



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 52/2026

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: 22.10.2026
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: 1.095.000.000 RON
Număr de acțiuni emise: 109.500.000 acțiuni ordinare
Simbol: ONE
Piața de tranzacționare: Bursa de Valori București, Segmentul Principal, Categoria Premium

Evenimente importante de raportat: Trading Update din 9L 2026

Conducerea One United Properties S.A. (denumită în continuare „**Compania**”) furnizează pieței informații preliminare cu privire la indicatorii cheie de performanță ai Societății pentru perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2026 (9L 2026). One United Properties va publica rezultatele financiare pentru 9L 2026 în data de 12 noiembrie 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, pre-vânzări și rezervări rezidențiale

One United Properties a înregistrat vânzări, pre-vânzări și rezervări în valoare de 145,5 milioane de euro în 9L 2026, activitatea fiind susținută în principal de dezvoltările recent lansate. Principalii indicatori privind tranzacțiile sunt prezentați mai jos.

Indicator	9L 2026	9L 2025
Valoarea totală a tranzacțiilor (mil. euro)	145,5	137,7
din care: vânzări și pre-vânzări noi	54,5	137,7
din care: rezervări	91,1	n/a ¹
Total apartamente și unități comerciale contractate	339	467
Suprafața totală contractată (mp)	35.112	42.634
Preț mediu de vânzare² (euro/mp)	3.807	2.979
Total locuri de parcare contractate	480	487
Total spații de depozitare contractate	57	83

¹ Datele pentru anul 2026 includ rezervările, introduse ca etapă distinctă de raportare în urma modificărilor cadrului legislativ din România privind plățile în avans efectuate de clienți. Datele pentru anul 2025 includ doar vânzările și pre-vânzările și, prin urmare, nu sunt direct comparabile.



² Valoarea totală a tranzacțiilor include apartamentele, unitățile comerciale, locurile de parcare și spațiile de depozitare. Prețul mediu de vânzare per mp este calculat utilizând exclusiv valoarea tranzacțiilor și suprafața aferentă apartamentelor și unităților comerciale, excluzând locurile de parcare și spațiile de depozitare.

Defalcarea pe trimestre a vânzărilor, pre-vânzărilor și rezervărilor din 9L 2026 este prezentată mai jos.

Perioadă	Vânzări & pre-vânzări (mil. euro)	Rezervări (mil. euro)	Total vânzări, pre-vânzări și rezervări (mil. euro)
T1 2026	2,1	58,2	60,4
T2 2026	0,5	44,7	45,2
T3 2026	51,9 ³	(11,8) ³	39,9
TOTAL 9L 2026	54,5	91,1	145,5

³ Reprezintă variația netă a vânzărilor și pre-vânzărilor, respectiv a rezervărilor. Valoarea negativă a rezervărilor indică un volum ridicat de conversii ale acestora în vânzări și pre-vânzări în cursul trimestrului.

În T3 2026, Grupul a convertit o parte semnificativă a rezervărilor efectuate în S1 2026 în pre-vânzări pentru dezvoltările recent lansate și în vânzări definitive pentru dezvoltările finalizate, în urma îndeplinirii formalităților necesare de preapartamentare și cadastru. Acest progres a fost realizat în pofida perturbărilor în funcționarea serviciilor ANCPI din lunile iulie și august, survenite în urma atacului cibernetic, care au întârziat aceste proceduri și au limitat numărul de conversii finalizate în cursul trimestrului. Noi conversii sunt așteptate în T4 2026. De asemenea, în pofida întârzierilor cauzate de atacul cibernetic asupra ANCPI, Grupul a semnat aproximativ 319 contracte definitive de vânzare cu clienții existenți în ultimele trei săptămâni din luna septembrie, sprijinind cumpărătorii eligibili să își finalizeze achizițiile înainte de termenul-limită pentru a beneficia de cota redusă de TVA de 9%.

Defalcarea pe dezvoltări a unităților contractate (vândute, pre-vândute și rezervate), împreună cu numărul total de unități contractate cumulată până la 30 septembrie 2026, este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Livrare estimată	Unități contractate în 9L 2026	Total unități contractate de la începerea construcției	Total unități	Unități disponibile pentru vânzare
One Floreasca Sunset	T3 2028	163	169	227	58
One Lake District Faza 2	T3 2027	50	522	863	341
One Floreasca Club	T4 2028	47	88	221	133
One Academy Club	T4 2027	20	99	159	60
One Lake Club Faza 1	T3 2026	17	397	602	205
One Mamaia Nord Faza 3	T1 2028	10	81	128	47
Alte dezvoltări		32	3.859	4.257	398
TOTAL UNITĂȚI CONTRACTATE		339	5.215	6.457	1.242

Gradul de contractare la nivelul portofoliului rezidențial

La nivelul întregului portofoliu, One United Properties a atins un grad total de contractare de 81%, 1.242 de unități rămânând disponibile pentru vânzare la 30 septembrie 2026.

	Total unități	Total unități contractate de la începerea construcției	% unități contractate	Unități disponibile pentru vânzare
Finalizate înainte de 2025	1.697	1.665	98%	32
Finalizate în 2025	375	301	80%	74
Finalizate în 2026	2.453	2.014	82%	439
În construcție	1.932	1.235	64%	697
TOTAL	6.457	5.215	81%	1.242



Încasări contractate aferente segmentului rezidențial

La data de 30 septembrie 2026, One United Properties avea programate până în 2029 încasări contractate de la clienți în valoare de 447 de milioane de euro.

Încasări istorice de numerar						Încasări viitoare contractate			
2021	2022	2023	2024	2025	9L 2026	T4 2026	2027	2028	2029
EUR 142m	EUR 128m	EUR 211m	EUR 174m	EUR 154m	EUR 57m	EUR 110m	EUR 194m	EUR 97m	EUR 46m

Aceste încasări programate se adaugă sumelor estimate a fi obținute din vânzările viitoare în cadrul dezvoltărilor finalizate și al proiectelor aflate în construcție ale Grupului.

Situația portofoliului de închirieri

În T3 2026, One United Properties a finalizat One Technology District, care a început să genereze venituri din chirii în cursul trimestrului, extinzând portofoliul operațional de închirieri al Grupului la o suprafață închiribilă brută de 173,5 mii mp. La data de 30 septembrie 2026, portofoliul era închiriat în proporție de 96%, chiriașii ocupând efectiv 94% din suprafața sa închiribilă brută. Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri a ajuns la 22,6 milioane de euro în 9L 2026, în creștere cu 4% față de 9L 2025.

Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului de închirieri la 30 septembrie 2026 este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Status	Livrare/ Achiziție	Suprafață închiribilă 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	74%	73% 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	96%	96%
One Technology District	Dezvoltare	2026	21.514	100%	100%
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI			173.460	96%	94%
One Gallery	În dezvoltare	2026	14.845	100%	n/a
TOTAL PORTOFOLIUL ÎNCHIRIERI			188.305	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 9L 2026, One United Properties a închiriat și pre-inchiriat 6.770 mp de spații de birouri și retail din cadrul portofoliului de închirieri și a semnat prelungiri ale contractelor de închiriere pentru o suprafață suplimentară de 785 mp.

În T4 2026, One United Properties estimează că va finaliza și inaugura One Gallery, extinzând astfel portofoliul de închirieri la 188,3 mii mp.

Livrări

În 9L 2026, One United Properties a finalizat patru dezvoltări rezidențiale – One Floreasca Towers, One High District, One Lake Club și One Lake District Faza 1 – cuprinzând 2.453 de unități, dintre care 2.238 au fost finalizate numai în T3 2026.



În același trimestru, Grupul a livrat One Technology District, adăugând 21.514 mp la portofoliul său operațional de închirieri. One Technology District a fost dezvoltat pentru Infineon Technologies în baza unui contract de închiriere pe 15 ani. Clădirea reunește birouri și spații specializate pentru cercetare în domeniul semiconductoarelor, fiind dotată cu un sistem de schimb geotermal, conceput pentru a acoperi necesarul de încălzire și răcire fără racordare la rețeaua de gaze naturale, completat de panouri solare instalate pe acoperiș și sisteme de recuperare a căldurii.

Finalizarea a 2.238 de unități și a clădirii destinate Infineon într-un singur trimestru demonstrează capacitatea operațională a Grupului de a livra în paralel mai multe dezvoltări rezidențiale și comerciale de amploare. Livrările rezidențiale realizate numai în T3 2026 au depășit cele 2.128 de unități livrate între T1 2023 și T1 2026, au reprezentat aproximativ 86% din cele 2.610 unități livrate în cei cinci ani anteriori și au fost de peste șapte ori mai mari decât media anuală a livrărilor Grupului din ultimii zece ani. De asemenea, volumul de livrări realizat de Grup în T3 2026 a fost unul dintre cele mai mari înregistrate într-un singur trimestru de un dezvoltator pe piața imobiliară din România.

Portofoliul de terenuri

La 30 septembrie 2026, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-contracte de cumpărare pentru 551,4 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.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu