



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 39/2026

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:	05.08.2026
Denumirea entității emitente:	One United Properties S.A.
Sediul social:	București Sectorul 1, Strada Maxim Gorki, Nr. 20
Nr. Reg. Com.:	J2007021705402
Cod unic de înregistrare:	22767862
Capital social:	1.105.000.000 RON
Număr de acțiuni emise:	110.500.000 acțiuni ordinare
Simbol	ONE
Piața de tranzacționare:	Bursa de Valori București, Segmentul Principal, Categoria Premium

Evenimente importante de raportat: Trading update din S1 2026

Conducerea One United Properties S.A. (denumită în continuare „**Compania**”) furnizează pieței informații generale și provizorii cu privire la indicatorii cheie de performanță ai Societății pentru perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2026. One United Properties va publica rezultatele financiare pentru S1 2026 în data de 26 august 2026, la ora 8:00. Informațiile furnizate în acest trading update sunt preliminare, pot suferi modificări și pot fi diferite de cifrele finale care vor fi prezentate în cadrul raportului financiar.

Vânzări și pre-vânzări rezidențiale

În S1 2026, One United Properties a înregistrat tranzacții rezidențiale în valoare de 106,1 milioane de euro, incluzând vânzări, pre-vânzări și rezervări, care corespund unui număr de 229 de unități rezidențiale și comerciale, cu o suprafață totală de 25.221 mp, precum și 396 de locuri de parcare și spații de depozitare. Datele nu sunt direct comparabile cu aceeași perioadă a anului trecut, întrucât rezervările au fost introduse ca etapă distinctă a tranzacției începând cu anul 2026, în baza noului cadru legislativ din România privind plățile în avans efectuate de clienți, ceea ce modifică momentul recunoașterii angajamentelor clienților. În scop informativ, în S1 2025, Grupul a vândut și pre-vândut 301 unități rezidențiale și comerciale, cu o suprafață totală de 28.602 mp, precum și 332 de locuri de parcare și spații de depozitare, pentru suma de 95,4 milioane de euro.



Începând cu anul 2026, legislația din România a introdus un mecanism etapizat pentru plata avansurilor, corelat cu progresul construcției. În baza noului cadru, tranzacțiile care anterior ar fi fost înregistrate direct drept pre-vânzări sunt acum reflectate inițial ca rezervări, până la îndeplinirea primei etape contractuale de plată. În consecință, rezervările au devenit principalul indicator al activității comerciale pentru dezvoltările recent lansate. Deși acest aspect modifică momentul recunoașterii veniturilor conform IFRS 15, nu afectează cererea de bază din partea clienților, fluxurile de numerar contractate sau indicatorii economici ai dezvoltărilor Companiei. Din totalul tranzacțiilor rezidențiale în valoare de 106,1 milioane de euro înregistrate în S1 2026, 102,9 milioane de euro au fost aferente rezervărilor, în timp ce 2,6 milioane de euro au reprezentat pre-vânzări contractate, reflectând stadiul incipient al dezvoltărilor lansate în perioada analizată.

Pre-vânzările și rezervările din S1 2026 la nivelul întregului portofoliu, împreună cu numărul total de unități vândute sau rezervate de la lansare până la 30 iunie 2026, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Livrare estimată	Unități contractate în S1 2026	Total unități contractate de la începerea construcției	Total unități dezvoltate	Unități disponibile pentru vânzare
One Floreasca Sunset	T3 2028	159	165	227	62
One Lake District Faza 2	T3 2027	35	507	863	356
One Academy Club	T4 2027	14	93	159	66
One Lake Club Faza 1	T3 2026	8	390	601	211
One Mamaia Nord Faza 3	T1 2028	8	79	128	49
Alte dezvoltări		5	3.832	4.248	416
TOTAL UNITĂȚI CONTRACTATE		229	5.066	6.226	1.160

Activitatea comercială din S1 2026 a fost susținută în principal de dezvoltările recent lansate, reflectând intrarea Companiei în anul cu cel mai mare volum de livrări de până acum. Spre deosebire de ultimii doi ani, când tranzacțiile au fost generate în principal de dezvoltări deja aflate în construcție, pe fondul unui număr limitat de lansări noi, perioada actuală a fost dominată de dezvoltările recent lansate. One Floreasca Sunset a fost dezvoltarea cu cele mai bune vânzări din această perioadă, aproximativ 73% dintre unitățile sale rezidențiale și comerciale fiind rezervate de la lansarea vânzărilor, la sfârșitul lunii martie 2026, ceea ce o plasează printre cele mai de succes lansări din istoria Companiei și confirmă cererea constantă pentru oferta rezidențială premium a One United Properties.

Schimbarea mixului de vânzări s-a reflectat și în dinamica prețurilor. Prețul mediu de vânzare pentru unitățile contractate a ajuns la 3.853 euro/mp în S1 2026, comparativ cu 3.105 euro/mp în S1 2025, reprezentând o creștere de 24% față de aceeași perioadă a anului anterior, determinată în principal de lansarea unor dezvoltări cu o valoare mai ridicată, inclusiv One Floreasca Sunset și One Academy Club.

La data de 30 iunie 2026, 75% din toate unitățile aflate în construcție erau deja contractate, 1.002 unități rămânând disponibile pentru vânzare în cadrul dezvoltărilor aflate în construcție. La nivelul întregului portofoliu rezidențial finalizat, Grupul avea disponibile pentru vânzare alte 158 de unități, dintre care 122 de unități în dezvoltări finalizate în cursul anilor 2025 și 2026 și 36 de unități în dezvoltări finalizate înainte de 2025.



La data de 30 iunie 2026, Compania avea programate până în 2029 încasări contractate în valoare de 445 de milioane de euro, din care 150 de milioane de euro estimate pentru 2026, 165 de milioane de euro pentru 2027, 85 de milioane de euro pentru 2028 și 45 de milioane de euro pentru 2029. Numai în S1 2026, a fost încasată de la clienți suma de 27 de milioane de euro. Aceste încasări contractate oferă o vizibilitate ridicată asupra generării viitoare de numerar și reprezintă cel mai ridicat nivel înregistrat vreodată în istoria Companiei, reflectând robustețea activității de vânzări și a portofoliului de dezvoltări. Pentru a răspunde cererii și a-și extinde în continuare portofoliul rezidențial, Compania intenționează să continue lansarea de noi dezvoltări în cursul anului 2026, inclusiv One City Club, One Cotroceni Towers și One Park Lane în București, precum și One Riverfront în Sibiu.

Încasări istorice de numerar					Încasări viitoare contractate			
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
EUR 142m	EUR 128m	EUR 211m	EUR 174m	EUR 154m	EUR 150m	EUR 160m	EUR 66m	EUR 28m

În data de 12 iulie 2026, One United Properties a marcat cinci ani de la listarea sa la Bursa de Valori București. De la oferta publică inițială (IPO), Compania a înregistrat tranzacții rezidențiale în valoare de peste 1,05 miliarde de euro, care corespund unui număr de 3.595 de unități rezidențiale și comerciale vândute, pre-vândute sau rezervate.

Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri în S1 2026 a fost de 14,7 milioane de euro, în creștere cu 3% față de S1 2025. Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la 30 iunie 2026 este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Status	Livrare/ Achiziție	Suprafață închirială brută (GLA)	% Închiriat / Pre-închiriat	% Chiriași mutați
One Tower	Dezvoltare	2020	24.073	100%	100%
One Cotroceni Park 1	Dezvoltare	2022	47.001	99%	97%
Bucur Obor	Achiziție	2022	25.215	72%	72% ¹
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12.000	100%	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltare	2023	35.797	100%	95%
Eliade Tower	Achiziție	2022	7.860	92%	87%
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI			151.946	95%	93%
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
TOTAL PORTOFOLIUL ÎNCHIRIERI			194.752	96%	n/a

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

În S1 2026, One United Properties a închiriat și pre-închiriat 5.000 mp de spații de birouri și retail din cadrul portofoliului comercial. De asemenea, Compania a semnat prelungiri ale contractelor de închiriere pentru o suprafață totală de 320 mp.



Dezvoltări

La 30 iunie 2026, One United Properties avea în construcție un total de 3.939 de unități, precum și 45.500 mp de spații de birouri și comerciale, cu o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) totală de 1,53 miliarde de euro.

Portofoliul de terenuri

La 30 iunie 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 supratereană 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.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu