



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 93/2025

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:	22.10.2025
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: Trading update din 9L 2025

One United Properties S.A. (denumita în continuare „Compania”) furnizează pieței informații generale și provizorii cu privire la indicatorii cheie de performanță ai Societății pentru perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2025. One United Properties va publica rezultatele financiare pentru T3 2025 în data de 12 noiembrie 2025, 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

467 apartamente și spații 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 un total de 137,7 milioane de euro în primele nouă luni din 2025. În anul anterior, în 9L 2024, Grupul a vândut și pre-vândut 713 apartamente și spații comerciale cu o suprafață totală de 71.886 mp, 1.071 de locuri de parcare și alte tipuri de unități pentru un total 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 observate în ultimele două trimestre din 2025 și a fost determinată de mixul de vânzări, care a constat în principal din unități aflate în stadii avansate de construcție, precum One Lake Club și One High District. În ultimele cinci trimestre consecutive nu au fost lansate noi pre-vânzări, cea mai recentă adăugare în portofoliu fiind faza a doua a proiectului One Lake District, în mai 2024. Prin urmare, echipa de vânzări s-a concentrat pe vânzarea cu succes a unităților rămase în dezvoltările aflate aproape de finalizare, contribuind astfel la creșterea prețului mediu de vânzare pe mp.



Valoarea totală a vânzărilor rezidențiale, așa cum este prezentată mai sus, nu include pre-vânzările către clienții incipienti, vânzări cu marje mai mici care contribuie la finanțarea achiziției de teren. Acestea sunt unități pe care grupul le-a vândut în avans clienților incipienti în cadrul unor dezvoltări în care construcția nu a început încă. Valoarea totală a acestor vânzări în 9L 2025 a fost de 17,6 milioane de euro, față de 9,8 milioane de euro în 9L 2024.

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

Dezvoltare	Status	Livrare	Unități vândute în 9L 2025	Total unități vândute de la începerea dezvoltării	Total unități dezvoltate
One Lake District Phase 2	În dezvoltare	T3 2027	115	454	867
One High District	În dezvoltare	T2 2026	109	740	841
One Lake Club Phase 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 Herastrau 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 Phase 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 TOTAL			467	4.972	6.061

La 30 septembrie 2025, 82% din apartamentele disponibile, în curs de dezvoltare și livrate, erau vândute, iar în portofoliul echipei de vânzări se aflau 1.089 de unități. Pentru a răspunde cererii și pentru a valorifica interesul pentru segmentele rezidențiale premium din București, Compania intenționează să extindă portofoliul de vânzări în lunile următoare prin noi lansări, care vor include unități în proiectele viitoare One Academy Club, One City Club și One Park Lane.

Sumele datorate în baza contractelor încheiate cu clienții la 30 septembrie 2025 sunt de 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); 106,9 milioane de euro au fost încasate numai în 9L 2025. Aceste încasări deja contractate susțin un flux de numerar predictibil pentru următorii doi ani.

Situația închirierilor comerciale

Chiria nominală pentru portofoliul de închirieri pentru 9L 2025 a fost de 21,6 milioane de euro, o creștere de 3% față de 9L 2024. Situația contractelor de închiriere la nivelul portofoliului comercial la 30 septembrie 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	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 în timp ce în interiorul clădirii se desfășoară lucrările de renovare necesare. 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 retail din cadrul portofoliului său comercial. În plus, Compania a semnat mai multe prelungiri ale contractelor de închiriere pentru o suprafață totală de 21.900 mp.

Dezvoltări

La 30 septembrie 2025, One United Properties avea în construcție un total de 3.817 de unități, 22.000 mp de spații de birouri și 21.000 mp de spații comerciale, cu o valoare totală brută de dezvoltare (GDV) 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 să fie finalizate până la sfârșitul anului.

Portofoliul de terenuri

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

Membru Executiv al Consiliului de Administrație
Victor Căpitanu