



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 19/2026

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:	23.04.2026
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: Trading update din T1 2026

Conducerea One United Properties S.A. (denumită în continuare „Compania”) furnizează pieței informații generale și provizorii cu privire la indicatorii cheie de performanță ai Societății pentru perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2026. One United Properties va publica rezultatele financiare pentru T1 2026 în data de 14 mai 2026, la ora 8:00. Informațiile furnizate în acest document sunt preliminare, pot suferi modificări și pot fi diferite de cifrele finale care vor fi prezentate în cadrul raportului financiar.

Vânzări și pre-vânzări rezidențiale

În T1 2026, One United Properties a înregistrat tranzacții rezidențiale totale în valoare de 60,4 milioane de euro, incluzând vânzări, pre-vânzări și rezervări, care corespund unui număr de 144 de unități rezidențiale și comerciale, cu o suprafață totală de 14.330 mp, precum și 243 de locuri de parcare și spații de depozitare. Datele nu sunt direct comparabile cu aceeași perioadă a anului trecut, întrucât noțiunea de rezervare a fost introdusă începând cu anul 2026 în baza noului cadru legislativ din România, ceea ce modifică momentul recunoașterii angajamentelor clienților. Cu toate acestea, în scop informativ, în T1 2025 Grupul a vândut și pre-vândut 146 de unități, cu o suprafață totală de 14.794 mp, precum și 117 locuri de parcare și spații de depozitare, pentru suma de 45,1 milioane de euro.



Începând cu anul 2026, piața rezidențială din România funcționează în baza unui nou cadru de reglementare privind plățile în avans efectuate de clienți. Conform noilor reguli, avansurile sunt structurate pe etape și corelate cu progresul construcției. De regulă, clienții achită inițial o rezervare de 5%, urmată de o primă tranșă inclusă în etapa structurii, astfel încât primul avans de 20% este, în general, așteptat în aproximativ două luni de la rezervare pentru dezvoltările noi, urmat de încă 20% la finalizarea structurii de rezistență, iar diferența rămasă este achitată la livrare. În total, avansurile sunt plafonate la 45% din valoarea contractului, din care până la 25% sunt alocate etapei de structură și până la 20% lucrărilor de instalații și lucrărilor mecanice, electrice și sanitare. Prin urmare, tranzacțiile care, în mod istoric, ar fi fost înregistrate drept pre-vânzări sunt reflectate inițial drept rezervări și se transformă în pre-vânzări odată cu încasarea primei tranșe de 20%. În consecință, acest aspect va influența momentul recunoașterii veniturilor în perioada următoare, întrucât, conform IFRS 15, veniturile sunt recunoscute pe baza contractelor de pre-vânzare semnate, în timp ce rezervările în sine nu determină recunoașterea veniturilor. Astfel, o parte din activitatea tranzacțională poate fi reflectată în venituri cu un decalaj comparativ cu perioadele anterioare, fără a afecta cererea de bază sau fluxurile de numerar contractate.

Pre-vânzările și rezervările din T1 2026 la nivelul întregului portofoliu, incluzând dezvoltările finalizate și cele aflate în construcție, împreună cu numărul total de unități vândute sau rezervate de la lansare până la 31 martie 2026, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Livrare estimată	Unități contractate în T1 2026	Total unități contractate de la începerea construcției	Total unități dezvoltate	Unități disponibile pentru vânzare
One Floreasca Sunset	T3 2028	79	85	227	142
One Lake District Faza 2	T3 2027	21	493	863	370
One Academy Club	T4 2027	12	91	159	68
One High District	T2 2026	10	740	841	101
One Lake Club Faza 1	T2 2026	7	389	601	212
Alte dezvoltări		15	3.181	3.535	354
TOTAL UNITĂȚI CONTRACTATE		144	4.979	6.226	1.247

Cererea din T1 2026 a fost susținută în principal de dezvoltările recent lansate, în special One Floreasca Sunset, unde aproximativ 36% dintre unitățile rezidențiale și comerciale au fost rezervate în termen de 10 zile de la lansare, iar dinamica solidă a continuat și în T2 2026. La data prezentului raport, dezvoltarea este deja rezervată în mare măsură, fiind una dintre cele mai de succes lansări ale One United Properties, susținând strategia de vânzări a Companiei și confirmând cererea solidă pentru produsul ONE.

Rezultatele din T1 2026 reflectă o schimbare în mixul de vânzări al Companiei comparativ cu ultimii doi ani, când un număr mai mare de vânzări a fost semnat în cadrul dezvoltărilor deja aflate în construcție, pe fondul unui număr limitat de lansări noi. În 2026, One United Properties intră în cel mai amplu ciclu de livrări de până acum, cu o pondere semnificativă din portofoliu deja pre-vândută, ceea ce creează premisele pentru accelerarea lansării unor dezvoltări noi și extinderea portofoliului de vânzări. În acest context, rezervările înregistrate în T1 2026 reprezintă principalul indicator al cererii pentru acest nou val de dezvoltări, în noul cadru legislativ. Din totalul tranzacțiilor rezidențiale înregistrate în T1 2026, 58,2 milioane de euro sunt aferente rezervărilor, în timp ce 2,1 milioane de euro reprezintă pre-vânzări contractate, reflectând stadiul incipient al dezvoltărilor recent lansate.



Această schimbare în mixul de vânzări se reflectă deja în dinamica prețurilor. Prețul mediu pentru unitățile contractate a ajuns la 3.843 euro/mp în T1 2026, comparativ cu 2.881 euro/mp în T1 2025, reprezentând o creștere de 33% față de aceeași perioadă a anului anterior, determinată în principal de poziționarea dezvoltărilor recent lansate, cu o pondere mai ridicată a unităților high-end. Această evoluție a fost generată în mare măsură de activitatea tranzacțională din dezvoltările lansate recent, precum One Floreasca Sunset și One Academy Club.

La data de 31 martie 2026, 73% din toate unitățile aflate în construcție erau deja contractate, 1.135 de unități fiind disponibile în portofoliul echipei de vânzări. La nivelul întregului portofoliu rezidențial finalizat, Grupul are disponibile pentru vânzare alte 112 unități, dintre care 77 de unități în dezvoltări finalizate în cursul anului 2025 și 35 de unități în dezvoltări finalizate înainte de 2025.

Sumele datorate în baza contractelor încheiate cu clienții la 31 martie 2026 sunt de 410 milioane de euro în numerar suplimentar până în 2029 (156 de milioane de euro în 2026, 160 de milioane de euro în 2027, 66 de milioane de euro în 2028 și 28 de milioane de euro în 2029). 17 milioane de euro au fost încasate numai în T1 2026. Aceste încasări deja contractate susțin un flux de numerar predictibil pentru următorii trei ani.

Pentru a răspunde cererii și a capta interesul din piața rezidențială, Compania intenționează să continue extinderea portofoliului de vânzări în 2026 prin noi lansări, inclusiv unități în cadrul viitoarelor dezvoltări One City Club, One Cotroceni Towers și One Park Lane în București, One Mamaia Nord Faza 3 în Constanța și One Riverfront în Sibiu.

Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri în T1 2026 a fost de 7,2 milioane de euro, în creștere cu 3% față de T1 2025. Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la 31 martie 2026 este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Status	Livrare/ Achiziție	Suprafață închiriatibilă brută (GLA)	% Închiriat / Pre- închiriat	% Chiriași mutați
One Tower	Dezvoltare	2020	24.073	100%	100%
One Cotroceni Park 1	Dezvoltare	2022	47.001	99%	91%
Bucur Obor	Achiziție	2022	25.215	87%	87% ¹
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12.000	100%	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltare	2023	35.797	100%	81%
Eliade Tower	Achiziție	2022	7.860	87%	87%
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI			151.946	97%	90%
One Gallery	În dezvoltare	2026	14.845	100%	n/a
One Technology District	În dezvoltare	2026	21.514	100%	n/a
Mondrian Hotel	În dezvoltare	2026	6.447	100%	n/a

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

În T1 2026, One United Properties a închiriat și pre-inchiriat 4.635 mp de spații de birouri și retail din cadrul portofoliului său comercial.



Dezvoltări

La 31 martie 2026, One United Properties avea în construcție un total de 4.154 de unități, precum și 45.500 mp de spații de birouri și comerciale, cu o valoare totală brută de dezvoltare (GDV) de peste 1,6 miliarde de euro.

Portofoliul de terenuri

La 31 martie 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 supraterane 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 clădiri comerciale pentru închiriere. Dintre clădirile comerciale, 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.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu