

Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 42/2026

Conform prevederilor Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și Regulamentului Autorității de Supraveghere Financiară nr. 5/2018 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile art. 99 din Codul Bursei de Valori București, Titlul II, Emitenți și Instrumente Financiare.

Data raportului:	26.08.2026
Denumirea entității emitente:	One United Properties S.A.
Sediul social:	București Sectorul 1, Strada Maxim Gorki, Nr. 20
Nr. Reg. Com.:	J2007021705402
Cod unic de înregistrare:	22767862
Capital social:	1.105.000.000 RON
Număr de acțiuni emise:	110.500.000 acțiuni ordinare
Simbol	ONE
Piața de tranzacționare:	Bursa de Valori București, Segmentul Principal, Categoria Premium

Evenimente importante de raportat: Rezultate S1 2026

Conducerea One United Properties S.A. (denumită în continuare „Compania” sau „Grupul”), principalul investitor și dezvoltator imobiliar de proiecte sustenabile rezidențiale, de birouri și mixte listat din România, a încheiat S1 2026 cu o Valoare Ajustată a Activului Net¹ atribuibilă acționarilor Companiei de 1,24 miliarde de euro, corespunzătoare unei VAN per acțiune de 61,91 lei (11,79 euro). Totalul activelor aflate sub control s-a ridicat la 2,04 miliarde de euro, în timp ce indicatorul loan-to-value, calculat ca raport între datoria externă totală și totalul activelor aflate sub control pe baza calculului VAN Ajustată, s-a situat la 16,5%.

Dimensiunea portofoliului de dezvoltări și a portofoliului generator de venituri al Companiei a continuat să se extindă. La data de 30 iunie 2026, One United Properties avea în construcție 3.939 de unități rezidențiale și 43 mii mp de proprietăți destinate închirierii, cu o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) cumulată de 1,53 miliarde de euro, în timp ce portofoliul de terenuri cuprindea 538,9 mii mp de terenuri aflate în proprietate sau pentru care fuseseră încheiate pre-contracte de cumpărare, cu drepturi de construire supratereane brute de 1,34 milioane mp

¹Valoarea Ajustată a Activului Net 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.



și o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) estimată la 2,7 miliarde de euro. Se estimează că portofoliul de terenuri va permite dezvoltarea a aproximativ 11.000 de unități rezidențiale și 106 mii mp de proprietăți destinate închirierii.

În situațiile financiare consolidate IFRS pentru S1 2026, Compania a înregistrat o cifră de afaceri de 440,3 milioane de lei, un profit brut de 96,5 milioane de lei și un profit net de 79,2 milioane de lei. Rezultatele din S1 2026 reflectă impactul temporar asupra momentului recunoașterii veniturilor generat de implementarea noului cadru legislativ aplicabil pieței imobiliare rezidențiale din România începând din luna decembrie 2025. În baza noului cadru, antecontractele de vânzare-cumpărare pot fi semnate numai după finalizarea unor proceduri cadastrale și administrative suplimentare, inclusiv a procesului de preapartamentare. Pentru dezvoltările în cazul cărora acest proces nu a fost încă finalizat, tranzacțiile sunt reflectate inițial ca rezervări și ulterior transformate în antecontracte de vânzare-cumpărare. Întrucât recunoașterea veniturilor conform IFRS 15 este legată de antecontractele de vânzare-cumpărare semnate, rezervările, în sine, nu îndeplinesc condițiile pentru recunoașterea contabilă a veniturilor. Pentru a oferi investitorilor o imagine comparabilă asupra performanței de bază a Companiei, analiza rezultatelor include, de asemenea, valori comparabile ajustate de conducere, care exclud impactul temporar asupra momentului recunoașterii conform IFRS 15 generat de modificările legislative.

În acest context, One United Properties a înregistrat tranzacții rezidențiale în valoare de 106,1 milioane de euro în S1 2026, 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. Din valoarea totală a tranzacțiilor, 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 creștere cu 24% comparativ cu S1 2025, susținut de mixul de produse cu o valoare mai ridicată și de noile lansări, inclusiv One Floreasca Sunset, unde aproximativ 73% dintre unități au fost rezervate la scurt timp după lansare.

Veniturile IFRS din segmentul rezidențial au avut valoarea de 230,5 milioane de lei în S1 2026, în scădere cu 64% față de anul precedent. La nivel comparabil, excluzând impactul temporar asupra momentului recunoașterii generat de modificările legislative, veniturile din segmentul rezidențial ar fi avut valoarea de 532,6 milioane de lei, în scădere cu 17% față de anul precedent. Venitul net din proprietăți rezidențiale a ajuns la 59,5 milioane de lei, față de 231,6 milioane de lei în S1 2025, în timp ce marja netă din vânzările rezidențiale s-a situat la 25,8%. La nivel comparabil, venitul net din proprietăți rezidențiale s-ar fi ridicat la 177,2 milioane de lei.

La nivel consolidat, rezultatul din activitatea de exploatare a avut valoarea de 157,2 milioane de lei în S1 2026, comparativ cu 335,8 milioane de lei în S1 2025, în timp ce profitul brut a ajuns la 96,5 milioane de lei, iar profitul net a avut valoarea de 79,2 milioane de lei. La nivel comparabil, rezultatul din activitatea de exploatare ar fi avut valoarea de 274,9 milioane de lei, profitul brut de 214,2 milioane de lei, iar profitul net de 178,1 milioane de lei. Evoluția față de anul precedent reflectă în principal decalajul temporar al recunoașterii veniturilor conform IFRS 15, alături de profilul actual de maturitate al portofoliului de dezvoltări, o pondere semnificativă a acestora apropiindu-se de finalizare și livrare.



Portofoliul de proprietăți destinate închirierii a continuat să genereze venituri recurente stabile. Veniturile din chirii, inclusiv veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, au crescut cu 3% față de anul precedent, la 83,9 milioane de lei, în timp ce venitul net din chirii a crescut cu 6% comparativ cu anul precedent, la 56,8 milioane de lei. La data de 30 iunie 2026, portofoliul actual de închirieri cuprindea 152 mii mp de suprafață închiriabilă brută (GLA), cu o chirie nominală anualizată de 28,6 milioane de euro, un grad de închiriere de 95% și 93% dintre chiriași deja mutați, în timp ce durata medie ponderată rămasă a contractelor de închiriere (WAULT) era de 5,2 ani. În urma finalizării One Gallery, One Technology District și Mondrian Hotel, portofoliul total de închirieri este estimat să ajungă la 195 mii mp de suprafață închiriabilă brută (GLA) până la finalul anului 2026, cu o chirie nominală anualizată 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.

Compania traversează în prezent cea mai importantă perioadă de livrări rezidențiale din istoria sa. După încheierea S1 2026, lucrările de construcție la One High District au fost finalizate, procesul de recepție a lucrărilor pentru One Lake District Faza 1 a fost inițiat, iar procesul de recepție a lucrărilor pentru One Technology District a fost finalizat.

Disponibilitatea raportului

Rezultatele financiare consolidate interimare ale One United Properties pentru S1 2026, însoțite de Raportul Administratorului, sunt disponibile pe website-ul Companiei, www.one.ro, în secțiunea Relații cu Investitorii, pe website-ul Bursei de Valori București, www.bvb.ro, precum și anexat prezentului Raport.

Teleconferință cu investitorii

Conducerea va organiza o teleconferință pentru prezentarea rezultatelor financiare din S1 2026. Teleconferința în limba engleză, organizată pentru analiști, investitori de retail și investitori instituționali, va avea loc în data de 27 august, la ora 10:00, ora Bucureștiului. Pentru a participa la teleconferința privind rezultatele din S1 2026, persoanele interesate sunt invitate să se înregistreze la: <https://www.one.ro/ro/relatii-investitori/>. Participanții înregistrați vor primi prin e-mail o confirmare cu detaliile de conectare.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu