

Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 43/2026

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:	26.08.2026
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: Revizuirea perspectivelor pentru 2026

Conducerea One United Properties S.A. (denumită în continuare „Compania”) informează piața că, pe baza evoluțiilor înregistrate până în prezent în S2 2026, și-a reevaluat estimările pentru exercițiul financiar 2026.

Mai exact, atacul de tip ransomware care a afectat Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară („ANCPI”) în data de 14 iulie 2026 a perturbat semnificativ procesele cadastrale și de carte funciară la nivelul întregului sector imobiliar din România. Incidentul a avut loc pe fondul unor termene de procesare deja extinse la nivelul oficiilor de cadastru și al altor autorități publice relevante, ca urmare a implementării noii legislații rezidențiale din decembrie 2025, care a introdus proceduri administrative și cadastrale suplimentare pe parcursul procesului tranzacțional rezidențial. Având în vedere că sistemul a fost restabilit abia la jumătatea lunii august, indisponibilitatea e-Terra pentru o perioadă de o lună, precum și acumularea ulterioară a solicitărilor restante au amplificat volumul de întârzieri administrative, afectând calendarul înregistrării unităților rezidențiale recent finalizate, al semnării antecontractelor de vânzare-cumpărare și a contractelor finale de vânzare, precum și al înregistrării transferurilor dreptului de proprietate. Se estimează că aceste întârzieri vor amâna anumite livrări rezidențiale, încasările de numerar aferente și recunoașterea veniturilor și profiturilor, inclusiv în cazurile în care construcția a fost deja finalizată, iar unitățile respective au fost contractate de clienți.



În plus, tranzacțiile rezidențiale încheiate după intrarea în vigoare a noii legislații în decembrie 2025 sunt supuse noului cadru contractual și cadastral. Pentru dezvoltările programate pentru finalizare în 2026, conducerea Companiei a avut de ales între realizarea procesului de preapartamentare înainte de finalizare, ceea ce ar fi putut întârzia recepția și livrarea dezvoltărilor, sau prioritizarea finalizării construcției și a recepției acestora, încheind inițial contracte de rezervare și încasând taxa de rezervare de 5%. Conducerea a ales să prioritizeze finalizarea și recepția dezvoltărilor programate pentru 2026, în loc să le întârzie pentru a finaliza procesul de preapartamentare. Ca urmare, pentru unitățile afectate, Compania a încasat inițial doar taxa de rezervare de 5%, diferența urmând să fie încasată la semnarea contractului de vânzare, după finalizarea dezvoltării. Această abordare a amânat recunoașterea veniturilor și a profiturilor aferente unităților contractate după decembrie 2025 în dezvoltările aflate aproape de finalizare, inclusiv One High District, One Lake Club și One Lake District Faza 1, întrucât aceste tranzacții nu au putut avansa încă la etapa contractuală necesară pentru recunoașterea veniturilor conform IFRS 15. Deși această abordare implică un necesar mai ridicat de numerar pe parcursul construcției, ea a permis Companiei să mențină calendarul planificat pentru finalizarea și recepția acestor dezvoltări.

Având în vedere factorii de mai sus și nivelul mai redus al veniturilor și profiturilor din segmentul rezidențial care se estimează că vor fi recunoscute în perioada rămasă din 2026, conducerea estimează în prezent că profitul net consolidat al Companiei pentru 2026 va fi cu aproximativ 15%-20% sub nivelul prevăzut în bugetul inițial pentru 2026.

Abaterea estimată reflectă în principal o decalare a momentului recunoașterii veniturilor și profiturilor, o parte din veniturile și profiturile din segmentul rezidențial estimate inițial pentru 2026 urmând să fie recunoscute în perioade ulterioare. Compania estimează că această recunoaștere amânată se va reflecta în principal în 2027, pe măsură ce volumul restant de solicitări la nivelul ANCPI este soluționat treptat, iar tranzacțiile rezidențiale afectate parcurg etapele administrative, de livrare și contractuale finale rămase. Impactul este concentrat la nivelul segmentului rezidențial, în timp ce portofoliul de proprietăți destinate închirierii, generator de venituri recurente, rămâne în linii mari neschimbat.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu