



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 26/2026

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

Data raportului:	14.05.2026
Denumirea entității emitente:	One United Properties S.A.
Sediul social:	București Sectorul 1, Strada Maxim Gorki, Nr. 20
Nr. Reg. Com.:	J2007021705402
Cod unic de înregistrare:	22767862
Capital social:	1.105.000.000 RON
Număr de acțiuni emise:	110.500.000 acțiuni ordinare
Simbol	ONE
Piața de tranzacționare:	Bursa de Valori București, Segmentul Principal, Categoria Premium

Evenimente importante de raportat: Rezultate T1 2026

One United Properties S.A. (denumită în continuare „Compania” sau „Grupul”), principalul dezvoltator imobiliar de proiecte sustenabile rezidențiale, mixte și de birouri din România, a înregistrat o cifră de afaceri de 176,5 milioane de lei în T1 2026 și un profit brut de 23,8 milioane de lei, în timp ce profitul net pentru cele trei luni a fost de 21,5 milioane de lei.

Rezultatele din T1 2026 reflectă impactul temporar asupra momentului recunoașterii veniturilor generat de implementarea noului cadru legislativ aplicabil pieței imobiliare rezidențiale din România începând cu luna decembrie 2025, care afectează momentul recunoașterii veniturilor conform IFRS 15, în special pentru dezvoltările recent lansate. Conform noului cadru, antecontractele de vânzare-cumpărare pot fi semnate numai după finalizarea unor proceduri cadastrale și administrative suplimentare, inclusiv a așa-numitului proces de „preapartamentare” – subdivizarea preliminară a unităților. Prin urmare, pentru dezvoltările în cazul cărora procesul de subdivizare preliminară a unităților nu este încă finalizat, tranzacțiile sunt reflectate inițial drept rezervări înainte de a se transforma în antecontracte de vânzare-cumpărare odată cu finalizarea procedurilor relevante. Întrucât recunoașterea veniturilor conform IFRS 15 este legată de antecontractele de vânzare-cumpărare semnate, rezervările în sine nu îndeplinesc condițiile pentru recunoașterea veniturilor contabile. Compania a pregătit un material video în care Andrei Diaconescu, co-CEO al One United Properties, explică impactul noii legislații asupra sectorului imobiliar din România și asupra rezultatelor financiare ale Companiei, disponibil [AICI](#).

Pentru a sprijini investitorii în înțelegerea impactului noii legislații asupra situațiilor financiare ale Companiei, în analiza rezultatelor financiare de mai jos, valorile prezentate în paranteză reprezintă rezultate ajustate de management, 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.

În acest context, One United Properties a înregistrat tranzacții rezidențiale totale în valoare de 60,4 milioane de euro în T1 2026, 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, împreună cu 243 de locuri de parcare și spații de depozitare. Din valoarea totală a tranzacțiilor, 58,2 milioane de euro au fost aferente rezervărilor, în timp ce 2,1 milioane de euro au reprezentat pre-vânzări contractate, reflectând stadiul incipient al dezvoltărilor recent lansate, care operează în baza noului cadru.

În consecință, veniturile din segmentul rezidențial au ajuns la 122,6 milioane de lei în T1 2026, în scădere cu 60% față de anul precedent (254,8 milioane de lei, -18% comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, pe o bază comparabilă, excluzând impactul temporar al modificărilor legislative). Venitul net din proprietăți rezidențiale a fost de 39,4 milioane de lei (97,8 milioane de lei, pe o bază comparabilă), comparativ cu 111,1 milioane de lei în T1 2025, în timp ce marja netă din vânzările rezidențiale s-a menținut solidă, la 32,1%. Rezultatele reflectă atât impactul temporar de ordin contabil asupra momentului recunoașterii veniturilor generat de modificările legislative, cât și profilul actual de maturitate al portofoliului de dezvoltare al Grupului, cu o pondere mai mare a dezvoltărilor care se apropie în prezent de etapele de livrare.

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, reprezentând cel mai ridicat nivel al intrărilor viitoare contractate înregistrat până în prezent de Companie. Evoluția reflectă cererea de bază solidă pentru dezvoltările rezidențiale ale Companiei, amploarea portofoliului actual de dezvoltare, precum și nivelul ridicat al pre-vânzărilor și rezervărilor deja securizate la nivelul proiectelor aflate în prezent în construcție și al dezvoltărilor recent lansate.

Veniturile din chirii, care includ veniturile din divizia comercială și serviciile furnizate chiriașilor, au crescut cu 5% față de anul precedent, la 42,7 milioane de lei în T1 2026, reflectând portofoliul comercial stabil și matur. Venitul net din chirii a crescut cu 11% față de anul precedent, la 28,4 milioane de lei, susținut de niveluri mai ridicate de ocupare la nivelul portofoliului de birouri comparativ cu perioada similară a anului anterior. La data de 31 martie 2026, portofoliul comercial al Companiei avea un grad de închiriere de 97%, 90% dintre chiriași fiind deja mutați. În T1 2026, Grupul a închiriat și pre-închiriat 4.635 mp de spații de birouri și retail.

Rezultatul din activitatea de exploatare a fost de 33,4 milioane de lei în T1 2026 (91,8 milioane de lei, pe o bază comparabilă), comparativ cu 120,6 milioane de lei în T1 2025, în timp ce profitul brut a ajuns la 23,8 milioane de lei (82,2 milioane de lei, -27% comparativ cu T1 2025 pe o bază comparabilă), în scădere cu 79% față de anul precedent. Profitul net a avut valoarea de 21,5 milioane de lei în T1 2026, reprezentând o scădere de 78% comparativ cu anul anterior (70,5 milioane de lei, -27% comparative cu T1 2025 pe o bază comparabilă). Evoluția comparativ cu T1 2025 reflectă în principal impactul temporar generat de implementarea noului cadru legislativ aplicabil sectorului rezidențial din România, 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. Este important de evidențiat că rezultatele financiare înregistrate în T1 2026 sunt în linie cu așteptările conducerii, întrucât impactul modificărilor legislative și efectele aferente asupra momentului recunoașterii veniturilor au fost deja incluse în ipotezele bugetului Companiei pentru 2026.

În pofida activității intense de dezvoltare derulate în continuare la nivelul portofoliului, One United Properties a menținut o poziție de numerar de 394,6 milioane de lei la 31 martie 2026. Indicatorul loan-to-value brut s-a situat la 34%, în scădere cu 2 puncte procentuale comparativ cu finalul anului 2025, menținându-se în intervalul conservator specific companiilor imobiliare europene listate. Datoria netă s-a ridicat la 1,1 miliarde de lei, reprezentând 17% din totalul activelor, care au ajuns la 6,5 miliarde de lei la finalul lui T1 2026.

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 data de 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. În plus, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-contracte de cumpărare pentru 538,9 mii mp de terenuri pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi totale de construire supraterane brute (GBA) de 1,34 milioane mp. Toate aceste parcele se află în prezent în faza de planificare, având o valoare brută de dezvoltare (GDV) suplimentară 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.

Disponibilitate raport

Situațiile financiare consolidate interimare ale One United Properties pentru T1 2026, însoțite de Raportul Administratorului, sunt disponibile pe site-ul companiei, www.one.ro, la secțiunea Relații Investitori și pe profilul emitentului de pe site-ul Bursei de Valori București, www.bvb.ro. De asemenea, acestea sunt anexate și prezentului raport curent.

Conferința telefonică

Conferința telefonică în limba engleză, organizată pentru analiști, investitori individuali și instituționali, va avea loc în data de 18 mai 2026 la ora 11:00. Pentru a participa la teleconferința aferentă rezultatelor pentru T1 2026, părțile interesate sunt invitate să se înregistreze la: <https://www.one.ro/ro/relatii-investitori/>. Participanții înregistrați vor primi, prin e-mail, o confirmare cu detaliile de autentificare.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu