



one

UNITED PROPERTIES

2025

R A P O R T 3

**One Tower**

Calea Floreasca nr. 165, etaj 16, București, România, 014459



+40 31 22 51 000



investors@one.ro



www.one.ro

**ONE UNITED PROPERTIES S.A**

Sediu social: Maxim Gorki Street nr. 20, Sector 1, București, România
(EUID) ROONRC.J2007021705402, RO 22767862

Situațiile financiare interimare consolidate condensate prezentate în paginile următoare sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile raportării intermediare, astfel cum acestea sunt aplicate în Uniunea Europeană („IFRS”). Situațiile financiare interimare consolidate condensate la 30 septembrie 2025 **nu sunt auditate**.

Cifrele financiare prezentate în partea descriptivă a raportului, exprimate în milioane de lei, sunt rotunjite la cel mai apropiat număr întreg. Acest lucru poate conduce la mici diferențe de regularizare.

CUPRINS

Raport financiar la 30 septembrie 2025

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE	5
EVENIMENTE CHEIE	7
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	13
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE	17
RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE	20
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)	21
CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)	22
BILANȚ CONSOLIDAT (RON)	23
BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)	24
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	25
DESPRE ONE UNITED PROPERTIES	26
DECLARAȚIA CONDUCERII	28

Recunoscută de
Financial Times în topul
**companiilor cu cea mai
rapidă creștere**
din Europa.

one
UNITED PROPERTIES

FT FINANCIAL
TIMES

statista

EUROPE'S
LONG-TERM GROWTH
CHAMPIONS 2026

ONE GALLERY

Un deceniu de evoluție,
evaluat de cei care
stabilesc standardele.

#9 în Europa

#1 în România



PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE

Cifre financiare cheie pentru 9L 2025

- One United Properties a înregistrat o **cifră de afaceri de 1,2 miliarde de lei** în 9L 2025, o majorare de 15% față de anul precedent, determinată de accelerarea veniturilor din vânzarea proprietăților rezidențiale.
- Veniturile din **segmentul rezidențial** au crescut cu 19% comparativ cu anul anterior, la **975,7 milioane de lei**. Venitul net din proprietăți rezidențiale a avansat cu 31% față de anul precedent, ajungând la **359,6 milioane de lei**, datorită vânzărilor constante și solide din ultimul an și a progresului înregistrat pe șantierele de construcție.
- **Marja netă din vânzările rezidențiale a crescut de la 33,5%, așa cum a fost înregistrată în 9L 2024, la 36,9% în 9L 2025**, ca urmare a avansului construcției la nivelul întregului portofoliu de dezvoltări.
- **Veniturile din chirii**, inclusiv veniturile din serviciile furnizate chiriașilor, au crescut cu 6% față de anul precedent, la **120,4 milioane de lei** în 9L 2025, reflectând stabilitatea portofoliului comercial.
- În 9L 2025 au fost înregistrate **câștiguri din investiții totale** în valoare de **85,2 milioane de lei**, o scădere de 16% față de anul precedent, valoarea înregistrată pentru 2025 reflectând achiziția terenului pentru One City District, unde Grupul va construi prima dezvoltare adresată segmentului premium accesibil.
- **Cheltuielile administrative** au scăzut cu 16% față de anul precedent, la **45,5 milioane de lei**, datorită programului de optimizare a costurilor implementat la nivelul Grupului, care va continua pe tot parcursul anului.
- **Rezultatul brut** a ajuns la **426 de milioane de lei** în 9L 2025, o creștere de 21% comparativ cu anul precedent, în timp ce rezultatul net a ajuns la **353,2 milioane de lei**, o majorare de 18% față de anul anterior.
- **Activele totale** s-au ridicat la **6,1 miliarde de lei**.
- **Poziția de numerar** s-a menținut solidă, la **398,2 milioane de lei**, în scădere cu 8% față de anul precedent, pe fondul activității intense de construcție desfășurate la nivelul întregului portofoliu aflat în dezvoltare în 9L 2025.
- Indicatorul **loan-to-value brut** s-a situat la **31%** la sfârșitul 9L 2025, ceea ce demonstrează o situație financiară solidă și un nivel scăzut al efectului de levier al Grupului comparativ cu companiile similare din Europa. **Datoria netă** a fost de **837,2 milioane de lei**, reprezentând 14% din activele totale de 6,1 miliarde de lei.

Evenimente cheie în 9L 2025 și ulterior acestei perioade

- **467 de apartamente și unități comerciale**, cu o suprafață totală de 42.634 mp, 570 de locuri de parcare și alte tipuri de unități (excluzând apartamentele în fază incipientă) au fost vândute și pre-vândute în 9L 2025 pentru o valoare totală de **137,7 milioane de euro**.
- La data de 30 septembrie 2025, **82% din apartamentele disponibile** erau vândute, **One Lake District** fiind cea mai căutată dezvoltare pentru mai bine de doi ani consecutivi.
- Sumele care urmează să fie încasate în cadrul contractelor semnate cu clienții până la data de 30 septembrie 2025 sunt de **372,6 milioane de euro în numerar suplimentar până în anul 2027** (46,6 milioane de euro în T4 2025, 232,2 milioane de euro în 2026 și 93,8 milioane de euro în 2027); 106,9 milioane de euro au fost încasate doar în 9L 2025.
- **Chiria nominală** pentru portofoliul de închirieri pentru 9L 2025 a fost de **21,6 milioane de euro**, o creștere de 3% față de anul precedent, reflectând cererea constantă din partea chiriașilor.
- În 9L 2025, One United Properties a **închiriat și pre-închiriat o suprafață de 7.739 mp** de spații de birouri și comerciale și a semnat mai multe **prelungiri de contracte de închiriere** pentru o suprafață totală de **21.900 mp**.

Perspective pentru 2025 și ulterior

- Pentru anul 2025, managementul vizează o cifră de afaceri de **1,55 miliarde de lei** și un profit net de **393,5 milioane de lei**, conform bugetului aprobat în AGA desfășurată în data de 29 aprilie 2025.
- Pe 1 noiembrie 2025, One United Properties a demarat pre-vânzările pentru proiectul **One Academy Club**. Lansări noi de pre-vânzări, inclusiv pentru **One City Club** și **One Park Lane**, sunt preconizate în lunile următoare.

Teleconferință rezultate T3 2025

- 13.11.2025 -

10:00 AM EET - Teleconferința în limba română

11:00 AM EET - Teleconferința în limba engleză

Vă invităm să participați la teleconferințele privind rezultatele din T3 2025, alături de conducerea One United Properties, pentru a discuta despre performanța din primele nouă luni ale anului 2025, precum și perspectivele pentru restul anului.



Victor Căpitanu

co-CEO



Cosmin Samoilă

CFO



Zuzanna Kurek

Moderator | IR Manager

Vă invităm să vă înscrieți **AICI** pentru a primi detaliile de conectare prin ZOOM



EVENIMENTE CHEIE

EVENIMENTE PRINCIPALE LEGATE DE BUSINESS

Vânzări rezidențiale

467 de apartamente și unități comerciale, cu o suprafață totală de 42.634 mp, 570 de locuri de parcare și alte tipuri de unități, au fost vândute și pre-vândute pentru o valoare totală de 137,7 milioane de euro în 9L 2025. În anul anterior, în 9L 2024, Grupul a vândut și pre-vândut 713 apartamente și unități comerciale, cu o suprafață totală de 71.886 mp, 1.071 locuri de parcare și alte unități, pentru o valoare totală de 190,6 milioane de euro.

Creșterea de 22% a prețului mediu de vânzare pe mp în 9L 2025 față de 9L 2024 reprezintă o continuare a tendinței vizibile în primele două trimestre ale anului 2025 și a fost determinată de mixul de vânzări, care a inclus în principal unități aflate în stadii avansate de construcție, precum One Lake Club și One High District. Nu au fost lansate pre-vânzări noi în ultimele cinci trimestre consecutive, cea mai recentă adăugare în portofoliu fiind faza a doua a proiectului One Lake District, în mai 2024. În consecință, echipa de vânzări s-a concentrat pe comercializarea cu succes a unităților rămase în proiectele aflate aproape de finalizare, contribuind astfel la creșterea prețului mediu de vânzare pe mp.

Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale prezentată mai sus nu include pre-vânzările către clienții incipienți, vânzări cu marje mai mici care contribuie la finanțarea achizițiilor de terenuri. Acestea reprezintă unități pe care Grupul le-a pre-vândut clienților incipienți în cadrul unor dezvoltări unde construcția nu a început încă. Valoarea totală a acestor vânzări în 9L 2025 a fost de 17,6 milioane de euro, comparativ cu 9,8 milioane de euro în 9L 2024.

La 30 septembrie 2025, 82% dintre apartamentele disponibile, în curs de dezvoltare și livrate, erau vândute, echipa de vânzări având disponibile în portofoliu 1.089 de unități. Din acest total, 74% dintre unitățile din proiectele aflate în dezvoltare erau pre-vândute, în timp ce pentru dezvoltările finalizate, rata de vânzare a ajuns la 96%. Pentru a răspunde cererii și a valorifica interesul crescut pentru segmentele rezidențiale premium din București, Compania intenționează să extindă portofoliul de vânzări în lunile următoare prin lansarea unor noi dezvoltări.

În ceea ce privește suprafața vandabilă, cele mai multe apartamente vândute de One United Properties au fost cele de 2 camere (1 dormitor), cu o suprafață totală vandabilă de 17.501 mp, cererea fiind cea mai ridicată la One Lake District Faza 2 și One High District. Acestea au fost urmate de apartamentele cu 4 camere (3 dormitoare), cu o suprafață totală vandabilă de 12.545 mp, cererea fiind cea mai ridicată în One Lake Club, One Floreasca Towers și One Lake District Faza 2. O defalcare detaliată a vânzărilor pe tip de apartament și suprafață totală vandabilă pentru 9L 2025 este prezentată mai jos:

Tip unitate	9L 2025	Suprafață vandabilă (mp)
studio	23	1.248
2 camere (1 dormitor)	263	17.501
3 camere (2 dormitoare)	81	8.376
4 camere (3 dormitoare)	81	12.545
5+ camere și vile (4+ dormitoare)	3	846
Spații comerciale	16	2.117
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE	467	42.634



Cea mai bine vândută dezvoltare a Companiei în 9L 2025 a fost One Lake District Faza 2, unde au fost vândute 115 unități, ajungând la un total de 454 de unități vândute din 867, la finalul 9L 2025. A doua cea mai bine vândută dezvoltare a fost One High District, cu 109 unități vândute în primele nouă luni ale anului, totalizând 740 de unități vândute până la sfârșitul 9L 2025, dintr-un total de 841 de unități. A treia cea mai căutată dezvoltare a fost One Lake Club Faza 1, unde au fost vândute 72 de unități în 9L 2025, ajungând la un total de 376 de unități vândute de la lansarea vânzărilor. Dezvoltarea One Lake Club va fi etichetată drept „Furnished by Armani/Casa” ca urmare a încheierii unui parteneriat cu Armani/Casa în noiembrie 2023.

Vânzările din 9L 2025 pentru dezvoltările cheie, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la data de 30 septembrie 2025, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Stadiu	Livrare	Unități vândute în 9L 2025	Total unități vândute de la începutul proiectului	Total unități dezvoltate
One Lake District Faza 2	În dezvoltare	T3 2027	115	454	867
One High District	În dezvoltare	T2 2026	109	740	841
One Lake Club Faza 1	În dezvoltare	T2 2026	72	376	600
One North Lofts	În dezvoltare	T4 2025	39	113	160
One Floreasca Towers	În dezvoltare	T4 2025	25	181	215
One Herăstrău Vista	În dezvoltare	T4 2025	11	105	119
Alte dezvoltări	În dezvoltare	-	22	842	1.015
TOTAL UNITĂȚI PRE-VÂNDUTE - DEZVOLTĂRI ÎN CONSTRUCȚIE			393	2.811	3.817
One Lake Club Faza 2	Finalizat	T3 2025	36	121	138
One Cotroceni Park	Finalizat	T4 2023	12	967	993
One Verdi Park	Finalizat	T1 2023	12	328	333
Alte dezvoltări	Finalizat	-	14	745	780
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE - DEZVOLTĂRI FINALIZATE			74	2.161	2.244
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE ȘI PRE-VÂNDUTE - PORTOFOLIU COMPLET			467	4.972	6.061

Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri pentru 9L 2025 a fost de 21,6 milioane de euro, o creștere de 3% comparativ cu 9L 2024. Situația închirierilor din portofoliul comercial la data de 30 septembrie 2025 este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Stadiu	Livrare/Achiziție	Suprafața închirială brută (GLA)	% Închiriat/Pre-închiriat	% Chiriași mutați
One Tower	Dezvoltare	2020	24.073	100%	100%
One Cotroceni Park 1	Dezvoltare	2022	47.001	96%	90%
Bucur Obor	Achiziție	2022	25.215	100%	86% ¹
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12.000	100%	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltare	2023	35.797	99%	80%
TOTAL PORTOFOLIU ACTUAL ÎNCHIRIERI			144.086	98%	92%
One Gallery	În dezvoltare	2025	14.845	76%	n/a
One Technology District	În dezvoltare	2026	21.514	100%	n/a
Mondrian Hotel	În dezvoltare	2026	6.447	100%	n/a

NOTĂ: ¹Ca urmare a procesului de renovare de la Bucur Obor, unele spații sunt lăsate neocupate deliberat pentru a permite relocarea temporară a unor operatori esențiali pe durata lucrărilor de renovare necesare din interiorul clădirii. În consecință, spațiul este considerat ocupat.



În 9L 2025, One United Properties a închiriat și pre-inchiriat 7.739 mp de spații de birouri și comerciale din portofoliul comercial. De asemenea, Compania a semnat mai multe prelungiri de contracte de închiriere pentru o suprafață totală de 21.900 mp.

Dezvoltare

La 30 septembrie 2025, One United Properties avea în construcție un total de 3.817 unități, 22.000 mp de spații de birouri și 21.000 mp de spații comerciale, cu o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) totală de peste 1,4 miliarde de euro. În primele nouă luni ale anului 2025, One United Properties a finalizat 138 de unități în cadrul One Lake Club (Faza 2) și 86 de unități în cadrul One Mamaia Nord 2. One Herăstrău Vista, One Floreasca Towers și One North Lofts sunt planificate pentru finalizare până la sfârșitul anului.

Portofoliu de terenuri

La 30 septembrie 2025, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-contracte de cumpărare pentru 467,5 mii mp de terenuri pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi de construire supraterrane brute (GBA) de peste 1,2 milioane mp. Toate aceste parcele se află în prezent în faza de planificare, având o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) suplimentară estimată de 2,35 miliarde de euro. Grupul estimează construirea a 9.650 de apartamente, servicii destinate comunităților și 151 de mii mp de clădiri comerciale destinate închirierii. Dintre clădirile comerciale, 121 de mii mp vor fi destinați spațiilor de birouri, iar restul de 30 mii mp se află în cadrul clădirilor care vor fi restaurate.

Extindere strategică prin achiziția unui teren în Sibiu

În data de 4 august 2025, One United Properties a anunțat semnarea unui antecontract de vânzare-cumpărare pentru un teren de aproximativ 28.825 mp și clădiri existente, situate pe fosta platformă industrială FLARO din Sibiu, prin intermediul subsidiarei deținute integral, ONE PROIECT 24 S.R.L. Această tranzacție marchează intrarea Companiei pe piața din Sibiu, consolidând strategia de extindere la nivel național și în afara Bucureștiului și Constanței.

Proiectul este situat în zona centrală și va fi dezvoltat ca un ansamblu mixt, care va include zone rezidențiale, comerciale și de servicii. În cadrul proiectului, patru clădiri istorice, inclusiv fosta fabrică de stilouri Gratioza, vor fi conservate și integrate în dezvoltare, susținând astfel regenerarea urbană și conservarea patrimoniului. Această achiziție consolidează portofoliul de proiecte al Companiei pe termen mediu și este aliniată strategiei pe termen lung de a viza cele mai dinamice piețe regionale din România. Finalizarea tranzacției este condiționată de îndeplinirea unor condiții uzuale, inclusiv obținerea autorizației finale de construire, estimată pentru finalul anului 2026. **Mai multe informații AICI.**

Achiziția unui teren pentru o nouă dezvoltare rezidențială – One Academy Club

În data de 26 septembrie 2025, One United Properties a anunțat achiziția unui teren cu o suprafață de 14.295 mp, situat pe strada Radu Tudoran (arteră cu patru benzi), paralelă cu strada Fabrica de Glucoză. Valoarea totală a tranzacției s-a ridicat la 11,4 milioane de euro și a fost achitată integral prin transferul de unități rezidențiale, fără nicio componentă în numerar sau aport de capital.

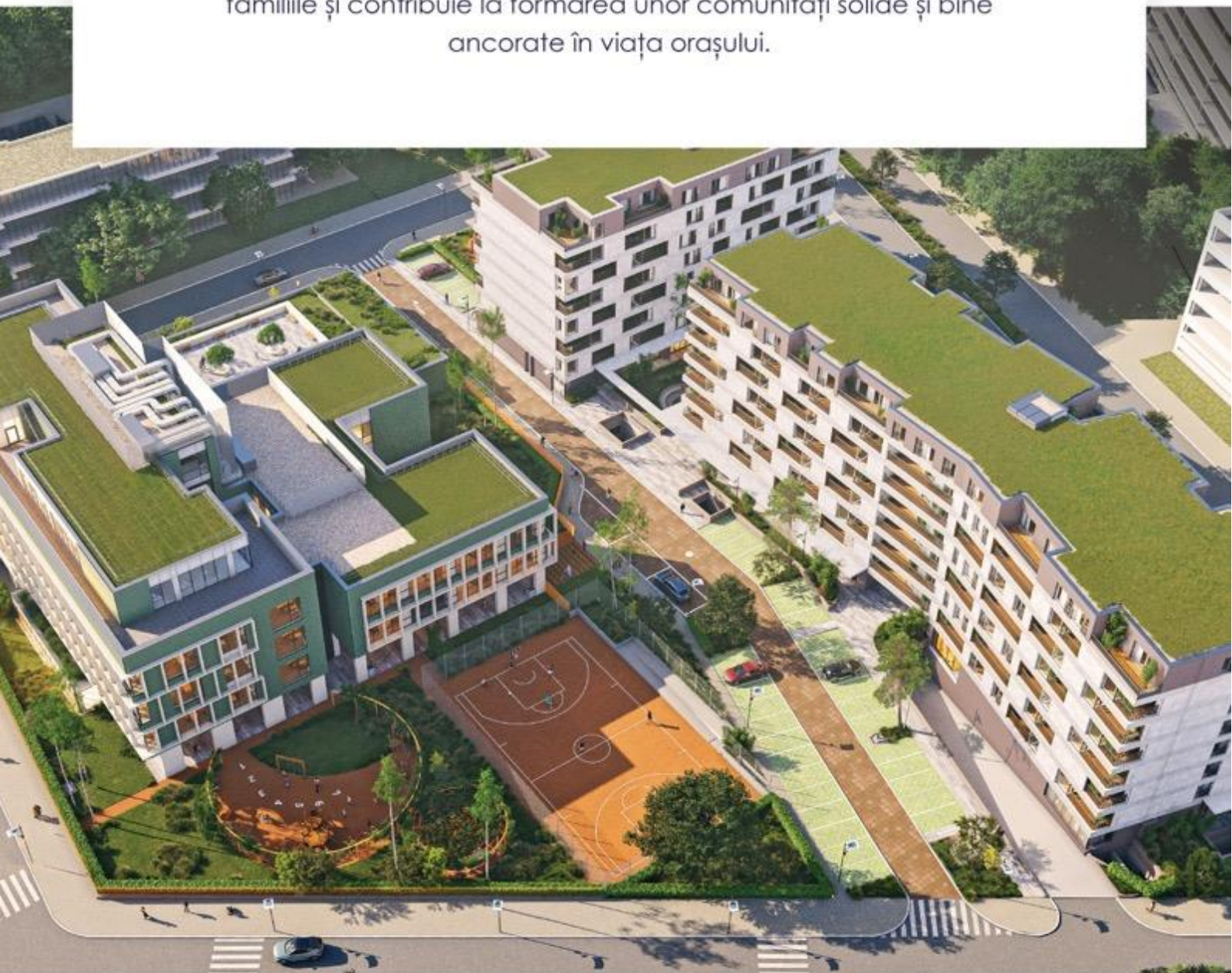
În data de 1 noiembrie 2025, Compania a lansat pre-vânzările pentru One Academy Club. Dezvoltarea se adresează segmentului medium-high, iar finalizarea este estimată în T4 2027.

One Academy Club va avea o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) estimată la 50 de milioane de euro. Amplasat în proximitatea One Lake Club și One High District, proiectul va include aproximativ 150 de apartamente, 6 spații comerciale și 254 de locuri de parcare, împreună cu o școală, o grădiniță și o sală de sport. **Mai multe informații AICI.**



One United Properties modelează dezvoltările viitorului, aducând împreună educația și infrastructura. Prin **One Academy Club**, compania își continuă misiunea de a crea locuri în care oamenii trăiesc, învață și cresc împreună.

Investind în școli și grădinițe, One United Properties sprijină familiile și contribuie la formarea unor comunități solide și bine ancorate în viața orașului.



Află mai multe pe www.one.ro



PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE GUVERNANȚĂ

AGEA din data de 4 septembrie 2025

În data de 4 septembrie 2025, One United Properties a organizat Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor. AGEA a aprobat contractarea și modificarea unor facilități de credit pentru subsidiarele Companiei – One United Tower S.R.L., One Cotroceni Park Office S.R.L. și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. – inclusiv garanțiile aferente, contractele de hedging și aranjamentele de subordonare. Hotărârile AGEA **sunt disponibile AICI.**

Ofertă Publică de Cumpărare de acțiuni proprii

În data de 1 septembrie 2025, Consiliul de Administrație al One United Properties a aprobat intenția de lansare a unei Oferte Publice de Cumpărare pentru răscumpărarea acțiunilor proprii ale Companiei. Programul, aprobat în cadrul AGEA Companiei din data de 15 octombrie 2025 și supus aprobărilor necesare din partea autorităților de reglementare, va permite achiziția a până la 20% din capitalul social, la un preț cuprins între 25 și 40 de lei pe acțiune, valoarea totală a ofertei publice de cumpărare fiind de 884 de milioane de lei (175 de milioane de euro). Oferta Publică de Cumpărare poate fi derulată prin una sau mai multe oferte succesive, în funcție de condițiile de piață și de aprobările autorităților de reglementare. Acțiunile răscumpărate vor fi anulate, iar capitalul social va fi redus, scopul fiind optimizarea structurii de capital și creșterea valorii acționarilor pe termen lung. Membrii Consiliului de Administrație al Companiei, împreună cu cofondatorii, au confirmat că își vor menține numărul de acțiuni deținute și nu vor participa în cadrul programului. Mai multe detalii despre program **sunt disponibile AICI.**

AGOA & AGEA din data de 15 octombrie 2025

În data de 3 septembrie 2025, One United Properties a convocat Adunările Generale Ordinară și Extraordinară ale Acționarilor pentru data de 15 octombrie 2025. În cadrul AGOA, acționarii au aprobat, printre altele, situațiile financiare individuale și consolidate pentru prima jumătate a anului 2025, precum și distribuirea de dividende în valoare de 39,5 milioane de lei, reprezentând un dividend brut de 0,36 lei pe acțiune. Dividendul va fi plătit în data de 19 noiembrie 2025 acționarilor care dețineau acțiuni ONE la data de înregistrare, 4 noiembrie 2025.

În cadrul AGEA, acționarii au aprobat un program de răscumpărare de până la 20% din capitalul social al Companiei, cu o alocare maximă de 884 de milioane de lei, și au autorizat Consiliul de Administrație să lanseze una sau mai multe Oferte Publice de Cumpărare. De asemenea, acționarii au aprobat posibila reducere a capitalului social prin anularea a până la 22,1 milioane de acțiuni proprii răscumpărate, în conformitate cu condițiile aplicabile. În plus, acționarii au aprobat o nouă facilitate de finanțare de până la 140 de milioane de euro pentru dezvoltarea proiectelor din cadrul subsidiarelor ONE High District și ONE Lake Club, precum și vânzarea participației Companiei în ONE United Tower S.R.L., pentru o valoare totală a tranzacției de cel puțin 114 milioane de euro. Hotărârile AGOA și AGEA **sunt disponibile AICI.**

Numirea Consiliului Consultativ Global

În data de 13 octombrie 2025, One United Properties a anunțat constituirea unui Consiliu Consultativ Global, care va sprijini Consiliul de Administrație al Companiei prin furnizarea de îndrumare strategică, expertiză internațională și oportunități de networking la nivel înalt, în contextul consolidării poziționării globale a Companiei. Consiliul Consultativ este prezidat de Claudio Cisullo și îi include pe Nicole S. Guedj și Edward „Ed” McMullen, alături de Andrei Diaconescu, cofondator și co-CEO al One United Properties.



Consiliul Consultativ are un rol exclusiv consultativ, toate deciziile finale rămânând în responsabilitatea Consiliului de Administrație al One United Properties. Mai multe informații, inclusiv biografiile membrilor, **sunt disponibile AICI.**

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE PIAȚA DE CAPITAL

Activitatea de Market Making

Pentru susținerea lichidității acțiunilor ONE, începând cu 1 august 2025, BRK Financial Group a reluat activitatea de market making pentru acțiunile ONE, iar Raiffeisen Bank și-a reactivat serviciile de market making începând cu data de 13 august 2025.

One Capital Markets Day

În data de 11 septembrie 2025, One United Properties a organizat ediția din 2025 a evenimentului Capital Markets Day, un reper important – marcând un an de la lansarea strategiei ONE 2030, care a conturat planurile pe termen lung ale Companiei în segmentele rezidențial, birouri și comercial. Evenimentul a fost structurat sub forma unei sesiuni extinse de întrebări și răspunsuri cu investitorii și analiștii. Prezentarea evenimentului este disponibilă **AICI**, iar înregistrarea integrală poate fi accesată **AICI**.

Plata dividendelor

AGA desfășurată în data de 15 octombrie 2025 a aprobat plata primei tranșe a dividendului aferent anului 2025, în valoare de 0,36 lei pe acțiune. Dividendul va fi plătit la data de 19 noiembrie 2025 tuturor acționarilor care dețineau acțiuni ONE la data de înregistrare, 4 noiembrie 2025.

Politica de dividende a One United Properties prevede plata dividendelor pe bază semestrială, prima tranșă fiind aprobată în cadrul Adunării Generale a Acționarilor din luna octombrie a fiecărui an, pe baza rezultatelor semestriale, iar cea de-a doua tranșă fiind aprobată în luna aprilie a anului următor, odată cu raportul anual auditat.

Lichiditate

În 9L 2025, acțiunile ONE au fost a 14-a cea mai tranzacționată acțiune de pe BVB din punct de vedere al lichidității absolute, și a 12-a cea mai tranzacționabilă după lichiditate raportată la free-float, înregistrând tranzacții în valoare de 138,6 milioane de lei. În T3 2025, acțiunile ONE s-au situat pe locul 15 din punct de vedere al lichidității absolute și pe locul 14 după lichiditatea raportată la free-float, valoarea totală a tranzacțiilor fiind de 44,3 milioane de lei pentru această perioadă. Capitalizarea bursieră la 30 septembrie 2025 era de 3 miliarde de lei, iar Compania avea 9.775 de acționari la aceeași dată (+156% de la IPO).

În T3 2025, acțiunile ONE au înregistrat o creștere de 26,5%, depășind indicele BET, care a crescut cu 13,9%.

PRINCIPALELE EVENIMENTE LEGATE DE SUSTENABILITATE

Raportul de Sustenabilitate 2024

În data de 30 octombrie 2025, One United Properties a publicat Raportul de sustenabilitate pentru anul 2024, pregătit în conformitate cu standardele Global Reporting Initiative (GRI). Pregătirea raportului a fost supravegheată de Comitetul de guvernanță de mediu, socială și corporativă (ESG), organizat în cadrul Consiliului de Administrație. Raportul de sustenabilitate 2024 poate fi accesat **AICI**.

ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a crescut cu 15% față de anul precedent, ajungând la 1,2 miliarde de lei în 9L 2025, față de 1 miliard de lei în 9L 2024. Segmentul principal de activitate al Companiei, vânzarea de proprietăți rezidențiale, a avansat cu 19% în 9L 2025, până la 975,7 milioane de lei, susținut de vânzări solide și de progresele înregistrate pe mai multe șantiere de construcție. În concordanță cu această evoluție, venitul net din proprietăți rezidențiale a crescut cu 31% față de anul precedent, ajungând la 359,6 milioane de lei, datorită vânzărilor constante și solide din ultimul an. Pe măsură ce construcția avansează la nivelul întregului portofoliu de vânzări, marja netă a segmentului rezidențial s-a îmbunătățit la 36,9% în 9L 2025, comparativ cu 33,5% înregistrată în 9L 2024. Este important de menționat că această valoare reflectă fidel marja generală pe care One United Properties o generează din vânzarea unităților rezidențiale. Ca principiu, Compania își propune, pentru fiecare dezvoltare, o marjă netă minimă de 35%. **Pentru mai multe informații despre recunoașterea veniturilor din vânzările rezidențiale la One United Properties, consultați capitolul dedicat al acestui raport, disponibil AICI.**

Veniturile din chirii, care includ veniturile din divizia comercială și veniturile din serviciile furnizate către chiriași, au ajuns la 120,4 milioane de lei în 9L 2025, în creștere cu 6% față de aceeași perioadă a anului anterior. Această creștere moderată, de o singură cifră, reflectă stabilizarea portofoliului comercial, care înregistra la 30 septembrie 2025 un grad de ocupare de 98%, cu 92% dintre chiriași deja mutați. Venitul net din chirii a înregistrat o creștere de 1% față de anul precedent, ajungând la 78,4 milioane de lei.

În 9L 2025, One United Properties a înregistrat câștiguri din investiții imobiliare destinate dezvoltării ulterioare în valoare totală de 88,6 milioane de lei, o creștere de 279% față de anul precedent. Valoarea reflectă integral achiziția terenului pentru dezvoltarea One City District, unde Grupul va construi prima dezvoltare adresată segmentului premium accesibil. Este important de menționat că, în urmă cu un an, Grupul a înregistrat câștiguri de 79,2 milioane de lei din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare, reprezentând apartamente pentru închiriere, precum și câștiguri aferente One Technology District.

Cheltuielile administrative au scăzut cu 16% față de anul precedent, la 45,5 milioane de lei. Această scădere se datorează unui program consolidat de optimizare a costurilor, derulat la nivelul întregului Grup, demarat în ianuarie 2025 și care va continua pe parcursul restului anului. Alte cheltuieli de exploatare au crescut cu 20%, la 11,4 milioane de lei. Din această sumă, 2,1 milioane de lei reprezintă sponsorizări legate de activități de CSR, care se preconizează că vor fi parțial deduse din impozitul pe profit.

Pentru segmentul comercial, alte cheltuieli de exploatare a proprietății au crescut cu 4% față de anul precedent, la 6,1 milioane de lei, pe fondul inflației costurilor. Cheltuielile de exploatare a proprietății pentru segmentul rezidențial au crescut cu 30%, la 6,6 milioane de lei. Această majorare se datorează numărului mai mare de unități finalizate care generează cheltuieli până la predarea lor către cumpărătorii finali.

Rezultatul din activitatea de exploatare s-a ridicat la 475,2 milioane de lei în 9L 2025, în creștere cu 22%, susținut de avansul de 31% al venitului net din vânzarea de proprietăți rezidențiale, în pofida unei scăderi generale de 16% a câștigurilor din investiții totale înregistrate în primele nouă luni din 2025.

Rezultatul brut a ajuns la 426 de milioane de lei în 9L 2025, o creștere de 21% față de anul precedent, iar profitul net s-a ridicat la 353,2 milioane de lei, un avans cu 18% comparativ cu anul anterior. Impozitul pe profit pentru 9L 2025 a fost de 72,8 milioane de lei, în creștere cu 36%, din care 12,4 milioane de lei reprezintă cheltuiala efectivă, iar 60,4 milioane de lei impozitul amânat pe profit generat de câștigurile



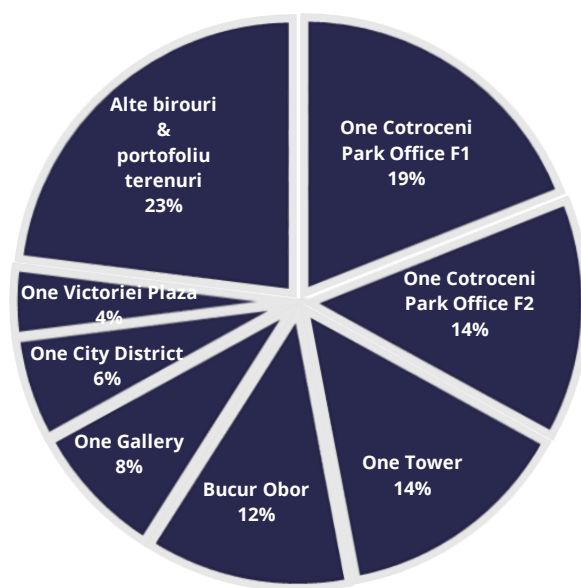
din ajustarea valorii juste, care va deveni imposibil doar la vânzarea activelor.

Pozițiile P&L selectate (RON)	9L 2025	9L 2024	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	975.676.554	816.623.388	19%
<i>Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale</i>	<i>(604.050.203)</i>	<i>(528.717.762)</i>	14%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	359.565.447	273.730.283	31%
Venituri din chirii incl. venituri din serviciile către chiriași	120.397.118	113.586.268	6%
<i>Cheltuieli din serviciile către chiriași</i>	<i>(30.330.120)</i>	<i>(26.664.106)</i>	14%
Venitul net din chirii	78.436.762	77.642.812	1%
Câștiguri/(pierderi) din proprietăți închiriate aflate în dezvoltare	(3.367.447)	-	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	-	79.215.764	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	88.564.478	21.934.372	304%
<i>Cheltuieli administrative</i>	<i>(45.523.961)</i>	<i>(54.518.008)</i>	-16%
<i>Alte cheltuieli de exploatare</i>	<i>(11.351.603)</i>	<i>(9.480.031)</i>	20%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	475.217.898	390.913.808	22%
EBT	425.967.411	352.133.418	21%
Profit net	353.190.973	298.558.786	18%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 11% în primele nouă luni din 2025, ajungând la 6,1 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut în 9L 2025 cu 9%, la 3,2 miliarde de lei, determinate de o majorare cu 9% a investițiilor imobiliare, la 3,1 miliarde de lei la finalul 9L 2025, reprezentând segmentul comercial și terenurile din portofoliu. Această creștere a fost determinată de includerea terenului pentru One City District și One Lake District Faza 3 în categoria investițiilor imobiliare și de creșterea valorii dezvoltărilor aflate în construcție One Technology District (+59%), One Gallery (+13%) și Hotel Mondrian (+7%). Creșterea solidă a investițiilor imobiliare a fost parțial compensată de o scădere de 33% a unităților rezidențiale destinate închirierii care au fost vândute.

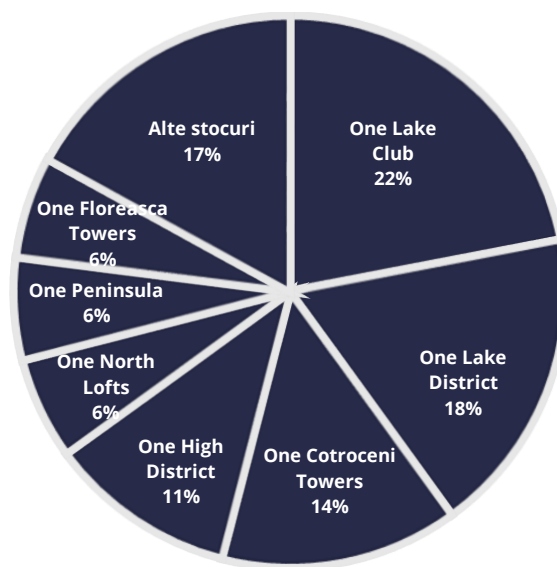
Investiții imobiliare '000 RON	30.09.2025	31.12.2024
One United Tower	419.226	421.209
One Cotroceni Park - Office 1	601.655	604.225
One Cotroceni Park - Office 2	441.517	444.594
One Cotroceni Park - Office 3	37.106	37.106
One Cotroceni Park - Office 4	82.183	81.671
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
One Technology District	129.067	81.146
Eliade Tower	44.192	44.075
Bucur Obor	356.590	346.934
One Gallery	251.195	222.994
One Băneasa Airpark	19.134	18.990
One M Hotel	77.837	72.580
One Carpathian	8.212	7.883
One Downtown	60.662	50.807
One Mamaia Nord Faza 3	14.843	14.843
One Lake District 3	22.690	-
One City District	192.524	-
Altele	76.348	73.836
Apartamente de închiriat	120.378	178.612
TOTAL	3.093.886	2.840.032





Activele circulante au crescut cu 12% în primele nouă luni din 2025, ajungând la 2,9 miliarde de lei, determinate de o creștere de 60% a creanțelor comerciale, până la 1,2 miliarde de lei, și de o majorare cu 22% a cheltuielilor în avans către furnizori, la 218,5 milioane de lei. În schimb, aceste creșteri au fost atenuate de o scădere de 9% a stocurilor (proprietăți rezidențiale), care s-au ridicat la 952,5 milioane de lei la finalul 9L 2025. Diminuarea stocurilor se datorează ritmului susținut al vânzărilor la nivelul întregului portofoliu rezidențial și predării unităților finalizate către clienții finali, coroborat cu faptul că în primele nouă luni din 2025 nu au fost adăugate noi dezvoltări în portofoliul de vânzări. Stocurile la One Timpuri Noi a scăzut cu 92% în 9L 2025, urmat de One Verdi Park (-50%), One North Lofts (-36%) și One Cotroceni Park Rezidențial (-31%). Restul dezvoltărilor au înregistrat un grad variabil de creștere sau scădere, în concordanță cu evoluția vânzărilor rezidențiale în 9L 2025, așa cum este prezentat în secțiunea de actualizări legate de business.

Proprietate rezidențială în '000 RON	30.09.2025	31.12.2024
One Verdi Park	15.549	31.296
One Cotroceni Park – Rezidențial	36.492	53.181
One Cotroceni Towers	132.131	129.404
One Modrogan	33.333	43.266
One Mircea Eliade	2.711	2.711
One Peninsula	55.125	63.056
One Herăstrău Towers	3.267	3.267
One Floreasca Vista	383	378
One Timpuri Noi	150	1.877
One Mamaia Nord 2	25.808	27.087
One Herăstrău Vista	23.621	26.647
One High District	105.343	123.846
One Lake Club	213.330	211.417
One Lake District	168.473	141.510
One North Lofts	61.332	96.420
One Floreasca Towers	56.619	71.750
Carpathian Lodge 2	8.880	6.748
Alte stocuri	9.915	7.561
TOTAL	952.463	1.041.422



Pe fondul nivelului ridicat al activității pe mai multe șantiere de construcție, poziția de numerar a scăzut cu 8% în primele nouă luni din 2025, la 398,2 milioane de lei.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut cu 9% în 9L 2025, ajungând la 3,8 miliarde de lei. Această creștere a fost determinată în principal de un avans de 16% al rezultatului reportat, care s-a ridicat la 2 miliarde de lei la finalul 9L 2025. Acțiunile proprii au totalizat o valoare negativă de -24,1 milioane de lei, o apreciere de 68% reprezentând acțiunile proprii răscumpărate de pe piață în 9L 2025, în cadrul programului de răscumpărare inițiat în data de 12 decembrie 2024, cu scopul anulării acestora ([mai multe detalii AICI](#)).

Datoriile totale au crescut cu 13% în 9L 2025 față de anul precedent, ajungând la 30 septembrie 2025 la 2,3 miliarde de lei. Datoriile pe termen lung au avansat cu 16%, până la 1,5 miliarde de lei, în timp ce datoriile curente au crescut cu 9%, la 853,9 milioane de lei. Majorarea datoriilor curente a fost determinată în principal de creșterea cu 68% a creditelor pe termen scurt de la bănci și alte entități, care au ajuns la 160,1 milioane de lei la finalul lunii septembrie 2025, precum și de plățile în avans ale clienților, în creștere cu 9% la finalul 9L 2025, la 383,9 milioane de lei.



Creșterea datoriilor pe termen lung a fost determinată de avansul cu 14% al împrumuturilor și creditelor de la bănci și alți creditori, care au totalizat 1,1 miliarde de lei la 30 septembrie 2025, pe fondul tragerilor de fonduri pentru One North Lofts, One Lake District, One Technology District și One Lake Club, precum și de o creștere de 17% a impozitelor amânate, care au ajuns la 419,6 milioane de lei.

Scadența medie rămasă pentru creditele în sold la 30 septembrie 2025 era de 6,7 ani pentru creditele bancare legate de investiții în active imobiliare (183,5 milioane de euro) și de 2,3 ani pentru creditele bancare legate de dezvoltarea de active imobiliare rezidențiale (39 de milioane de euro). Marja medie a dobânzii peste nivelul EURIBOR la 3 luni a fost între 1,5% și 3%.

Per ansamblu, creșterea creditelor pe termen lung ale One United Properties este determinată, pe de o parte, de clădirile de birouri și comerciale, finanțate prin credite pe termen lung. Aceste credite nu afectează fluxul de numerar, întrucât sunt achitate preponderent din veniturile din chirii, iar o parte din credit este amortizată anual. Pe de altă parte, dezvoltările care vizează clienți cu venituri medii și medii spre mari (unde clienții pot contracta apartamente cu un avans de 30% și o plată de 70% la livrare) necesită mai multe datorii decât dezvoltările adresate clienților cu venituri mari și foarte mari, unde aceștia plătesc suma integrală pe parcursul perioadei de construcției (100% plată anticipată sau 5 rate egale de 20%).

La finalul 9L 2025, One United Properties a majorat indicatorul loan-to-value cu 4 puncte procentuale, la 31%, nivel care rămâne redus în comparație cu companiile similare din Europa. Datoria netă s-a situat la 837,2 milioane de lei, reprezentând 14% din activele totale, care au ajuns la 6,1 miliarde de lei.

FLUXURI DE NUMERAR

În 9L 2025, One United Properties a înregistrat intrări de numerar de 106,9 milioane de euro din vânzări și pre-vânzări de unități contractate. Fluxurile de numerar contractuale, respectiv sumele care urmează să fie încasate în baza contractelor de pre-vânzare încheiate cu clienții până la 30 septembrie 2025, se ridică la 372,6 milioane de euro în numerar suplimentar până în 2027 (46,6 milioane de euro în 2025, 232,2 milioane de euro în 2026 și 93,8 milioane de euro în 2027). Aceste încasări deja contractate oferă vizibilitate asupra fluxurilor de numerar din următorii doi ani. Acestea sume corespund exclusiv unităților deja pre-vândute și care urmează să fie livrate în viitor, excluzând orice vânzare realizată ulterior datei de 30 septembrie 2025.

La data de 30 septembrie 2025, echipa de vânzări avea un portofoliu de 1.089 de unități rezidențiale disponibile pentru vânzare și pre-vânzare. La data de 1 noiembrie 2025 au fost adăugate în portofoliul echipei de vânzări încă 150 de unități din cadrul dezvoltării One Academy Club. Pentru a răspunde cererii și a valorifica interesul pentru segmentele rezidențiale premium din București, Compania intenționează să extindă în continuare portofoliul de vânzări în lunile următoare, prin noi lansări, inclusiv unități în viitoarele dezvoltări One City Club și One Park Lane.



RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE

One United Properties recunoaște veniturile în funcție de pre-vânzări, corelate cu metoda gradului de realizare. Combinația dintre unitățile vândute și cele nevândute, precum și momentul acestor vânzări, în special în raport cu perioada de raportare, pot afecta veniturile recunoscute și marjele de profit asociate.

Structura de cost a unei dezvoltări este rareori liniară. Etapele inițiale pot implica cheltuieli mai mari legate de excavare, realizarea fundațiilor și dezvoltarea infrastructurii, în timp ce etapele ulterioare au costuri asociate cu finisajele, dotările și interioarele. Astfel, pe măsură ce venitul este recunoscut în funcție de etapa de finalizare, costurile asociate acelui venit pot fluctua, ducând la marje de profit variabile.

În plus, One United Properties gestionează construcția mai multor dezvoltări în paralel, fiecare fiind, la momentul raportării financiare, într-o etapă diferită de dezvoltare, având astfel structuri de cost diferite. Prin urmare, unele dezvoltări ar putea fi în faza lor inițială cu investiții masive în infrastructură, în timp ce altele ar putea fi în etapele finale cu diferite tipuri de costuri. Când veniturile din aceste dezvoltări în construcție sunt combinate, marja de profit combinată poate arăta variații semnificative.

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IFRS 15

Recunoașterea veniturilor din vânzarea dezvoltărilor rezidențiale pe parcursul perioadei de construcție, adesea numită „metoda gradului de realizare”, are la bază principiile prezentate în Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS), în special IFRS 15 „Venituri din Contractele cu Clienții”. Această metodă de recunoaștere a veniturilor este utilizată din următoarele motive:

- **Principiul Corelării:** Recunoașterea veniturilor pe parcursul perioadei de construcție este în conformitate cu principiul corelării, care sugerează că veniturile și cheltuielile ar trebui să fie recunoscute în aceeași perioadă în care sunt realizate sau suportate. Acest lucru permite o mai bună corelare a veniturilor din vânzarea de proprietăți rezidențiale în curs de dezvoltare cu cheltuielile asociate cu acea dezvoltare de-a lungul timpului.
- **Reflectă Realitatea Economică:** Această metodă permite ca situațiile financiare să reflecte mai bine realitatea economică a procesului de construcție, care este în desfășurare. În loc să recunoască tot venitul odată, acesta este recunoscut ca valoare adăugată la dezvoltare.
- **Rezultate Financiare Mai Stabile:** Recunoașterea veniturilor pe parcursul perioadei de construcție poate duce la obținerea unor rezultate financiare mai stabile pe parcursul mai multor perioade, în loc de rezultate financiare volatile care sunt realizate doar când dezvoltările sunt finalizate.
- **Previziune mai bună a Fluxului de Numerar:** Recunoașterea progresivă a veniturilor oferă părților interesate o înțelegere mai bună a încasărilor, aspect care conduce la o planificare și prognoză financiară mai informată.
- **Evaluarea Riscului:** Recunoașterea veniturilor în timp oferă o vizibilitate mai bună asupra dezvoltărilor care ar putea fi în pericol ca urmare a întârzierii finalizării acestora sau care nu îndeplinesc rentabilitatea așteptată. Acest lucru poate permite conducerii să ia măsuri corective într-un mod mai rapid.
- **Structură de Stimulent:** Când venitul este recunoscut progresiv, poate oferi un stimulent mai consistent pentru managerii de proiect și echipa de conducere pentru ca aceștia să se asigure că dezvoltările sunt în grafic, în loc să amâne toate eforturile și recunoașterea către finalul dezvoltărilor.



Dezavantajul acestei metode este că, spre deosebire de recunoașterea directă la un moment dat, metoda gradului de realizare adaugă straturi de complexitate, făcând ca situațiile financiare să fie mai greu de descifrat pentru unii investitori și analiști, generând uneori presupuneri incorecte legate de faptul că veniturile sau rentabilitatea Companiei sunt în scădere, când de fapt acestea fluctuează datorită numărului de dezvoltări care se află în diferite etape de finalizare. Recunoașterea veniturilor din vânzările dezvoltărilor rezidențiale pe parcursul perioadei de construcție este în concordanță cu principiile de bază ale cadrului IFRS și oferă diverse beneficii în ceea ce privește raportarea financiară și reprezentarea economică.

EXEMPLU DE RECUNOAȘTERE A VENITURILOR ȘI A PROFITULUI

Valoarea Totală a Contractului: 1.000.000 euro

Costul Terenului: 100.000 euro

Costurile de Dezvoltare: 500.000 euro

Marja de Profit: 40% (sau 400.000 euro pentru întreaga dezvoltare)

Anul 0 (Începutul Contractului):

- La lansarea vânzărilor, clientul depune un avans de 30%, în sumă de 300.000 euro.
- Nu s-a realizat nicio construcție încă, așa că niciun venit sau profit nu este recunoscut la acest punct. Suma încasată – 300.000 euro – este înregistrată ca o datorie în bilanțul One United Properties.

Anul 1 (Sfârșitul Primului An):

- Să presupunem că 50% din dezvoltare este finalizată.
- 50% din valoarea totală a contractului minus suma aferentă terenului, sau 450.000 euro, este venitul care ar trebui recunoscut până la sfârșitul Anului 1, împreună cu suma de 100.000 euro referitoare la teren, care este recunoscută ca venit pentru 100% din anul 1 și în corespondență se recunoaște costul de vânzare al terenului, fără a se înregistra nicio marjă la valoarea terenului.
- Costul de vânzare reprezintă 50% din costurile de dezvoltare de 500.000 euro, adică 250.000 euro, la care se adaugă costul terenului de 100.000 euro pentru 100% din anul 1, așa cum s-a menționat la punctul de mai sus.
- După cum s-a descris mai sus, 550.000 euro reprezintă venitul, 350.000 euro reprezintă costul, iar 200.000 euro este profitul.
- Având în vedere că One United Properties a încasat deja 300.000 euro, suma rămasă (250.000 euro) până la suma totală a veniturilor înregistrate de 550.000 euro, este recunoscută ca active contractuale la linia de creanță și datoria de 300.000 euro este corectată.
- Din punct de vedere al recunoașterii profitului pentru Anul 1, One United Properties ar recunoaște un profit de 200.000 euro (marjă relativă de 36%).

Anul 2 (Sfârșitul celui de-al Doilea An/La Livrare):

- Dezvoltarea este finalizată 100% până la sfârșitul celui de-al doilea an.
- Venitul total care trebuie recunoscut pe durata contractului este de 1.000.000 euro.
- Din această valoare totală, 600.000 euro (60% din 1.000.000 euro) reprezintă costul total, iar 400.000 euro (40% din 1.000.000 euro) este profitul total.
- Deoarece s-au recunoscut deja 550.000 euro venituri și 200.000 euro profit în Anul 1, venitul rămas care trebuie recunoscut în Anul 2 de către One United Properties este de 450.000 euro, cu un profit de 200.000 euro și o marjă relativă de 44%.



La livrare, clientul plătește restul de 70% din valoarea contractului, sau 700.000 euro, prin urmare activele contractuale recunoscute în anul 1, de 250.000 euro, sunt corectate, iar suma rămasă de 450.000 euro reprezintă venitul pentru anul 2, așa cum este menționat și în punctul de mai sus.

La încheierea contractului, venitul recunoscut de One United Properties corespunde cu progresul construcției și plățile primite: 300.000 euro în Anul 1 și 700.000 euro în Anul 2, pentru un total de 1.000.000 euro. Din perspectiva profitului, One United Properties ar recunoaște un profit de 200.000 euro în Anul 1 și un altul de 200.000 euro în Anul 2, totalizând 400.000 euro pentru unitatea vândută.

Vă rugăm să rețineți că recunoașterea efectivă a veniturilor ar lua în considerare, de asemenea, orice costuri suportate și alți factori stipulați în IFRS 15. Cu toate acestea, exemplul de față oferă o ilustrare simplificată pentru a ajuta la înțelegerea conceptelor de bază în practică.



RECUNOAȘTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE

One United Properties își gestionează investițiile imobiliare pentru a obține venituri din chirii, pentru aprecierea capitalului sau pentru ambele. Aceste proprietăți sunt evaluate inițial drept cost și, ulterior, la valoarea justă. Evaluatori profesioniști determină valoarea justă la datele de raportare, reflectând condițiile de piață. Câștigurile sau pierderile din ajustările valorii juste sunt recunoscute în profit sau pierdere pe măsură ce acestea apar. Investițiile imobiliare ale companiei includ proprietăți existente care generează venituri din chirii, proprietăți în curs de dezvoltare și proprietăți pentru dezvoltare ulterioară.

PRINCIPIUL RECUNOAȘTERII VENITURILOR CONFORM IAS 40

One United Properties urmează principiile stabilite prin IAS 40 pentru recunoașterea câștigurilor din ajustările la valoarea justă a investițiilor imobiliare în profit sau pierdere. Această abordare asigură o raportare precisă și transparentă a performanței financiare a companiei în legătură cu investițiile sale imobiliare.

Investițiile imobiliare sunt recunoscute inițial drept cost, incluzând costurile de tranzacție. După recunoașterea inițială, aceste proprietăți sunt evaluate la valoarea justă. Modificările valorii juste sunt evaluate semestrial și recunoscute imediat în profit sau pierdere.

Tehnicile de măsurare a valorii juste sunt:

- Abordarea pieței: Utilizează o tehnică de comparare a pieței bazată pe date observabile.
- Fluxuri de numerar actualizate (DCF): Prognozează fluxurile de numerar actualizate la o rată derivată de pe piață.
- Abordarea reziduală: Se aplică în cazul proprietăților cu potențial de dezvoltare, estimând valoarea după dezvoltare.
- Abordarea bazată pe venit: Convertește fluxurile de numerar viitoare într-o valoare curentă, reflectând capacitatea proprietății de a produce venituri.

Principalele date de evaluare includ rata de capitalizare, randamentul final, rata de actualizare, creșterea preconizată a chiriei și chiria netă de pe piață.

Valoarea justă a investițiilor imobiliare este evaluată periodic, de obicei semestrial. Orice modificare a valorii juste de la ultima evaluare este recunoscută în profit sau pierdere pentru perioada respectivă. Aceasta include atât câștigurile, cât și pierderile.

Câștigurile sau pierderile din ajustările valorii juste sunt detaliate în contul de profit și pierdere în funcție de categoria investiției imobiliare, asigurând transparență și claritate pentru beneficiarii situațiilor financiare.



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	9L 2025	9L 2024	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	975.676.554	816.623.388	19%
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(604.050.203)	(528.717.762)	14%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(6.634.516)	(5.108.279)	30%
Comisioane de intermediere imobiliară - rezidențial	(5.426.388)	(9.067.064)	-40%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	359.565.447	273.730.283	31%
Câștiguri/(pierderi) din proprietăți închiriate aflate în dezvoltare	(3.367.447)	-	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	-	79.215.764	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	88.564.478	21.934.372	304%
Venituri din chirii	90.066.998	86.922.162	4%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	30.330.120	26.664.106	14%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(30.330.120)	(26.664.106)	14%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(6.083.917)	(5.837.661)	4%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(5.546.319)	(3.441.689)	61%
Venitul net din chirii	78.436.762	77.642.812	1%
Cheltuieli administrative	(45.523.961)	(54.518.008)	-16%
Alte cheltuieli de exploatare	(11.351.603)	(9.480.031)	20%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	2.741.616	(3.247.308)	-184%
Alte venituri de exploatare	6.152.606	5.635.924	9%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	475.217.898	390.913.808	22%
Venituri financiare	12.678.936	11.369.540	12%
Cheltuieli financiare	(62.158.011)	(50.826.853)	22%
Cota-parte din profitul asociaților	228.588	676.923	-66%
Profit brut	425.967.411	352.133.418	21%
Impozit pe profit	(72.776.438)	(53.574.632)	36%
Profit net	353.190.973	298.558.786	18%



CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ȘI PIERDERE (EUR)	9L 2025	9L 2024	Δ %
Venituri din vânzările de proprietăți rezidențiale	194.129.719	164.165.201	18%
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(120.187.470)	(106.287.746)	13%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(1.320.065)	(1.026.914)	29%
Comisioane de intermediere imobiliară - rezidențial	(1.079.685)	(1.822.745)	-41%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	71.542.499	55.027.796	30%
Câștiguri/(pierderi) din proprietăți închiriate aflate în dezvoltare	(670.019)	-	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	-	15.924.687	-100%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	17.621.616	4.409.451	300%
Venituri din chirii	17.920.571	17.473.899	3%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	6.034.764	5.360.266	13%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(6.034.764)	(5.360.266)	13%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(1.210.513)	(1.173.541)	3%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(1.103.547)	(691.880)	59%
Venitul net din chirii	15.606.511	15.608.478	0%
Cheltuieli administrative	(9.057.872)	(10.959.715)	-17%
Alte cheltuieli de exploatare	(2.258.621)	(1.905.764)	19%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	545.498	(652.804)	-184%
Alte venituri de exploatare	1.224.180	1.132.989	8%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	94.553.791	78.585.118	20%
Venituri financiare	2.522.720	2.285.610	10%
Cheltuieli financiare	(12.367.538)	(10.217.685)	21%
Cota-parte din profitul asociaților	45.482	136.081	-67%
Profit brut	84.754.454	70.789.124	20%
Impozit pe profit	(14.480.280)	(10.770.069)	34%
Profit net	70.274.174	60.019.055	17%

Contul de Profit și Pierdere Consolidat a fost convertit în euro din situațiile financiare consolidate în lei folosind cursul de schimb mediu pentru 9L publicat de Banca Națională a României, de 5,0259 RON/EUR pentru 9L 2025 și 4,9744 pentru 9L 2024.



BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	30.09.2025	31.12.2024	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	3.239.502.521	2.970.197.118	9%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Imobilizări necorporale	16.352.602	17.028.345	-4%
Investiții imobiliare	3.093.886.118	2.840.032.458	9%
Active aferente dreptului de utilizare	436.837	1.050.560	-58%
Investiții în entități asociate	13.618.800	9.469.740	44%
Imobilizări corporale	49.835.502	52.910.435	-6%
Alte active imobilizate	46.116.586	30.449.504	51%
ACTIVE CIRCULANTE	2.876.765.082	2.562.337.517	12%
Stocuri	952.462.955	1.041.422.317	-9%
Avansuri acordate furnizorilor	218.498.153	179.397.428	22%
Creanțe comerciale	1.208.895.390	755.891.528	60%
Alte creanțe	58.047.718	103.659.750	-44%
Cheltuieli înregistrate în avans	40.669.686	50.136.707	-19%
Numerar și echivalente de numerar	398.191.180	431.829.787	-8%
TOTAL ACTIVE	6.116.267.603	5.532.534.635	11%
CAPITALURI PROPRII	3.766.417.622	3.459.106.428	9%
Capitalul social	1.105.000.000	1.105.831.013	0%
Prime de capital	114.833.373	114.833.373	0%
Rezerve legale	32.999.007	32.999.007	0%
Ațiuni proprii	(24.127.920)	(14.326.329)	68%
Alte rezerve de capital	14.178.587	13.852.860	2%
Rezultat reportat	1.983.654.116	1.714.502.751	16%
Interese care nu controlează	539.880.459	491.413.753	10%
DATORII	2.349.849.981	2.073.428.207	13%
DATORII PE TERMEN LUNG	1.495.986.502	1.292.556.713	16%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	1.054.275.816	927.124.475	14%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	20.958.757	4.979.227	321%
Datorii comerciale și alte datorii	1.167.295	1.237.930	-6%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	419.584.634	359.215.081	17%
DATORII CURENTE	853.863.479	780.871.494	9%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	160.123.329	95.437.126	68%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	49.982	19.950.613	-100%
Datorii de leasing	2.039.719	2.417.642	-16%
Datorii comerciale și alte datorii	277.059.481	274.514.613	1%
Venituri în avans	25.986.613	24.404.422	6%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	4.748.846	10.460.538	-55%
Avansuri încasate de la clienți	383.855.509	353.686.540	9%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	6.116.267.603	5.532.534.635	11%



BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	30.09.2025	31.12.2024	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	637.559.292	597.132.571	7%
Fond comercial	3.789.746	3.871.268	-2%
Imobilizări necorporale	3.218.319	3.423.402	-6%
Investiții imobiliare	608.900.852	570.964.086	7%
Active aferente dreptului de utilizare	85.973	211.206	-59%
Investiții în entități asociate	2.680.286	1.903.810	41%
Imobilizări corporale	9.808.014	10.637.188	-8%
Alte active imobilizate	9.076.103	6.121.611	48%
ACTIVE CIRCULANTE	566.169.743	515.135.908	10%
Stocuri	187.452.118	209.368.995	-10%
Avansuri acordate furnizorilor	43.002.136	36.066.309	19%
Creanțe comerciale	237.920.015	151.965.487	57%
Alte creanțe	11.424.242	20.839.901	-45%
Cheltuieli înregistrate în avans	8.004.111	10.079.553	-21%
Numerar și echivalente de numerar	78.367.121	86.815.663	-10%
TOTAL ACTIVE	1.203.729.036	1.112.268.479	8%
CAPITALURI PROPRII	741.260.283	695.423.579	7%
Capitalul social	217.472.595	222.317.809	-2%
Prime de capital	22.600.101	23.086.261	-2%
Rezerve legale	6.494.461	6.634.166	-2%
Acțiuni proprii	(4.748.562)	(2.880.185)	65%
Alte rezerve de capital	2.790.456	2.784.998	0%
Rezultat reportat	390.398.559	344.686.024	13%
Interese care nu controlează	106.252.673	98.794.506	8%
DATORII	462.468.753	416.844.900	11%
DATORII PE TERMEN LUNG	294.421.779	259.857.404	13%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	207.489.681	186.390.397	11%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	4.124.846	1.001.031	312%
Datorii comerciale și alte datorii	229.733	248.875	-8%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	82.577.519	72.217.101	14%
DATORII CURENTE	168.046.974	156.987.496	7%
Credite și împrumuturi de la bănci și alte entități	31.513.517	19.186.813	64%
Credite și împrumuturi de la acționari minoritari	9.837	4.010.899	-100%
Datorii de leasing	401.433	486.046	-17%
Datorii comerciale și alte datorii	54.527.461	55.188.801	-1%
Venituri în avans	5.114.368	4.906.299	4%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	934.610	2.103.001	-56%
Avansuri încasate de la clienți	75.545.750	71.105.637	6%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.203.729.036	1.112.268.479	8%

Bilanțul Consolidat a fost convertit în euro din bilanțul consolidat în lei folosind cursul de schimb de la sfârșitul perioadei publicat de Banca Națională a României, de 5,0811 RON/EUR pentru 30.09.2025 și 4,9741 RON/EUR pentru 31.12.2024.



INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, la nivel consolidat, la 30 septembrie 2025, sunt prezentați mai jos.

*Date financiare
în RON*

30 septembrie 2025

Indicatorul lichidității curente

Active circulante	2.876.765.082	= 3,37
Datorii curente	853.863.479	

Indicatorul gradului de îndatorare

Capital împrumutat	1.235.407.884	= 33%
Capitaluri proprii	3.766.417.622	

Viteza de rotație a debitelor clienți

Sold mediu clienți	982.393.459	= 0,62
Cifra de afaceri / 3x4	1.583.231.079	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri / 3x4	1.583.231.079	= 0,49
Active imobilizate	3.239.502.521	

Loan-to-value

	30 septembrie 2025		31 decembrie 2024	
Datorii financiară	1.235.407.884	= 31%	1.047.491.441	= 27%
Active imobiliare	4.046.349.073		3.881.454.775	



DESPRE ONE UNITED PROPERTIES

One United Properties este cel mai mare dezvoltator imobiliar de proprietăți rezidențiale și mixte din România, listat la Bursa de Valori București din iulie 2021. Compania este recunoscută pentru dezvoltarea de proprietăți imobiliare sustenabile rezidențiale, mixte și de birouri în București și Constanța (Mamaia).

Cu o reputație de neegalat de dezvoltator premium, ONE realizează apartamente pentru clienți cu venituri *medii, medii-mari, mari și foarte mari*. ONE este un brand de lux și este reprezentat de calitate, design, comunitate, sustenabilitate și în final, de locațiile foarte dorite. Toate clădirile ONE dețin certificări superioare de sustenabilitate, eficiență energetică și wellness, iar dezvoltatorul este premiat la numeroase gale și conferințe în domeniu, atât la nivel internațional, cât și la nivel local.



REZIDENȚIAL

Dezvoltările emblematic, locațiile premium, calitatea, design-ul, comunitățile puternice și sustenabilitatea reprezintă nucleul proprietăților rezidențiale ale ONE.

Compania și-a început activitatea în acest segment. Compania este implicată în dezvoltarea clasică a portofoliului de terenuri, conform modelului de dezvoltare pentru vânzare. Cu o reputație de neegalat ca dezvoltator premium, ONE dezvoltă apartamente pentru clienți cu venituri medii-mari, mari și foarte mari.



BIROU

Dezvoltările de birourilor ONE integrează un plan eficient energetic, fiind clădiri sănătoase și durabil din punct de vedere al mediului, cu accent pe experiența angajaților și starea de bine.

ONE a intrat pe piața de birouri în 2017 în vederea dezvoltării unui portofoliu care oferă venituri recurente. Pentru segmentul de birouri, ONE dezvoltă clădiri de clasa A. Portofoliul de birouri al ONE include atât clădiri dezvoltate, cât și clădiri achiziționate.



RETAIL

Spațiile comerciale aduc valoare ampleror comunități bogate pe care One United Properties le dezvoltă, oferind toate facilitățile și serviciile la doar câțiva pași.

Inițial, spațiile comerciale erau construite doar pentru vânzare. Din 2021, compania dezvoltă și spații comerciale pentru închiriere.

DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES



DECLARAȚIA CONDUCERII

Subsemnatul, pe baza celor mai bune informații disponibile, confirmă prin prezenta că:

- a) situațiile financiare interimare consolidate condensate pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2025 oferă o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale societății One United Properties S.A., precum și a grupului din care face parte, conform standardelor de contabilitate aplicabile; și
- b) raportul anexat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 67 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 13 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2025, cuprinde informații exacte și reale cu privire la evoluția și performanța societății One United Properties S.A., precum și a grupului din care aceasta face parte.

Președintele Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu

one

UNITED PROPERTIES

