

An architectural rendering of a modern, multi-story building with a glass facade. The building features a prominent overhang supported by columns. In the foreground, a paved courtyard area is populated with several people, including a family with a child, and a silver car. The scene is set against a bright sky with a sunburst effect, and lush green trees are visible on the right side.

one

UNITED PROPERTIES

2026

R A P O R T T 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 31 martie 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 31 martie 2026

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	5
EVENIMENTE CHEIE	7
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	12
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE	18
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE	21
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)	22
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)	23
BILANȚ CONSOLIDAT (RON)	24
BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)	25
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	26
DESPRE ONE UNITED PROPERTIES	27
DECLARAȚIA CONDUCERII	31

one
UNITED PROPERTIES

Shaping life

ONE FLOREASCA SUNSET. CONTINUĂM POVEȘTEA ÎN FLOREASCA.

Lansarea One Floreasca Sunset extinde prezența noastră într-una dintre cele mai căutate zone rezidențiale ale Bucureștiului. Poziționarea la intersecția dintre trei lacuri și priveliștile deschise au generat un interes puternic încă din primele zile de la lansare, cu un volum solid de vânzări care confirmă cererea constantă a pieței pentru adresele premium din nordul Capitalei.



Află mai multe



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 T1 2026 și asupra dezvoltărilor recent lansate. În consecință, Compania a recunoscut în veniturile raportate doar o parte limitată a noilor vânzări încheiate în T1 2026, în pofida cererii de bază solide, a activității de rezervare și a încasărilor de numerar de la clienți. Prin urmare, rezultatele financiare din T1 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 T1 2026

- One United Properties a înregistrat o **cifră de afaceri** de **176,5 milioane de lei** în T1 2026, în scădere cu 51% față de 2025, 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 1 ianuarie 2026, care influențează momentul recunoașterii veniturilor conform IFRS 15. Pe o bază comparabilă cu T1 2025, excluzând astfel impactul temporar generat de modificările legislative din piață și decalajul aferent momentului recunoașterii veniturilor conform IFRS 15, cifra de afaceri s-ar fi ridicat la 308,6 milioane de lei (-15% comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent).
- Veniturile din **segmentul rezidențial** s-au ridicat la **122,6 milioane de lei**, în scădere cu 60% comparativ cu anul precedent. Venitul net din proprietăți rezidențiale s-a ridicat la **39,4 milioane de lei**, în scădere cu 65% față de anul anterior, **marja netă din vânzările rezidențiale fiind de 32,1%**.
- **Veniturile din chirii**, inclusiv veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, au crescut cu 5% față de anul precedent, la **42,7 milioane de lei** în T1 2026, reflectând portofoliul comercial stabil.
- **Profitul brut** a ajuns la **23,8 milioane de lei** în T1 2026, în scădere cu 79% comparativ cu anul precedent, în timp ce rezultatul net s-a ridicat la **21,5 milioane de lei** pentru T1 2026, în scădere cu 78% față de anul anterior, ambele reflectând impactul temporar generat de modificarea legislației imobiliare, nu fundamentele cererii sau performanța operațională. La nivel comparabil cu T1 2025, profitul brut și profitul net s-ar fi ridicat la 82,2 milioane de lei (-27% comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent), respectiv 70,5 milioane de lei (-27% comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent).
- Rezultatele din T1 2026 sunt **în linie cu bugetul Companiei** atât la nivelul cifrei de afaceri, cât și al profitului brut, conducerea anticipând impactul modificării legislative la momentul pregătirii bugetului.
- **Poziția de numerar** s-a ridicat la **394,6 milioane de lei**, în scădere cu 40% comparativ cu finalul anului 2025, pe fondul activității intense de dezvoltare derulate în T1 2026.
- Indicatorul **loan-to-value brut** s-a situat la **34%** la finalul lui T1 2026, în scădere cu 2pp față de finalul anului 2025, menținându-se în intervalul conservator specific companiilor imobiliare europene listate. **Datoria netă** a fost de **1,1 miliarde de lei**, reprezentând 17% din totalul activelor de 6,5 miliarde de lei.

Evenimente cheie în T1 2026

- **144 de apartamente și unități comerciale**, cu o suprafață totală de 14.330 mp, precum și 243 de locuri de parcare și spații de depozitare au fost vândute, pre-vândute și rezervate pentru un total de **60,4 milioane de euro** în T1 2026, dintre care 58,2 milioane de euro au fost aferente rezervărilor, iar 2,1 milioane de euro pre-vânzărilor contractate.
- 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 de cererea pentru dezvoltările **One Floreasca Sunset** și **One Academy Club**.
- La data de 31 martie 2026, **73% din unitățile aflate în construcție erau deja contractate**, 1.135 de unități fiind disponibile în portofoliul echipei de vânzări. La nivelul dezvoltărilor finalizate, sunt disponibile alte 112 unități.
- Sumele care urmează să fie încasate în baza contractelor încheiate cu clienții la 31 martie 2026 sunt de **410 milioane de euro în numerar suplimentar până în 2029**, reprezentând cel mai ridicat nivel al încasărilor viitoare contractate înregistrat până în prezent de Companie.
- **Chiria nominală** generată de portofoliul de închirieri pentru T1 2026 a fost de **6,2 milioane de euro**, în creștere cu 3% față de anul precedent, reflectând cererea constantă din partea chiriașilor. În T1 2026, One United Properties a **închiriat și pre-închiriat 4.635 mp** de spații comerciale.
- Grupul a investit aproximativ **20 de milioane de euro** în T1 2026 pentru extinderea portofoliului de dezvoltare, susținând astfel creșterea viitoare.

Teleconferință rezultate T1 2026

18 mai 2026

11:00 AM EEST | 10:00 AM CEST | 9:00 AM GMT

Vă invităm să participați la teleconferința privind rezultatele financiare din T1 2026, alături de conducerea One United Properties, pentru a discuta despre performanța din primele trei luni ale anului 2026, precum 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

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

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 și antecontractele de vânzare-cumpărare. Conform noilor reguli, plățile în avans sunt structurate pe etape și corelate cu progresul construcției. Pentru dezvoltările în cazul cărora subdivizarea preliminară a unităților a fost deja finalizată, clienții achită de regulă un avans inițial de 25% la semnarea contractului de pre-vânzare, urmat de încă 20% la finalizarea structurii de rezistență, iar diferența rămasă este achitată la livrare. Pentru dezvoltările recent lansate, în cazul cărora procesul de înregistrare cadastrală nu este încă finalizat, tranzacțiile pot fi reflectate inițial drept rezervări, însoțite de regulă de o taxă de rezervare de 5%, înainte de a se transforma în pre-vânzări odată cu finalizarea procedurilor administrative relevante și semnarea contractelor de pre-vânzare aferente. 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. Această nouă structură de plată influențează momentul recunoașterii veniturilor, întrucât, conform IFRS 15, veniturile sunt recunoscute pe baza contractelor de pre-vânzare semnate, în timp ce rezervările în sine nu determină recunoașterea veniturilor.

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 solide lansări ale One United Properties, susținând strategia de vânzări a Companiei și confirmând cererea ridicată 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 (pre-vândute sau rezervate), 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 închiriazibilă 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%
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



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

Doar în T1 2026, Grupul a investit aproximativ 20 de milioane de euro în extinderea portofoliului său de dezvoltare, excluzând costurile de construcție și cheltuielile operaționale, susținând astfel creșterea viitoare.

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 supraterebră brută (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.

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 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). **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 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 va fi 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.**

În cadrul AGA, acționarii au aprobat, de asemenea, bugetul pentru 2026. În 2026, cifra de afaceri este estimată să crească cu 9%, la 1,56 miliarde de lei, susținută de creșterea ambelor linii principale de business – vânzările rezidențiale și veniturile din chirii. Veniturile din vânzarea proprietăților rezidențiale sunt estimate să crească cu 15%, la 1,22 miliarde de lei, determinate în principal de livrarea dezvoltărilor aflate în prezent în stadii avansate de construcție, alături de contribuția noilor dezvoltări programate pentru lansare pe parcursul anului. Veniturile din chirii, inclusiv veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, sunt estimate să crească cu 16%, la 186,7 milioane de lei, susținute de stabilizarea și închirierea integrală a unor active cheie precum One Cotroceni Park Fazele 1 și 2, One Tower, One Victoriei Plaza și Bucur Obor. Prin urmare, profitul din exploatare este estimat să crească cu 8%, la 621,7 milioane de lei, reflectând impactul combinat al livrărilor rezidențiale mai ridicate și al extinderii continue a portofoliului generator de venituri. Profitul brut este estimat să ajungă la 551,6 milioane de lei în 2026, reprezentând o creștere de 8% comparativ cu 2025. **Mai multe informații despre bugetul pentru 2026 sunt disponibile AICI.**



PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL

Lichiditate

În T1 2026, ONE a fost a 13-a cea mai tranzacționată acțiune de la BVB din punct de vedere al lichidității absolute și a 10-a cea mai tranzacționabilă acțiune după lichiditate raportată la free-float, înregistrând tranzacții de 97,7 milioane de lei. Capitalizarea bursieră la 31 martie 2026 a fost de 3,2 miliarde de lei. În T1 2026, acțiunile ONE au scăzut cu 1,2%, în timp ce indicele BET a crescut cu 13,7%.



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

Context important privind noul cadru legislativ aplicabil sectorului imobiliar din România

Începând din 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 veniturile recunoscute 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 T1 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 pe parcursul anului 2026.

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, 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.

Pentru informații suplimentare, Compania a pregătit un material video în care Andrei Diaconescu, co-CEO One United Properties, explică impactul noii legislații asupra sectorului imobiliar din România și asupra rezultatelor financiare ale Companiei, disponibil [AICI](#).



ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties s-a ridicat la 176,5 milioane de lei în T1 2026, în scădere cu 51% față de anul precedent (308,6 milioane de lei, -15% comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, pe o bază comparabilă, excluzând impactul temporar al modificărilor legislative). Veniturile din vânzarea de proprietăți rezidențiale au scăzut cu 60%, la 122,6 milioane de lei (254,8 milioane de lei, -18% comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, pe o bază comparabilă). 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 s-a ridicat la 39,4 milioane de lei în T1 2026 (97,8 milioane de lei, pe o bază comparabilă), comparativ cu 111,1 milioane de lei în T1 2025, în timp ce segmentul rezidențial a continuat să genereze o marjă netă solidă de 32,1%, o scădere moderată comparativ cu marja netă de 35,9% înregistrată în T1 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 T1 2026 reflectă atât mixul actual de vânzări, caracterizat de o contribuție mai ridicată din partea dezvoltărilor recent lansate comparativ cu anul anterior, 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 din divizia comercială și veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, au ajuns la 42,7 milioane de lei în T1 2026, marcând o creștere de 5% comparativ cu T1 2025, determinată de stabilizarea continuă și maturitatea operațională a portofoliului comercial. Venitul net din chirii a crescut cu 11% față de anul precedent, ajungând la 28,4 milioane de lei, susținut de un grad de ocupare mai ridicat la nivelul portofoliului de birouri comparativ cu perioada similară a anului anterior. Portofoliul de închirieri al Companiei avea un grad de închiriere de 97% la 31 martie 2026, 90% dintre chiriași fiind mutați.

În T1 2026, One United Properties nu a înregistrat câștiguri din proprietăți pentru închiriat aflate în dezvoltare, investiții imobiliare finalizate sau investiții imobiliare destinate dezvoltării ulterioare, similar cu T1 2025. Câștigurile din investiții imobiliare au reprezentat o pierdere de 1,4 milioane de lei în T1 2026, comparativ cu un câștig de 1,6 milioane de lei în T1 2025.

Cheltuielile generale și administrative (G&A) au crescut la 28,2 milioane de lei în T1 2026, comparativ cu 15,6 milioane de lei în T1 2025, majorarea reflectând în principal recunoașterea unor cheltuieli de 10,3 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 6,9 milioane de lei, comparativ cu 4,7 milioane de lei în T1 2025. Din această sumă, 5 milioane de lei au reprezentat sponsorizări aferente CSR realizate în cursul lui T1 2026, care se preconizează că vor fi parțial deduse din impozitul pe profit.



Rezultatul din activitatea de exploatare (EBITDA) s-a ridicat la 33,4 milioane de lei în T1 2026 (91,8 milioane de lei, pe o bază comparabilă), în timp ce profitul brut a ajuns la 23,8 milioane de lei (82,2 milioane de lei, pe o bază comparabilă), iar profitul net a fost de 21,5 milioane de lei (70,5 milioane de lei, pe o bază comparabilă). Impozitul pe profit s-a ridicat la 2,4 milioane de lei pentru T1 2026, din care 1,4 milioane de lei au reprezentat cheltuieli efective cu impozitul pe profit, iar 1 milion de lei reprezintă impozitul amânat pe profit.

Evoluția din T1 2026 comparativ cu T1 2025 reflectă în principal impactul noului cadru legislativ aplicabil sectorului rezidențial, etapa actuală a ciclului de dezvoltare, precum și contextul macroeconomic temporar mai dificil din România, inclusiv dinamica mai redusă a PIB-ului și tendințele mai temperate ale consumului, și nu o modificare a fundamentelor cererii sau a performanței operaționale. Rezultatele financiare înregistrate în T1 2026 au fost în linie cu așteptările conducerii și cu bugetul Companiei pentru 2026, atât la nivelul cifrei de afaceri, cât și al profitului brut, aceste efecte temporare de decalaj fiind deja anticipate la momentul elaborării bugetului.

Pozițiile P&L selectate (RON)	T1 2026	T1 2025	Δ %
Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale	122.632.012	309.105.777	-60%
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(81.276.269)	(193.576.388)	-58%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	39.400.903	111.111.203	-65%
Venituri din chirii incl. venituri din serviciile către chiriași	42.655.517	40.558.560	5%
Cheltuieli din serviciile către chiriași	(10.808.872)	(10.213.149)	6%
Venitul net din chirii	28.432.467	25.712.397	11%
Câștiguri din investiții imobiliare	(1.410.761)	1.630.041	-
Cheltuieli G&A (incl. impactul non-cash al SOP)	(28.168.551)	(15.582.357)	81%
Alte cheltuieli de exploatare	(6.854.171)	(4.746.485)	44%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	33.371.716	120.525.587	-72%
EBT¹	23.823.235	112.314.390	-79%
Profit net¹	21.455.920	96.188.959	-78%

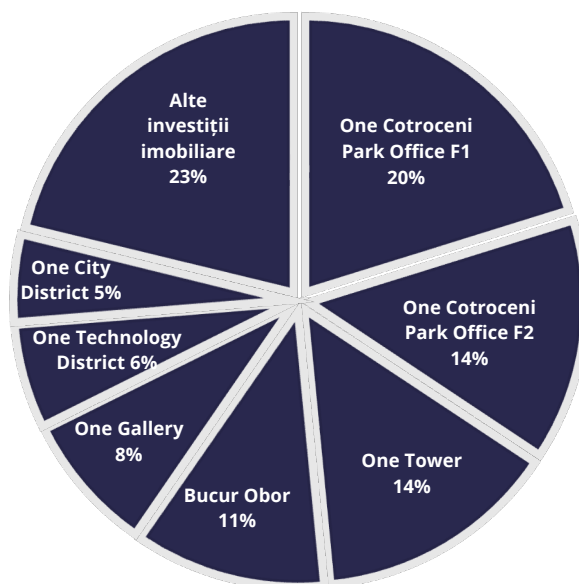
Pe o bază comparabilă cu T1 2025, excluzând astfel impactul temporar generat în T1 2026 de modificările legislative aplicabile pieței rezidențiale din România și decalajul aferent momentului recunoașterii veniturilor conform IFRS 15, veniturile din vânzarea proprietăților rezidențiale în T1 2026 s-ar fi ridicat la 254,8 milioane de lei (-18% comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent), venitul net din proprietăți rezidențiale s-ar fi ridicat la 97,8 milioane de lei (-12% comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent), profitul brut s-ar fi ridicat la 82,2 milioane de lei (-27% comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent), în timp ce profitul net s-ar fi ridicat la 70,5 milioane de lei (-27% comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Aceste valori sunt furnizate exclusiv în scop ilustrativ și nu reprezintă informații financiare IFRS.



ACTIVE

Activele totale au avut p evoluție în mare parte stabilă la 31 martie 2026 comparativ cu 31 decembrie 2025, ridicându-se la 6,5 miliarde de lei. Activele pe termen lung s-au menținut la 3,4 miliarde de lei, în timp ce investițiile imobiliare au crescut cu 1%, ajungând la 3,3 miliarde de lei la finalul lui T1 2026, creștere determinată în principal de dezvoltarea continuă a segmentului comercial și a portofoliului de terenuri. Creșterea a fost susținută în principal de avansul One Technology District, a cărui valoare a crescut cu 22% comparativ cu trimestrul anterior, precum și de creșterea valorii One Gallery (+4%) și Mondrian Hotel (+7%), alături 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.

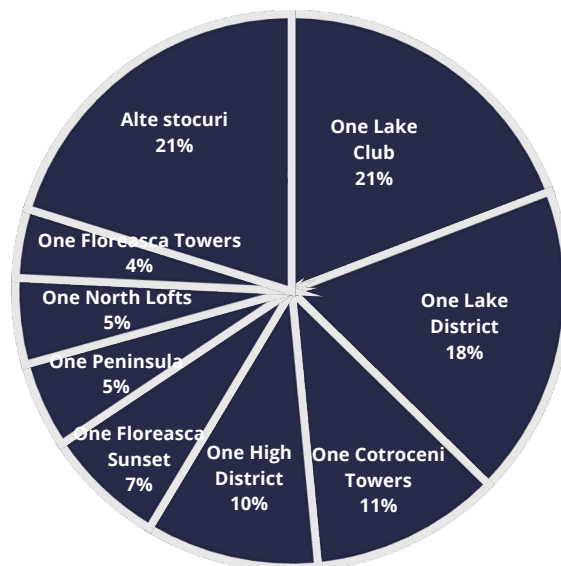
Investiții imobiliare '000 RON	31.03.2026	31.12.2025
One United Tower	447.982	449.087
One Cotroceni Park - Office 1	637.177	638.708
One Cotroceni Park - Office 2	461.018	459.199
One Cotroceni Park - Office 3	39.176	39.176
One Cotroceni Park - Office 4	88.529	87.925
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
One Technology District	198.558	162.188
Eliade Tower	42.403	42.306
Bucur Obor	371.033	368.927
One Gallery	276.742	266.381
One Băneasa Airpark	18.033	18.033
Mondrian Hotel	86.487	80.967
One Carpathian	9.097	9.077
One Downtown	57.066	56.446
One Mamaia Nord 3	-	15.214
One City District	178.079	176.972
One City Club	43.282	42.491
One Liberty Pike	11.727	-
Apartamente de închiriat	77.273	90.346
Altele	78.025	77.247
TOTAL	3.260.215	3.219.220



Activele circulante au scăzut cu 3% comparativ cu 31 decembrie 2025, ajungând la 3,1 miliarde de lei la 31 martie 2026, în principal ca urmare a unei scăderi de 40% a numerarului și echivalentelor de numerar, pe fondul continuării investițiilor la nivelul portofoliului de dezvoltare și al activității de construcție. Creanțele comerciale au crescut cu 5%, ridicându-se la 1,2 miliarde de lei, în timp ce stocurile au crescut cu 11%, ajungând la 1,2 miliarde de lei la finalul lui T1 2026. Creșterea stocurilor a fost determinată în principal de includerea One Mamaia Nord 3 și One Floreasca Sunset în dezvoltările rezidențiale, ca urmare a începerii construcției și vânzărilor, precum și de avansul continuu al dezvoltărilor aflate în derulare, precum One Lake District și One Lake Club. Creșterea a fost parțial compensată de livrările de unități în cadrul dezvoltărilor finalizate, precum One North Lofts și One Cotroceni Park. Restul dezvoltărilor au înregistrat grade diferite de creștere sau scădere, în linie cu evoluția vânzărilor rezidențiale, astfel cum este prezentată în secțiunea Evenimente principale legate de business.



Proprietate rezidențială în '000 RON	31.03.2026	31.12.2025
One Verdi Park	20.340	20.752
One Cotroceni Park – Rezidențial	29.249	32.751
One Cotroceni Towers	131.816	129.956
One Modrogan	40.203	39.466
One Mircea Eliade	1.846	1.846
One Peninsula	63.992	57.532
One Herăstrău Towers	2.286	2.286
One Floreasca Vista	248	246
One Timpuri Noi	523	523
One Mamaia Nord 2	37.069	30.421
One Mamaia Nord 3	15.413	-
One Herăstrău Vista	25.598	25.109
One High District	129.378	124.234
One Lake Club	239.187	232.803
One Lake District	222.477	218.560
One North Lofts	65.327	70.302
One Floreasca Towers	52.814	52.781
Carpathian Lodge 2	16.682	15.126
One Academy Club	49.054	48.716
One Floreasca Sunset	88.166	-
Alte stocuri	9.878	10.719
TOTAL	1.241.545	1.114.127



CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au rămas stabile la 31 martie 2026 în comparație cu 31 decembrie 2025, ridicându-se la 3,8 miliarde de lei. Creșterea ușoară a rezultatului reportat, care a ajuns la 2,1 miliarde de lei, a fost compensată de scăderea intereselor care nu controlează. Acțiunile proprii au rămas 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 acțiunilor.

Datoriile totale au scăzut cu 3% comparativ cu 31 decembrie 2025, ajungând la 2,7 miliarde de lei la 31 martie 2026. Datoriile pe termen lung au crescut cu 3%, ridicându-se la 1,8 miliarde de lei, în principal ca urmare a creșterii cu 2% a creditelor și împrumuturilor de la bănci și alte entități, care s-au ridicat la 1,3 miliarde de lei. Aceasta include tragerile de fonduri pentru One Gallery și One Technology District.

Datoriile curente au scăzut cu 11%, la 932,2 milioane de lei, în principal ca urmare a scăderii cu 28% a creditelor și împrumuturilor de la bănci și alte entități, care au fost de 168,5 milioane de lei la finalul lui T1 2026, alături de o scădere cu 13% a datoriilor comerciale și a altor datorii și de o scădere cu 3% a avansurilor încasate de la clienți, care au ajuns la 482,5 milioane de lei.

Scadența medie rămasă pentru creditele în sold la 31 martie 2026 era de 7,4 ani pentru creditele bancare legate de investiții în active imobiliare (232,7 milioane de euro) și de 2,0 ani pentru creditele bancare legate de dezvoltarea de active imobiliare rezidențiale (49,6 milioane de euro). Marja medie a dobânzii peste nivelul EURIBOR la 3 luni a fost cuprinsă între 1,5% și 3%.

Per ansamblu, structura de finanțare pe termen lung a One United Properties este susținută în principal de portofoliul de birouri și comercial, 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.

La finalul lunii martie 2026, indicatorul loan-to-value s-a situat la 34%, reflectând utilizarea datoriei pentru finanțarea extinderii portofoliului de dezvoltări și a celui generator de venituri. Indicatorul a scăzut cu 2pp de la începutul anului și continuă să se situeze într-un interval conservator pentru companiile imobiliare europene listate, susține alocarea eficientă a capitalului și păstrează o flexibilitate financiară semnificativă, precum și un nivel confortabil al indicatorilor de îndatorare, pe măsură ce baza de active continuă să crească. Datoria netă s-a situat la 1,1 miliarde de lei, reprezentând 17% din totalul activelor, care au ajuns la 6,5 miliarde de lei.

FLUXURI DE NUMERAR

În T1 2026, One United Properties a înregistrat intrări de numerar în valoare de 17 milioane de euro din vânzări, pre-vânzări și rezervări contractate de unități. Ca urmare a impactului temporar asupra momentului înregistrării tranzacțiilor, generat de modificările legislative aplicabile pieței rezidențiale din România începând cu decembrie 2025, o parte semnificativă a activității clienților înregistrate în cursul trimestrului a fost reflectată sub formă de rezervări aflate în așteptarea finalizării procedurilor administrative necesare. La nivel comparabil, incluzând rezervările estimate a fi transformate în promisiuni de vânzare-cumpărare după finalizarea acestor proceduri, încasările din T1 2026 s-ar fi ridicat la aproximativ 30 de milioane de euro.

Fluxurile de numerar contractuale, reprezentând sumele care urmează să fie încasate în baza contractelor încheiate cu clienții la 31 martie 2026, se ridică la 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), reprezentând cel mai ridicat nivel al intrărilor viitoare contractate înregistrat până în prezent de Companie. Aceste intrări contractate oferă o vizibilitate ridicată asupra generării viitoare de numerar și susțin extinderea continuă a portofoliului de dezvoltare în următorii ani. Sumele reflectă doar unitățile contractate la 31 martie 2026, excluzând orice vânzare, pre-vânzare sau rezervare încheiată după finalul lui T1 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, așadar 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)	T1 2026	T1 2025	Δ %
Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale	122.632.012	309.105.777	-60%
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(81.276.269)	(193.576.388)	-58%
Alte venituri de exploatare a proprietății - rezidențial	10.662.348	8.386.081	27%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(11.120.704)	(10.970.331)	1%
Comisioane de intermediere imobiliară - rezidențial	(1.496.484)	(1.833.936)	-18%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	39.400.903	111.111.203	-65%
Profit/(Pierdere) din vânzarea de investiții imobiliare	(1.410.761)	1.630.041	-
Câștiguri din investiții imobiliare	(1.410.761)	1.630.041	-
Venituri din chirii	31.846.645	30.345.411	5%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	10.808.872	10.213.149	6%
Cheltuieli cu serviciile furnizate chiriașilor	(10.808.872)	(10.213.149)	6%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(2.198.915)	(1.966.202)	12%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(1.215.263)	(2.666.812)	-54%
Venitul net din chirii	28.432.467	25.712.397	11%
Cheltuieli administrative	(28.168.551)	(15.582.357)	81%
Alte cheltuieli de exploatare	(6.854.171)	(4.746.485)	44%
Alte venituri de exploatare	1.971.829	2.400.788	-18%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	33.371.716	120.525.587	-72%
Venituri financiare	5.948.882	4.516.690	32%
Cheltuieli financiare	(16.571.415)	(12.494.689)	33%
Cota-parte din profitul asociaților	1.074.052	(233.198)	-561%
Profit brut	23.823.235	112.314.390	-79%
Impozit pe profit	(2.367.315)	(16.125.431)	-85%
Profit net	21.455.920	96.188.959	-78%



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	T1 2026	T1 2025	Δ %
Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale	24.072.397	62.115.583	-61%
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(15.954.355)	(38.899.662)	-59%
Alte venituri de exploatare a proprietății - rezidențial	2.092.996	1.685.204	24%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(2.182.970)	(2.204.516)	-1%
Comisioane de intermediere imobiliară - rezidențial	(293.757)	(368.534)	-20%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	7.734.311	22.328.075	-65%
Profit/(Pierdere) din vânzarea de investiții imobiliare	(276.929)	327.561	-
Câștiguri din investiții imobiliare	(276.929)	327.561	-
Venituri din chirii	6.251.427	6.097.987	3%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	2.121.758	2.052.358	3%
Cheltuieli cu serviciile furnizate chiriașilor	(2.121.758)	(2.052.358)	3%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(431.642)	(395.113)	9%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(238.553)	(535.903)	-55%
Venitul net din chirii	5.581.232	5.166.971	8%
Cheltuieli administrative	(5.529.425)	(3.131.314)	77%
Alte cheltuieli de exploatare	(1.345.459)	(953.818)	41%
Alte venituri de exploatare	387.066	482.444	-20%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	6.550.796	24.219.919	-73%
Venituri financiare	1.167.753	907.640	29%
Cheltuieli financiare	(3.252.933)	(2.510.839)	30%
Cota-parte din profitul asociaților	210.834	(46.862)	-550%
Profit brut	4.676.450	22.569.858	-79%
Impozit pe profit	(464.699)	(3.240.445)	-86%
Profit net	4.211.751	19.329.413	-78%

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 5,0943 RON / EUR pentru T1 2026 și 4,9763 pentru T1 2025.



BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	31.03.2026	31.12.2025	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	3.406.409.275	3.402.372.448	0%
Imobilizări necorporale	35.261.619	35.370.017	0%
Investiții imobiliare	3.260.214.559	3.219.219.690	1%
Active aferente dreptului de utilizare	26.123	232.262	-89%
Investiții în entități asociate	7.629.099	48.031.223	-84%
Imobilizări corporale	38.386.895	40.204.636	-5%
Alte active imobilizate	64.890.980	59.314.620	9%
ACTIVE CIRCULANTE	3.119.953.744	3.208.345.149	-3%
Stocuri	1.241.545.212	1.114.127.186	11%
Avansuri acordate furnizorilor	171.425.562	167.959.618	2%
Creanțe comerciale	1.196.432.984	1.139.274.527	5%
Alte creanțe	71.755.974	93.569.831	-23%
Cheltuieli înregistrate în avans	44.164.153	39.376.361	12%
Numerar și echivalente de numerar	394.629.859	654.037.626	-40%
TOTAL ACTIVE	6.526.363.019	6.610.717.597	-1%
CAPITALURI PROPRII	3.808.414.385	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	45.849.330	45.671.186	0%
Acțiuni proprii	(29.472.421)	(29.472.421)	0%
Alte rezerve de capital	14.665.956	4.307.774	240%
Rezultat reportat	2.057.581.529	2.040.627.433	1%
Interese care nu controlează	499.956.618	538.861.738	-7%
DATORII	2.717.948.634	2.790.888.514	-3%
DATORII PE TERMEN LUNG	1.785.724.558	1.741.229.489	3%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	1.293.029.539	1.268.327.579	2%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	65.596.897	46.741.003	40%
Datorii comerciale și alte datorii	1.095.306	1.111.813	-1%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	426.002.816	425.049.094	0%
DATORII CURENTE	932.224.076	1.049.659.025	-11%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	168.456.046	235.183.896	-28%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	276.385	59.330	366%
Datorii de leasing	1.786.206	1.913.745	-7%
Datorii comerciale și alte datorii	246.260.745	282.064.205	-13%
Venituri în avans	26.344.755	25.609.580	3%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	6.625.672	5.268.463	26%
Avansuri încasate de la clienți	482.474.267	499.559.806	-3%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	6.526.363.019	6.610.717.597	-1%



BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	31.03.2026	31.12.2025	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	668.080.583	667.328.125	0%
Imobilizări necorporale	6.915.670	6.937.338	0%
Investiții imobiliare	639.408.206	631.405.254	1%
Active aferente dreptului de utilizare	5.123	45.555	-89%
Investiții în entități asociate	1.496.254	9.420.658	-84%
Imobilizări corporale	7.528.614	7.885.581	-5%
Alte active imobilizate	12.726.716	11.633.739	9%
ACTIVE CIRCULANTE	611.899.613	629.272.365	-3%
Stocuri	243.497.531	218.520.582	11%
Avansuri acordate furnizorilor	33.620.766	32.942.948	2%
Creațe comerciale	234.649.914	223.452.884	5%
Alte creațe	14.073.111	18.352.423	-23%
Cheltuieli înregistrate în avans	8.661.676	7.723.127	12%
Numerar și echivalente de numerar	77.396.615	128.280.401	-40%
TOTAL ACTIVE	1.279.980.196	1.296.600.490	-1%
CAPITALURI PROPRII	746.923.666	749.206.450	0%
Capitalul social	216.717.659	216.730.411	0%
Prime de capital	22.521.647	22.522.972	0%
Rezerve legale	8.992.181	8.957.769	0%
Acțiuni proprii	(5.780.266)	(5.780.606)	0%
Alte rezerve de capital	2.876.354	844.910	240%
Rezultat reportat	403.542.310	400.240.744	1%
Interese care nu controlează	98.053.781	105.690.250	-7%
DATORII	533.056.530	547.394.040	-3%
DATORII PE TERMEN LUNG	350.224.476	341.517.993	3%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	253.594.873	248.764.848	2%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	12.865.164	9.167.599	40%
Datorii comerciale și alte datorii	214.816	218.067	-1%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	83.549.623	83.367.479	0%
DATORII CURENTE	182.832.054	205.876.047	-11%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	33.038.371	46.128.056	-28%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	54.206	11.637	366%
Datorii de leasing	350.319	375.355	-7%
Datorii comerciale și alte datorii	48.297.785	55.322.978	-13%
Venituri în avans	5.166.854	5.022.964	3%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.299.457	1.033.337	26%
Avansuri încasate de la clienți	94.625.062	97.981.720	-3%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.279.980.196	1.296.600.490	-1%

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 5,0988 RON / EUR pentru 31.03.2026 și 5,0985 RON / EUR pentru 31.12.2025.



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, la nivel consolidat, la 31 martie 2026, sunt prezentați mai jos.

*Date financiare
în RON*

31 martie 2026

Indicatorul lichidității curente

<u>Active circulante</u>	<u>3.119.953.744</u>	= 3,35
Datorii curente	932.224.076	

Indicatorul gradului de îndatorare

<u>Capital împrumutat</u> x100	<u>1.527.358.867</u>	= 40%
Capitaluri proprii	3.808.414.385	

Viteza de rotație a debitelor clienți

<u>Sold mediu clienți</u>	<u>1.167.853.756</u>	= 1,65
Cifra de afaceri (x4)	706.043.780	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

<u>Cifra de afaceri (x4)</u>	<u>706.043.780</u>	= 0,21
Active imobilizate	3.406.409.275	

Loan to value

	31 martie 2026	31 decembrie 2025
<u>Datorie financiară</u>	<u>1.527.358.867</u>	<u>1.550.311.809</u>
Active imobiliare	4.501.759.771	4.333.346.876
	= 34%	= 36%



DESPRE ONE UNITED PROPERTIES

One United Properties este cel mai mare dezvoltator imobiliar de proprietăți rezidențiale și mixte din România, listat la Bursa de Valori București din iulie 2021. Compania este recunoscută pentru dezvoltarea de proprietăți imobiliare sustenabile rezidențiale, mixte și de birouri în București și Constanța (Mamaia).

Cu o reputație de neegalat de dezvoltator premium, ONE realizează apartamente pentru clienți cu venituri *medii, medii-mari, mari și foarte mari*. ONE este un brand de lux și este reprezentat de calitate, design, comunitate, sustenabilitate și în final, de locațiile foarte dorite. Toate clădirile ONE dețin certificări superioare de sustenabilitate, eficiență energetică și wellness, iar dezvoltatorul este premiat la numeroase gale și conferințe în domeniu, atât la nivel internațional, cât și la nivel local.



REZIDENȚIAL

Dezvoltările emblematică, locațiile premium, calitatea, design-ul, comunitățile puternice și sustenabilitatea reprezintă nucleul proprietăților rezidențiale ale ONE.

Compania și-a început activitatea în acest segment. Compania este implicată în dezvoltarea clasică a portofoliului de terenuri, conform modelului de dezvoltare pentru vânzare. Cu o reputație de neegalat ca dezvoltator premium, ONE dezvoltă apartamente pentru clienți cu venituri medii-mari, mari și foarte mari.



BIROURI

Dezvoltările de birourilor ONE integrează un plan eficient energetic, fiind clădiri sănătoase și durabil din punct de vedere al mediului, cu accent pe experiența angajaților și starea de bine.

ONE a intrat pe piața de birouri în 2017 în vederea dezvoltării unui portofoliu care oferă venituri recurente. Pentru segmentul de birouri, ONE dezvoltă clădiri de clasa A. Portofoliul de birouri al ONE include atât clădiri dezvoltate, cât și clădiri achiziționate.



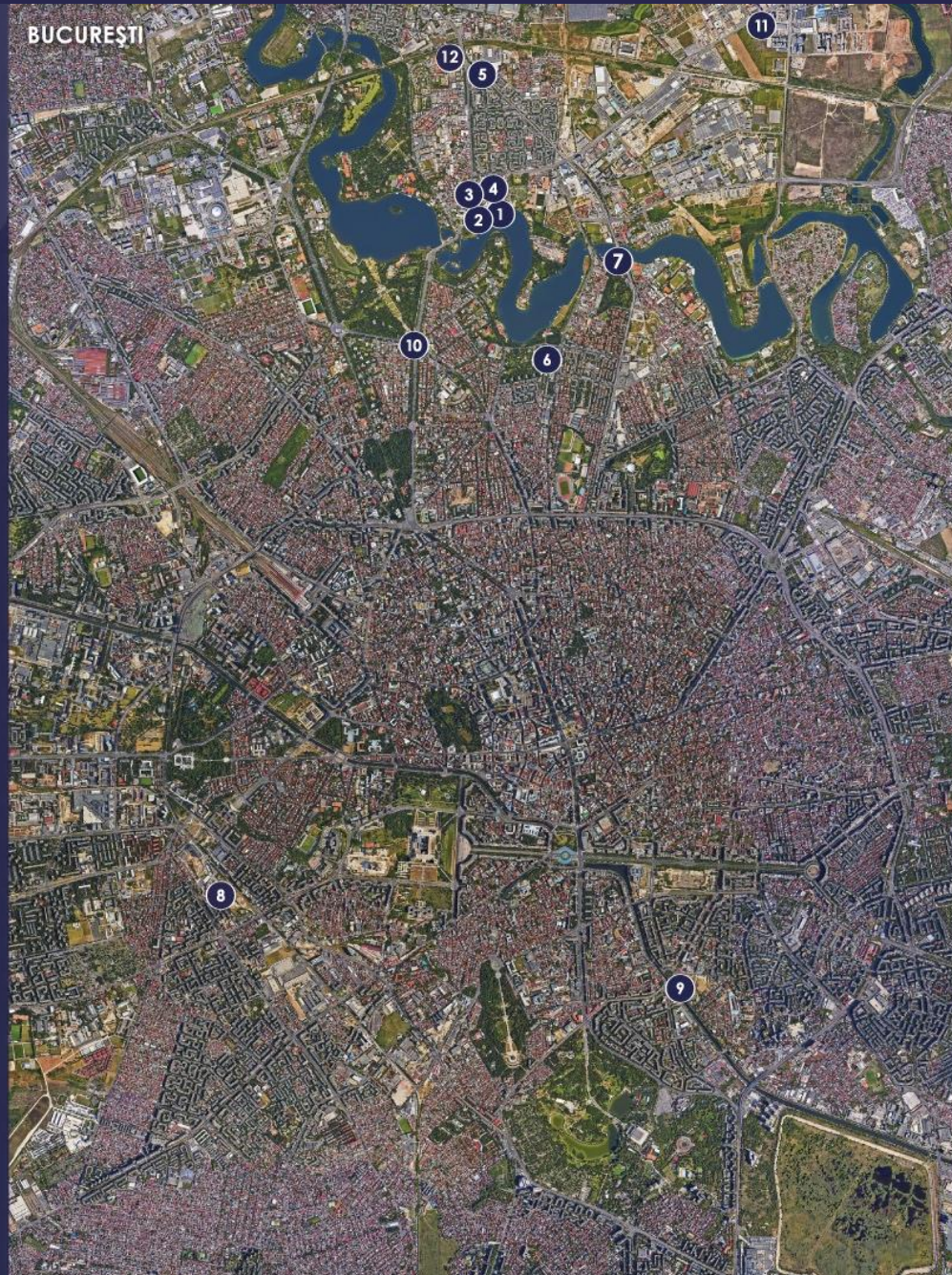
RETAIL

Spațiile comerciale aduc valoare ampleror comunități bogate pe care One United Properties le dezvoltă, oferind toate facilitățile și serviciile la doar câțiva pași.

Inițial, spațiile comerciale erau construite doar pentru vânzare. Din 2021, Compania dezvoltă și spații comerciale pentru închiriere.

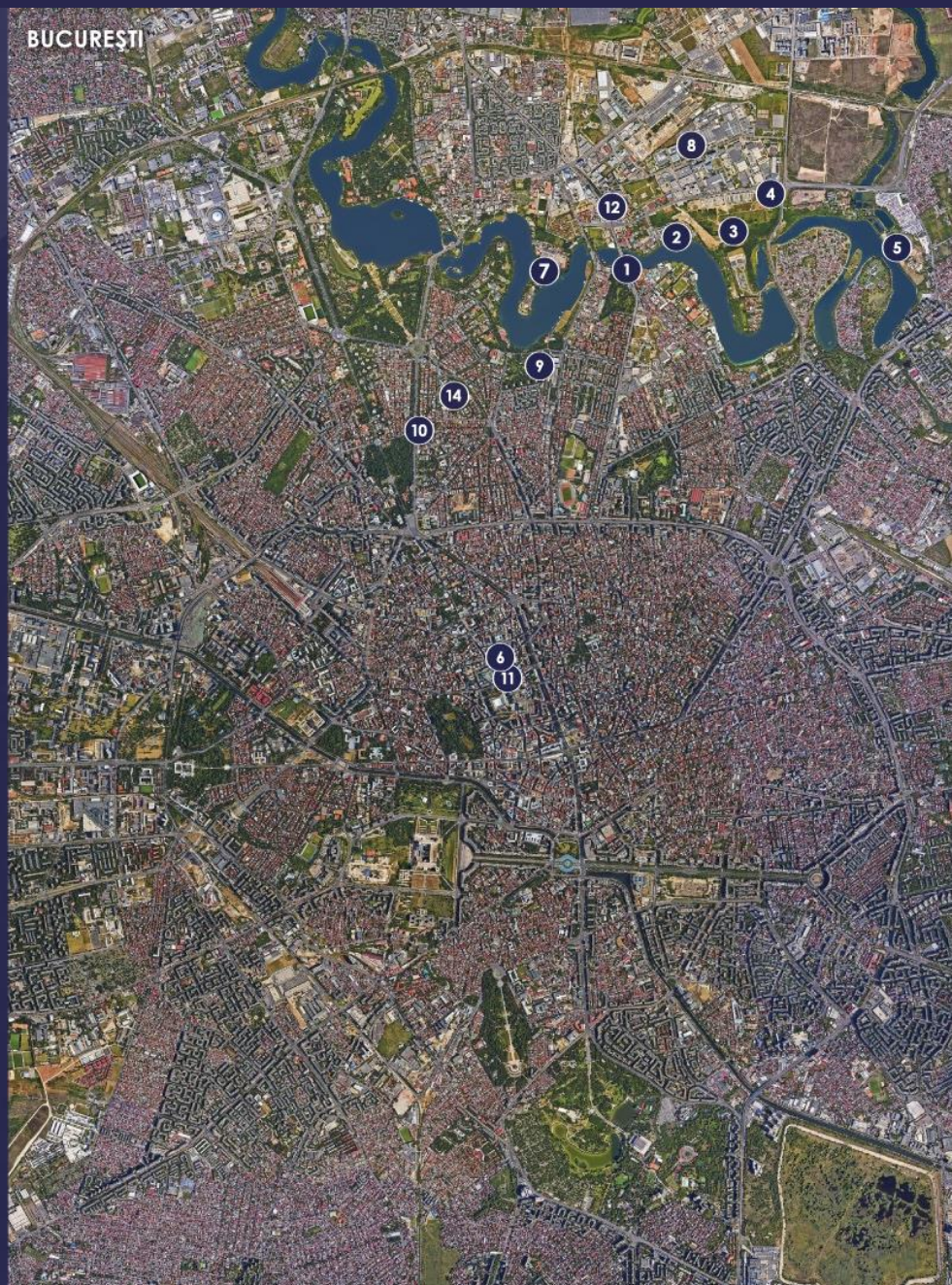
DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES

FINALIZATE



DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES

ÎN
CONSTRUCȚIE



DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES

ÎN PIPELINE





DECLARAȚIA CONDUCERII

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

- a) situațiile financiare interimare consolidate condensate pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 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. 13 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 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
31 martie 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	31 martie 2026	31 decembrie 2025
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări necorporale	6	35.261.619	35.370.017
Imobilizări corporale	4	38.386.895	40.204.635
Active aferente dreptului de utilizare		26.123	232.262
Investiții imobiliare	7	3.260.214.559	3.219.219.690
Investiții în entități asociate	8	7.629.099	48.031.224
Alte active imobilizate	11b	64.890.980	59.314.620
Total active imobilizate		3.406.409.275	3.402.372.448
Active circulante			
Stocuri	9	1.241.545.212	1.114.127.186
Avansuri acordate furnizorilor	10	171.425.562	167.959.618
Creanțe comerciale	11a	1.196.432.984	1.139.274.527
Alte creanțe	11a	71.755.974	93.569.831
Cheltuieli în avans	5	44.164.153	39.376.361
Numerar și echivalente de numerar	12	394.629.859	654.037.626
Total active circulante		3.119.953.744	3.208.345.149
TOTAL ACTIVE		6.526.363.019	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	14.665.956	4.307.774
Rezerve legale	14	45.849.330	45.671.186
Rezultat reportat		2.057.581.529	2.040.627.433
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		3.308.457.767	3.280.967.345
Interese care nu controlează		499.956.618	538.861.738
Total capitaluri proprii		3.808.414.385	3.819.829.083
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	1.293.029.539	1.268.327.579
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	65.596.897	46.741.003
Datorii comerciale și alte datorii	16	1.095.306	1.111.813
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	13	426.002.816	425.049.094
Total datorii pe termen lung		1.785.724.558	1.741.229.489

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE (CONTINUARE)

	Nota	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Datorii curente			
Împrumuturi de la bănci și alte entități	15	168.456.046	235.183.896
Împrumuturi de la acționarii minoritari	15	276.385	59.330
Datorii din contracte de leasing		1.786.206	1.913.745
Datorii comerciale și alte datorii	16	246.260.745	282.064.205
Venituri în avans		26.344.755	25.609.580
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13	6.625.672	5.268.463
Avansuri primite de la clienți	17	482.474.267	499.559.806
Total datorii curente		932.224.076	1.049.659.025
Total datorii		2.717.948.634	2.790.888.514
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		6.526.363.019	6.610.717.597

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate spre emiteră la 12 mai 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 3 luni încheiată la 31 martie 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	31 martie 2026	31 martie 2025
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	18	122.632.012	309.105.777
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	18	(81.276.269)	(193.576.388)
Alte venituri de exploatare - imobile rezidențiale		10.662.348	8.386.081
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale		(11.120.704)	(10.970.331)
Cheltuieli de intermediere vânzări	20	(1.496.484)	(1.833.936)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		39.400.903	111.111.203
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	7	(1.410.761)	1.630.041
Câștig/(Pierdere) din investiții imobiliare		(1.410.761)	1.630.041
Venituri din chirii	19	31.846.645	30.345.411
Venituri din servicii către chiriași	19	10.808.872	10.213.149
Costuri cu servicii către chiriași	19	(10.808.872)	(10.213.149)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	19	(2.198.915)	(1.966.202)
Cheltuieli de intermediere vânzări de birouri	20	(1.215.263)	(2.666.812)
Venituri nete din închirieri		28.432.467	25.712.397
Cheltuieli generale de administrație	21	(28.168.551)	(15.582.357)
Alte cheltuieli de exploatare	22	(6.854.171)	(4.746.485)
Alte venituri din exploatare		1.971.829	2.400.788
Rezultat din activități obișnuite		33.371.716	120.525.587
Venituri financiare	23	5.948.882	4.516.690
Cheltuieli financiare	23	(16.571.415)	(12.494.689)
Cota-parte din profitul asociaților	8	1.074.052	(233.198)
Rezultat înainte de impozitare		23.823.235	112.314.390
Impozit pe profit	13	(2.367.315)	(16.125.431)
Rezultatul net al perioadei		21.455.920	96.188.959
Total rezultat global aferent perioadei		21.455.920	96.188.959
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		17.132.240	91.131.757
Intereselor care nu controlează		4.323.680	5.057.202
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		17.132.240	91.131.757
Intereselor care nu controlează		4.323.680	5.057.202
Câștiguri pe acțiuni de bază atribuibile acționarilor	25	0,1941	0,8698
Câștiguri pe acțiuni diluate atribuibile acționarilor	25	0,1941	0,7179

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate spre emiteri la 12 mai 2026 și semnate în numele acesteia de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII – perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2026

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

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 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	-	-	-	-	-	17.132.240	4.323.680	21.455.920
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferul rezervei legale către/de la rezultatul reportat	-	-	178.144	-	-	(178.144)	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	-	-	-
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	10.358.182	-	-	-	10.358.182
Interese care nu controlează la schimbarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	-	-
Majorarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	(43.228.800)	(43.228.800)
Sold la 31 martie 2026	1.105.000.000	114.833.373	45.849.330	14.665.956	(29.472.421)	2.057.581.529	499.956.618	3.808.414.385

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

ONE UNITED PROPERTIES S.A. ȘI FILIALELE

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII – perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2026

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

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 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
Rezultatul net aferent perioadei	-	-	-	-	-	91.131.757	5.057.202	96.188.959
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia primelor de emisiune	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve	7	-	-	(7)	-	-	-	-
Transfer din prime de emisiune în alte rezerve	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferul rezervei legale către/de la rezultatul reportat	-	-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	-	-	-
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	(4.170.545)	-	-	(4.170.545)
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	108.577	-	-	-	108.577
Interese care nu controlează la schimbarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	42.423.236	42.423.236
Sold la 31 martie 2025	1.105.831.020	114.833.373	32.999.007	13.961.430	(18.496.874)	1.805.634.508	538.894.191	3.593.656.655

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

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE – perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2026

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

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE

	31 martie 2026	31 martie 2025
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare		
Rezultat net al perioadei	21.455.920	96.188.959
Ajustări pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	1.452.068	1.265.862
Cota-parte în profitul asociaților	(1.074.052)	233.198
Alte venituri financiare	(144.482)	(47.200)
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe și alte provizioane	611.550	588.885
Câștig/(Pierdere) din vânzarea imobilizărilor corporale	(413)	(13.627)
Deprecierea activelor imobilizate	271.563	271.563
Profit/(Pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	1.410.761	(1.630.041)
Cheltuieli cu dobânzile	15.166.306	11.362.937
Venituri din dobânzi	(5.804.400)	(4.469.490)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	2.367.315	16.125.431
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul de schimb valutar	127.168	627.484
Plăți pe bază de acțiuni	10.358.182	108.577
Modificări în capitalul circulant		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	(43.736.181)	(149.624.718)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor	(70.396.406)	50.675.631
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	(54.789.991)	(27.987.624)
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți	(17.085.539)	(17.355.267)
Numerar net din activități de exploatare	(139.810.631)	(23.679.440)
Achiziții de imobilizări corporale	(111.404)	(113.379)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	413	37.841
Achiziții de imobilizări necorporale	(234.864)	(181.038)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(29.168.885)	(9.682.061)
Cheltuieli aferente investițiilor imobiliare finalizate	(5.671.646)	(1.815.970)
Achiziții de investiții imobiliare	(12.505.750)	(2.257.826)
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare	12.014.752	34.072.836
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	(43.228.800)	-
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 subsidiare	-	(4.900)
Alte venituri financiare	144.482	47.200
Împrumuturi acordate	(4.900.795)	(8.191.778)
Dobânzi încasate	5.055.850	4.083.066
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	(78.606.647)	53.253.415
Încasări din împrumuturi	107.961.323	110.865.992
Rambursări de împrumuturi	(128.353.341)	(63.445.977)
Dobânzi plătite	(20.465.882)	(13.325.896)
Achiziții de acțiuni proprii	-	(4.170.545)
Elementele principale ale plăților de leasing	(132.588)	(132.978)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	(40.990.488)	29.790.596
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(259.407.766)	59.364.571
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	654.037.626	431.829.787
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	394.629.860	491.194.358

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

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 31 martie 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 în scopul dezvoltării și vânzării 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 19 celor 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 31 martie 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 31 martie 2026	% participație la 31 decembrie 2025	Sediul 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 arhitectura 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	98,57%	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

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 martie 2026	% participație la 31 decembrie 2025	Sediu social
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
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 Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
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

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 31 martie 2026	% participație la 31 decembrie 2025	Sediu social
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
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	Dezvoltator imobiliar în București	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 București	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Eliade Tower SRL	Închiriere de spații de birouri în București	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

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.

În primul trimestru al anului 2026, au fost înființate două noi filiale, One Health Club și One United Properties LLC, 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 3 luni încheiată la 31 martie 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 3 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	-	-	16.738	-	94.667	111.405
Leșiri	-	-	(11.499)	-	-	(11.499)
Reclasificare din imobilizări corporale în stocuri	(597.155)	-	-	-	-	(597.155)
31 martie 2026	39.809.385	2.040.031	1.215.459	3.271.726	12.143.176	58.479.777
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	457.258	51.242	30.399	82.180	439.348	1.060.427
Leșiri	-	-	(11.499)	-	-	(11.499)
Depreciere	271.563	-	-	-	-	271.563
31 martie 2026	9.481.729	1.346.867	1.123.989	1.886.233	6.254.064	20.092.882
Valoare contabilă netă						
1 ianuarie 2026	31.653.632	744.406	105.131	1.467.673	6.233.793	40.204.635
31 martie 2026	30.327.656	693.164	91.470	1.385.493	5.889.112	38.386.895

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 31 martie 2026, Grupul a înregistrat o depreciere în sold de 3,3 milioane RON aferentă immobilizărilor corporale existente (31 decembrie 2025: 3 milioane RON).

5. CHELTUIELI ÎN AVANS

	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Cheltuieli în avans pentru comisioanele de finanțare	12.056.156	13.093.460
Taxe locale	9.019.097	3.045
Asigurări	78.873	184.768
Costuri ale proiectului	20.412.096	23.564.463
Alte cheltuieli în avans	2.597.931	2.530.625
Total	44.164.153	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	222.358	234.864
Leșiri	-	-	-	-
La 31 martie 2026	19.256.076	14.747.376	4.798.677	38.802.129
Amortizări și deprecieri				
La 1 ianuarie 2026	-	309.599	2.887.649	3.197.248
Amortizare	-	2.712	340.550	343.262
Depreciere	-	-	-	-
Leșiri	-	-	-	-
La 31 martie 2026	-	312.311	3.228.199	3.540.510
Valoare contabilă netă				
La 1 ianuarie 2026	19.256.076	14.425.271	1.688.670	35.370.017
La 31 martie 2026	19.256.076	14.435.065	1.570.478	35.261.619

6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (continuare)

La 31 martie 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 31 martie 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 31 martie 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 combinări 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 pregătește aranjamente pentru evaluarea periodică 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 evaluate 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 31 decembrie 2025 folosind un evaluator independent și se va efectua de asemenea la semestru și la sfârșitul anului.

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 3 luni încheiată la 31 martie 2026 și la 31 decembrie 2025 au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate (IPC)

	31 martie 2026	31 decembrie 2025
La 1 ianuarie	2.196.178.088	2.186.059.370
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	5.671.646	16.033.251
Achiziții	-	208.030
Transfer din categoria stocuri	-	7.891.024
Transfer din categoria immobilizări corporale	-	13.199.476
Transfer la categoria immobilizări corporale	-	(4.089.900)
leșuri	(13.073.716)	(92.696.036)
Ajustări de valoare justă în cursul perioadei	-	80.505.637
Stimulente acordate chiriașilor	(4.266.370)	(10.932.764)
La 31 martie/31 decembrie	2.184.509.648	2.196.178.088

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC)

	31 martie 2026	31 decembrie 2025
La 1 ianuarie	509.536.312	376.719.949
Costuri de dezvoltare	31.326.539	119.078.250
Achiziții	-	1.623.796
Dobânda capitalizată	2.333.806	5.889.042
Iesiri	(351.797)	(2.293.060)
Stimulente acordate chiriașilor	18.942.483	-
Ajustări de valoare justă în cursul perioadei	-	8.518.335
La 31 martie/31 decembrie	561.787.343	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)

	31 martie 2026	31 decembrie 2025
La 1 ianuarie	513.505.290	277.253.139
Costuri de dezvoltare	3.060.285	4.811.438
Achiziții	12.503.995	151.080.202
Dobânda capitalizată	61.922	-
Transfer la categoria stocuri	(15.213.924)	-
Ajustări de valoare justă în cursul perioadei	-	80.360.511
La 31 martie/31 decembrie	513.917.568	513.505.290
Total general investiții imobiliare la 31 martie / 31 decembrie	3.260.214.559	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 3 luni încheiată la 31 martie 2026 și în perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2025, Grupul a vândut unele apartamente și locuri de parcare incluse în categoria investițiilor imobiliare și a înregistrat o pierdere din cedare de 1,4 milioane RON în 2026, respectiv un profit de 1,6 milioane RON în 2025.

	31 martie 2026	31 martie 2025
(+) Venituri din vânzarea de investiții imobiliare	12.014.752	34.072.836
(-) Valoarea contabilă a investițiilor imobiliare vândute	(13.425.513)	(32.442.795)
(=) Profit/(pierdere) din vânzarea de investiții imobiliare	(1.410.761)	1.630.041

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- Teren și 2 imobile de birouri situate în Sos. Pipera Tunari, 2III, deținute de filiala One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA); Pe parcursul T1 2024, una dintre cele două clădiri deținute de filiala One North Lofts SRL a fost vândută la prețul de 29,8 milioane RON, iar cealaltă a fost transferată în categoria stocurilor, deoarece autorizația de construire a fost emisă în T4 2024;
- 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 închiriabilă de 24.073 mp situat e 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. Situația este incipientă la data acestor situații financiare;

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

- Teren în suprafață de 12.081 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închirabilă 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;
- 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 Florească City – un proiect imobiliar multifuncțional care implică trei componente – rezidențială, de birouri și comercială, mai multe parcări 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 închirabilă 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 închirabilă 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 închirabilă 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 31 martie 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 închirabilă 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);

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 Project 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 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;

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

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

- 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;
- 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 la 31 martie 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 18.332 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 31 martie 2026 și 31 decembrie 2025 este detaliat mai jos:

Type	Object	Valuation Method	31 martie 2026
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	9.096.623
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	77.272.512
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.588.580.430
IPC	Comercial	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	371.032.883
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
Total IPC			2.184.509.648
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	57.066.326
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	18.033.012
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	311.113.124
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	127.705.106
Total IPFD			513.917.568
IPUC	Comercial & birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	276.741.844
IPUC	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	86.487.306
IPUC	Birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	198.558.193
Total IPUC			561.787.343
Total			3.260.214.559

* 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.

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 redevoltare, 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 31 martie 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 31 martie 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	
			31-Mar-26	31-Dec-25	31-Mar-26	31-Dec-25
Reinvent Energy SRL	România	Construcții	20%	20%	5.191.326	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	30%	30%	4.855.360	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%	376.081	325.409
Ajustare de depreciere					(4.395.953)	(4.395.953)
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență					7.629.099	48.031.224

	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Valoarea totală a cotei Grupului în:		
Profitul din operațiuni neîntrerupte	1.074.052	(233.198)
Total rezultat global	1.074.052	(233.198)

În cursul anului 2025, Societatea a achiziționat o participație de 35% în Sunset Lake (41.476.177 RON), participație care a crescut la 100% în martie 2026, în urma achiziției restului de acțiuni (participație de 65%) pentru un preț de 5,8 milioane EUR. 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 17,1 milioane RON și dobânda aferentă de 638 mii RON (31 decembrie 2025: 14,9 milioane RON), precum și un împrumut pe termen scurt către Blackstone Development SRL în valoare de 14 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 deprecieri.

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.

9. STOCURI (continuare)

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:

Dezvoltator	Denumire proiect	Status dezvoltare	31 martie 2026	31 decembrie 2026
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SRL)	One Peninsula	În curs de dezvoltare	63.991.543	57.532.332
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	Finalizat	20.339.989	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	2.286.449	2.286.449
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	Finalizat	247.693	245.901
One Mamaia Nord SRL faza 1	One Mamaia Nord	Finalizat	620.930	620.930
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	Finalizat	522.572	522.572
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	One Herăstrău Vista	În curs de dezvoltare	25.597.529	25.109.235
One Modrogran SRL	One Modrogran	În curs de dezvoltare	40.203.451	39.465.639
One Mamaia Nord SRL - faza 2	One Mamaia Nord 2	Finalizat	36.447.916	29.800.235
One Mamaia Nord SRL - faza 3	One Mamaia Nord 3	În curs de dezvoltare	15.412.920	-
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	Finalizat	29.248.644	32.750.929
One High District SRL (fosta One Proiect 1)	One High District	În curs de dezvoltare	129.377.816	124.233.919
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6)	One Lake Club	În curs de dezvoltare	239.186.730	232.802.655
One Lake District SRL	One Lake District	În curs de dezvoltare	222.477.301	218.559.871
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	Finalizat	52.814.335	52.781.178
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	În curs de dezvoltare	131.816.356	129.955.503
One North Lofts SRL	One North Lofts	Finalizat	65.327.145	70.301.602
Carpathian Lodge Magura SRL	Carpathian Lodge	În curs de dezvoltare	16.681.963	15.125.813
One Proiect 4 SRL	One Academy Club	În curs de dezvoltare	49.053.988	48.716.053
Sunset Lake Investitii SRL	One Floreasca Sunset	În curs de dezvoltare	88.165.898	-
Alte stocuri			9.878.269	10.718.511
Total			1.241.545.212	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 sunt programate să înceapă în cursul acestui an.

Pentru anumite elemente de stoc aferente dezvoltărilor finalizate (One Verdi Park și One Mircea Eliade), Compania a înregistrat la 31 martie 2026 o ajustare pentru depreciere în valoare de 6,35 milioane RON (31 decembrie 2025: 6 milioane RON).

10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

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

Descriere	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	26.397.564	32.347.533
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	145.027.998	135.612.085
Total	171.425.562	167.959.618

11a. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

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

Descriere	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Creanțe comerciale - clienți	121.974.034	139.960.841
Provizioane pentru clienți	(13.180.278)	(12.962.374)
Clienți – facturi de întocmit	15.259.604	12.087.246
Active contractuale	1.072.379.624	1.000.188.814
Total creanțe comerciale	1.196.432.984	1.139.274.527
TVA de recuperat	45.898.872	65.525.138
Debitori diverși	4.543.153	7.835.351
Împrumuturi acordate entităților afiliate	698.395	698.354
Împrumuturi acordate altor entități	14.416.092	14.336.074
Dividende interimare plătite în avans	882.000	882.000
Creanțe cu impozitul pe venit	2.921.436	3.007.536
Alte creanțe	3.104.355	1.993.707
Provizioane pentru alte creanțe	(708.329)	(708.329)
Total alte creanțe	71.755.974	93.569.831
Total	1.268.188.958	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	31 martie 2026	31 decembrie 2025
One Modrogan SRL	One Modrogan	19.703.277	15.989.185
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	5.305.108	5.432.052
One Peninsula SRL	One Peninsula	119.667.637	106.742.836
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	35.083.779	37.052.636
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	1.065.431	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	31.234.569	30.540.012
One Lake Club SRL	One Lake Club	14.914.235	17.482.848
One Lake Club – faza 1	One Lake Club – faza 1	160.103.414	140.373.004
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	7.835.993	9.042.073
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	One Timpuri Noi	6.006.127	6.006.127
One Mamaia Nord SRL - Faza 2	One Mamaia Nord 2	13.876.567	19.732.321
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	85.483.074	83.352.607
One North Lofts SRL	One North Lofts	44.825.341	48.383.486
One Lake District SRL	One Lake District	190.236.932	169.900.572
One High District SRL	One High District	337.033.496	309.088.980
Total		1.072.379.624	1.000.188.814

La 31 martie 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. CREAȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

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

Creațiile 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 31 martie 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 13.180.278 RON (31 decembrie 2025: 12.962.374 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

11b. ALTE ACTIVE IMOBILIZATE

Description	31 March 2026	31 December 2025
Alte active imobilizate	64.890.980	59.314.620
Total	64.890.980	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 31 martie 2026 este de 34,74 mil. RON (31 decembrie 2025: 33,71 mil. RON) și dobânda aferentă de 5,3 milioane RON (31 decembrie 2025: 4,9 milioane RON).

De asemenea, în *Alte active imobilizate* este inclus împrumutul acordat de societatea mamă asociatului MK Discount SRL în valoare de 17,8 milioane RON incluzând dobânda (31 decembrie 2025: 14,9 milioane RON, incluzând dobânda) și împrumutul acordat către Sevenx Ventures SRL în sumă de 5,9 milioane RON și dobânda de 127 mii 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	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Depozite bancare – EUR	87.334.479	193.519.673
Depozite bancare – RON	224.216.556	218.543.689
Conturi la bănci – EUR	34.319.593	186.115.415
Conturi la bănci – USD	375.294	-
Conturi la bănci - RON	48.367.901	55.835.453
Alte elemente monetare	16.036	23.396
Total	394.629.859	654.037.626

12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR (continuare)

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	31 martie 2026	Scadență	31 decembrie 2025	Scadență
Depozite bancare EUR	87.334.479	2026	193.519.673	2026
Depozite bancare RON	224.216.556	2026	218.543.689	2026
Total	311.551.035		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 6,8 milioane EUR în conturi bancare în EUR (31 decembrie 2025: 6,8 milioane EUR) și 3,5 milioane 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 278 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 31 martie 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 31 martie 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	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(6.625.672)	(5.268.463)
Datorii privind impozitul amânat	(426.002.816)	(425.049.094)
Total creanțe /(datorii)	(432.628.488)	(430.317.557)

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent anilor încheiați la 31 martie 2026 și 31 martie 2025 este detaliată după cum urmează:

Descriere	31 martie 2026	31 martie 2025
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	1.413.593	3.210.563
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	953.722	12.914.868
Cheltuiala cu impozitul pe profit recunoscută în situația rezultatului global	2.367.315	16.125.431

13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

Mișcări în soldul de impozit amânat

La 31 martie 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	
	31 martie 2026	31 decembrie 2025	3 luni 2026	3 luni 2025
Active contractuale și stocuri – efectul IFRS 15	(170.735.380)	(166.924.538)	3.810.842	18.455.192
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(234.106.849)	(234.635.865)	(529.016)	(2.826.430)
Achiziție Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	(33.385.915)	-	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	3.420.089	3.359.483	(60.606)	(17.372)
Stocuri	(9.346.833)	(10.497.202)	(1.150.369)	(1.144.656)
Creanțe comerciale și de altă natură	(1.737.260)	(1.477.494)	259.766	160.000
Pierderi fiscale	18.099.388	16.708.923	(1.390.465)	(1.910.904)
Sponsorizări	3.506.833	3.566.391	59.558	221.895
Contracte de leasing	192.885	180.259	(12.626)	(12.626)
Imobilizări corporale	(274.299)	(307.661)	(33.362)	(10.230)
Cheltuieli în avans	(1.635.475)	(1.635.475)	-	-
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			953.722	12.914.868
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	(426.002.816)	(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 31 martie 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	31 martie 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 31 martie 2026 / 31 decembrie 2025	114.833.373	114.833.373
Acțiuni proprii	2026	2025
Sold la 1 ianuarie	(29.472.421)	(14.326.329)
Achiziționat în timpul anului	-	(17.631.959)
Vândut / anulat în timpul anului	-	2.485.867
Sold la 31 martie 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 lista 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, 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)

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 45.849.330 RON la 31 martie 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 impozabilă.

Conducerea Grupului nu estimează ca va utiliza rezerva legală astfel încât să devină impozabilă (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 acestuia sunt deductibile la calculul profitului impozabil).

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 10,36 milioane RON în primele 3 luni ale anului 2026 și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

15. ÎMPRUMUTURI

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

Descriere	Moneda inițială	31 martie 2026	31 decembrie 2025
<i>Împrumuturi garantate</i>			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	167.651.902	235.183.896
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	1.271.522.195	1.252.423.052
<i>Împrumuturi negarantate</i>			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	226.267	9.215
Împrumuturi de la acționarii minoritari și alții scadente în mai mult de un an	EUR	65.596.897	46.741.003
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	50.118	50.115
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	21.507.344	15.904.527
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	192.732	-
Împrumuturi de la alte entități scadente într-un an	EUR	611.412	-
Total		1.527.358.867	1.550.311.808
<i>din care:</i>			
Termen lung		1.358.626.436	1.315.068.582
Termen scurt		168.732.431	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 3,5%.

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 31 martie 2026 este de 312 milioane RON (31 decembrie 2025: 312 milioane RON), din care scadent pe termen scurt – 11,6 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 (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 31 martie 2026, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office SRL este de 342,2 milioane RON (31 decembrie 2025: 350,7 milioane RON), din care pe termen scurt suma de 11,4 milioane RON (31 decembrie 2025: 11,3 milioane RON).

La 31 martie 2026, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL este de 246,3 milioane RON (31 decembrie 2025: 251,6 milioane RON), din care pe termen scurt suma de 8,2 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 31 martie 2025 este de 28 mil. RON (31 decembrie 2025: 28,3 mil. RON), din care pe termen scurt 5,7 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 31 martie 2026 este de 74,6 mil. RON (31 decembrie 2025: 76 mil. RON și dobânda aferentă în sold de 173,502 RON), din care scadent pe termen scurt 5,6 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 garant 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 garant și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul creditului la 31 martie 2026 este de 10,1 milioane RON (31 decembrie 2025: 11,4 mil. RON și dobânda aferentă în sold de 39.896 RON), din care pe termen scurt 5,4 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 până la 30 martie 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 financiar atașați contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului, aplicabili după 2026. Soldul împrumutului la 31 martie 2026 este de 113 milioane RON (31 decembrie 2025: 108,1 milioane RON) din care pe termen scurt 3,9 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 pragul maxim 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 31 martie 2026 este de 0 milioane RON (31 decembrie 2025: 30,4 milioane RON), acesta fiind integral rambursat în T1 2026. Toate gajurile au fost eliminate.

15. ÎMPRUMUTURI (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. 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 31 martie 2026 este de 19,3 milioane RON (31 decembrie 2025: 26,97 milioane RON) din care pe termen scurt 17,7 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 31 martie 2026 este de 101,98 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 împrumuturilor pentru această filială la 31 martie 2026 este de 30,6 milioane RON (31 decembrie 2025: 41,53 milioane RON), din care 28,14 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. 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 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 2026. Soldul împrumuturilor pentru această filială la 31 martie 2026 este de 52,1 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 după 2026. Facilitatea de împrumut are scadență până în mai 2038. Soldul împrumutului la 31 martie 2026 este de 36,1 milioane RON (31 decembrie 2025: 35,8 milioane RON), din care 36.069 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 31 martie 2026 este de 20,6 milioane RON (31 decembrie 2025: 29,48 milioane RON), întregul sold fiind scadent pe termen scurt.

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 31 martie 2026 este de 52,4 milioane RON (31 decembrie 2025: 70 de milioane RON), din care scadent pe termen scurt 48,2 milioane RON (31 decembrie 2025: 63 de milioane RON).

16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	31 martie 2026	Pe termen scurt	Pe termen lung	31 decembrie 2025	Pe termen scurt	Pe termen lung
Furnizori	54.486.221	54.486.221	-	108.595.103	108.595.103	-
Furnizori facturi nesosite	28.758.252	28.758.252	-	23.949.224	23.949.224	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	99.817.683	99.817.683	-	85.891.754	85.891.754	-
Dividende	124.566	124.566	-	481.728	481.728	-
Alte impozite și taxe	835.447	835.447	-	678.702	678.702	-
Creditori diverși	12.576.486	12.576.486	-	12.507.464	12.507.464	-
Provizioane	689.944	-	689.944	706.451	-	706.451
Beneficiile angajaților	2.167.720	2.167.720	-	2.465.860	2.465.860	-
Datorii cu vânzarea de participații	47.494.370	47.494.370	-	47.494.370	47.494.370	-
Alți creditori	405.362	-	405.362	405.362	-	405.362
Total datorii comerciale și alte datorii	247.356.051	246.260.745	1.095.306	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.

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.

La 31 martie 2026 și decembrie 2025, rândul *Datorii cu vânzarea de participații* include plățile în avans primite pentru antecontractele semnate pentru vânzarea de părți sociale deținute în filiala One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL) și One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). A se vedea Nota 26 pentru mai multe detalii.

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

17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI

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.

17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI (continuare)

Dezvoltator	Denumire proiect	Descriere	31 martie 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 North Lofts SRL (fosta One North Gate SA)	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	38.802.563	41.226.594
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	One Athenee	Rezidențial	3.684.418	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	15.122.845	15.122.845
One High District SRL	One High District	Rezidențial	6.432.118	6.432.118
Eliade Tower SRL	Eliade Tower	Investiții imobiliare	17.259.260	17.259.260
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	Rezidențial	153.105.240	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	3.716.428	9.309.890
One Proiect 4 SRL	One Academy Club	Rezidențial	77.567.054	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	1.064	1.482
Total			482.474.267	499.559.806

Descriere	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	299.817.754	308.419.491
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	182.656.513	191.140.315
Total	482.474.267	499.559.806

18. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.

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

Descriere	31 martie 2026	31 martie 2025
Vânzări proprietăți inventariate finalizate		
<i>Vânzări – One Mircea Eliade Properties</i>	-	-
<i>Vânzări – One Mamaia Nord</i>	-	-
<i>Vânzări - One Verdi Park</i>	27.255	20.299.427
<i>Vânzări - One Herastrau Towers</i>	-	865.567
<i>Vânzări - One Cotroceni Park</i>	9.920.351	14.227.007
<i>Vânzări - Neo Floreasca Lake</i>	127.380	394.068
<i>Vânzări - One Timpuri Noi SRL</i>	-	1.320.556
<i>Vânzări - One Mamaia Nord - faza 2</i>	1.730.243	7.356.472
<i>Vânzări - One Floreasca Towers</i>	2.755.457	33.428.902
<i>Vânzări - One North Lofts</i>	5.248.089	5.138.307
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:		
<i>Venituri contractuale - One Peninsula</i>	10.360.302	13.942.343
<i>Venituri contractuale - One Herastrau Vista</i>	1.314.780	13.173.264
<i>Venituri contractuale – One Modrogan</i>	3.714.091	473.252
<i>Venituri contractuale - One High District</i>	28.497.020	57.875.249
<i>Venituri contractuale - One Lake District</i>	26.058.043	44.713.959
<i>Venituri contractuale - One Cotroceni Towers</i>	415.715	(962.313)
<i>Venituri contractuale - One Plaza Athenee</i>	4.926.622	3.398.420
<i>Venituri contractuale – One Academy Club</i>	1.613.630	-
<i>Venituri contractuale - One Lake Club</i>	25.923.034	93.461.297
Total venituri din contractele cu clienții	122.632.012	309.105.777

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	31 martie 2026	31 martie 2025
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
<i>Cost de vânzare – One Mircea Eliade</i>	-	-
<i>Cost de vânzare – One Mamaia Nord</i>	-	-
<i>Cost de vânzare - One Verdi Park</i>	48.635	9.531.451
<i>Cost de vânzare - One Herastrau Towers</i>	-	286.861
<i>Cost de vânzare - One Cotroceni Park</i>	6.049.018	13.616.919
<i>Cost de vânzare - Neo Floreasca Lake</i>	-	17.175
<i>Cost de vânzare - One Timpuri Noi SRL</i>	-	1.602.510
<i>Cost de vânzare - One Mamaia Nord - faza 2</i>	13.631	5.212.808
<i>Cost de vânzare - One Floreasca Towers</i>	3.438.744	19.713.110
<i>Cost de vânzare - One North Lofts</i>	5.822.937	7.835.646
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
<i>Cost contractual - One Peninsula</i>	6.177.231	6.714.202
<i>Cost contractual - One Herastrau Vista</i>	1.982.253	7.417.214
<i>Cost contractual – One Modrogan</i>	1.525.590	187.122
<i>Cost contractual - One High District</i>	19.274.430	37.972.447
<i>Cost contractual - One Lake District</i>	16.971.847	31.059.165
<i>Cost contractual - One Cotroceni Towers</i>	459.433	(1.012.460)
<i>Cost contractual - One Plaza Athenee</i>	3.339.029	2.160.950
<i>Cost contractual – One Academy Club</i>	1.379.532	-
<i>Cost contractual - One Lake Club</i>	14.793.959	51.261.268
Total costuri cu vânzarea	81.276.269	193.576.388

Veniturile Grupului includ venituri din contractele de construcții recunoscute în timp în funcție de stadiul de finalizare a contractului cu clientul.

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:

31 martie 2026	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	24.742.321	77,69%	9.207.283	33.949.604	79,59%
Comercial	6.694.101	21,02%	1.510.072	8.204.173	19,23%
Altele	410.223	1,29%	91.517	501.611	1,18%
Total	31.846.645	100,00%	10.808.872	42.655.388	100,00%

31 martie 2025	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	22.993.136	75,77%	8.715.858	30.668.092	77,61%
Comercial	6.838.830	22,54%	1.497.291	8.336.121	21,09%
Altele	513.445	1,69%	-	513.445	1,30%
Total	30.345.411	100,00%	10.213.149	39.517.658	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 31 martie 2026.

În activitatea comercială sunt incluse veniturile generate de Bucur Obor.

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 31 martie 2026 și 31 martie 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 în măsură ce sunt suportate.

	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2026	31 martie 2025
Venituri din servicii către chiriași	10.808.872	10.213.149
Costuri cu servicii către chiriași	(10.808.872)	(10.213.149)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	(2.198.915)	(1.966.202)
Costuri nete	(2.198.915)	(1.966.202)

20. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VÂNZARI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2026	31 martie 2025
Comisioane de intermediere vânzări	1.496.484	1.833.936
Comisioane de intermediere vânzări - birouri	1.215.263	2.666.812
Total	2.711.747	4.500.748

Comisioanele 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 3 luni încheiată la	
	31 martie 2026	31 martie 2025
Comisioane bancare și asimilate	136.543	107.839
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	4.707.753	2.911.932
Protocol, reclamă și publicitate	2.809.261	3.438.941
Contabilitate, audit și alte servicii de consultanță	1.078.575	750.236
Servicii administrare	592.471	739.895
Alte servicii administrative	2.768.125	2.833.676
Amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale	1.331.511	1.145.305
Salarii și contribuții asimilate	4.265.573	3.425.398
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	10.358.182	108.578
Amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	120.557	120.557
Total	28.168.551	15.582.357

22. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2026	31 martie 2025
Donații și sponsorizări	4.991.128	995.753
Cheltuieli cu creanțele nerecuperabile scoase din evidență	629	-
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	883.113	860.448
Penalități contractuale	66.621	463.243
Alte cheltuieli de exploatare	912.680	2.427.041
Total	6.854.171	4.746.485

23. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare se detaliază astfel:

Descriere	Perioada de 3 luni încheiată la	
	31 martie 2026	31 martie 2025
Venituri din dobânzi	(5.804.400)	(4.469.490)
Alte venituri financiare	(144.482)	(47.200)
Venituri financiare totale	(5.948.882)	(4.516.690)
Cheltuieli cu dobânzile	15.166.306	11.362.937
Alte cheltuieli financiare	1.039.242	1.075.070
Rezultat net din diferențe de curs valutar	365.867	56.682
Cheltuieli financiare totale	16.571.415	12.494.689
Total rezultat financiar net – câștig/(pierdere)	10.622.533	7.977.999

24. ENTITĂȚILE AFILIATE

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	31 martie 2026	31 martie 2025
Beneficii pe termen scurt angajați	222.256	226.435

Entitățile afiliate ale Grupului cu care au efectuat tranzacții la 31 martie 2026 sunt:

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 Property Support Services SRL	Romania	Entitate asociată, până în decembrie 2024
One Herăstrau Office Properties SA	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
Energy Distribution Services SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată, până în decembrie 2024
Conarg SA	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Binbox Global Services SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
Mado Center SRL	Romania	Aționar și altă entitate afiliată
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, din aprilie 2026
Costel Lionachescu	Romania	Membru cheie din conducere, din aprilie 2026

24. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Tabelul de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2026 și 31 martie 2025, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 31 martie 2026 și 31 decembrie 2025:

Natura soldului	Categoriile de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (cătore)/de la)	
		31 martie 2026	31 decembrie 2025
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	11.983	14.464
	Asociați	15.616.152	11.623.621
	Alte entități afiliate	31.047.737	30.482.667
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	15.148.925	16.139.338
	Alte entități afiliate	34.454.306	29.439.486
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.755	3.755
	Asociați	5.852.477	27.970.382
	Alte entități afiliate	15.853.327	7.096.445
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	-	4.124.858
	Alte entități afiliate	-	44.222.551
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	20.612.090	23.171.266
	Entități asociate	1.032.611	2.103.598

Natura tranzacției	Categoriile de entități afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		perioada de 3 luni 2026	perioada de 3 luni 2025
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	1.088.483	3.488.533
	Alte entități afiliate	4.646.040	5.146.160
Venituri din dividende	Asociați	144.482	47.200
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	9.578.484	28.034.592
	Alte entități afiliate	15.152.261	793.055

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Sume datorate entităților afiliate	
		Cheltuieli cu dobânzile	
Societăți – alte entități afiliate	2026	265.364	21.700.076
	2025	18.563	15.904.527

Împrumuturi acordate entităților afiliate	An	Sume acordate entităților afiliate	
		Venituri din dobânzi	
Împrumuturi acordate entităților asociate	2026	207.498	18.477.393
	2025	13.160	15.551.351

25. CÂȘTIG PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 31 martie 2026 și 31 martie 2025 s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor în valoare de 21.455.920 RON (31 martie 2025: 96.188.959 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	31 martie 2026	31 martie 2025
Profit aferent anului atribuibil acționarilor	21.455.920	96.188.959
Număr mediu ponderat al acțiunilor în circulație	110.555.401	110.583.102
Câștig pe acțiune de bază atribuibil acționarilor	0,1941	0,8698
Câștig pe acțiune diluat atribuibil acționarilor	0,1941	0,7179

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.

Societatea a semnat un antecontract de vânzare a părților sociale deținute în filiala One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL). Societatea se angajează 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.

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, ONE Technology District, cu o suprafață totală de birouri închiriazabilă de 20.595 mp. Viitoarea clădire va fi situată în București, Bd. Dimitrie Pompei nr. 5-7 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 31 martie 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.

26. ANGAJAMENTE (continuare)

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, care se va compensa cu o parte din apartamentele care vor fi construite în acest proiect viitor. 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 acest 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.

La 31 martie 2026, Grupul a recunoscut vânzări în valoare de 165,2 milioane RON (2025: 161,5 milioane RON) și a înregistrat costuri cu vânzări de 95,1 milioane RON (2025: 93,6 milioane RON) în legătură cu proiectul One Modrogan. Bilanțul Grupului include stocuri în valoare de 40,2 milioane RON (31 decembrie 2025: 39,5 milioane RON) și active contractuale în valoare de 19,7 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 Planul Urbanistic Zonal (PUZ) aferent era anulat. 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 inițiată 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

În data de 29 aprilie 2026, Societatea a ținut Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele:

- a) distribuirea de dividende în valoare de 48.149.464 RON (suma brută a dividendului), aferent exercițiului financiar anului 2025, reprezentând un dividend brut pe acțiune de 0,44 RON. Nu se vor distribui dividende pentru acțiunile proprii deținute de Societate;
- b) bugetul de venituri și cheltuieli pentru exercițiul financiar 2026;
- c) termenii și condițiile, precum și semnarea și implementarea de către Societate a unui program pe bază de acțiuni în beneficiul membrilor executivi ai Consiliului de Administrație pentru perioada 2026–2030. A se vedea Nota 14 pentru informații suplimentare;
- d) reducerea capitalului social al Societății cu suma de 10.000.000 RON, prin anularea unui număr de 1.000.000 de acțiuni proprii, având o valoare nominală individuală de 10 RON, dintre acțiunile răscumpărate de Societate în conformitate cu programul de răscumpărare de acțiuni aprobat în perioadele anterioare. În urma reducerii capitalului social, capitalul social subscris și vărsat al Societății va avea valoarea de de 1.095.000.000 RON, împărțit în 109.500.000 de acțiuni, având o valoare nominală de 10 RON/acțiune.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate spre emitere la 12 mai 2026 și semnate în numele acesteia de către:

VICTOR CĂPITANU
Administrator

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar