștere a Companiei necesită menținerea accesului la finanțare atât pentru dezvoltările rezidențiale, cât și pentru activele destinate închirierii generatoare de venituri. Această necesitate a devenit mai relevantă în urma introducerii noului cadru care reglementează plățile în avans efectuate de clienții rezidențiali, care limitează momentul în care dezvoltatorii pot utiliza avansurile clienților și, prin urmare, poate majora necesarul de finanțare în etapele inițiale ale construcției. Pe măsură ce portofoliul de dezvoltări al Companiei se extinde, modificările condițiilor de pe piețele financiare, apetitului finanțatorilor, marjelor de finanțare, EURIBOR sau altor rate de referință ar putea majora costurile de finanțare sau reduce disponibilitatea finanțării în condiții considerate atractive de Companie. Un necesar mai ridicat de finanțare poate conduce, de asemenea, temporar la creșterea gradului de îndatorare înainte ca dezvoltările finalizate să fie livrate și încasările aferente să fie colectate. Compania își gestionează activ sursele de finanțare, profilul scadențelor și poziția de lichiditate și menține relații cu mai multe instituții de finanțare. Cu toate acestea, o perioadă prelungită de condiții restrictive de finanțare, o deteriorare neașteptată a piețelor de credit sau întârzieri semnificative în încasările din segmentul rezidențial ar putea afecta calendarul noilor investiții, majora cheltuielile cu dobânzile sau impune conducerii ajustarea ritmului de utilizare a capitalului.

Riscul de reglementare, autorizare și juridic: Dezvoltarea urbană în România continuă să fie expusă unor procese de autorizare și administrative de durată și, uneori, imprevizibile. Modificările reglementărilor de zonare și urbanism, interpretarea neuniformă a legislației aplicabile, întârzierile în obținerea autorizațiilor de construire sau a altor avize și autorizații, precum și acțiunile în justiție inițiate de terți pot amâna începerea sau avansarea dezvoltărilor. Acest risc este deosebit de relevant în București, unde procedurile de urbanism și autorizare rămân complexe și pot face obiectul unor litigii și al unor interpretări administrative în schimbare. Astfel de întârzieri pot afecta calendarele de construcție, utilizarea capitalului, momentul lansărilor și, în cele din urmă, recunoașterea viitoare a veniturilor. Deși portofoliul de livrări al Companiei pentru 2026 este alcătuit în principal din dezvoltări aflate deja în stadii avansate de construcție, întârzierile prelungite de natură de reglementare sau autorizare ar putea avea un impact mai semnificativ asupra dezvoltărilor estimate să contribuie la performanța financiară în anii următori.

Extindere internațională: În urma primei achiziții de teren realizate de Companie în Statele Unite, în martie 2026, în Franklin, Tennessee, în zona metropolitană Nashville, și identificând Miami, Florida drept o altă piață inițială de interes, One United Properties este expusă pentru prima dată unui cadru extern de reglementare, fiscal, juridic, de autorizare, construcție și finanțare, precum și riscului valutar aferent dolarului american. Compania intenționează să își continue extinderea internațională în mod gradual și în baza unor criterii stricte de investiții. Cu toate acestea, intrarea pe o piață nouă implică riscuri de execuție, inclusiv diferențe în ceea ce privește practicile locale de dezvoltare, costurile de construcție, procedurile de autorizare, condițiile de finanțare și preferințele clienților.

DISCLAIMER: Conducerea recomandă investitorilor să consulte lista mai detaliată a riscurilor aferente Grupului, prezentată în Raportul Anual 2025, disponibil **AICI**, precum și cel mai recent Prospect, publicat în august 2024, disponibil **AICI**. Riscurile descrise mai sus, împreună cu cele prezentate în aceste documente, nu trebuie considerate exhaustive. Riscuri și incertitudini suplimentare, necunoscute în prezent Companiei sau pe care conducerea le consideră în prezent nesemnificative, ar putea afecta ulterior operațiunile, poziția financiară, rezultatele și capacitatea Grupului de a-și atinge obiectivele. Materializarea unuia sau mai multor astfel de riscuri ar putea determina o diferență semnificativă între performanța financiară efectivă și așteptările sau bugetul Companiei și ar putea, de asemenea, afecta

negativ prețul de piață al acțiunilor Companiei. Investitorii trebuie să evalueze în mod independent riscurile asociate unei investiții în One United Properties și să ia în considerare propriile obiective de investiții și propria toleranță la risc.



DESPRE ONE UNITED PROPERTIES

One United Properties este principalul investitor și dezvoltator imobiliar de proiecte sustenabile rezidențiale, de birouri și mixte din România, listat la Bursa de Valori București. Compania dezvoltă și administrează un portofoliu de proprietăți emblematic, cu accent pe regenerare urbană și investiții imobiliare. One United Properties operează o platformă integrată de dezvoltare și administrare imobiliară care acoperă întregul ciclu operațional, de la selectarea și achiziția terenurilor până la proiectare, construcție și administrare. Modelul de business îmbină dezvoltarea imobiliară cu active generatoare de venituri recurente, cu un accent strategic pe transformarea zonelor urbane insuficient valorificate în comunități moderne, bine integrate, care creează valoare pe termen lung. One United Properties este o companie inovatoare și premiată, recunoscută pentru sustenabilitate, eficiență energetică, design și wellness. În 2025, Financial Times a plasat One United Properties pe locul nouă în topul companiilor cu cea mai rapidă creștere din Europa în ultimul deceniu, în cadrul primei ediții a Topului 300 al „Campionilor creșterii pe termen lung din Europa”.

REZIDENȚIAL



ONE este pionierul comunităților sustenabile, contribuind la un mod mai bun de a trăi. Dezvoltările emblematic, locațiile premium, arhitectura atemporală, calitatea, sustenabilitatea și comunitățile puternice se află în centrul portofoliului rezidențial al ONE.

Compania dezvoltă comunități rezidențiale adresate segmentelor premium, mediu-superior și mediu, în cadrul unui model de dezvoltare pentru vânzare. Portofoliul include dezvoltări emblematic precum One Mircea Eliade, One Verdi Park, One Lake District și One Floreasca Towers.

BIROURI



ONE dezvoltă și deține clădiri de birouri Clasa A, concepute pentru a genera venituri recurente din chirii pe termen lung, cu un accent important pe sustenabilitate, wellness și experiența angajaților.

Portofoliul de birouri include atât active dezvoltate de Companie, precum One Tower, One Cotroceni Park Office și One Technology District, cât și active achiziționate, inclusiv One Victoriei Plaza și Eliade Tower.

RETAIL



La One United Properties, dezvoltarea imobiliară înseamnă transformarea orașelor, îmbunătățirea stilului de viață și crearea de valoare pe termen lung. Spațiile de retail sunt concepute ca elemente sociale și culturale și completează dezvoltările mixte ale ONE, aducând mai aproape de comunitățile sale servicii de zi cu zi, restaurante, facilități de wellness, educație și lifestyle.

Compania dezvoltă spații de retail atât pentru închiriere (precum One Gallery sau Bucur Obor), cât și pentru vânzare (precum One Cotroceni Park, One Lake Club sau One High District).

FINALIZATE



BUCHAREST



ÎN DEZVOLTARE



BUCHAREST



DEZVOLTĂRI ÎN PIPELINE LA NIVEL NAȚIONAL



BUCUREȘTI



CONSTANȚA & MAMAIA



SIBIU

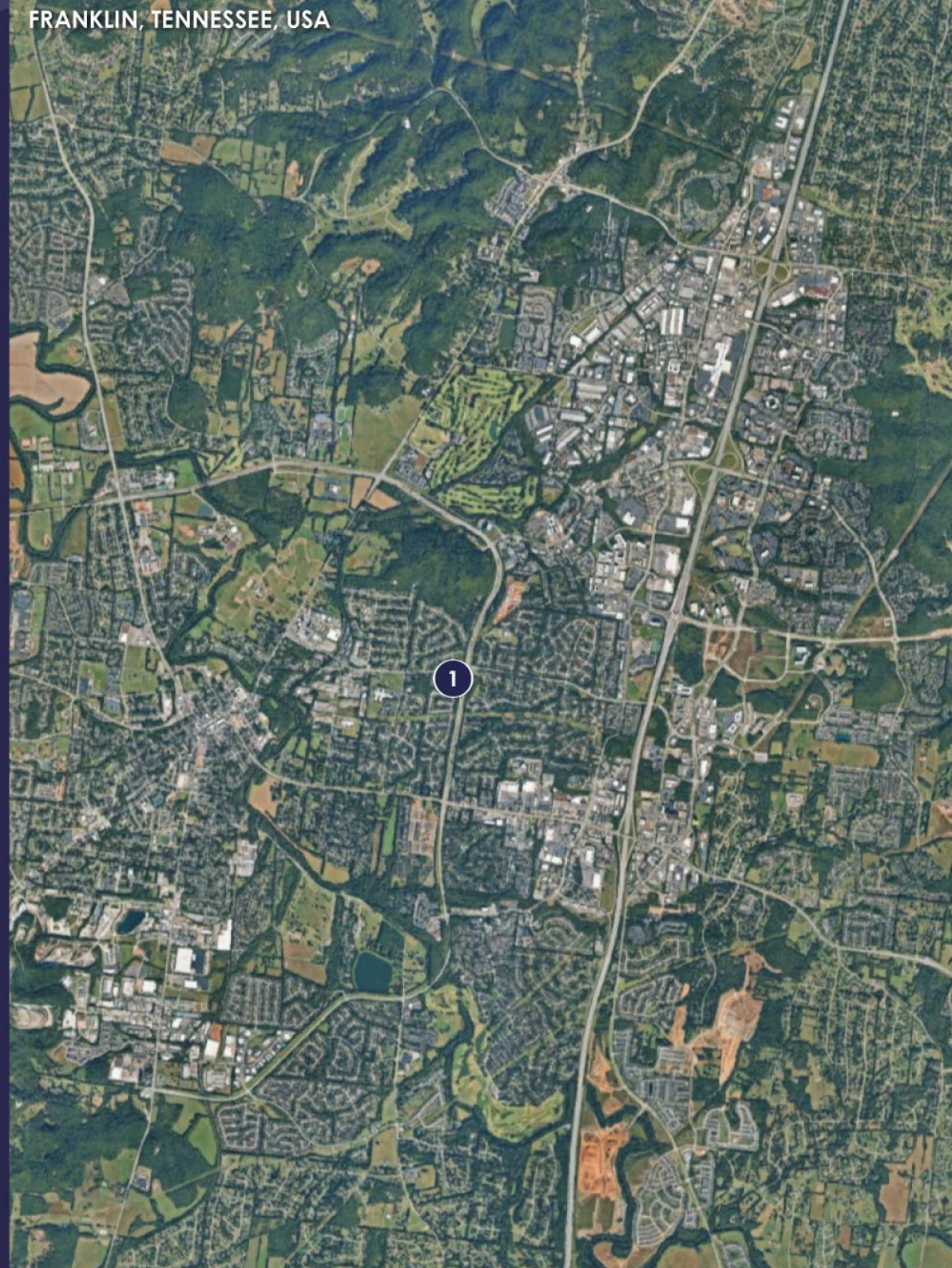


IAȘI



FRANKLIN, TENNESSEE, USA

DEZVOLTĂRI ÎN PIPELINE ÎN SUA





DECLARAȚIA CONDUCERII

Subsemnatul, pe baza celor mai bune informații disponibile, confirm prin prezenta că:

- a) situațiile financiare interimare consolidate condensate pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2026 oferă o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale One United Properties S.A., precum și ale grupului din care face parte, conform standardelor contabile aplicabile; și
- b) raportul atașat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 67 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 14 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2026, cuprinde informații corecte și reale privind dezvoltarea și performanța One United Properties S.A., precum și ale grupului din care face parte.

Președintele Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu



investors@one.ro

ONE UNITED PROPERTIES S.A. și filialele

**Situații financiare consolidate interimare
simplificate pentru perioada încheiată la
30 iunie 2026**

CUPRINS:**PAGINA:**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	1 – 2
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	4 – 5
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	6
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE	7 – 37

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

	Nota	30 iunie 2026	31 decembrie 2025
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări necorporale	6	35.188.490	35.370.017
Imobilizări corporale	4	36.955.415	40.204.635
Active aferente dreptului de utilizare		-	232.262
Investiții imobiliare	7	3.420.620.993	3.219.219.690
Investiții în entități asociate	8	7.484.413	48.031.224
Alte active imobilizate	11b	91.347.860	59.314.620
Total active imobilizate		3.591.597.171	3.402.372.448
Active circulante			
Stocuri	9	1.367.837.936	1.114.127.186
Avansuri acordate furnizorilor	10	177.707.637	167.959.618
Creanțe comerciale	11a	1.214.250.876	1.139.274.527
Alte creanțe	11a	128.598.962	93.569.831
Cheltuieli în avans	5	51.351.491	39.376.361
Numerar și echivalente de numerar	12	370.994.329	654.037.626
Total active circulante		3.310.741.231	3.208.345.149
TOTAL ACTIVE		6.902.338.402	6.610.717.597
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	1.105.000.000	1.105.000.000
Prime de capital	14	114.833.373	114.833.373
Acțiuni proprii	14	(29.472.421)	(29.472.421)
Alte rezerve de capital	14	24.160.292	4.307.774
Rezerve legale	14	46.113.389	45.671.186
Rezultat reportat		2.040.958.246	2.040.627.433
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		3.301.592.879	3.280.967.345
Interese care nu controlează		521.980.621	538.861.738
Total capitaluri proprii		3.823.573.500	3.819.829.083
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi și credite	15	1.666.517.472	1.315.068.582
Datorii comerciale și alte datorii	16	1.070.415	1.111.813
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	434.861.706	425.049.094
Total datorii pe termen lung		2.102.449.593	1.741.229.489

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE (CONTINUARE)

	Nota	30 iunie 2026	31 decembrie 2025
Datorii curente			
Împrumuturi și credite	15	228.909.702	235.243.226
Datorii din contracte de leasing		-	1.913.745
Datorii comerciale și alte datorii	16	282.285.898	282.064.205
Venituri în avans		27.269.988	25.609.580
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	5.256.808	5.268.463
Avansuri primite de la clienți	17	432.592.913	499.559.806
Total datorii curente		976.315.309	1.049.659.025
Total datorii		3.078.764.902	2.790.888.514
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		6.902.338.402	6.610.717.597

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate spre emiteri la 25 august 2026 și semnate în numele acesteia de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL – perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2026*(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)***SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL**

	Nota	30 iunie 2026	30 iunie 2025
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	18	230.454.863	642.264.536
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	18	(162.779.823)	(401.775.368)
Alte venituri de exploatare - imobile rezidențiale		18.032.851	10.657.669
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale		(21.503.372)	(16.382.440)
Cheltuieli de intermediere vânzări	20	(4.720.447)	(3.184.111)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		59.484.072	231.580.286
Câștiguri/(Pierderi) din investiții imobiliare în curs de dezvoltare	7	89.210.940	(3.367.447)
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	7	16.137.310	88.702.967
Profit/ (pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	7	(1.222.193)	2.508.962
Câștig/(Pierdere) din investiții imobiliare		104.126.057	87.844.482
Venituri din chirii	19	64.161.557	59.779.210
Venituri din servicii către chiriași	19	19.693.321	21.564.397
Costuri cu servicii către chiriași	19	(19.693.321)	(21.564.397)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	19	(4.834.132)	(1.905.489)
Cheltuieli de intermediere vânzări de birouri	20	(2.576.589)	(4.342.816)
Venituri nete din închirieri		56.750.836	53.530.905
Cheltuieli generale de administrație	21	(55.259.044)	(31.004.817)
Alte cheltuieli de exploatare	22	(11.779.156)	(10.326.600)
Alte venituri din exploatare		3.856.106	4.208.042
Rezultat din activități obișnuite		157.178.871	335.832.298
Venituri financiare	23	10.979.549	8.864.637
Cheltuieli financiare	23	(71.909.450)	(44.849.973)
Cota-parte din profitul asociaților	8	271.887	(119.304)
Rezultat înainte de impozitare		96.520.857	299.727.658
Impozit pe profit	13	(17.297.347)	(51.362.541)
Rezultatul net al perioadei		79.223.510	248.365.117
Total rezultat global aferent perioadei		79.223.510	248.365.117
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		49.224.621	242.553.083
Intereselor care nu controlează		29.998.889	5.812.034
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		49.224.621	242.553.083
Intereselor care nu controlează		29.998.889	5.812.034
Câștiguri pe acțiune de bază atribuibile acționarilor	25	0,7170	2,2460
Câștiguri pe acțiune diluate atribuibile acționarilor	25	0,7054	2,2365

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate spre emitere la 25 august 2026 și semnate în numele acestora de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII – perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2026

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 Iunie 2026

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2026	1.105.000.000	114.833.373	45.671.186	4.307.774	(29.472.421)	2.040.627.433	538.861.738	3.819.829.083
Rezultatul net aferent perioadei	-	-	-	-	-	49.224.621	29.998.889	79.223.510
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(48.149.464)	(2.260.000)	(50.409.464)
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferul rezervei legale către/de la rezultatul reportat	-	-	442.203	-	-	(442.203)	-	-
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	20.716.365	-	-	-	20.716.365
Rezerva din conversia valutelor	-	-	-	(863.847)	-	-	-	(863.847)
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	(302.141)	(1.391.206)	(1.693.347)
Interese care nu controlează la schimbarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	(43.228.800)	(43.228.800)
Sold la 30 iunie 2026	1.105.000.000	114.833.373	46.113.389	24.160.292	(29.472.421)	2.040.958.246	521.980.621	3.823.573.500

Notele atașate fac parte integrantă din prezentele situații financiare consolidate interimare simplificate.

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII – perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2026

(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 Iunie 2025

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2025	1.105.831.013	114.833.373	32.999.007	13.852.860	(14.326.329)	1.714.502.751	491.413.753	3.459.106.428
Profitul aferent anului	-	-	-	-	-	242.553.083	5.812.034	248.365.117
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(77.750.066)	(5.688.350)	(83.438.416)
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve	7	-	-	(7)	-	-	-	-
Transfer rezerva legale la/de la rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	4.316.143	(25.215.610)	(20.899.467)
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	(8.607.209)	-	-	(8.607.209)
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	217.156	-	-	-	217.156
Interese care nu controlează la schimbarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	48.423.236	48.423.236
Sold la 30 iunie 2025	1.105.831.020	114.833.373	32.999.007	14.070.009	(22.933.538)	1.883.621.911	514.745.063	3.643.166.845

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE

	30 iunie 2026	30 iunie 2025
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare		
Rezultat net al perioadei	79.223.510	248.365.117
Ajustări pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	3.041.643	2.533.454
Cota-parte în profitul asociaților	(271.887)	119.304
Alte venituri financiare	(144.482)	(169.440)
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe și alte provizioane	3.113.892	6.164.708
Câștig/(Pierdere) din vânzarea imobilizărilor corporale	-	(185.842)
Deprecierea activelor imobilizate	543.127	543.127
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	1.222.193	(2.508.962)
Cheltuieli cu dobânzile	31.007.324	24.563.010
Venituri din dobânzi	(10.835.067)	(8.695.197)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	17.297.347	51.362.541
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul de schimb valutar	43.204.780	21.404.937
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(105.348.250)	(85.335.520)
Plăți pe bază de acțiuni	20.716.365	217.156
Modificări în capitalul circulant		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	(92.372.757)	(296.375.607)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor	(197.561.857)	70.298.234
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	(13.157.277)	22.892.613
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți	(66.966.893)	6.493.916
Impozitul pe profit plătit	(2.205.244)	(2.569.019)
Numerar net din activități de exploatare	(289.493.533)	59.118.530
Fluxuri de numerar din activitate de investiții		
Achiziții de imobilizări corporale	(223.164)	(265.669)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	-	326.821
Achiziții de imobilizări necorporale	(430.379)	(219.651)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(84.203.962)	(32.165.853)
Cheltuieli aferente investițiilor imobiliare finalizate	(6.564.942)	(10.432.504)
Achiziții de investiții imobiliare	(17.415.640)	(108.055.690)
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare	12.773.577	53.371.302
Avansuri plătite pentru achiziția de noi active imobilizate	-	(41.335.155)
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	(44.922.148)	(5.786.066)
Încasări din tranzacții cu interese care nu controlează	-	22.410.000
Avansuri primite din tranzacții cu interese care nu controlează	-	14.849.424
Achiziția de noi active imobilizate	-	(13.900)
Achiziția de asociați	(657.479)	-
Alte venituri financiare	144.482	169.440
Sume nete plătite pentru împrumuturi acordate	(28.627.475)	(7.050.147)
Dobânzi încasate	9.203.841	7.803.832
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	(160.923.289)	(106.393.816)
Fluxuri de numerar din activitate de finanțare		
Încasări din împrumuturi și credite	483.661.668	183.729.971
Rambursări de împrumuturi și credite	(182.616.728)	(115.516.906)
Dividende plătite	(45.972.081)	(40.759.146)
Dobânzi plătite	(38.550.926)	(26.342.357)
Achiziții de acțiuni proprii	-	(8.607.209)
Avansuri plătite în legătură cu achiziția de acțiuni proprii	(47.223.000)	-
Elementele principale ale plăților de leasing	(1.925.408)	(265.959)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	167.373.525	(7.761.606)
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(283.043.297)	(55.036.892)
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	654.037.626	431.829.787
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	370.994.329	376.792.895

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Prezentele situații financiare sunt situațiile financiare consolidate interimare simplificate ale One United Properties S.A. și filialelor (denumite colectiv, Grupul) pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2026 și 30 iunie 2026 în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) aplicabile raportării interimare, aplicate în Uniunea Europeană.

Societatea-mamă, **ONE UNITED PROPERTIES S.A. („Societatea”)** a fost înființată în 2007 în conformitate cu Legea nr. 31/1990, având ca obiect de activitate dezvoltarea și vânzarea de bunuri imobiliare. Societatea are codul fiscal RO22767862 și este înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21705/2007. Sediul social al Societății se află în Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1, iar sediul secundar în Calea Floreasca nr 159, Clădirea One Tower, București, sector 1.

Capitalul social al Societății este de 1.105.000.000 RON împărțit în 110.500.000 acțiuni la o valoare nominală de 10 RON / fiecare (2025: 10 RON fiecare). One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest S.R.L. (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Căpitanu) care dețin 25,5391% fiecare, iar alți acționari dețin 48,9218%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

Acțiunile Societății s-au listat la Bursa de Valori București (BVB) în 12 iulie 2021, în urma unei oferte publice inițiale care a avut loc în perioada 22 iunie 2021 - 2 iulie 2021, timp în care Societatea a strâns 259.112.477,28 RON pentru dezvoltări și investiții viitoare atât în segmentul rezidențial cât și în cel de birouri. La 20 septembrie 2021, acțiunile Societății sunt incluse în indicele BET care urmărește evoluția a celor 19 cele mai lichide companii listate la Bursa de Valori de București. În 20 decembrie 2021, acțiunile Societății au fost incluse în indicele FTSE Global All Cap. Furnizorul global de indici FTSE Russell a anunțat în urma analizei trimestriale că acțiunile Societății sunt incluse începând cu 20.06.2022 în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging.

Obiectul de activitate al Grupului constă în dezvoltarea și vânzarea/închirierea de locuințe, birouri și spații comerciale.

Societatea deține următoarele filiale la 30 iunie 2026 și 31 decembrie 2025. Sediul social, obiectul de activitate și participația în cadrul Grupului sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Denumirea filialei	Activitatea	% participație la 30 iunie 2026	% participație la 31 decembrie 2025	Sediu social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectură pentru proiectele grupului și în afara grupului	60,00%	60,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	98,57%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SRL (fosta One United Tower SA)	Dezvoltator imobiliar în România	71,46%	71,46%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 30 iunie 2026	% participație la 31 decembrie 2025	Sediu social
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în România	71,56%	71,56%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	Dezvoltator imobiliar în România	71,56%	71,56%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Plaza Athenae SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Academy Club SRL (fosta One Proiect 4 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Carpathian Lodge Măgura SRL (fosta Carpathian Estate SRL, fosta One Carpathian Lodge-Măgura SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	66,72%	66,72%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bucur Obor SA	Închiriere de spații comerciale	59,598%	59,598%	Str. Colentina nr. 2, București, sector 2
One United Management Services SRL	Servicii de management	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 30 iunie 2026	% participație la 31 decembrie 2025	Sediu social
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	60,00%	60,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Închiriere de spații de birouri în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Eliade Tower SRL	Închiriere de spații de birouri în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	56,56%	56,56%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 20 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 21 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 22 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	70,00%	70,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Veora Project 1 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Propcare SRL	Servicii de administrare a proprietății	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Prelude 2000 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Jefyval Holdings Limited	Holding	100,00%	100,00%	Cipru
Mozaic IM SRL	Dezvoltator imobiliar în România	0,00%	100,00%	România
Mozaic AP SRL	Dezvoltator imobiliar în România	0,00%	100,00%	România
Sunset Lake Investitii SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	35,00%	România
One Health Club SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	România
One United Properties LLC	Dezvoltator imobiliar în SUA	100,00%	0,00%	Statele Unite ale Americii
Mill Creek Residences LLC	Dezvoltator imobiliar în SUA	100,00%	0,00%	Statele Unite ale Americii
One Proiect 25 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 26 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

În cursul anului 2026, filiala One Downtown SRL a absorbit companiile Mozaic IM SRL și Mozaic - A.P. SRL, care ulterior au fost radiate de la Oficiul Registrului Comerțului din România (ONRC).

Societatea a achiziționat în mai 2025 Jefyval Holdings Limited, care deținea o participație de 35% în Sunset Lake Investiții SRL, proprietara unui teren de aproximativ 9.000 mp în București. În primul trimestru al anului 2026, Societatea a achiziționat restul de 65% din Sunset Lake Investiții SRL, obținând controlul deplin asupra entității.

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

În primul semestru al anului 2026, au fost înființate patru noi filiale, One Health Club SRL, One United Properties LLC, One Proiect 25 SRL și One Proiect 26 SRL și a fost achiziționată o companie existentă (Mill Creek Residences LLC), care deține un teren situat în Statele Unite.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

Aria de aplicabilitate a raportării în prezentele situații financiare consolidate interimare simplificate reflectă cerințele Standardului internațional de Contabilitate („IAS”) 34 „Raportarea financiară interimară” adoptat de Uniunea Europeană. Informațiile cu privire la aplicarea IFRS, politicile contabile semnificative și prezentările de informații suplimentare sunt disponibile în situațiile financiare consolidate ale Grupului la 31 decembrie 2025 și constituie baza pentru prezentele situații financiare consolidate interimare.

Cu toate acestea, anumite note sunt incluse pentru a explica evenimente și tranzacții care sunt semnificative pentru înțelegerea schimbărilor în poziția și performanța financiară a Grupului față de ultimele situații financiare consolidate anuale la și pentru anul încheiat la 31 decembrie 2025.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate pentru perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2026 nu sunt auditate și nu a fost efectuată o revizuire externă de către un auditor.

Situațiile financiare consolidate interimare sunt prezentate în lei („RON”), rotunjit. Utilizarea sistemelor informatice automate de prelucrare a datelor poate duce la diferențe de rotunjire în plus față de sumele sau procentajele rotunjite.

3. STANDARDE, AMENDAMENTE ȘI NOI INTERPRETĂRI ALE STANDARDDELOR

Politicile contabile adoptate la întocmirea situațiilor financiare consolidate interimare simplificate sunt consecvente cu cele aplicate la întocmirea situațiilor financiare anuale consolidate ale Grupului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025. Nu au fost emise standarde, interpretări sau modificări noi cu impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului pentru primele 6 luni ale anului 2026.

4. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, Clădiri și construcții provizorii	Echipamente tehnologice	Aparatură și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
Cost						
1 ianuarie 2026	40.406.540	2.040.031	1.210.220	3.271.726	12.048.509	58.977.026
Intrări	-	3.306	46.113	39.732	134.011	223.162
Leșiri	-	-	(11.499)	-	-	(11.499)
Reclasificare din imobilizări corporale în stocuri	(597.155)	-	-	-	-	(597.155)
30 iunie 2026	39.809.385	2.043.337	1.244.834	3.311.458	12.182.520	58.591.534
Amortizări și deprecieri						
1 ianuarie 2026	8.752.908	1.295.625	1.105.089	1.804.053	5.814.716	18.772.391
Amortizare	1.132.517	104.271	61.858	167.226	866.228	2.332.100
Leșiri	-	-	(11.499)	-	-	(11.499)
Depreciere	543.127	-	-	-	-	543.127
30 iunie 2026	10.428.552	1.399.896	1.155.448	1.971.279	6.680.944	21.636.119
Valoare contabilă netă						
1 ianuarie 2026	31.653.632	744.406	105.131	1.467.673	6.233.793	40.204.635
30 iunie 2026	29.380.833	643.441	89.386	1.340.179	5.501.576	36.955.415

4. IMOBILIZĂRI CORPORALE (continuare)

În categoria „Terenuri, clădiri și construcții provizorii”, Grupul prezintă activele din care principala sumă se referă la spațiul propriu de birouri ocupat. Până la 31 decembrie 2024, Grupului i-au fost alocate spații de birouri proprii în clădirea de birouri deținută de One United Tower SRL. În cursul anului 2025, o parte din sediul central s-a mutat de la One Tower la Eliade Tower (o altă clădire de birouri deținută de Grup), prin urmare, Grupul a efectuat reclasificarea între investiții imobiliare și immobilizări corporale în mod corespunzător.

La sfârșitul anului financiar 2024, mai multe unități de depozitare și spații administrative deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL au fost transferate din stocuri la active corporale.

Grupul a efectuat testul anual de depreciere în decembrie sau mai frecvent dacă există indicii că immobilizările corporale ar putea fi depreciate. La 30 iunie 2026, Grupul a înregistrat o depreciere în sold de 3,6 milioane RON aferentă immobilizărilor corporale existente (31 decembrie 2025: 3 milioane RON).

5. CHELTUIELI ÎN AVANS

	30 iunie 2026	31 decembrie 2025
Cheltuieli în avans pentru comisioanele de finanțare	20.397.867	13.093.460
Taxe locale	6.542.684	3.045
Asigurări	314.748	184.768
Costuri ale proiectului	21.917.104	23.564.463
Alte cheltuieli în avans	2.179.088	2.530.625
Total	51.351.491	39.376.361

În categoria " Cheltuieli în avans pentru comisioanele de finanțare" sunt incluse costurile efectuate pentru a obține finanțarea bancară.

În categoria „Costuri ale proiectului” sunt incluse costurile inițiale suportate înainte de începerea unei dezvoltări.

6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, Brevete, licențe	Alte immobilizări necorporale	Total
Cost				
La 1 ianuarie 2026	19.256.076	14.734.870	4.576.319	38.567.265
Intrări	-	12.506	417.874	430.380
Leșuri	-	-	-	-
La 30 iunie 2026	19.256.076	14.747.376	4.994.193	38.997.645
Amortizări și deprecieri				
La 1 ianuarie 2026	-	309.599	2.887.649	3.197.248
Amortizare	-	7.142	604.765	611.907
Leșuri	-	-	-	-
La 30 iunie 2026	-	316.741	3.492.414	3.809.155
Valoare contabilă netă				
La 1 ianuarie 2026	19.256.076	14.425.271	1.688.670	35.370.017
La 30 iunie 2026	19.256.076	14.430.635	1.501.779	35.188.490

6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (continuare)

La 30 iunie 2026 și 31 decembrie 2025, alte immobilizări necorporale includ, în principal, costurile licențelor și al programelor informatice.

Fondul comercial

Fondul comercial în sold se referă la One Peninsula, o filială a Grupului care dezvoltă un proiect rezidențial în sectorul 1, București. Grupul testează fondul comercial pentru depreciere anual sau mai des, dacă există indicii că fondul comercial poate fi depreciat.

La 30 iunie 2026 și 31 decembrie 2025, Grupul a evaluat suma recuperabilă a fondului comercial alocat filialei One Peninsula pe baza calculării valorii de utilizare care ține cont de bugetul financiar aprobat de conducere, care cuprinde estimări de venituri, costuri de dezvoltare a construcțiilor și cheltuieli indirecte în funcție de condițiile de piață actuale și anticipate și o rată de actualizare de 3,30%.

La 30 iunie 2026 și 31 decembrie 2025, în urma analizei de depreciere efectuate pentru One Peninsula, Grupul a stabilit că valoarea recuperabilă a unității generatoare de numerar identificate, la care se referă fondul comercial este mai mare decât valoarea contabilă, astfel că nu a recunoscut pierderi din depreciere.

În categoria „Concesiuni, brevete, licențe” este inclusă o immobilizare necorporală identificabilă achiziționată în 2022 în cadrul unei combinații de întreprinderi, asociată mărcii Bucur Obor și care a fost recunoscută la o valoare justă de 14,4 mil. RON. Marca „Bucur Obor” a fost înregistrată oficial de Bucur Obor S.A. în 2011, prima mențiune datând din 1975 când s-a deschis magazinul Bucur Obor. Sintagma „Bucur Obor” este asociată cu locul în care este situat magazinul comercial Bucur Obor care este un reper comercial al Bucureștiului. O parte din veniturile generate de închirierea spațiului comercial din complex sunt atribuite direct mărcii „Bucur Obor”.

La 31 decembrie 2025, Grupul a evaluat valoarea recuperabilă a mărcii Bucur Obor, la o rată WACC de 14,55% și o primă de risc de 2%. Nu au fost identificate indicii de depreciere semnificative.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE

Grupul asigură efectuarea evaluărilor periodice a proprietăților sale, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, de către un specialist în evaluare, independent, calificat profesional, care nu are legătură cu grupul, care deține o calificare profesională relevantă recunoscută și are experiență recentă în locațiile și categoriile proprietăților evaluate. Aceste evaluări externe sunt efectuate în fiecare an la 31 decembrie, precum și în timpul anului dacă există indicii că valoarea justă s-a schimbat substanțial. În anumite cazuri, active specifice sau actualizări intermediare ale valorilor juste pot fi determinate intern de către conducere utilizând tehnici de evaluare general acceptate și ipoteze relevante ale pieței. După evaluarea internă, evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă a fost efectuată la 30 iunie 2026, utilizând un evaluator independent doar pentru activele semnificative pentru care au fost identificate modificări ale valorii juste. Pentru celelalte active clasificate ca investiții imobiliare, conducerea consideră că nu au intervenit modificări semnificative ale valorii juste comparativ cu evaluarea de la sfârșitul exercițiului financiar precedent.

Grupul deține în principal clădiri de birouri, spații comerciale, imobile rezidențiale deținute în vederea încasării chiriei și teren nedezvoltat.

Modificările în valorile investițiilor imobiliare în perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2026 și la 31 decembrie 2025 au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate (IPC)

	30 iunie 2026	31 decembrie 2025
La 1 ianuarie	2.196.178.088	2.186.059.370
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	6.564.943	16.033.251
Achiziții	-	208.030
Transfer din categoria stocuri	450.550	7.891.024
Transfer din categoria immobilizări corporale	-	13.199.476
Transfer la categoria immobilizări corporale	-	(4.089.900)
Leșuri	(13.364.991)	(92.696.036)
Ajustări de valoare justă în cursul perioadei	-	80.505.637
Stimulente acordate chiriașilor	(1.884.927)	(10.932.764)
La 30 iunie/31 decembrie	2.187.943.663	2.196.178.088

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC)

	30 iunie 2026	31 decembrie 2025
La 1 ianuarie	509.536.312	376.719.949
Costuri de dezvoltare	62.756.802	119.078.250
Achiziții	-	1.623.796
Dobânda capitalizată	5.236.138	5.889.042
Leșuri	(630.779)	(2.293.060)
Stimulente acordate chiriașilor	30.329.897	-
Ajustări de valoare justă în cursul perioadei	89.210.940	8.518.335
La 30 iunie/31 decembrie	696.439.310	509.536.312

În cadrul liniei de costuri de dezvoltare sunt incluse costurile de dezvoltare aferente proiectelor aflate în construcție, precum: One Gallery Floreasca SA, Real Habitat Office Building SRL și One M Hotel.

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank) (IPFD)

	30 iunie 2026	31 decembrie 2025
La 1 ianuarie	513.505.290	277.253.139
Costuri de dezvoltare	4.269.683	4.811.438
Achiziții	17.413.885	151.080.202
Dobânda capitalizată	125.776	-
Transfer la categoria stocuri	(15.213.924)	-
Ajustări de valoare justă în cursul perioadei	16.137.310	80.360.511
La 30 iunie/31 decembrie	536.238.020	513.505.290
Total general investiții imobiliare la 30 iunie / 31 decembrie	3.420.620.993	3.219.219.690

În cadrul liniei de *Achiziții* sunt incluse activele noi achiziționate în perioada respectivă, precum terenurile aferente One City Club și Prelude 2000 SRL în 2025, precum și Mill Creek în 2026. A se vedea mai jos lista detaliată a activelor pentru informații suplimentare.

În perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2026 și în perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2025, Grupul a vândut unele apartamente și locuri de parcare incluse în categoria investițiilor imobiliare și a înregistrat o pierdere din cedare de 1, 2 milioane RON în primele 6 luni ale anului 2026, respectiv un profit de 2,5 milioane RON în primele 6 luni ale anului 2025.

	6 luni 2026	6 luni 2025
(+) Venituri din vânzarea de investiții imobiliare	12.773.577	53.371.302
(-) Valoarea contabilă a investițiilor imobiliare vândute	(13.995.770)	(50.862.340)
(=) Profit/(pierdere) din vânzarea de investiții imobiliare	(1.222.193)	2.508.962

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- 2 apartamente și 2 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value SRL;
- Teren în suprafață de 6.655 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închirială de 24.073 mp situate în Calea Floreasca nr. 159-165, deținute de filiala One United Tower SRL; În 2025, a fost acordată aprobarea pentru începerea demersurilor necesare în legătură cu negocierea vânzării acțiunilor deținute de Societate în One United Tower. Procesul se află într-un stadiu incipient la data acestor situații financiare;
- Teren în suprafață de 12.081 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închirială de 47.001 mp (inclusiv terase) situate în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, deținute de filiala One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA);
- Imobil situat în jud. Buzău, deținut de filiala Carpathian Lodge Magura SRL format dintr-un hotel boutique împreună cu 58ha de pădure și teren;

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)**Investiții imobiliare finalizate (IPC) (continuare):**

- 10 apartamente și locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL. Dezvoltarea One Mircea Eliade face parte dintr-un complex cu utilizare mixtă: One Floreasca City – un proiect imobiliar multifuncțional care implică trei componente – rezidențială, de birouri și comercială, prin urmare, mai multe locuri de parcare sunt utilizate pentru birouri și spații comerciale, ca parte a complexului. Grupul a început activitățile în vederea închirierii mai multor apartamente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL și, prin urmare, a schimbat prezentarea de la apartamente disponibile pentru vânzare la apartamente disponibile pentru închiriere;
- Clădire comercială achiziționată prin combinare de întreprinderi cu Bucur Obor SA în 2022. Proprietatea vizată are o suprafață totală închiriabilă de 22.765 mp spații comerciale și 2.450 mp depozite. Bucur Obor SA își desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, situat în București, Sos. Colentina nr. 2, în imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 și în imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste proprietăți sunt deținute de Societate. Bucur Obor are ca activitate principală închirierea de spații comerciale, în care clienții comercializează marfă cu amănuntul;
- Teren în suprafața de 1.218 mp, clădire de birouri deținută de filială, One Victoriei Plaza SRL cu o suprafață închiriabilă de 7.584 de metri pătrați și 4 niveluri subterane cu 90 de locuri de parcare, și este închiriată integral chiriașului First Bank;
- Teren în suprafața de 3.938 mp, clădire de birouri situată în Bulevardul Mircea Eliade nr. 18, București, România, deținută de filiala Eliade Tower SRL. Clădirea de birouri are o suprafață totală închiriabilă de 8.406 de metri pătrați repartizați pe 10 etaje, precum și o parcare;
- În perioadele anterioare, Grupul a semnat contracte de închiriere și, prin urmare, a modificat prezentarea de la apartamente disponibile pentru vânzare la apartamente disponibile pentru închiriere în cadrul mai multor proiecte în sold rămânând la 30 iunie 2026: 1 apartament deținut de filiala One Mamaia Nord SRL și 3 apartamente deținute de filiala One Verdi Park SRL;
- Teren în suprafață de 8.847 mp și clădire de birouri cu o suprafață totală închiriabilă de 35.797 mp (inclusiv terase) situate la intersecția dintre strada Sergent Nutu Ion și Calea 13 Septembrie, deținute de filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA);
- 1 apartament deținut de filiala Skia Real Estate;

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC):

- Teren în suprafață de 10.880 mp situat în Calea Floreasca nr. 159-165, sector 1, București, deținut de filiala One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL) și construcția aferentă în curs de execuție. A fost încheiată o tranzacție cu Auchan Romania SA pentru achiziția fostei Fabrici Ford, un reper istoric care va fi convertit de Societate într-un centru comercial, One Gallery. Autorizația de construire a fost obținută în T4 2023;
- Un proiect hotelier în curs de dezvoltare situat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, București, România deținut de filiala One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL);
- Teren în suprafață de 9.351 mp și construcția aferentă în curs de execuție deținute de filiala Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL).

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank) (IPFD):

- Teren viran în suprafață de 5.245 mp situat în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, și Calea 13 Septembrie nr. 164C, sector 5, București, România, deținut de One Cotroceni Park SRL;
- Teren în suprafață de 1,6 mil. mp proprietate a filialei One Proiect 11 SRL, situat în județul Ilfov;
- Trei imobile situate în București sector 1, pe str. Academiei nr. 19, 21 și 23, lângă Teatrul Odeon și Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu deținute de filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). În anul 2025, Grupul a achiziționat o suprafață subterană de 1.071 mp, reprezentând actualul Club Mozaic, parte a proprietății înregistrate la adresa Calea Victoriei nr. 48-50, București, care funcționează sub strada Academiei nr. 19, din punct de vedere structural. Noua suprafață achiziționată în 2025 este considerată parte a activului evaluat. În urma renovării, clădirile vor reprezenta o nouă dezvoltare a Companiei - One Downtown. Suprafața totală a terenului este de aproximativ 1.392 mp, iar suprafața construibilă brută este de 9.580 mp;
- Teren în suprafață de 12.318 mp deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 4, achiziționat în T1 2023;

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (IPFD) (continuare):

- 3 terenuri în suprafață de 14.724 mp și 2 clădiri situate în Bd. Ficusului nr. 44, sector 1, București, deținute de filiala One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL);
- Teren în suprafață de 2.601 mp deținut de filiala One Mamaia Nord Faza 3 care a fost transferat în stocuri în S1 2026 datorită obținerii autorizației de construire.
- Teren în suprafață de 10.712 mp, situat pe strada Ramuri Tei nr. 3, Sector 2, București, România, deținut de filiala One City Club SRL.
- Teren în suprafață de 210.499 mp, deținut de filiala Prelude 2000 SRL. One Proiect 18 SRL (filială controlată 100% de Societate) a semnat un acord de achiziționare a tuturor acțiunilor Prelude 2000 SRL, entitate care deține un teren de 21 de hectare în Sectorul 5 din București, în vederea dezvoltării viitoare a Societății. Valoarea totală a tranzacției este de 21 de milioane de euro. Prețul a fost plătit în rate. La plata ultimei rate, dreptul de proprietate asupra acțiunilor Prelude 2000 SRL (societatea deținătoare a terenului) a fost transferat către One Proiect 18 SRL, la data de 30.06.2025. Evaluarea activului a fost efectuată la 31 decembrie 2025, iar în contul de profit și pierdere a fost recunoscut în cursul anului 2025 un câștig din valoarea justă în valoare de 72,9 milioane RON.
- Teren cu o suprafață de 25 mii mp, deținut de filiala Mill Creek Residences LLC, situat în orașul Franklin, comitatul Williamson, statul Tennessee, în zona metropolitană Nashville.

A se vedea nota 19 pentru detalii privind activitatea de închiriere.

Soldul investițiilor imobiliare la 30 iunie 2026 și 31 decembrie 2025 este detaliat mai jos:

Type	Object	Valuation Method	30 iunie 2026
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	9.463.763
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	77.670.642
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.588.918.159
IPC	Comercial	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	373.363.899
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
Total IPC			2.187.943.663
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	57.473.185
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	18.033.012
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	332.987.761
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	127.744.062
Total IPFD			536.238.020
IPUC	Comercial & birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	324.281.835
IPUC	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	105.248.055
IPUC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	266.909.420
Total IPUC			696.439.310
Total			3.420.620.993

* Evaluare internă

** Evaluare externă de către Colliers

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Type	Object	Valuation Method	31 decembrie 2025
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	9.076.997
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	90.346.229
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.589.300.202
IPC	Comercial	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	368.927.460
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
Total IPC			2.196.178.088
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	56.446.462
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	18.033.012
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	311.924.672
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	127.101.144
Total IPFD			513.505.290
IPUC	Comercial & birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	266.381.330
IPUC	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	80.966.986
IPUC	Birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	162.187.996
Total IPUC			509.536.312
Total			3.219.219.690

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2025 de Colliers Romania, evaluator extern, independent, autorizat de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Au fost aplicate modelele de evaluare în conformitate cu recomandările Comitetului pentru Standardele Internaționale de Evaluare, fiind în acord cu principiile IFRS 13. La 30 iunie 2026, investițiile imobiliare pentru care au fost înregistrate schimbări semnificative au fost reevaluate, conform detaliilor de la începutul prezentului capitol.

Pentru toate investițiile imobiliare, utilizarea lor curentă este echivalentă cu cea mai bună și cel mai înalt nivel de utilizare. Tehnicile de evaluare utilizate pentru determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare sunt:

- Valorile juste sunt stabilite folosind tehnica comparației de piață. Modelul de evaluare are la bază prețul pe metru pătrat atât pentru teren, cât și pentru clădiri, derivat din date observabile din piață, pe o piață activă și transparentă;
- Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF). Modelul de evaluare bazat pe metoda DCF estimează valoarea actualizată a fluxurilor de numerar nete care vor fi generate de o clădire închiriată având în vedere rata de ocupare și costurile care vor fi achitate de chiriași. Estimarea ratei de actualizare are în vedere, printre altele, calitatea clădirii și amplasarea acesteia;
- Abordarea reziduală de evaluare este folosită atunci când o proprietate are un potențial de dezvoltare sau redezvoltare, și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuielile efectuate cu privire la proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va achiziționa proprietatea în cauză la data evaluării în starea actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.
- Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție.

Ierarhizarea valorilor juste

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 30 iunie 2026 și 31 decembrie 2025. Această evaluare este considerată adecvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor, inclusiv nivelul viitor al veniturilor din exploatarea investițiilor imobiliare. Aceste ajustări se bazează pe locație și pe stare și nu sunt direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelurile 1 și 2 la nivelul 3 în cursul anului.

8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 30 iunie 2026 și 31 decembrie 2025, Grupul deține participații într-o serie de entități asociate nesemnificative luate separat, contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	Sediul/ țara de înființare	Obiect de activitate	% participație		Valoarea contabilă	
			30-Jun-26	31-Dec-25	30-Jun-26	31-Dec-25
Reinvent Energy SRL	România	Construcții	20%	20%	4.340.886	4.167.946
CCT & ONE AG	Elveția	Investiții	49,90%	49,90%	676.929	676.929
Glass Rom Invest SRL	România	Construcții	20%	20%	288.956	288.956
One Property Support Services SRL	România	Managementul proprietății	0%	0%	-	-
One Herăstrău Office Properties SRL	România	Holding	33,87%	30%	4.894.773	4.855.360
Asociația ASAR	România	Arhitectură	20%	20%	2.500	2.500
MK Discount SRL	România	Holding	49%	49%	4.900	4.900
Prestige Hospitality SRL	România	Servicii	20%	20%	629.000	629.000
Sunset Lake Investitii SRL	România	Dezvoltare imobiliară	0%	35%	-	41.476.177
Skia Financial Services SRL	România	Servicii	40%	40%	388.422	325.409
Tomcatone Hospitality SRL	România	Servicii	20%	0%	654.000	-
Ajustare de depreciere					(4.395.953)	(4.395.953)
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență					7.484.413	48.031.224

	30 iunie 2026	30 iunie 2025
Valoarea totală a cotei Grupului în:		
Profitul din operațiuni neîntrerupte	271.887	(119.304)
Total rezultat global	271.887	(119.304)

În cursul anului 2025, Grupul a achiziționat o participație de 35% în Sunset Lake (41.476.177 RON), participație care a crescut la 100% în S1 2026, în urma achiziției restului de acțiuni (participație de 65%) pentru un preț de 5,8 milioane EUR, și ca urmare a obținerii controlului deplin, investiția în entitatea asociată a fost anulată, iar societatea Sunset Lake Investiții SRL a început să fie consolidată integral.

Investiția Grupului în asociatul MK Discount cuprinde atât participații în capitaluri proprii, cât și împrumuturi pe termen scurt (Grupul a acordat, de asemenea, un împrumut pe termen lung în valoare de 33,58 milioane RON și dobânda aferentă de 925 mii RON (31 decembrie 2025: 14,9 milioane RON), precum și un împrumut pe termen scurt către Blackstone Development SRL în valoare de 14,42 milioane RON (31 decembrie 2025: 14 milioane RON), societate care deține controlul asupra MK Discount SRL printr-o participație de 51%. Aceste solduri sunt evaluate împreună în vederea determinării eventualei depreciere.

În S1 2026, Grupul a achiziționat o participație de 20% în Tomcatone Hospitality SRL (654.000 RON).

9. STOCURI

Majoritatea filialelor Societății au ca obiect de activitate dezvoltarea de imobile rezidențiale care sunt vândute în cursul activității normale.

Politica Grupului implică măsurarea costului bugetat la începutul proiectului și reevaluarea acestuia la fiecare dată de raportare. De asemenea, se aplică un impact prudential incremental costului total estimat al proiectului, luând în considerare un cost suplimentar contingent, în funcție de progresul dezvoltării; cu cât progresul este mai mare, cu atât procentul suplimentar alocat costurilor este mai mic, deoarece au rămas mai puține incertitudini.

În funcție de data estimată a finalizării și vânzării fiecărei dezvoltări imobiliare și având în vedere ciclul operațional al Grupului (o perioadă de aproximativ trei ani), stocurile au fost clasificate după cum urmează:

9. STOCURI (continuare)

Dezvoltator	Denumire proiect	Status dezvoltare	31 decembrie	
			30 iunie 2026	2025
One Peninsula SRL	One Peninsula	În curs de dezvoltare	65.231.958	57.532.332
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	Finalizat	19.325.862	20.752.083
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	Finalizat	1.845.775	1.845.776
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	Finalizat	2.269.136	2.286.449
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	Finalizat	220.005	245.901
One Mamaia Nord SRL faza 1	One Mamaia Nord	Finalizat	557.903	620.930
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	Finalizat	479.772	522.572
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	În curs de dezvoltare	25.872.206	25.109.235
One Modrogran SRL	One Modrogran	În curs de dezvoltare	40.296.547	39.465.639
One Mamaia Nord SRL - faza 2	One Mamaia Nord 2	Finalizat	31.689.293	29.800.235
One Mamaia Nord SRL - faza 3	One Mamaia Nord 3	În curs de dezvoltare	21.703.360	-
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	Finalizat	27.528.352	32.750.929
One High District SRL	One High District	Finalizat	152.132.646	124.233.919
One Lake Club SRL	One Lake Club	În curs de dezvoltare	262.086.878	232.802.655
One Lake District SRL	One Lake District	În curs de dezvoltare	284.929.703	218.559.871
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	Finalizat	50.922.004	52.781.178
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	În curs de dezvoltare	132.368.875	129.955.503
One North Lofts SRL	One North Lofts	Finalizat	77.767.942	70.301.602
Carpathian Lodge Magura SRL	Carpathian Lodge	În curs de dezvoltare	21.952.061	15.125.813
One Academy Club SRL (fosta One Proiect 4 SRL)	One Academy Club	În curs de dezvoltare	54.292.936	48.716.053
Sunset Lake Investiții SRL	One Floreasca Sunset	În curs de dezvoltare	84.969.391	-
Alte stocuri			9.395.331	10.718.511
Total			1.367.837.936	1.114.127.186

În T1 2026, a fost obținută autorizația de construire pentru One Mamaia Nord Faza 3, prin urmare activul (terenul și construcția) a fost transferat din investiții imobiliare în stocuri.

În T1 2026, a fost finalizată achiziția integrală a societății Sunset Lake Investiții SRL, care deține un teren cu suprafața de 9.045 mp situat pe Strada Barbu Văcărescu nr. 241-273. Noul proiect, denumit One Floreasca Sunset, va fi amplasat între Lacul Tei, Lacul Colentina și Lacul Floreasca, în imediata vecinătate a zonei verzi a Parcului Verdi. Proiectul a obținut deja autorizația de construire, iar lucrările de construcție și procesul de vânzare au început în cursul acestui an.

Pentru anumite elemente de stoc aferente dezvoltărilor finalizate (One Verdi Park și One Mircea Eliade), Compania a înregistrat la 30 iunie 2026 o ajustare pentru depreciere în valoare de 6,76 milioane RON (31 decembrie 2025: 6 milioane RON).

10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 30 iunie 2026 și 31 decembrie 2025, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	30 iunie 2026	31 decembrie 2025
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	35.905.924	32.347.533
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	141.801.713	135.612.085
Total	177.707.637	167.959.618

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE – perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2026
(Sumele sunt exprimate în RON, dacă nu se precizează altfel)

11a. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 30 iunie 2026 și 31 decembrie 2025, clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2026	31 decembrie 2025
Creanțe comerciale - clienți	104.251.433	139.960.841
Provizioane pentru clienți	(13.498.157)	(12.962.374)
Clienți – facturi de întocmit	10.916.596	12.087.246
Active contractuale	1.112.581.004	1.000.188.814
Total creanțe comerciale	1.214.250.876	1.139.274.527
TVA de recuperat	58.876.238	65.525.138
Debitori diverși	52.025.525	7.835.351
Împrumuturi acordate entităților afiliate	718.256	698.354
Împrumuturi acordate altor entități	14.900.792	14.336.074
Dividende interimare plătite în avans	-	882.000
Creanțe cu impozitul pe venit	2.921.436	3.007.536
Alte creanțe	1.664.248	1.993.707
Provizioane pentru alte creanțe	(2.507.533)	(708.329)
Total alte creanțe	128.598.962	93.569.831
Total	1.342.849.838	1.232.844.358

Soldurile în relație cu entitățile afiliate sunt prezentate la Nota 24.

Activele contractuale reprezintă sumele estimate de conducerea Grupului pe baza aplicării *IFRS 15 Venituri din contractele cu clienții*. Pentru contractele de vânzare de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul a concluzionat în general că criteriile în timp sunt îndeplinite și prin urmare recunoaște veniturile în timp în funcție de stadiul de finalizare a activității contractuale la data bilanțului.

Detalii privind activele contractuale sunt prezentate mai jos

Dezvoltator	Denumire proiect	30 iunie 2026	31 decembrie 2025
One Modrogon SRL	One Modrogon	20.205.453	15.989.185
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	4.729.118	5.432.052
One Peninsula SRL	One Peninsula	159.078.793	106.742.836
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	34.966.246	37.052.636
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	-	1.065.431
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	4.644	4.644
One Herastrau Vista SRL	One Herastrau Vista	32.383.130	30.540.012
One Lake Club SRL	One Lake Club	15.391.475	17.482.848
One Lake Club – faza 1	One Lake Club – faza 1	179.004.987	140.373.004
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	5.758.243	9.042.073
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	6.006.128	6.006.127
One Mamaia Nord SRL - Faza 2	One Mamaia Nord 2	10.269.645	19.732.321
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	73.994.305	83.352.607
One North Lofts SRL	One North Lofts	29.951.543	48.383.486
One Lake District SRL	One Lake District	198.825.817	169.900.572
One High District SRL	One High District	342.011.477	309.088.980
Total		1.112.581.004	1.000.188.814

La 30 iunie 2026 și 31 decembrie 2025, pentru TVA-ul de recuperat, Grupul a depus cereri de rambursare. Societatea-mamă, One United Properties SA, acționează în calitate de reprezentant al grupului fiscal unic de TVA. Autoritățile fiscale au aprobat cererile de rambursare, iar în urma controalelor efectuate, Grupul încasează sumele aprobate pentru rambursare, precum și sumele reprezentând TVA de recuperat aferente perioadelor ulterioare celor verificate.

11a. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

În cursul anului 2025, Societatea a acordat un împrumut pe termen scurt societății Blackstone Development SRL (14 milioane RON).

Creanțele comerciale și activele aferente contractelor sunt scoase din evidență atunci când nu mai există o așteptare rezonabilă de recuperare. Indicatorii care sugerează lipsa unei așteptări rezonabile de recuperare includ, printre altele, neimplicarea debitorului într-un plan de rambursare cu Grupul.

Rata pierderilor preconizate pentru creanțele comerciale restante de peste 90 de zile și pentru activele aferente contractelor la 30 iunie 2026 și 31 decembrie 2025 a fost stabilită pe baza pierderilor istorice din creditare, ajustate cu orice factori cunoscuți care ar putea influența valoarea viitoare ce urmează a fi încasată aferentă creanțelor. Grupul a luat în considerare, de asemenea, procedurile ulterioare de colectare efectuate până la data emiterii acestor situații financiare, precum și analiza bonității realizată de echipa de vânzări a Grupului la nivelul fiecărui client individual.

Utilizând modelul simplificat al pierderilor de credit preconizate, Grupul și-a evaluat creanțele pentru constituirea ajustărilor și a concluzionat că o valoare netă a pierderilor de credit preconizate în sumă de 13.498.157 RON (31 decembrie 2025: 12.962.374 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

11b. ALTE ACTIVE IMOBILIZATE

Description	30 iunie 2026	31 December 2025
Alte active imobilizate	91.347.860	59.314.620
Total	91.347.860	59.314.620

Alte active imobilizate includ creditul acordat de filiala One Long Term Investments SRL și Veora Project 1 SRL către Agro-Mixt Avero Prod SRL. Soldul creditului la 30 iunie 2026 este de 36,03 mil. RON (31 decembrie 2025: 33,71 mil. RON) și dobânda aferentă de 5,98 milioane RON (31 decembrie 2025: 4,9 milioane RON).

De asemenea, filiala One Long Term Investments SRL a acordat un împrumut societății Agro-Mixt Avero-Impex SRL, în valoare de 8,7 milioane RON, la care se adaugă dobânda aferentă, în sold, în valoare de 48.772 RON.

De asemenea, în *Alte active imobilizate* este inclus împrumutul acordat de societatea mamă asociatului MK Discount SRL în valoare de 34,5 milioane RON incluzând dobânda (31 decembrie 2025: 14,9 milioane RON, incluzând dobânda) și împrumutul acordat către Sevenx Ventures SRL în sumă de 6 milioane RON (31 decembrie 2025: 5,9 milioane RON).

Împrumuturile au o perioadă de rambursare de 5 ani și o dobândă aferentă de 5,47%. Împrumutul acordat societății MK Discount este considerat parte a investiției nete a Grupului în entitățile asociate.

12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2026	31 decembrie 2025
Depozite bancare – EUR	131.665.299	193.519.673
Depozite bancare – RON	162.918.501	218.543.689
Conturi la bănci – EUR	35.489.106	186.115.415
Conturi la bănci – USD	402.554	-
Conturi la bănci - RON	40.502.145	55.835.453
Alte elemente monetare	16.724	23.396
Total	370.994.329	654.037.626

12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR (continuare)

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	30 iunie 2026	Scadență	31 decembrie 2025	Scadență
Depozite bancare EUR	131.665.299	2026	193.519.673	2026
Depozite bancare RON	162.918.501	2026	218.543.689	2026
Total	294.583.800		412.063.362	

Societatea a stabilit pierderile de credit preconizate aferente expunerii nete pentru numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului sunt în valoare de 0,5 mil. RON (31 decembrie 2025: 0,5 mil. RON). Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

Expunerea Grupului la riscul de credit asociat numerarului și echivalentelor de numerar este limitată întrucât Grupul colaborează cu instituții financiare solide în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

Numerarul și echivalentele de numerar au fost gajate drept garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. Grupul deține numerar restricționat în valoare de 4,3 milioane EUR în conturi bancare în EUR (31 decembrie 2025: 6,8 milioane EUR) și 0 RON în conturi bancare în RON (31 decembrie 2025: 3,5 milioane RON). De asemenea, Grupul deține numerar restricționat constituit drept garanție pentru împrumuturile bancare, aferent sumelor încasate de la clienți reprezentând creanțe din activitatea de închiriere, în valoare de 96 mii RON (31 decembrie 2025: 3 milioane RON).

13. IMPOZIT PE PROFIT

Începând cu 2022, societatea-mamă, One United Properties SA a constituit un grup fiscal pentru societățile plătitoare de impozit pe profit.

Celelalte filiale care nu sunt incluse în grupul fiscal sunt plătitoare de impozit pe profit la 30 iunie 2026.

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2025-2026 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile.

Impozitul pe profit amânat la 30 iunie 2026 și 31 decembrie 2025 este determinat pe baza ratei de impozit de 16% care se așteaptă să fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

Datoriile și creanțele cu impozitul pe profit curent și amânat se detaliază astfel:

Descriere	30 iunie 2026	31 decembrie 2025
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(5.256.808)	(5.268.463)
Datorii privind impozitul amânat	(434.861.706)	(425.049.094)
Total creanțe /(datorii)	(440.118.514)	(430.317.557)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 30 iunie 2026 și 30 iunie 2025 este detaliată după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2026	30 iunie 2025
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	7.484.736	7.657.374
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	9.812.611	43.705.167
Cheltuiala cu impozitul pe profit recunoscută în situația rezultatului global	17.297.347	51.362.541

13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)**Mișcări în soldul de impozit amânat**

La 30 iunie 2026 și 31 decembrie 2025, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	30 iunie 2026	31 decembrie 2025	6 luni 2026	6 luni 2025
Active contractuale și stocuri – efectul IFRS 15	(170.717.413)	(166.924.538)	3.792.875	36.590.363
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(252.053.623)	(234.635.865)	17.417.758	9.711.782
Achiziție Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	(33.385.915)	-	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	5.077.399	3.359.483	(1.717.916)	(34.745)
Stocuri	(8.364.734)	(10.497.202)	(2.132.468)	(2.406.053)
Creanțe comerciale și de altă natură	(1.717.494)	(1.477.494)	240.000	80.000
Pierderi fiscale	18.156.406	16.708.923	(1.447.483)	(350.047)
Alte efecte fiscale	6.391.116	-	(6.391.116)	-
Sponsorizări	3.431.362	3.566.391	135.029	324.280
Contracte de leasing	197.604	180.259	(17.345)	(25.251)
Imobilizări corporale	(240.938)	(307.661)	(66.723)	(185.162)
Cheltuieli în avans	(1.635.475)	(1.635.475)	-	-
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			9.812.611	43.705.167
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(434.861.705)	(425.049.094)		

14. CAPITALURI PROPRII

Managementul monitorizează capitalul care cuprinde toate componentele capitalurilor proprii (adică capitalul social, rezultatul reportat și rezervele). Obiectivul principal al societății-mamă este de a proteja capitalul și capacitatea acesteia de a-și continua activitatea, astfel încât să poată continua să ofere beneficii pentru asociați și pentru alte părți interesate.

Societatea-mamă stabilește valoarea de capital pe care îl impune în mod proporțional cu riscul. Societatea mamă gestionează structura de capital și face ajustări în funcție de evoluția condițiilor economice și caracteristicile de risc ale activelor suport.

(i) Capitalul social

La 30 iunie 2026 capitalul social al Grupului este de 1.105.000.000 RON (31 decembrie 2025: 1.105.000.000 RON) divizat în 110.500.000 de acțiuni (31 decembrie 2025: 110.500.000 de acțiuni) cu o valoare nominală de 10 RON (31 decembrie 2025: 10 RON) fiecare. Toate părțile sociale emise sunt plătite integral.

Structura capitalului social

Nume acționar	30 iunie 2026			31 decembrie 2025		
	Număr acțiuni	Valoare nominala [RON]	Procent deținut [%]	Număr acțiuni	Valoare nominala [RON]	Procent deținut [%]
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu)	28.220.764	282.207.640	25,5391%	28.220.764	282.207.640	25,5391%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu)	28.220.764	282.207.640	25,5391%	28.220.764	282.207.640	25,5391%
Alți acționari	54.058.472	540.584.720	48,9218%	54.058.472	540.584.720	48,9218%
Total	110.500.000	1.105.000.000	100,00%	110.500.000	1.105.000.000	100,00%

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

Prima de acțiuni	2026	2025
Sold la 1 ianuarie	114.833.373	114.833.373
Prima care rezultă la emisiunea de acțiuni	-	-
Sold la 30 iunie 2026 / 31 decembrie 2025	114.833.373	114.833.373
Acțiuni proprii	2026	2025
Sold la 1 ianuarie	(29.472.421)	(14.326.329)
Acțiuni achiziționate	-	(17.631.959)
Acțiuni vândute/anulate	-	2.485.867
Sold la 30 iunie 2026 / 31 decembrie 2025	(29.472.421)	(29.472.421)

Acțiunile proprii au fost achiziționate în conformitate cu aprobarea acordată de Adunarea Generală a Acționarilor și în conformitate cu Legea societăților comerciale nr. 31/1990. Acțiunile proprii nu conferă drept de vot și nu dau dreptul la dividende pe durata deținerii lor de către Societate.

La 19 aprilie 2021, Adunarea Generală extraordinară a acționarilor a aprobat listarea One United Properties SA pe piața reglementată a Bursei de Valori București.

La 10 octombrie 2024, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății („Hotărârea AGEA”) a aprobat următoarele:

- (i) consolidarea valorii nominale a unei acțiuni emise de Societate de la valoarea nominală de 0,2 RON/acțiune la valoarea nominală de 10 RON/acțiune, prin creșterea valorii nominale a acțiunilor concomitent cu reducerea numărului total de acțiuni (50 de acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune vor reprezenta o acțiune cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune)(„**Consolidarea valorii nominale**”);
- (ii) propunerea Consiliului de Administrație de stabilire a unui preț în valoare de 46,225 RON/acțiune consolidată, pentru compensarea fracțiilor de acțiuni rezultate ca urmare a Consolidării Valorii Nominale. Prețul astfel propus a fost calculat prin înmulțirea sumei de 0,9245 RON (reprezentând valoarea medie de tranzacționare a acțiunii cu o valoare nominală de 0,2 RON, aferentă ultimelor 12 luni anterioare convocării AGEA, ajustată corespunzător modificărilor generate de eventualele evenimente corporative din această perioadă, dacă este cazul) cu 50 (reprezentând valoarea raportului dintre valoarea nominală consolidată de 10 RON/acțiune) și valoarea nominală anterioară Consolidării Valorii Nominale (0,2 RON/acțiune));

Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-6031-1/29.01.2025 CIIF care atestă înregistrarea operațiunii de consolidare a valorii nominale a acțiunilor One United Properties, aprobată prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 10 octombrie 2024. Societatea a finalizat procesul de înregistrare pentru consolidarea valorii nominale la Depozitarul Central la 5 februarie 2025. După majorarea de capital social, capitalul social al Societății se ridică la 1.105.831.020 RON, împărțit în 110.583.102 acțiuni ordinare nominative, cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune.

La data de 29 aprilie 2025, au avut loc Adunările Generale Ordinară și Extraordinară a Acționarilor. În cadrul AGOA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare totală de 77.750.066,01 RON (sumă brută a dividendelor), corespunzătoare exercițiului financiar 2024, după cum urmează: (i) suma de 38.152.523,73 RON (sumă brută a dividendelor) a fost distribuită în avans în 2024, respectiv (ii) suma de 39.597.542,28 RON (sumă brută a dividendelor), se distribuie conform acestei hotărâri. Dividendele au fost plătite în mai 2025.

În data de 15 octombrie 2025 au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 39.493.149,84 RON (suma dividendului brut), mai puțin acțiunile proprii deținute de Societate la data convocării AGOA, din profitul net nedistribuit existent la 31 decembrie 2024. Dividendele au fost plătite în noiembrie 2025.

Societatea a primit de la Autoritatea de Supraveghere Financiară din România, Certificatul de Înregistrare a Instrumentelor Financiare (CIIF) nr. AC-6031-2/10.09.2025. CIIF certifică înregistrarea operațiunii de reducere a capitalului social cu 83.102 acțiuni ca urmare a Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 76 din data de 29.04.2025. Noul capital social a fost înregistrat la Depozitarul Central. În urma reducerii capitalului social, capitalul social al Societății, în valoare de 1.105.000.000 RON, este divizat în 110.500.000 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 10 RON pe acțiune.

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

Autoritatea de Supraveghere Financiară din România („ASF”) a aprobat, la data de 25 iunie 2026, cererea Societății privind derularea unei oferte publice de cumpărare în numerar a propriilor acțiuni, astfel cum a fost aprobată prin Hotărârea Extraordinară a Acționarilor Societății nr. 79 / 15 octombrie 2025. Prețul de cumpărare stabilit este de 33 RON/acțiune, iar perioada de subscriere este cuprinsă între 01.07.2026 și 14.07.2026.

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 46.113.389 RON la 30 iunie 2026 (31 decembrie 2025: 45.671.186 RON) este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine imposibilă.

Conducerea Grupului nu estimează ca va utiliza rezerva legală astfel încât să devină imposibilă (cu excepția cazului prevăzut de Codul fiscal, în care rezerva constituită de persoanele juridice care furnizează utilități societăților comerciale care se restructurează, se reorganizează sau se privatizează poate fi folosită pentru acoperirea pierderilor de valoare ale pachetului de acțiuni obținut în urma procedurii de conversie a creanțelor, iar sumele destinate reconstituirii ulterioare a acestora sunt deductibile la calculul profitului imposibil).

Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezervă legală realizată se preia în cadrul rezultatului reportat la începutul exercițiului financiar următor celui pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale, de unde urmează a fi repartizat.

(iii) Alte rezerve de capital - plăți pe bază de acțiuni

Rezerva de plăți pe bază de acțiuni este utilizată pentru a recunoaște valoarea plăților pe bază de acțiuni decontate cu acțiuni furnizate angajaților cu funcții de conducere, ca parte a remunerației acestora.

La data de 29 aprilie 2026, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat termenii și condițiile, precum și semnarea și implementarea de către Societate a unui program de alocare a acțiunilor (de tip „*stock option plan*”) în beneficiul membrilor executivi ai Consiliului de Administrație pentru perioada 2026 – 2030 („SOP”). Programul a fost validat în cadrul ședinței Consiliului de Administrație din 23 martie 2026 și se referă la un algoritm privind acordarea anumitor bonificații către doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, concretizate prin acordarea unui pachet de acțiuni, fără ca beneficiarii să plătească vreo sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni.

În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise sunt alocate de către societatea holding. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea calității de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Măsurării Performanței, (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin decizia Consiliului de Administrație și ulterior aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor și (c) condiții suplimentare de performanță: atingerea unei valori de piață per acțiune a Societății la finalul perioadei de aplicare a SOP, conform algoritmului stabilit prin decizia Consiliului de Administrație și ulterior aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor.

Acest plan de tip stock option („SOP”) poate deveni exigibil în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță.

Îndeplinirea Condițiilor de Performanță va fi evaluată de membrii neexecutivi ai Comitetului de Remunerare al Societății prin raportare la media ponderată cu volumul tranzacționat aplicat prețurilor medii zilnice în perioada 01.10 – 31.12 (i) în cazul Condițiilor de Performanță de Bază, în anul evaluat, respectiv (ii) în cazul Condițiilor de Performanță Suplimentare, în anul 2030, astfel cum acestea sunt reflectate pe pagina web a Bursei de Valori București.

Pe baza condițiilor descrise mai sus, Grupul și beneficiarii au confirmat că toți termenii și condițiile au fost stabilite pentru planul de opțiuni pe acțiuni descris anterior, data acordării a avut loc și, prin urmare, Grupul a recunoscut o cheltuială în valoare de 20,72 milioane RON în primele 6 luni ale anului 2026 și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

15. ÎMPRUMUTURI ȘI CREDITE

Împrumuturile datorate la 30 iunie 2026 și 31 decembrie 2025 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	30 iunie 2026	31 decembrie 2025
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	146.610.699	235.183.896
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	1.600.963.862	1.252.423.052
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	9.476	9.215
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	51.227	50.115
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	11.632.395	-
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	18.483.232	15.904.527
Împrumuturi de la alte entități scadente într-un an	EUR	70.605.905	-
Împrumuturi de la alte entități scadente în mai mult de un an	EUR	47.070.378	46.741.003
Total		1.895.427.174	1.550.311.808
<i>din care:</i>			
Termen lung		1.666.517.472	1.315.068.582
Termen scurt		228.909.702	235.243.226

Soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 24.

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 1,5% la 3%.

Unele dintre împrumuturile Grupului au, printre altele, indicatori privind raportul dintre valoarea activului și valoarea creditului și rata de acoperire a serviciului datoriei. Grupul a respectat indicatorii financiari aferenți facilităților de împrumut în anii 2026 și 2025.

Contractele de împrumut bancar conțin gajuri pe proiectele de dezvoltare imobiliară (terenuri și construcții în curs de execuție), precum și creanțe de la clienți și conturi bancare și antecontracte de vânzare.

La 29 septembrie 2025, filiala One United Tower SRL a încheiat o nouă facilitate de credit pentru investiții în valoare de până la 63,8 milioane EUR cu Banca Transilvania. Fondurile obținute din această facilitate au fost utilizate pentru rambursarea împrumutului bancar existent și pentru finanțarea activităților de creditare intragrup. Pentru a garanta facilitatea, societatea-mamă își gajează participația actuală și viitoare la One United Tower SRL, inclusiv drepturile și privilegiile aferente, ca garanție în favoarea băncii finanțatoare.

Contractul de împrumut bancar conține, de asemenea, garanții asupra terenurilor și clădirilor, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. Clauzele financiare atașate contractului de împrumut sunt: rata istorică de acoperire a serviciului datoriei, rata prognozată de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoare. Creditul bancar are o dată finală de rambursare în iunie 2035.

Soldul creditului la 30 iunie 2026 este de 320,9 milioane RON (31 decembrie 2025: 312 milioane RON), din care scadent pe termen scurt – 12,7 milioane RON (31 decembrie 2025: 11 milioane RON).

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat un contract de credit cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari.

Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe din contracte de leasing, polițe de asigurare și împrumut acționar, conturi bancare și 100% din capitalul social al debitorilor. Societatea-mamă garantează fiecărei părți finanțatoare îndeplinirea punctuală care va acoperi diferențele de cost sau deficitul de numerar aferent.

Grupul, prin filiala sa, a semnat la data de 04 iulie 2024 un act adițional pentru majorarea unei facilități de credit contractată la 23 iulie 2021 pentru One Cotroceni Park Office SRL ("OCO1") și One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL („OCO2”). Valoarea cu care a fost majorată facilitatea de credit este de 20 milioane EUR, împărțită între OCO1 (7,1 milioane EUR) și OCO2 (12,9 milioane EUR). Majorarea facilității de credit a fost acordată de Banca Comercială Română SA și BRD Groupe Societe Generale SA și are ca scop rambursarea creditelor acționarilor precum și acoperirea altor costuri aferente tranzacției de majorare a facilității de credit. Indicatorii financiari aferenți contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoare activ și durata medie ponderată a contractului de leasing neexpirat. Creditul bancar are o dată finală de rambursare în iunie 2029.

15. ÎMPRUMUTURI ȘI CREDITE (continuare)

La 11 decembrie 2025, Grupul, prin intermediul filialei sale, a semnat un acord adițional la facilitatea de credit contractată la 23 iulie 2021 pentru One Cotroceni Park Office S.R.L. („OCO1”) și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. („OCO2”), valoarea maximă totală a noii facilități devenind 119,1 milioane EUR, împărțită între OCO1 (69,33 milioane EUR) și OCO2 (49,74 milioane EUR). Convențiile financiare au rămas aceleași, iar data finală de rambursare a creditului bancar a fost actualizată la iunie 2032.

La 30 iunie 2026, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office SRL este de 349,1 milioane RON (31 decembrie 2025: 350,7 milioane RON), din care pe termen scurt suma de 11,9 milioane RON (31 decembrie 2025: 11,3 milioane RON). La 30 iunie 2026, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL este de 251,2 milioane RON (31 decembrie 2025: 251,6 milioane RON), din care pe termen scurt suma de 8,5 milioane RON (31 decembrie 2025: 8,1 milioane RON).

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 44,5 mil. RON (echivalentul a 9 mil. EUR) și a utilizat integral această sumă. Creditul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține gajuri reprezentate de mai multe apartamente și locuri de parcare, precum și conturi bancare și o garanție corporativă emisă de societatea-mamă. La 20 martie 2024, filiala One Mircea Eliade Properties SRL, a contractat un credit bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 5.725.000 EUR. Creditul are o scadență de 4 ani. Contractul de credit bancar conține gajuri reprezentate de mai multe apartamente. Contractul de credit bancar conține o garanție prin care societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența creditului bancar contractat. Soldul creditelor la 30 iunie 2026 este de 28,5 mil. RON (31 decembrie 2025: 28,3 mil. RON), din care pe termen scurt 5,9 milioane RON (31 decembrie 2025: 10,1 milioane RON).

La 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoriei Plaza SRL (fosta MAM Imob Business Center SRL) a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 18,43 mil. EUR și a utilizat integral această sumă, deci soldul creditului la 30 iunie 2026 este de 75,3 mil. RON (31 decembrie 2025: 76 mil. RON și dobânda aferentă în sold de 173,502 RON), din care scadent pe termen scurt 5,8 milioane RON (31 decembrie 2025: 5,6 milioane RON). Împrumutul va fi rambursat integral până în iunie 2037. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului de birouri din Sos. Nicolae Titulescu nr. 29-31, creanțelor din contractele de închiriere și conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

În T1 2023, Grupul, prin filiala Eliade Tower SRL a contractat un credit bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 5 mil. EUR și a fost integral tras în ianuarie 2023. Creditul are o scadență de 5 ani. Contractul de împrumut bancar conține gajuri asupra clădirii de birouri „Eliade Tower”, localizată în Bvd. Mircea Eliade, nr 18, București, creanțelor din contractele de închiriere și conturilor bancare. Data scadență pentru rambursarea integrală este 19 ianuarie 2028. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul creditului la 30 iunie 2026 este de 9 milioane RON (31 decembrie 2025: 11,4 mil. RON și dobânda aferentă în sold de 39.896 RON), din care pe termen scurt 5,6 milioane RON (31 decembrie 2025: 5,3 mil. RON).

În data de 15 decembrie 2023, filiala One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL), a contractat un împrumut bancar de la Alpha Bank SA în valoare totală de 35,1 mil. EUR (o facilitate de împrumut de 30,5 mil. EUR și a doua facilitate de împrumut de 4,6 mil. EUR). Prima facilitate de împrumut are o scadență până la 30 martie 2034 și a doua facilitate a fost rambursată integral până la 30 iunie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra clădirilor deținute de Societate, precum și asupra creanțelor, conturilor bancare, activelor mobiliare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Indicatorii financiari atașați contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului, aplicabili după 30.09.2026. Soldul împrumutului la 30 iunie 2026 este de 124,5 milioane RON (31 decembrie 2025: 108,1 milioane RON) din care pe termen scurt 5,8 milioane RON (31 decembrie 2025: 7,4 milioane RON).

În data de 08 februarie 2024, filiala One Floreasca Towers SRL a semnat un contract de împrumut cu First Bank pentru valoarea maximă de 11.000.000 EUR. Creditul are o maturitate de 3 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, de asemenea asupra a 1 apartament construit de Neo Floreasca Lake SRL, 1 apartament și 1 loc de parcare în dezvoltarea One Verdi Park, și asupra creanțelor din contractele de vânzare ale Societății și din polița de asigurare, precum și asupra conturilor bancare, contul de rezervă pentru serviciul datoriei și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumutului la 30 iunie 2026 este de 0 RON (31 decembrie 2025: 30,4 milioane RON), acesta fiind integral rambursat în S1 2026. Toate gajurile au fost retrase.

15. ÎMPRUMUTURI ȘI CREDITE (continuare)

În data de 01 martie 2024, filiala One Mamaia Nord SRL a contractat un împrumut bancar de la Libra Internet Bank S.A. în valoare totală de 11.500.000 EUR, sumă care a fost ulterior majorată cu 1 milion EUR în iunie 2026. Creditul are o maturitate de 4 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, pe strada Aleea Lamia nr. 8, din Mamaia, Constanța, precum și asupra apartamentelor și a locurilor de parcare deținute de One Timpuri Noi SRL pe strada Ion Minulescu, nr. 13, bl. OTN, Municipiul București, Sector 3, precum și asupra conturilor bancare. Soldul împrumutului la 30 iunie 2026 este de 24,1 milioane RON (31 decembrie 2025: 26,97 milioane RON) din care pe termen scurt 22,2 milioane RON (31 decembrie 2025: 24,27 milioane RON).

În data de 26 aprilie 2024, Societatea, prin filiala One Lake District SRL a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 20.000.000 EUR. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenurilor, clădirilor și construcțiilor deținute de societate, precum și a creanțelor aferente vânzărilor rezidențiale și a creanțelor viitoare aferente deciziilor de rambursare a TVA de la bugetul de stat și a conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul împrumutului la 30 iunie 2026 este de 104,9 milioane RON (31 decembrie 2025: 80,58 milioane RON) și este integral scadent pe termen lung.

În 14 mai 2024, Societatea, prin filiala One Cotroceni Park SRL a contractat un credit bancar de la Banca Comerciala Intensa Sanpaolo Romania SA în valoare totală de 13.250.000 EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra a mai multe apartamente, spații comerciale și locuri de parcare, precum și a creanțelor și conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fidejusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul împrumutului pentru această filială la 30 iunie 2026 este de 28,4 milioane RON (31 decembrie 2025: 41,53 milioane RON), din care 26,1 milioane RON este scadent pe termen scurt (31 decembrie 2025: 37,4 milioane RON).

La 7 noiembrie 2024, Societatea, prin intermediul filialei Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL), a contractat o facilitate de credit la termen în valoare maximă de 37.500.000 EUR de la Erste Group Bank AG și o facilitate de TVA în valoare maximă de 19.902.000 RON de la Banca Comercială Română SA. Data rambursării este iunie 2033. Facilitatea de TVA de la Banca Comercială Română SA include o garanție corporativă prin care Societatea-mamă acționează ca garant și acoperă orice sumă datorată până la valoarea acordului de facilitate, pentru perioada până la scadența împrumutului bancar aferent. În ceea ce privește împrumutul contractat de la Erste Group Bank AG, Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume de până la 6.100.000 EUR care depășește bugetul total de construcție. Acordul de împrumut bancar include o ipotecă asupra părților sociale deținute de Societatea-mamă în filiala Real Habitat Office Building SRL, pentru un număr de 367.360 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 3.673.600 RON. Indicatorii financiari atașați contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului, raportul credit/cost și perioada medie ponderată de leasing care nu a expirat, aplicabile după 30.09.2026. Soldul împrumuturilor pentru această filială la 30 iunie 2026 este de 91,2 milioane RON (31 decembrie 2025: 34,7 milioane RON), din care 1,1 milioane RON sunt credite pe termen scurt (31 decembrie 2025: 1,1 milioane RON).

La 17 decembrie 2024, Societatea, prin intermediul subsidiarei One M Hotel SRL, a contractat un împrumut bancar în valoare de 17.500.000 EUR de la Unicredit Bank SA. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenului, clădirilor, creanțelor, conturilor bancare și activelor mobiliare. Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume de până la 10% din costurile totale de dezvoltare (inclusiv costuri de construcție: hard, soft și de finanțare) ale proiectului One M Hotel, care depășește bugetul estimat de dezvoltare, dar nu mai mult de suma maximă de 2.000.000 EUR. Acordul de împrumut bancar include o ipotecă asupra părților sociale deținute de Societatea-mamă în subsidiara One M Hotel SRL, pentru un număr de 4.050.000 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 40.500.000 RON. Indicatorii financiari atașați contractului de credit sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului și raportul credit/cost, aplicabili începând cu 2027. Facilitatea de împrumut are scadență până în mai 2038. Soldul împrumutului la 30 iunie 2026 este de 50,4 milioane RON (31 decembrie 2025: 35,8 milioane RON), din care 50.403 RON scadent pe termen scurt (31 decembrie 2025: 35.801 RON).

La data de 15 ianuarie 2025, Societatea, prin intermediul filialei sale One Lake Club SRL, a contractat un credit bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 18.000.000 EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor, clădirilor și construcțiilor deținute de societate și situate pe strada Marin Preda nr. 10 (active refinanțate), precum și creanțe aferente leasingului activelor refinanțate și conturilor bancare. Contractul de credit bancar conține o garanție prin care Societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența creditului bancar aferent. Facilitatea de credit are scadență până în august 2029. Soldul creditului la 30 iunie 2026 este de 0 RON (31 decembrie 2025: 29,48 milioane RON), întregul sold fiind rambursat în S1 2026.

La data de 27 martie 2025, Societatea, prin intermediul filialei sale One North Lofts SRL, a contractat un împrumut bancar de la Patria Bank SA în valoare de până la 14.000.000 EUR pentru finanțarea/refinanțarea investițiilor proprii și refinanțarea împrumutului acționarilor. Contractul de împrumut bancar conține garanții asupra terenurilor, clădirilor și construcțiilor, creanțelor și conturilor de numerar. Facilitatea de credit are scadență până în martie 2028. Soldul împrumutului la 30 iunie 2026 este de 44,3 milioane RON (31 decembrie 2025: 70 de milioane RON), din care scadent pe termen scurt 40,7 milioane RON (31 decembrie 2025: 63 de milioane RON).

15. ÎMPRUMUTURI ȘI CREDITE (continuare)

În data de 30 aprilie 2026, filiala One Floreasca Towers a semnat un contract nou de credit cu Patria Bank pentru suma de 11 milioane EUR din care a utilizat 9,1 milioane EUR. Creditul are o maturitate de 24 luni, cu rambursarea finală la data maturității. Contractul de credit include gajuri asupra mai multor apartamente, creanțe și conturi bancare. Soldul creditului la data de 30 iunie 2026 este de 47,8 milioane RON, și este integral scadent pe termen lung.

La data de 28 mai 2026, Societatea și filialele sale, One High District SRL și One Lake Club SRL (denumite împreună „Împrumutații”), au încheiat cu UniCredit Bank SA un contract pentru o facilitate de credit în EUR, în valoare principală agregată inițială de 80.500.000 EUR, cu posibilitatea majorării acesteia până la o valoare principală agregată maximă de 140.000.000 EUR.

O parte din sumele finanțate vor fi utilizate pentru rambursarea unor împrumuturi intra-grup și/sau pentru acordarea de împrumuturi intra-grup către Societate în vederea finanțării primei tranșe a Programului aferent Ofertei de Cumparare aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 79 din 15 octombrie 2025, iar diferența va fi utilizată pentru acoperirea costurilor de construcție rămase aferente ambelor dezvoltări. Contractul de Credit susține astfel atât finalizarea și livrarea către clienți a dezvoltărilor One High District și One Lake Club, cât și implementarea primei tranșe a Programului aferent Ofertei Publice de Cumparare, în acord cu strategia Societății de a accesa finanțări bancare pe termen lung pentru proiectele sale de dezvoltare și pentru inițiativele de recompensare a acționarilor.

Finanțarea este garantată printr-un pachet de garanții în favoarea UniCredit Bank SA, în calitate de agent de garanție. Contractul de credit conține termeni și condiții, inclusiv declarații, angajamente și obligații financiare, precum raportul credit/valoarea activului și raportul de acoperire, uzuale pentru tranzacții de această natură.

Contractul de credit bancar include ipotecă asupra terenurilor și construcțiilor deținute de cele două filiale, precum și garanții asupra creanțelor, conturilor bancare și acțiunilor, precum și asupra contului Societății holding, reprezentând ipoteca de rang prioritar asupra Contului de Lichidități PTO, constituită sau care urmează să fie constituită de Societate (OUP) în favoarea Părților Garantate, pentru garantarea Obligațiilor Garantate.

Societatea-mamă: a) garantează față de fiecare parte finanțatoare îndeplinirea la termen de către fiecare Împrumutat a obligațiilor sale de finanțare a oricărui depășiri de costuri; b) garantează față de fiecare parte finanțatoare îndeplinirea la termen de către fiecare Împrumutat a obligației de a se asigura că data finalizării proiectului aferentă proiectului său are loc cel târziu la data stabilită; c) garantează față de fiecare parte finanțatoare îndeplinirea la termen de către fiecare Împrumutat a tuturor obligațiilor respective prevăzute în Documentele de Finanțare.

La data de 30 iunie 2026, filiala One Lake Club SRL avea un sold restant al împrumuturilor în valoare de 91,6 milioane RON, integral datorat pe termen lung, iar filiala One High District SRL avea un sold restant al împrumuturilor în valoare de 106,4 milioane RON, integral datorat pe termen lung.

16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 iunie 2026	Pe termen scurt	Pe termen lung	31 decembrie 2025	Pe termen scurt	Pe termen lung
Furnizori	73.255.289	73.255.289	-	108.595.103	108.595.103	-
Furnizori facturi nesosite	27.593.610	27.593.610	-	23.949.224	23.949.224	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	115.909.293	115.909.293	-	85.891.754	85.891.754	-
Dividende	127.058	127.058	-	481.728	481.728	-
Alte impozite și taxe	7.959.263	7.959.263	-	678.702	678.702	-
Creditori diverși	7.995.377	7.995.377	-	12.507.464	12.507.464	-
Provizioane	665.053	-	665.053	706.451	-	706.451
Beneficiile angajaților	1.949.971	1.949.971	-	2.465.860	2.465.860	-
Alți creditori	47.901.399	47.496.037	405.362	47.899.732	47.494.370	405.362
Total datorii comerciale și alte datorii	283.356.313	282.285.898	1.070.415	283.176.018	282.064.205	1.111.813

Ciclul normal de exploatare al Grupului este de trei ani. Ca urmare, activele circulante și datoriile pe termen scurt includ elemente a căror realizare este destinată și/sau anticipată să aibă loc pe parcursul ciclului normal de exploatare al Grupului.

Furnizori facturi nesosite reprezintă contravaloarea serviciilor executate de antreprenori și constructori recepționate pentru care facturile nu au fost emise la data raportării.

16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII (continuare)

Garanțiile de bună execuție reținute de la furnizori reprezintă sume reținute din plățile datorate antreprenorilor în conformitate cu termenii contractuali ai contractelor de construcție sau de servicii. Aceste sume sunt destinate să asigure finalizarea corespunzătoare a lucrărilor și să acopere potențialele defecte identificate în timpul perioadei de garanție sau de răspundere pentru defecte. Reținerea este de obicei calculată ca un procent fix din valoarea lucrărilor efectuate sau a fiecărei facturi transmise de furnizor, așa cum este stipulat în contractul de bază. Sumele reținute sunt inițial recunoscute la valoarea reținută din facturile furnizorului și prezentate ca alte plăți. Garanțiile de bună execuție sunt, în general, eliberate la finalizarea și acceptarea formală a lucrărilor, o parte fiind de obicei eliberată la data finalizării proiectului, iar soldul rămas fiind eliberat după expirarea garanției contractuale, cu condiția să nu fi fost identificate defecte sau reclamații semnificative.

Conducerea consideră că valoarea contabilă a datoriilor comerciale aproximează valoarea lor justă.

17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIEȚI

Avansurile primite de la clienți se referă în principal la sumele încasate în baza contractelor de pre-vânzare pentru unități rezidențiale în curs de dezvoltare. Aceste sume sunt recunoscute ca datorii contractuale în conformitate cu IFRS 15 Venituri din contractele cu clienții până la transferul controlului asupra proprietății finalizate către client.

În România, modificările legislative recente introduse prin Legea nr. 207/2025 au stabilit garanții suplimentare pentru cumpărătorii de proprietăți imobiliare rezidențiale. Conform acestor prevederi, avansurile primite de la clienți trebuie, în general, depuse în conturi bancare dedicate proiectului de dezvoltare respectiv și pot fi utilizate în principal pentru finanțarea construcției proiectului respectiv. În plus, plățile în avans sunt de obicei legate de progresul construcției și sunt supuse anumitor limitări menite să sporească protecția cumpărătorului și transparența în tranzacțiile imobiliare.

Grupul monitorizează respectarea acestor cerințe legale și se asigură că avansurile primite de la clienți sunt gestionate și utilizate în conformitate cu cadrul de reglementare aplicabil.

La momentul semnării angajamentelor bilaterale de vânzare-cumpărare dintre promitent-vânzător și promitent-cumpărător, promitentul-vânzător se angajează să nu vândă, să nu greveze, să nu promită sau să ofere spre vânzare apartamentele (cu/fără locuri de parcare) unei terțe părți. Avansurile primite de la clienți scad în timp, în concordanță cu creșterea procentului de finalizare a dezvoltărilor rezidențiale.

Dezvoltator	Denumire proiect	Descriere	30 iunie 2026	31 decembrie 2025
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	Rezidențial	-	4.406.690
One Long Term Value SRL	One Long Term Value	Investiții imobiliare	5.581.494	4.562.574
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	Rezidențial	377.259	377.259
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	Rezidențial	7.661.557	-
One North Lofts SRL	One North Lofts	Rezidențial	274.428	274.428
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	Rezidențial	510.873	510.873
One Lake District SRL	One Lake District	Rezidențial	1.046.296	41.226.594
One Plaza Athenae SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	One Athenae	Rezidențial	1.428.642	8.611.040
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	One City Club	Investiții imobiliare	34.081.008	34.081.008
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	One Mamaia Nord	Rezidențial	4.296.653	15.122.845
One High District SRL	One High District	Rezidențial	6.432.118	6.432.118
Eliade Tower SRL	Eliade Tower	Investiții imobiliare	14.797.200	17.259.260
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	Rezidențial	152.857.624	153.520.955
X Architecture Engineering SRL	X Architecture	Servicii de arhitectură	224.528	224.528
One Proiect 18 SRL	One City District	Investiții imobiliare	101.288.727	101.288.727
One Proiect 19 SRL	One Floreasca Sunset	Rezidențial	-	9.309.890
One Academy Club (fosta One Proiect 4 SRL)	One Academy Club	Rezidențial	77.288.546	77.712.161
One Proiect 21 SRL	One Proiect 21	Investiții imobiliare	24.444.960	24.444.960
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL	One Cotroceni Park Office Faza 2	Investiții imobiliare	-	192.414
Bucur Obor SA	Bucur Obor	Investiții imobiliare	1.000	1.482
Total			432.592.913	499.559.806

17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIEȚI (continuare)

Descriere	30 iunie 2026	31 decembrie 2025
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	252.398.526	308.419.491
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	180.194.387	191.140.315
Total	432.592.913	499.559.806

18. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

Veniturile Grupului includ venituri aferente contractelor de construcție, recunoscute pe parcursul derulării contractului, în funcție de stadiul de execuție al contractului încheiat cu clientul.

Veniturile din vânzarea proprietăților inventariate și a proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare sunt detaliate astfel:

Descriere	30 iunie 2026	30 iunie 2025
Vânzări proprietăți inventariate finalizate		
Vânzări - One Verdi Park	1.435.501	40.070.933
Vânzări - One Herastrau Towers	24.412	1.593.785
Vânzări - One Cotroceni Park	9.917.714	24.769.553
Vânzări - Neo Floreasca Lake	161.815	637.918
Vânzări - One Timpuri Noi SRL	142.864	1.463.934
Vânzări - One Mamaia Nord - faza 2	677.389	10.170.161
Vânzări - One Floreasca Towers	13.246.462	67.609.648
Vânzări - One North Lofts	(8.127.238)	16.602.474
Vânzări - One High District	29.330.683	137.065.983
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Venituri contractuale - One Peninsula	53.401.835	33.101.864
Venituri contractuale - One Herastrau Vista	2.746.159	27.793.532
Venituri contractuale - One Modrogan	4.216.269	10.500.590
Venituri contractuale - One Lake District	41.868.750	80.970.073
Venituri contractuale - One Cotroceni Towers	663.331	(2.426.030)
Venituri contractuale - One Plaza Athenae	7.182.398	5.705.961
Venituri contractuale - One Academy Club	6.746.180	-
Venituri contractuale - One Lake Club	45.135.394	186.634.157
Venituri contractuale - Neo Mamaia - faza 3	13.415.809	-
Venituri contractuale - One Floreasca Sunset	8.269.136	-
Total venituri din contractele cu clienții	230.454.863	642.264.536

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

18. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE (continuare)

	30 iunie 2026	30 iunie 2025
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
Cost de vânzare – One Mircea Eliade	-	2.069.525
Cost de vânzare - One Verdi Park	920.573	16.232.177
Cost de vânzare - One Herastrau Towers	-	354.213
Cost de vânzare - One Cotroceni Park	6.824.136	20.380.515
Cost de vânzare - Neo Floreasca Lake	-	17.175
Cost de vânzare - One Timpuri Noi SRL	42.800	1.718.413
Cost de vânzare - One Mamaia Nord - faza 2	(1.811.853)	9.144.403
Cost de vânzare - One Floreasca Towers	9.045.324	37.572.745
Cost de vânzare - One North Lofts	(5.259.744)	20.789.393
Cost de vânzare – One High District	22.916.219	90.238.208
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Cost contractual - One Peninsula	30.089.777	16.073.555
Cost contractual - One Herastrau Vista	3.204.667	15.507.482
Cost contractual – One Modrogan	1.731.863	6.295.045
Cost contractual - One Lake District	40.951.804	59.426.915
Cost contractual - One Cotroceni Towers	595.847	(2.440.916)
Cost contractual - One Plaza Athenae	4.867.886	3.628.244
Cost contractual – One Academy Club	5.242.940	-
Cost contractual - One Lake Club	22.301.497	104.768.276
Cost contractual – Neo Mamaia – faza 3	13.503.251	-
Cost contractual – One Floreasca Sunset	7.612.836	-
Total costuri cu vânzarea	162.779.823	401.775.368

În primul semestru al anului 2026, proiectul One High District a fost finalizat, iar recepția acestuia a fost efectuată. În scopul asigurării comparabilității, vânzările și costurile aferente au fost reclassificate și pentru anul 2025, din categoria proprietăților în curs de dezvoltare în categoria proprietăților finalizate din stocuri.

19. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE

Grupul a încheiat contracte de leasing pe portofoliul său de imobile de birouri. Închirierile de imobile de birouri au de obicei perioade de leasing cuprinse între 5 și 10 ani și includ clauze care să permită actualizarea periodică în sens crescător a chiriei în funcție de condițiile de piață predominante. Unele contracte de leasing conțin opțiuni de reziliere înainte de sfârșitul perioadei de leasing.

Detalii despre chiria netă anuală sunt prezentate mai jos:

30 iunie 2026	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	49.828.148	77,66%	16.460.273	66.288.421	79,05%
Comercial	13.400.200	20,89%	3.066.690	16.466.890	19,64%
Altele	933.209	1,45%	166.358	1.099.567	1,31%
Total	64.161.557	100,00%	19.693.321	83.854.878	100,00%

30 iunie 2025	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	45.433.973	76,0%	18.622.994	64.056.967	78,75%
Comercial	13.281.743	22,2%	2.941.403	16.223.146	19,94%
Altele	1.063.494	1,8%	-	1.063.494	1,31%
Total	59.779.210	100,00%	21.564.397	81.343.607	100,00%

În activitatea de birouri, sunt incluse în principal veniturile generate de One United Tower, One Cotroceni Park Office, One Cotroceni Park Office Faza 2 și One Victoriei Plaza cu o pondere de 97% în veniturile totale din închirierea birourilor la 30 iunie 2026.

În activitatea comercială sunt incluse veniturile generate de Bucur Obor.

19. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE (continuare)

Valoarea netă a stimulentele de leasing, acordate chiriașilor care nu au fost încă amortizate integral este inclusă în situația poziției financiare la „Investiții imobiliare” la 30 iunie 2026 și 30 iunie 2025.

Contractele de leasing operațional, în care Grupul este locator, se referă la investiții imobiliare deținute de Grup cu perioade de leasing cuprinse între 3 și 15 ani, cu opțiune de prelungire. Locatarul nu are opțiunea de a cumpăra proprietatea la expirarea perioadei de închiriere.

Anumite costuri de exploatare suportate de Grup în legătură cu proprietățile sale, inclusiv utilități, întreținere și alte cheltuieli aferente proprietăților, sunt refacturate chiriașilor prin taxe de servicii, în conformitate cu termenii contractelor de închiriere. Aceste costuri sunt recunoscute în profit sau pierdere la momentul suportării lor, concomitent cu recunoașterea veniturilor corespunzătoare din taxe de servicii.

Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților care nu sunt recuperabile de la chiriași sunt recunoscute drept costuri ale proprietarului și nu sunt refacturate. Aceste cheltuieli sunt recunoscute în profit sau pierdere pe măsură ce sunt suportate.

	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2026	30 iunie 2025
Venituri din servicii către chiriași	19.693.321	21.564.397
Costuri cu servicii către chiriași	(19.693.321)	(21.564.397)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	(4.834.132)	(1.905.489)
Costuri nete	(4.834.132)	(1.905.489)

20. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VÂNZĂRI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2026	30 iunie 2025
Comisioane de intermediere vânzări	4.720.447	3.184.111
Comisioane de intermediere vânzări - birouri	2.576.589	4.342.816
Total	7.297.036	7.526.927

Comisiunile intermediere vânzări sunt înregistrate și plătite pentru semnarea de promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare de apartamente sau contracte de închiriere.

21. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2026	30 iunie 2025
Comisioane bancare și asimilate	495.566	127.708
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	8.061.175	5.975.587
Protocol, reclamă și publicitate	6.191.715	7.157.910
Contabilitate, audit și alte servicii de consultanță	1.425.776	1.481.156
Servicii administrare	1.418.270	1.358.203
Alte servicii administrative	5.720.235	5.381.624
Amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale	2.810.946	2.292.339
Salarii și contribuții asimilate	8.188.299	6.772.019
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	20.716.365	217.156
Amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	230.697	241.115
Total	55.259.044	31.004.817

22. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2026	30 iunie 2025
Donații și sponsorizări	6.660.534	1.422.799
Cheltuieli cu creanțele nerecuperabile scoase din evidență	629	-
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	3.657.019	6.707.835
Penalități contractuale	104.422	491.071
Alte cheltuieli de exploatare	1.356.552	1.704.895
Total	11.779.156	10.326.600

23. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30 iunie 2026	30 iunie 2025
Venituri din dobânzi	(10.835.067)	(8.695.197)
Alte venituri financiare	(144.482)	(169.440)
Venituri financiare totale	(10.979.549)	(8.864.637)
Cheltuieli cu dobânzile	31.007.324	24.563.010
Alte cheltuieli financiare	2.082.705	1.703.910
Rezultat net din diferențe de curs valutar	38.819.421	18.583.053
Cheltuieli financiare totale	71.909.450	44.849.973
Total rezultat financiar net – câștig/(pierdere)	60.929.901	35.985.336

24. ENTITĂȚILE AFILATE

În cursul normal al activității, Grupul efectuează tranzacții cu personalul cheie din conducere (conducerea executivă și administratori). Volumul acestor tipuri de tranzacții se regăsește în tabelul de mai jos:

Remunerații membri cheie din conducere	30 iunie 2026	30 iunie 2025
Beneficii pe termen scurt angajați	439.683	578.142

Entitățile afiliate cu care Grupul a efectuat tranzacții la 30 iunie 2026 sunt:

24. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Nume	Țara	Tip de afiliere
Andrei Liviu Diaconescu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Victor Căpitanu	Romania	Aționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	Romania	Alte entități afiliate
Liviu Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Office Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Invest Partners SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investiții Imobiliare SRL	Romania	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	Romania	Entitate asociată
One Herăstrau Office Properties SRL	Romania	Entitate asociată
Glass Rom Invest SRL	Romania	Entitate asociată
CCT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată
CC Trust Group AG	Elveția	Alte entități afiliate
CCT & One Properties SA	Luxemburg	Entitate asociată
Skia Financial Services SRL	Romania	Entitate asociată
MK Discount SRL	Romania	Entitate asociată
Sunset Lake Investitii SRL	Romania	Entitate asociată
Prestige Hospitality SRL	Romania	Entitate asociată
Vinci Ver Holding SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
OA Liviu Holding SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Conarg SA	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Binbox Global Services SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată, până în mai 2026
Mado Center SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Ines Group SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată, începând cu mai 2026
Tomcatone Hospitality SRL	Romania	Entitate asociată
Dragos-Horia Manda	Romania	Membru cheie din conducere până în aprilie 2026, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Marius-Mihail Diaconu	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Augusta Dragic	Romania	Membru cheie din conducere
Dirk Pahlke	Germania	Membru cheie din conducere, aprilie 2024 – aprilie 2026
Uwe Kruger	Elveția	Membru cheie din conducere, începând cu aprilie 2026
Costel Lionachescu	Romania	Membru cheie din conducere, începând cu aprilie 2026

Tabelul de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2026 și 30 iunie 2025, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 30 iunie 2026 și 31 decembrie 2025:

Natura soldului	Categorii de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (cătore)/de la)	
		30 iunie 2026	31 decembrie 2025
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	-	14.464
	Asociați	14.651.795	11.623.621
	Alte entități afiliate	32.339.582	30.482.667
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	13.644.538	16.139.338
	Alte entități afiliate	39.238.506	29.439.486
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.755	3.755
	Asociați	7.830.217	27.970.382
	Alte entități afiliate	9.127.773	7.096.445
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	2.037.120	4.124.858
	Alte entități afiliate	26.878.851	44.222.551
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	16.061.406	23.171.266
	Entități asociate	-	2.103.598

24. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Natura tranzacției	Categoría entității afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		perioada de 6 luni 2026	perioada de 6 luni 2025
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	(26.986.739)	(7.334.275)
	Alte entități afiliate	20.157.366	26.180.544
Venituri din dividende	Asociați	144.482	47.200
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	43.200.240	51.105.807
	Alte entități afiliate	16.322.149	3.574.926
Împrumuturi de la entitățile afiliate		Sume datorate entităților afiliate	
	An	Cheltuieli cu dobânzile	
	2026	604.032	30.115.627
Societăți – alte entități afiliate	2025	1.431.813	15.904.527
Împrumuturi acordate entităților afiliate		Sume acordate entităților afiliate	
		Venituri din dobânzi	
	2026	474.498	35.227.663
Împrumuturi acordate entităților asociate	2025	13.160	15.551.351

25. CÂȘTIG PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 30 iunie 2026 și 30 iunie 2025 s-a bazat pe profitul net în valoare de 79.223.510 RON (30 iunie 2025: 248.365.117 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	30 iunie 2026	30 iunie 2025
Rezultatul net al perioadei	79.223.510	248.365.117
Număr mediu ponderat al acțiunilor în circulație	110.500.000	110.583.102
Câștig pe acțiune de bază	0,7170	2,2460
Câștig pe acțiune diluat	0,7054	2,2365

26. ANGAJAMENTE

Prin contractele încheiate cu clienții, Grupul se obligă să livreze la timp, în condiții de înaltă calitate, apartamentele care sunt subiectul contractelor încheiate. Alte obligații care rezultă din contractele încheiate cu clienții: apartamentele nu au fost și nu sunt scoase din circuitul civil; nu fac obiectul nici unui contract de închiriere; nu fac obiectul nici unui litigiu; nu este începută nicio formă de executare silită; nu au fost aduse drept aport la constituirea vreunei societăți comerciale; nu sunt înstrăinate sau ipotecate; sunt libere de orice sarcini.

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). Societatea se obligă să vândă și să transfere promitentului cumpărător dreptul de proprietate asupra părților sociale, iar cumpărătorul promitent se obligă irevocabil să dobândească dreptul de proprietate asupra părților sociale în termenele, condițiile, declarațiile și garanțiile Societății, așa cum s-a convenit în antecontractul de vânzare de părți sociale.

Până la finalizarea lucrărilor de dezvoltare pentru hotelurile aflate în proprietate, Grupul a încheiat contracte de administrare hotelieră cu un operator hotelier terț pentru operarea proprietăților hoteliere deținute de filialele One Downtown SRL și One M Hotel SRL. Operatorul administrează hotelul în numele Grupului în conformitate cu standardele de operare convenite și are dreptul la comisioane de administrare, așa cum sunt specificate în contract. Grupul își păstrează dreptul de proprietate asupra proprietății și a activelor aferente, precum și beneficiile economice asociate.

26. ANGAJAMENTE (continuare)

Societatea, prin filiala sa, Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL) a semnat contractul cu Infineon Technologies, lider german în proiectarea și producția de semiconductori, cu scopul dezvoltării unei clădiri de birouri durabile, premium, pentru a acoperi nevoile Infineon pentru o perioadă de 15 ani, începând cu anul 2026. Valoarea de pornire a contractului se ridică la 57 mil. EUR (fără TVA), indexată la inflația anuală a UE. Conform contractului, Societatea va dezvolta și va închiria în continuare o clădire, cu o suprafață totală de birouri închiriabilă de 20.595 mp. Viitoarea clădire va fi situată în București, Bd. Dimitrie Pompeiu nr. 5-7, recepția a avut loc în august și este estimată a fi finalizată în T3 2026. Filiala se obligă să finalizeze Lucrările Proprietarului în conformitate cu graficul convenit prin contract și în conformitate cu legislația și cu autorizația de construire relevantă până la sau înainte de data țintă.

Societatea prin filiala sa, One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL), a încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare pentru achiziția mai multor terenuri situate în București, la un preț total de 17 mil. EUR. Tranzacția va fi implementată în mai multe etape și este supusă mai multor condiții suspensive, uzuale în tranzacții similare de o asemenea amploare.

Societatea prin filiala sa, One Herăstrău City SRL, a încheiat un contract pentru achiziția unui teren de 36.869 mp pe Bd. Poligrafiei nr. 50 și 52-54, în sectorul 1 din București, împreună cu 19 clădiri vechi construite pe acesta, care vor fi demolate. Valoarea tranzacției este de aproximativ 60 mil. EUR, din care 10% vor fi plătite în numerar (până la 30 iunie 2026 s-a plătit o sumă de 1,7 mil. EUR), iar restul se va compensa cu o parte din apartamentele care vor fi construite în acest proiect viitor. Transferul de proprietate se va face numai la îndeplinirea condițiilor convenite stabilite în contract (obținerea autorizației de construire în termen de maxim 5 ani de la data semnării contractului).

Societatea prin filiala sa, One Proiect 20 SRL a încheiat un antecontract pentru achiziționarea unui teren pe strada Petricani 5A, în suprafață de 25.073 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 11,6 mil. EUR, din care s-au plătit 0,97 mil. EUR. Suma rămasă de 10,7 mil. EUR va fi plătită după semnarea acordului final care se preconizează a fi încheiat în aprilie 2027. Tranzacția este supusă mai multor condiții și se va finaliza doar dacă se obține autorizația de construire pentru dezvoltare.

Subsidiara ONE Proiect 24 SRL, controlată integral de Companie, a semnat un antecontract de vânzare-cumpărare pentru achiziția mai multor terenuri situate într-o zonă de referință a orașului Sibiu, cu o suprafață totală de aproximativ 28.825 mp, împreună cu construcțiile existente. Această tranzacție marchează intrarea One United Properties pe piața din Sibiu, și reprezintă un pas important în strategia de extindere a Companiei, continuând seria proiectelor consacrate de dezvoltări rezidențiale premium din București și Constanța. Finalizarea tranzacției este condiționată de îndeplinirea unor condiții suspensive, inclusiv emiterea autorizației finale de construire, estimată pentru finalul anului 2026.

Societatea prin filiala sa, One Proiect 22 SRL, a încheiat un contract pentru achiziția unui teren în Constanța, Faleza Nord-Pescarie, în suprafață de 34.800 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 16 mil. EUR. Prețul de achiziție va fi plătit în conformitate cu acordul final al părților, prin compensare cu o parte din dezvoltarea finalizată. Plata se va efectua conform calendarului și condițiilor stabilite în contractul de vânzare-cumpărare și se preconizează că va fi efectuată la finalizarea dezvoltării.

27. CONTINGENȚE

Grupul, în desfășurarea normală a activității, a acordat garanții pentru calitatea apartamentelor pe o perioadă de 3 ani și este obligat, prin legislația națională, să garanteze proiectarea construcției pe întreaga durată de viață a construcției. Grupul constituie provizioane pentru cea mai bună estimare a administratorilor cu privire la toate pretențiile legale cunoscute și la toate acțiunile juridice aflate în desfășurare. Grupul beneficiază de consiliere juridică cu privire la șansele de succes pentru aceste pretenții și acțiuni și nu a constituit provizioane acolo unde administratorii consideră, pe baza opiniilor consilierilor juridici, că acțiunea este puțin probabil să aibă șanse de succes.

Sistemul fiscal românesc este în continuă dezvoltare, fiind supus unor interpretări și modificări constante, uneori aplicate retroactiv. Termenul de prescripție pentru perioadele fiscale este de 5 ani. Conducerea Grupului consideră că datoriile fiscale ale Grupului au fost calculate și înregistrate conform prevederilor legale.

Există mai multe procese în care entitățile Grupului sunt implicate în desfășurarea normală a activității, lucru care, în cazul unui rezultat negativ, poate afecta operațiunile Grupului. Cu toate acestea, analizând stadiul acestor procese la data emiterii situațiilor financiare, Grupul anticipează că nu vor avea un impact semnificativ.

Lucrările la proiectul One Modrogan sunt suspendate conform unei hotărâri judecătorești pronunțate care are ca obiect anularea planului urbanistic (PUZ) și a autorizației de construire (AC). Mai multe litigii legate de această eveniment sunt în derulare, dar încă nu s-a luat o decizie finală. Conducerea Grupului a evaluat problema împreună cu consilierul juridic și a concluzionat că proiectul va fi finalizat și, prin urmare, nu va fi necesară rambursarea sumelor primite de la clienți și că activele aferente proiectelor sunt recuperabile. Conducerea Grupului nu consideră probabilitatea unei ieșiri de beneficii economice și, prin urmare, nu sunt înregistrate provizioane în acest sens. Cu toate acestea, este identificată o datorie contingentă în legătură cu obligațiile față de clienți în cazul unei hotărâri definitive adverse în cazul litigiului.

27. CONTINGENȚE (continuare)

La 30 iunie 2026, Grupul a recunoscut vânzări în valoare de 165,7 milioane RON (2025: 161,5 milioane RON) și a înregistrat costuri cu vânzări de 95,3 milioane RON (2025: 93,6 milioane RON) în legătură cu proiectul One Modrogan. Bilanțul Grupului include stocuri în valoare de 40,3 milioane RON (31 decembrie 2025: 39,5 milioane RON) și active contractuale în valoare de 20,2 milioane RON (31 decembrie 2025: 16 milioane RON), alături de plăți în avans de la clienți în valoare totală de 145,5 milioane RON (31 decembrie 2025: 145,5 milioane RON). În plus, conducerea Grupului a depus o cerere de garanție prin care a solicitat despăgubiri de 71,7 milioane EUR de la Municipiul București pentru prejudicii cauzate prin eliberarea de documente care ulterior au fost considerate ilegale. Această cerere este în prezent suspendată până la finalizarea litigiilor menționate mai sus.

O decizie a Curții Constituționale a României emisă în data de 9 aprilie 2025 reprezintă o schimbare semnificativă, având un impact pozitiv asupra stabilității juridice a sectorului imobiliar din România. Decizia a declarat neconstituțională hotărârea Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 10/2015, care permitea anularea autorizațiilor de construire aflate în litigiu, în cazul în care acestea se aflau în litigiu la momentul anulării Planului Urbanistic Zonal (PUZ) aferent. Această interpretare genera incertitudine juridică și contrazicea prevederile art. 23 din Legea nr. 554/2004, care stipulează clar că anularea unui PUZ produce efecte doar pentru viitor.

În urma acestei decizii, regula inițială este restabilită: odată emisă legal, o autorizație de construire rămâne valabilă chiar dacă PUZ-ul pe baza căruia a fost emisă este ulterior anulat. Prin urmare, decizia CCR confirmă că anularea PUZ-ului nu afectează autorizațiile existente, indiferent dacă acestea sunt contestate în instanță. Aceasta decizie reafirmă protecția juridică a drepturilor deja dobândite prin acte administrative.

Decizia CCR stabilește un cadru juridic mai previzibil și mai sigur pentru planificare, investiții și construcții în România, fiind eliminat riscul pierderii autorizațiilor din cauza anulării PUZ-urilor. Pe scurt, decizia aduce un plus de certitudine juridică în sectorul imobiliar, încurajând o creștere stabilă și restabilind încrederea investitorilor în piața dezvoltărilor imobiliare din România.

28. EVENIMENTE ULTERIOARE

La data de 15 octombrie 2025, a avut loc Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor nr. 79. În cadrul acesteia, acționarii au aprobat, printre altele, răscumpărarea de către Societate a propriilor acțiuni, prin derularea uneia sau mai multor oferte publice de cumpărare, cu plata în numerar, în scopul reducerii capitalului social al Societății.

Perioada de derulare a ofertei publice de cumpărare în numerar a propriilor acțiuni a fost 01.07.2026–14.07.2026, perioadă în care au fost răscumpărate în total 4.307.178 de acțiuni, la un preț unitar de 33 RON/acțiune.

În urma Ofertei și ținând cont de deținerile anterioare de acțiuni proprii, Societatea deține în prezent un total de 5.376.578 de acțiuni proprii, reprezentând 4,87% din capitalul social al Societății, după cum urmează:

- 1.069.400 de acțiuni, reprezentând 0,97% din capitalul social al Societății, sunt acțiuni proprii deținute de Societate anterior Ofertei; și
- 4.307.178 de acțiuni, reprezentând 3,90% din capitalul social al Societății, sunt acțiuni achiziționate în cadrul Ofertei.

În conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 79 / 15 octombrie 2025, acțiunile achiziționate de Societate în cadrul Ofertei (4.307.178 de acțiuni) vor fi ulterior anulate, ca parte a unei operațiuni de reducere a capitalului social, care urmează să fie aprobată în continuare de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate spre emitere la 25 august 2026 și semnate în numele acesteia de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar