



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 10/2026

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:	12.03.2026
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: Stabilirea unei prezențe pe piața rezidențială din Statele Unite și prima achiziție de teren

One United Properties S.A. (denumită în continuare „Compania”) informează piața cu privire la decizia de a intra pe piața imobiliară rezidențială din Statele Unite ale Americii și finalizarea primei achiziții de teren în SUA, prin intermediul Mill Creek Residences LLC, o filială deținută integral de One United Properties LLC, entitatea holding a Companiei din Statele Unite.

Intrarea Companiei pe piața din Statele Unite este rezultatul unui proces de analiză a piețelor internaționale desfășurat pe parcursul mai multor ani, inițiat încă din 2020 și intensificat la începutul anului 2024, perioadă în care Compania a evaluat multiple jurisdicții din afara României. Majoritatea acestor piețe nu au fost, în cele din urmă, considerate adecvate, din cauza lichidității limitate a pieței, a dimensiunii insuficiente, a complexității cadrului de reglementare sau a unui profil risc-randament care nu a îndeplinit criteriile investiționale ale Companiei.

Statele Unite reprezintă prima piață internațională care corespunde criteriilor investiționale ale Companiei, având în vedere dimensiunea pieței, lichiditatea ridicată, participarea investitorilor instituționali și cadrul de dezvoltare predictibil.

Este important de subliniat că intrarea Companiei în Statele Unite nu reprezintă o expansiune geografică generică. Strategia se bazează pe o abordare selectivă, care vizează piețe rezidențiale specifice caracterizate de factori structurali de cerere, non-ciclici, și de o ofertă limitată de locuințe, elemente care susțin vizibilitatea dezvoltărilor pe termen lung și reziliența prețurilor.



În urma analizei realizate, Compania a identificat Nashville (statul Tennessee) și Miami (statul Florida) drept cele două piețe principale vizate în cadrul acestei inițiative, având în vedere creșterea susținută a populației și a numărului de gospodării, economiile locale diversificate, deficitul structural de locuințe, disponibilitatea limitată a terenurilor pentru dezvoltări în zone prime, precum și un mediu investițional favorabil și transparent pentru dezvoltatorii rezidențiali.

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 are o suprafață totală de 4,53 acri, echivalentul a aproximativ 18.332 mp. Compania are, de asemenea, sub contract și va achiziționa încă două parcele de teren adiacente, cu o suprafață totală de 1,86 acri (7.527 mp). Astfel, suprafața totală a terenului de 6,39 acri (25.859 mp) va permite dezvoltarea a 42 de case tip townhouse și a unui clubhouse, cu o suprafață totală construibilă de aproximativ 107.500 sqf (9.987 mp). Dezvoltarea va purta numele One Liberty Pike și va avea o valoare brută de dezvoltare (GDV) de 60 milioane USD.

Zona metropolitană Nashville se numără printre regiunile cu cea mai rapidă creștere din Statele Unite, susținută de o expansiune demografică constantă și de o bază economică diversificată. Conform unui raport independent publicat în 2025, regiunea se confruntă cu un deficit de locuințe estimat la aproximativ 90.000 de unități rezidențiale, reflectând un dezechilibru structural între cerere și ofertă. Franklin este recunoscut drept una dintre cele mai prospere și atractive subpiețe rezidențiale din zonă, caracterizată prin infrastructură publică solidă, instituții educaționale performante, rate scăzute ale criminalității și disponibilitate limitată a noilor dezvoltări rezidențiale.

În plus față de Tennessee, Compania continuă să evalueze oportunități de dezvoltare în zona metropolitană Miami, pe care o consideră o piață rezidențială foarte lichidă, susținută de o cerere internă și internațională constantă, migrație netă ridicată și o economie diversificată care include sectoare precum finanțe, sănătate, logistică, tehnologie și comerț internațional.

Prezența Companiei în Statele Unite va fi dezvoltată printr-o abordare etapizată, alocarea capitalului fiind supusă aprobărilor interne și unor criterii stricte de investiție, în conformitate cu standardele de management al riscului ale Companiei.

Pentru a sprijini transparența și pentru a oferi investitorilor context suplimentar, Compania informează piața că un scurt material video de tip Q&A, în care Co-CEO și cofondatorii Companiei, Andrei Diaconescu și Victor Căpitanu, discută motivele care stau la baza acestei decizii și piețele țintă selectate, este disponibil la următorul [LINK](#).

Compania va continua să informeze piața cu privire la evoluțiile semnificative legate de această inițiativă, în conformitate cu cerințele legale și de reglementare aplicabile.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Capitanu

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Andrei Diaconescu