



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 69/2025

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:	28.08.2025
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:	1.105.831.020 RON
Număr de acțiuni emise:	110.583.102 acțiuni ordinare
Simbol	ONE
Piața de tranzacționare:	Bursa de Valori București, Segmentul Principal, Categoria Premium

Evenimente importante de raportat: Rezultate S1 2025

One United Properties S.A. (denumită în continuare „**Compania**”), principalul dezvoltator imobiliar de proiecte sustenabile rezidențiale, de birouri și mixte de ultimă generație din România, a înregistrat în primul semestru din 2025 o cifră de afaceri de 813,2 milioane de lei, în creștere cu 16% față de aceeași perioadă a anului anterior, și un profit brut de 299,7 milioane de lei, un avans de 13%, în timp ce profitul net s-a situat la 248,4 milioane de lei, o majorare cu 9% față de primul semestru al anului anterior.

Veniturile din segmentul rezidențial au atins 642,3 milioane de lei în S1 2025, în creștere cu 23% 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 crescut cu 25% față de S1 2024, ajungând la 231,6 milioane de lei, ca urmare a avansului construcției la nivelul întregului portofoliu de dezvoltări. În consecință, marja netă a crescut de la 35,3% în S1 2024 la 36,1% în S1 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 7% față de aceeași perioadă a anului anterior, ajungând la 80,2 milioane de lei în S1 2025, în timp ce venitul net din chirii a urcat cu 2% față de S1 2024, până la 52,4 milioane de lei, reflectând stabilitatea portofoliului comercial. În S1 2025, Grupul a închiriat și pre-inchiriat o suprafață totală de 26.431 mp de birouri și spații comerciale, din care 7.483 mp reprezintă contracte noi, iar 18.948 mp sunt contracte care au fost prelungite, confirmând atractivitatea portofoliului comercial al One United Properties.



În S1 2025, Grupul a raportat câștiguri în valoare de 85,3 milioane de lei, în scădere cu 12% față de aceeași perioadă a anului anterior, valoarea înregistrată pentru 2025 reflectând achiziția terenului pentru One City District, unde Grupul va construi prima dezvoltare adresată segmentului premium accesibil. În anul precedent, Grupul a înregistrat câștiguri de 75,1 milioane de lei din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare, reprezentând apartamente pentru închiriere, precum și din câștigurile aferente One Technology District.

Cheltuielile administrative au scăzut cu 19% în comparație cu anul anterior, la 31 de milioane de lei, pe fondul unui program de optimizare a costurilor implementat la nivelul întregului Grup care va continua pe tot parcursul anului, contribuind astfel la îmbunătățirea rezultatului din activitatea de exploatare, care a crescut în S1 2025 cu 15%, până la 335,8 milioane de lei. Indicatorul loan-to-value brut s-a situat la 28% la 30 iunie 2025, nivel stabil față de trimestrul anterior. Datoria netă la finalul lui S1 2025 s-a ridicat la 735,8 milioane de lei, reprezentând doar 13% din totalul activelor, care au atins un nivel record de 5,9 miliarde de lei.

În prima jumătate a anului 2025, One United Properties a finalizat 157 de unități rezidențiale în cadrul fazei 2 a dezvoltării One Lake Club, iar în a doua jumătate a anului se preconizează că va fi înregistrat cel mai mare volum de livrări din istoria companiei. La data de 30 iunie 2025, One United Properties avea în construcție 3.884 de unități rezidențiale, 22.000 mp de spații de birouri și 21.000 mp de spații comerciale, cu o valoare brută de dezvoltare (GDV) cumulată de 1,44 miliarde de euro. Din această sumă, 1,17 miliarde de euro reprezintă GDV în construcție pentru segmentul rezidențial. În plus, la 30 iunie 2025, compania deținea un portofoliu de terenuri cu un GDV estimat la 2,2 miliarde de euro, care corespunde dezvoltării a peste 9.000 de unități rezidențiale viitoare.

Disponibilitate raport

Situațiile financiare individuale simplificate și situațiile financiare consolidate simplificate pentru S1 2025, însoțite de Raportul Administratorului, 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 1 septembrie la ora 10:00. Conferința telefonică în limba engleză, organizată pentru analiști, investitori internaționali individuali și instituționali, va avea loc în data de 1 septembrie la ora 11:00. Ambele teleconferințe vor fi moderate de Victor Capitanu, Membru Executiv al Consiliului de Administrație, Cosmin Samoilă, CFO, și Zuzanna Kurek, Manager IR.

Pentru a participa la teleconferința aferentă rezultatelor pentru S1 2025, părțile interesate sunt invitate să se înregistreze [AICI](#). La înregistrare, investitorii sunt rugați să indice la care dintre teleconferințe doresc să participe (cea în română sau în engleză). Teleconferința va fi transmisă pe Zoom. Participanții înregistrați vor primi, prin e-mail, o confirmare cu detaliile de autentificare.

Membru Executiv al Consiliului de Administrație
Victor Căpitanu