



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 04/2026

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:	06.02.2026
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: Trading update din 2025

Conducerea One United Properties S.A. (denumită în continuare „Compania”) furnizează pieței informații generale și provizorii cu privire la indicatorii cheie de performanță ai Societății pentru perioada de 12 luni încheiată la 31 decembrie 2025. One United Properties va publica rezultatele financiare preliminare pentru anul 2025 în data de 27 februarie 2026, la ora 8:00. Informațiile furnizate în acest document pot suferi modificări și pot fi diferite de cifrele finale care vor fi prezentate în cadrul raportului financiar.

Vânzări și pre-vânzări rezidențiale

577 de apartamente și spații comerciale, cu o suprafață totală de 57.018 mp, 768 de locuri de parcare și alte tipuri de unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 174,1 milioane de euro în anul 2025. În anul anterior, în 2024, Grupul a vândut și pre-vândut 850 de apartamente și spații comerciale, cu o suprafață totală de 83.958 mp, 1.270 de locuri de parcare și alte tipuri de unități pentru un total de 227,8 milioane de euro.

Creșterea de 18% a prețului mediu de vânzare pe mp în 2025 față de 2024 continuă tendința ascendentă observată pe parcursul trimestrelor din 2025 și a fost determinată în principal de mixul de vânzări, care a constat preponderent din unități aflate în stadii avansate de construcție, precum One Lake District, One High District și One Lake Club. În T4 2025, One



United Properties a lansat vânzările pentru noua sa dezvoltare, One Academy Club, iar echipa de vânzări a pre-vândut numai în acest trimestru aproximativ jumătate din unitățile disponibile pentru vânzare. One Academy Club a reprezentat prima lansare de vânzări a Companiei din mai 2024, întrucât, pe parcursul anului 2025, Compania a continuat să se concentreze pe vânzarea unităților disponibile în dezvoltările aflate aproape de finalizare, contribuind astfel la creșterea prețului mediu de vânzare pe mp.

Pre-vânzările din 2025 pentru dezvoltările aflate în construcție, împreună cu numărul total de unități vândute de la lansarea vânzărilor până la 31 decembrie 2025, sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Livrare estimată	Unități vândute în 2025	Total unități vândute de la începerea dezvoltării	Total unități dezvoltate	Unități disponibile pentru vânzare
One Lake District Faza 2	T3 2027	132	471	867	396
One High District	T2 2026	98	729	841	112
One Academy Club	T4 2027	80	80	156	76
One Lake Club Faza 1	T2 2026	77	381	600	219
One Lake District Faza 1	T3 2026	33	699	790	91
One Floreasca Towers	T1 2026	26	182	215	33
One Herăstrău Vista	T1 2026	11	105	119	14
One Peninsula	T3 2026	9	120	167	47
One Modrogan	T4 2026	4	37	48	11
One Athenee	T1 2026	0	10	10	0
TOTAL UNITĂȚI PRE-VÂNDUTE		470	2.814	3.813	999

La 31 decembrie 2025, 74% din unitățile aflate în construcție erau deja pre-vândute, 999 de unități fiind disponibile în portofoliul echipei de vânzări.

Vânzările din 2025 pentru dezvoltările finalizate în cursul ultimelor 12 luni sunt prezentate mai jos:

Dezvoltare	Finalizare	Unități vândute în 2025	Total unități vândute de la începerea dezvoltării	Total unități dezvoltate	Unități disponibile pentru vânzare
One Lake Club Faza 2	T3 2025	36	121	138	17
One North Lofts	T4 2025	31	105	151	46
One Mamaia Nord Faza 2	T2 2025	3	64	86	22
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE		70	290	375	85

Până în anul 2025, Compania a finalizat 2.438 de unități în cadrul a 12 dezvoltări, cu o valoare totală brută de dezvoltare (GDV) de 660,3 milioane de euro. Dintre aceste unități, pe parcursul anului 2025 Compania a vândut 37 de unități în valoare de 24,7 milioane de euro (incluzând locuri de parcare și spații de depozitare), iar 43 de unități, în valoare de 45,8 milioane de euro (incluzând locuri de parcare și spații de depozitare), sunt încă disponibile pentru vânzare.

Sumele care urmează a fi încasate în baza contractelor încheiate cu clienții la 31 decembrie 2025 sunt de 353,8 milioane de euro în numerar suplimentar până în 2028 (179 de milioane de euro în 2026, 120,6 milioane de euro în 2027 și 54,2 milioane de euro în 2028). 152,4 milioane de euro au fost încasate numai în anul 2025. Aceste încasări deja contractate susțin un flux de numerar predictibil pentru următorii trei ani.



Pentru a răspunde cererii și a capta interesul din segmentul rezidențial premium al pieței, Compania intenționează să își extindă portofoliul de vânzări în 2026 prin noi lansări, inclusiv unități în cadrul viitoarelor dezvoltări One City Club, One Cotroceni Towers și One Park Lane în București, One Mamaia Nord Faza 3 în Constanța, precum și o nouă dezvoltare rezidențială în Sibiu.

Vă rugăm să aveți în vedere că valoarea totală a vânzărilor rezidențiale, așa cum este prezentată în această secțiune, nu include pre-vânzările către clienții incipienți, vânzări cu marje mici care contribuiau la finanțarea achiziției de teren. Acestea sunt unități pe care Grupul le-a vândut în avans în cadrul unor dezvoltări în care construcția nu a început. Valoarea totală a acestor vânzări în 2025 a fost de 26,5 milioane de euro, față de 16,9 milioane de euro în 2024. Din anul 2026 aceste vânzări nu vor mai fi posibile, ca urmare a schimbărilor legislative, iar achizițiile viitoare de teren vor fi finanțate fie prin fonduri proprii fie prin atragerea de investitori minoritari în companiile care vor dezvolta terenurile respective.

Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri în anul 2025 a fost de 29,1 milioane de euro, în creștere cu 4% față de 2024.

Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la 31 decembrie 2025 este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Status	Livrare/ Achiziție	Suprafață 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	92%	87% ¹
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12.000	100%	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltare	2023	35.797	100%	81%
Eliade Tower	Achiziție	2022	7.860	87%	87%
TOTAL PORTOFOLIUL ACTUAL ÎNCHIRIERI			151.946	97%	90%
One Gallery	În dezvoltare	2025	14.845	68%	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 anumitor operatori esențiali, în timp ce în interiorul clădirii se desfășoară lucrările de renovare necesare. În consecință, spațiul este considerat ocupat.

În anul 2025, One United Properties a închiriat și pre-inchiriat 13.720 mp de spații de birouri și retail din cadrul portofoliului său comercial. În plus, Compania a semnat mai multe prelungiri ale contractelor de închiriere pentru o suprafață totală de 23.032 mp.

Dezvoltări

La 31 decembrie 2025, One United Properties avea în construcție un total de 3.655 de unități, precum și 45.500 mp de spații de birouri și comerciale, cu o valoare totală brută de dezvoltare (GDV) de peste 1,4 miliarde de euro. În anul 2025, One United Properties a finalizat 138 de unități în cadrul One Lake Club Faza 2, 86 de unități în cadrul One Mamaia Nord Faza 2 și 151



de unități în cadrul One North Lofts. One Herăstrău Vista și One Floreasca Towers vor fi finalizate în T1 2026.

Portofoliul de terenuri

La 31 decembrie 2025, One United Properties avea în proprietate sau a încheiat pre-contracte de cumpărare pentru 504,1 mii mp de terenuri pentru dezvoltarea ulterioară, cu drepturi totale de construire supratereană brută (GBA) de peste 1,3 milioane mp. Toate aceste parcele se află în prezent în faza de planificare, având o valoare brută de dezvoltare (GDV) estimată la 2,7 miliarde de euro. Grupul estimează construirea pe aceste parcele a peste 11.000 de apartamente, servicii pentru comunități, precum și 106 mii mp de clădiri comerciale pentru închiriere. Dintre clădirile comerciale, 99 de mii mp vor fi destinați spațiilor de birouri, iar restul de 7 mii mp vor fi destinați hotelului Hoxton, amplasat în cadrul unor clădiri care vor fi restaurate.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu