Către: Bursa de Valori Bucureşti

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente şi Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 58/2026

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

Data raportului:	12.11.2026
Denumirea entității emitente:	One United Properties S.A.
Sediul social:	Bucureşti 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 Bucureşti, Segmentul Principal, Categoria Premium

Evenimente importante de raportat: Rezultate T3 2026

Conducerea One United Properties S.A. (denumită în continuare „Compania" sau „Grupul"), principalul investitor şi dezvoltator imobiliar de proiecte sustenabile rezidențiale, de birouri şi mixte listat din România, a încheiat T3 2026 cu o Valoare Ajustată a Activului Net[1] atribuibilă acționarilor Companiei de 1,25 miliarde de euro, corespunzătoare unei VAN per acțiune de 62,64 lei (11,93 euro), în creştere de la 1,24 miliarde de euro (61,91 lei per acțiune) la data de 30 iunie 2026. Deşi Oferta Publică de Cumpărare finalizată în iulie 2026, prin care Compania a răscumpărat 4.307.178 de acțiuni proprii pentru suma de 142,1 milioane de lei, a redus capitalurile proprii ale Companiei, acest impact a fost mai mult decât compensat de operațiunile desfăşurate în T3 2026. Totalul activelor aflate sub control s-a ridicat la 2,11 miliarde de euro, în timp ce indicatorul loan-to-value, calculat ca raport între datoria externă totală şi totalul activelor aflate sub control pe baza calculului VAN Ajustată, s-a situat la 16,1%.

Compania traversează cea mai amplă etapă de livrări rezidențiale din istoria sa. În 9L 2026, One United Properties a finalizat patru dezvoltări rezidențiale – One Floreasca Towers, One High

[1]Valoarea Ajustată a Activului Net este calculată de conducere pe baza cunoaşterii şi înțelegerii detaliate a activelor, datoriilor şi operațiunilor Companiei. Aceasta are scopul de a reflecta cea mai bună estimare a conducerii cu privire la valoarea netă curentă a activelor Companiei. Calculul urmează o abordare simplă, similară modului în care o persoană sau o familie şi-ar evalua propria avere netă: se cumulează valoarea curentă estimată a apartamentelor, terenurilor, clădirilor, creanțelor, numerarului şi a altor active, iar din această valoare se scad impozitele, împrumuturile şi celelalte datorii. VAN reprezintă o estimare a conducerii şi implică raționamente şi ipoteze. Aceasta nu reprezintă un indicator IFRS, nu a fost auditat, iar valorile realizate în final pot diferi de cele prezentate.

District, One Lake Club şi One Lake District Faza 1 – însumând 2.453 de unități, dintre care 2.238 de unități numai în T3 2026, unul dintre cele mai importante trimestre în ceea ce priveşte livrările realizate de un singur dezvoltator pe piața imobiliară din România. În T3 2026, Grupul a livrat şi One Technology District, dezvoltată pentru Infineon Technologies în baza unui contract de închiriere pe 15 ani, adăugând 21.514 mp de suprafață închiriabilă brută (GLA) la portofoliul de proprietăți destinate închirierii aflate în exploatare. La data de 30 septembrie 2026, One United Properties avea în construcție 1.932 de unități rezidențiale, cu o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) de 812,7 milioane de euro, în timp ce portofoliul de terenuri cuprindea 551,4 mii mp de terenuri aflate în proprietate sau pentru care fuseseră încheiate pre-contracte de cumpărare, cu drepturi de construire pentru o suprafață construită desfăşurată supraterană de 1,34 milioane mp şi o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) suplimentară estimată la 2,7 miliarde de euro.

În situațiile financiare consolidate IFRS pentru 9L 2026, Compania a înregistrat o cifră de afaceri de 696,4 milioane de lei, un profit brut de 104,4 milioane de lei şi un profit net de 84,9 milioane de lei. Rezultatele din 9L 2026 reflectă impactul temporar asupra momentului recunoaşterii veniturilor generat de implementarea noului cadru legislativ aplicabil pieței imobiliare rezidențiale din România începând din luna decembrie 2025. În baza noului cadru, antecontractele de vânzare-cumpărare pot fi semnate numai după finalizarea unor proceduri cadastrale şi administrative suplimentare, inclusiv a procesului de preapartamentare. Pentru dezvoltările în cazul cărora acest proces nu a fost încă finalizat, tranzacțiile sunt reflectate inițial ca rezervări şi ulterior transformate în antecontracte de vânzare-cumpărare. Întrucât recunoaşterea veniturilor conform IFRS 15 este legată de antecontractele de vânzare-cumpărare semnate, rezervările, în sine, nu îndeplinesc condițiile pentru recunoaşterea contabilă a veniturilor. Conversia rezervărilor în pre-vânzări a început să se accelereze în T3 2026, deşi ritmul acesteia a fost încetinit de atacul de tip ransomware asupra Agenției Naționale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară (ANCPI) din iulie 2026, care a suspendat înregistrările cadastrale şi eliberarea documentelor de carte funciară până la jumătatea lunii august şi a generat un volum restant de solicitări care este încă în curs de procesare. Pentru a oferi investitorilor o imagine comparabilă asupra performanței de bază a Companiei, analiza rezultatelor include, de asemenea, valori comparabile ajustate de conducere, care exclud impactul temporar asupra momentului recunoaşterii veniturilor conform IFRS 15 generat de modificările legislative.

În acest context, One United Properties a înregistrat tranzacții rezidențiale în valoare de 145,5 milioane de euro în 9L 2026, comparativ cu 137,7 milioane de euro în 9L 2025, incluzând vânzări, pre-vânzări şi rezervări, care corespund unui număr de 339 de unități rezidențiale şi comerciale, cu o suprafață totală de 35.112 mp, precum şi 537 de locuri de parcare şi spații de depozitare. Din valoarea totală a tranzacțiilor, 91,1 milioane de euro au fost aferente rezervărilor, iar 54,5 milioane de euro vânzărilor şi pre-vânzărilor, dintre care 51,9 milioane de euro au fost înregistrate numai în T3 2026, comparativ cu 2,6 milioane de euro în S1 2026, pe măsură ce rezervările au început să fie transformate în pre-vânzări. Prețul mediu de vânzare a ajuns la 3.807 euro/mp, în creştere cu 28% comparativ cu 9L 2025, susținut de dezvoltările recent lansate, inclusiv One Floreasca Sunset, unde au fost contractate 163 de unități din totalul perioadei. La data de 30 septembrie 2026, portofoliul rezidențial a atins un grad total de

contractare de 81%, în timp ce încasări contractate de la clienți în valoare de 447 de milioane de euro sunt programate până în 2029, dintre care 110 milioane de euro în T4 2026.

Veniturile IFRS din segmentul rezidențial au avut valoarea de 432,6 milioane de lei în 9L 2026, în scădere cu 56% față de anul precedent. La nivel comparabil, excluzând impactul temporar asupra momentului recunoaşterii generat de modificările legislative, veniturile din segmentul rezidențial ar fi avut valoarea de 728,9 milioane de lei, în scădere cu 25% față de anul precedent. Venitul net din proprietăți rezidențiale a ajuns la 95,6 milioane de lei, față de 359,6 milioane de lei în 9L 2025, în timp ce marja netă din vânzările rezidențiale s-a situat la 22,1%. La nivel comparabil, venitul net din proprietăți rezidențiale s-ar fi ridicat la 230,9 milioane de lei.

Portofoliul de proprietăți destinate închirierii a continuat să genereze venituri recurente stabile. Veniturile din chirii, inclusiv veniturile din serviciile furnizate chiriaşilor, au crescut cu 8% față de anul precedent, la 129,8 milioane de lei, în timp ce venitul net din chirii a crescut cu 12% comparativ cu anul precedent, la 87,8 milioane de lei. La data de 30 septembrie 2026, în urma finalizării One Technology District, portofoliul actual de închirieri cuprindea 173,5 mii mp de suprafață închiriabilă brută (GLA), cu un grad de închiriere de 96%, chiriaşii fiind deja mutați în 94% din suprafață, în timp ce chiria contractuală (headline rent) a ajuns la 22,6 milioane de euro în 9L 2026, în creştere cu 4% față de anul precedent.

La nivel consolidat, rezultatul din activitatea de exploatare (EBITDA) a avut valoarea de 190,8 milioane de lei în 9L 2026, comparativ cu 475,2 milioane de lei în 9L 2025, în timp ce profitul brut a ajuns la 104,4 milioane de lei, iar profitul net a avut valoarea de 84,9 milioane de lei. La nivel comparabil, EBITDA ar fi avut valoarea de 326,1 milioane de lei, profitul brut de 239,7 milioane de lei, iar profitul net de 198,5 milioane de lei. Evoluția față de anul precedent reflectă în principal decalajul temporar al recunoaşterii veniturilor conform IFRS 15, alături de stadiul actual al ciclului de dezvoltare, o parte semnificativă a portofoliului fiind finalizată în T3 2026.

Disponibilitatea raportului

Rezultatele financiare consolidate interimare ale One United Properties pentru T3 2026, însoțite de Raportul Administratorului, sunt disponibile pe website-ul Companiei, www.one.ro, în secțiunea Relații cu Investitorii, pe website-ul Bursei de Valori Bucureşti, www.bvb.ro, precum şi anexat prezentului Raport.

Teleconferință cu investitorii

Conducerea va organiza o teleconferință pentru prezentarea rezultatelor financiare din T3 2026. Teleconferința în limba engleză, organizată pentru analişti, investitori de retail şi investitori instituționali, va avea loc în data de 13 noiembrie, la ora 10:00, ora Bucureştiului. Pentru a participa la teleconferința privind rezultatele din T3 2026, persoanele 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 conectare.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu