



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 100/2025

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:	12.11.2025
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: Rezultate T3 2025

One United Properties S.A. (denumita în continuare „Compania”), principalul dezvoltator imobiliar de proiecte sustenabile rezidențiale, de birouri și mixte de ultimă generație din România, a înregistrat o cifră de afaceri de 1,2 miliarde de lei în primele nouă luni ale anului 2025, în creștere cu 15% față de aceeași perioadă a anului anterior, și un profit brut de 426 de milioane de lei, în creștere cu 21%, în timp ce profitul net ajuns la 353,2 milioane de lei, în creștere cu 18% comparativ cu primele nouă luni din 2024.

Veniturile din segmentul rezidențial au atins 975,7 milioane de lei în 9L 2025, o creștere de 19% față de aceeași perioadă a anului anterior, evoluție determinată de vânzările susținute din ultimele 12 luni și de progresul constant al lucrărilor de construcție. Venitul net din proprietăți rezidențiale a înregistrat o creștere accelerată cu 31% față de 9L 2024, până la 359,6 milioane de lei, ca urmare a avansului construcției la nivelul întregului portofoliu de dezvoltări. În consecință, marja netă a crescut de la 33,5% în 9L 2024 la 36,9% în 9L 2025, depășind pragul de 35% vizat de One United Properties pentru acest segment.

Veniturile din chirii, care includ veniturile din segmentul comercial și serviciile furnizate chiriașilor, au crescut cu 6% față de 9L 2024, ajungând în 9L 2025 la 120,4 milioane de lei, în timp ce venitul net din chirii a rămas stabil la 78,4 milioane de lei, reflectând reziliența portofoliului comercial. În 9L 2025, One United Properties a închiriat și pre-inchiriat 7.739 mp de spații de birouri și retail și a semnat mai multe prelungiri de contracte de închiriere pentru o suprafață totală de 21.900 mp, confirmând atractivitatea portofoliului comercial al One United Properties.



Cheltuielile administrative au scăzut cu 16%, la 45,5 milioane de lei, datorită programului de optimizare a costurilor derulat la nivelul Grupului, care va continua pe parcursul restului anului, susținând rezultatul din activitatea de exploatare, care a crescut cu 22%, până la 475,2 milioane de lei în 9L 2025.

Indicatorul loan-to-value brut s-a situat la 31% la finalul 9L 2025, demonstrând o situație financiară solidă și un grad redus de îndatorare a Grupului în comparație cu companiile similare din Europa. Datoria netă la finalul 9L 2025 a fost de 837,2 milioane de lei, reprezentând 14% din activele totale, care au atins un nivel record de 6,1 miliarde de lei.

În primele nouă luni ale anului 2025, One United Properties a livrat 138 de unități la One Lake Club (Faza 2) și 86 de unități la One Mamaia Nord 2. One Herăstrău Vista, One Floreasca Towers și One North Lofts sunt planificate pentru finalizare până la sfârșitul anului. 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 plus, Compania avea în proprietate sau a încheiat pre-contracte de cumpărare pentru 467,5 mii mp pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi de construire supratere brută (GBA) totale de peste 1,2 milioane mp. Pe aceste parcele, Grupul estimează construirea a aproximativ 9.650 de apartamente, servicii destinate comunităților și 151 mii mp de clădiri comerciale destinate închirierii, cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) suplimentară estimată de 2,35 miliarde de euro.

Disponibilitate raport

Situațiile financiare consolidate simplificate neauditate pentru T3 2025, însoțite de Raportul Consiliului de Administrație, sunt disponibile pe site-ul Companiei, www.one.ro, la secțiunea Relații Investitori și pe profilul emitentului de pe site-ul Bursei de Valori București, www.bvb.ro. De asemenea, acestea sunt anexate și prezentului raport curent.

Conferința telefonică

Conferința telefonică în limba română, organizată pentru investitorii locali, va avea loc în data de 13 noiembrie la ora 10:00. Conferința telefonică în limba engleză, organizată pentru analiști, investitori internaționali individuali și instituționali, va avea loc în data de 13 noiembrie la ora 11:00. Ambele teleconferințe vor fi moderate de Victor Căpitanu, Membru Executiv al Consiliului de Administrație, Cosmin Samoilă, CFO, și Zuzanna Kurek, Manager IR.

Pentru a participa la teleconferința aferentă rezultatelor pentru T3 2025, părțile interesate sunt invitate să se înregistreze la: <https://www.one.ro/ro/relatii-investitori/>.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu