one

2026

RAPORT T3





ONE UNITED PROPERTIES

DESPRE ACEST RAPORT

Situațiile financiare interimare consolidate condensate prezentate în paginile următoare sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile raportării interimare, astfel cum au fost adoptate de Uniunea Europeană („IFRS"). Situațiile financiare interimare consolidate condensate la data de 30 septembrie 2026 **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 genera mici diferențe de reconciliere.

CONTACT

INFORMAȚII DESPRE EMITENT	**ONE UNITED PROPERTIES S.A.** Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, Bucureşti, România (EUID) ROONRC.J2007021705402, RO 22767862
SEDIUL CENTRAL	**One Tower** Calea Floreasca nr. 165, etaj 16 Bucureşti 014459, România
WEBSITE	**www.one.ro**
RELAȚIA CU INVESTITORII	**investors@one.ro** +40 31 22 51 000
PIAȚA DE LISTARE	Bursa de Valori Bucureşti Simbol bursier: **ONE**

CUPRINS

Raport financiar la 30 septembrie 2026

01 **PRINCIPALELE REZULTATE** **4**
Valoarea ajustată a activului net al One United Properties 5
Principalele rezultate financiare 6

02 **EVENIMENTE CHEIE** **9**
Evenimente cheie în 9L 2026 şi ulterior perioadei de raportare 10

03 **REZULTATE FINANCIARE** **17**
Rezultate financiare 9L 2026 18

04 **RECUNOAŞTEREA VENITURILOR CONFORM IFRS** **23**
Recunoaşterea veniturilor din vânzarea dezvoltărilor rezidențiale 24
Recunoaşterea veniturilor din investiții imobiliare 26

05 **SITUAȚII FINANCIARE** **27**
Cont de profit şi pierdere consolidat (RON) 28
Cont de profit şi pierdere consolidat (EUR) 29
Bilanț consolidat (RON) 30
Bilanț consolidat (EUR) 31
Indicatori financiari cheie 32

06 **DESPRE ONE UNITED PROPERTIES** **33**
Despre One United Properties 34
Prezența noastră 34
Declarația conducerii 40



01

PRINCIPALELE REZULTATE

Valoarea ajustată a activului net al One United Properties
Principalele rezultate financiare

VALOAREA AJUSTATĂ A ACTIVULUI NET AL ONE UNITED PROPERTIES

Estimarea conducerii privind valoarea netă a activelor Grupului la 30 septembrie 2026

2,11 mld. EUR
TOTAL ACTIVE AFLATE SUB CONTROL
Incl. 268,8 mil. EUR interese minoritare

1,25 mld. EUR
VALOAREA ACTIVULUI NET
Atribuibilă proprietarilor (1.254.270 mii EUR)

62,64 RON
VAN PER ACȚIUNE*
11,93 EUR

16,1%
LOAN-TO-VALUE
Datoria externă totală / total active aflate sub control

STRUCTURA ACTIVELOR BRUTE



Active brute atribuibile proprietarilor Grupului	'000 EUR	% total
Rezidențial – finalizate	131.885	7,2%
Rezidențial – livrare în 2026	495.984	27,0%
Rezidențial – livrare în 2027 și ulterior	202.282	11,0%
Rezidențial – portofoliu de dezvoltări	215.653	11,7%
Total segment rezidențial	**1.045.804**	**56,9%**
Comercial – finalizate	317.110	17,2%
Comercial – în construcție și portofoliu de dezvoltări	133.501	7,3%
Total segment comercial	**450.611**	**24,5%**
Alte active (în principal creanțe din contractele cu clienții)	266.609	14,5%
Numerar și echivalente de numerar	76.030	4,1%
Total numerar și alte active	**342.639**	**18,6%**
Total active brute atribuibile proprietarilor Grupului	**1.839.054**	**100,0%**
Impozit amânat	*(162.725)*	*8,8%*
Datorie externă, doar partea aferentă proprietarilor Grupului (excl. interese minoritare)	*(296.485)*	*16,1%*
Alte datorii (în principal avansuri de la clienți)	*(125.573)*	*6,8%*
Valoarea activului net atribuibilă proprietarilor Grupului	**1.254.270**	

Active aflate sub control	'000 EUR
Active atribuibile proprietarilor Grupului	1.839.054
Interese minoritare în total active (inclusiv cota acestora din datoria externă)	268.844
Total active aflate sub control	**2.107.897**

Acțiuni	Număr
Numărul actual de acțiuni	109.500.000
Acțiuni care urmează să fie anulate	(4.376.578)
Numărul final de acțiuni	**105.123.422**

BAZA DE CALCUL A VALORII ACTIVULUI NET

VAN este calculată de conducere pe baza cunoașterii și înțelegerii detaliate a activelor, datoriilor și operațiunilor Companiei. Aceasta are scopul de a furniza cea mai bună estimare a conducerii privind valoarea netă actuală a activelor Companiei. Calculul urmează o abordare simplă, similară modului în care o persoană sau o familie și-ar evalua propria avere netă: valoarea curentă estimată a apartamentelor, terenurilor, clădirilor, creanțelor, numerarului și a altor active este însumată, iar impozitele, împrumuturile și alte datorii sunt deduse. VAN este o estimare a conducerii care implică raționamente și ipoteze. Aceasta nu reprezintă un indicator IFRS, nu a fost auditată, iar sumele realizate în final pot diferi de cele prezentate.

PRINCIPALELE REZULTATE FINANCIARE

În decembrie 2025, un nou cadru legislativ aplicabil pieței imobiliare rezidențiale din România a introdus etape administrative suplimentare necesare înainte ca antecontractele de vânzare-cumpărare să poată fi semnate. Întrucât recunoaşterea veniturilor conform IFRS 15 este legată de antecontractele de vânzare-cumpărare semnate, implementarea noului cadru a creat un decalaj temporar între activitatea tranzacțională şi recunoaşterea veniturilor, cel mai pronunțat în S1 2026, când noile vânzări au fost înregistrate în principal ca rezervări. Conversia rezervărilor în pre-vânzări a început să se accelereze în T3 2026, vânzările şi pre-vânzările ajungând la 51,9 milioane de euro în cursul trimestrului, comparativ cu 2,6 milioane de euro în S1 2026, pe măsură ce procesul de preapartamentare şi formalitățile cadastrale au fost finalizate pentru un număr tot mai mare de dezvoltări. Cu toate acestea, ritmul conversiei a fost încetinit şi de atacul de tip ransomware asupra Agenției Naționale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară (ANCPI) din iulie 2026, care a suspendat înregistrările cadastrale şi eliberarea documentelor de carte funciară până la jumătatea lunii august şi a generat un volum restant de solicitări care este încă în curs de procesare. În consecință, Compania a recunoscut în veniturile raportate doar o parte limitată a noilor vânzări încheiate în 9L 2026, în ciuda cererii solide, a activității de rezervare şi a încasărilor de la clienți, conversii suplimentare fiind aşteptate în T4 2026. Prin urmare, rezultatele financiare din 9L 2026 trebuie analizate în contextul acestor efecte temporare de natură legislativă, administrativă şi contabilă. Detalii suplimentare privind aceste modificări şi implicațiile lor contabile sunt incluse în raport.

Cifre financiare cheie pentru 9L 2026

- Valoarea ajustată a activului net[1] atribuibilă acționarilor One United Properties s-a ridicat la **1,25 miliarde de euro** la 30 septembrie 2026, **în creştere în T3 2026,** în ciuda răscumpărării de acțiuni din iulie. Oferta Publică de Cumpărare finalizată în iulie 2026, prin care Compania a răscumpărat 4.307.178 de acțiuni proprii pentru suma de 27,1 milioane de euro, a redus VAN cu aproximativ 2,2%. Această sumă a revenit acționarilor, a căror participație proporțională în Companie creşte cu aproximativ 5,1% în urma anulării acțiunilor proprii. Cu toate acestea, impactul a fost mai mult decât compensat de operațiunile desfăşurate în T3 2026: **VAN atribuibilă proprietarilor a crescut cu 14,7 milioane de euro (+1,2%)** față de 30 iunie 2026, iar VAN pe acțiune a crescut de la 61,91 lei la 62,64 lei. Excluzând efectul răscumpărării, VAN ar fi crescut în trimestru cu aproximativ 41,7 milioane de euro, respectiv cu 3,4%.
- Contractele încheiate cu clienții până la 30 septembrie 2026 prevăd încasări suplimentare de **447 de milioane de euro până în 2029** (110 milioane de euro în T4 2026, 194 de milioane de euro în 2027, 97 de milioane de euro în 2028 şi 46 de milioane de euro în 2029); în 9L 2026 au fost încasate 57 de milioane de euro.
- One United Properties a înregistrat **o cifră de afaceri de 696,4 milioane** de lei în 9L 2026, în scădere cu 41% față de anul precedent. Rezultatul reflectă impactul temporar asupra momentului recunoaşterii veniturilor conform IFRS 15 al noului cadru legislativ din România privind plățile în avans efectuate de clienți pentru locuințe, aplicabil începând cu luna decembrie 2025. La nivel comparabil cu 9L 2025, excluzând astfel impactul temporar generat de modificările legislative şi decalajul aferent recunoaşterii veniturilor conform IFRS 15, cifra de afaceri ar fi fost de 935,8 milioane de lei (-21% față de anul precedent).
- Veniturile din **segmentul rezidențial** au fost de **432,6 milioane de lei**, în scădere cu 56% față de anul precedent (728,9 milioane de lei la nivel comparabil, -25%). Venitul net din proprietăți rezidențiale a fost de **95,6 milioane de lei**, în scădere cu 73% față de anul anterior, **marja netă din vânzările rezidențiale fiind de 22,1%**.
- **Veniturile din chirii**, inclusiv veniturile din serviciile furnizate chiriaşilor, au crescut cu 8% față de anul precedent, la **129,8 milioane de lei** în 9L 2026, susținute de contribuția One Technology District, care a început să genereze venituri din chirii în T3 2026. Venitul net din chirii a crescut cu 12% față de anul precedent, până la 87,8 milioane de lei.
- **Profitul brut** a fost de **104,4 milioane de lei** în 9L 2026, în scădere cu 75% față de anul precedent, iar **profitul net** a fost de **84,9 milioane de lei**, în scădere cu 76%. Ambele rezultate reflectă în principal impactul temporar generat de modificarea legislației imobiliare.
- Durata medie rămasă până la scadență a creditelor în sold la 30 septembrie 2026 era de **6,9 ani** pentru creditele bancare aferente investițiilor imobiliare (267,7 milioane de euro) şi de **1,5 ani** pentru creditele bancare aferente dezvoltărilor rezidențiale (113,0 milioane de euro).

[1] Pentru baza de calcul a Valorii Activului Net, vă rugăm să consultați pagina 5 a acestui raport.

Evenimente cheie în 9L 2026

- One United Properties a înregistrat vânzări, pre-vânzări şi rezervări în valoare de **145,5 milioane de euro** în 9L 2026, comparativ cu 137,7 milioane de euro în 9L 2025. Tranzacțiile din 9L 2026 au vizat **339 de unități rezidențiale şi comerciale**, cu o suprafață totală de 35.112 mp, precum şi 480 de locuri de parcare şi 57 de spații de depozitare. Din total, 54,5 milioane de euro au fost aferente vânzărilor şi pre-vânzărilor, iar 91,1 milioane de euro rezervărilor.
- Prețul mediu de vânzare a ajuns la **3.807 euro/mp** în 9L 2026, comparativ cu 2.979 euro/mp în 9L 2025, reprezentând o **creştere de 28% față de anul precedent**, activitatea fiind susținută de dezvoltările recent lansate, inclusiv One Floreasca Sunset, cu 163 dintre unitățile contractate.
- În 9L 2026, One United Properties a finalizat **patru dezvoltări rezidențiale**: One Floreasca Towers, One High District, One Lake Club şi One Lake District Faza 1, însumând **2.453 de unități**, dintre care **2.238 de unități au fost finalizate numai în T3 2026**, unul dintre cele mai importante trimestre în ceea ce priveşte livrările realizate de un singur dezvoltator pe piața imobiliară din România.
- În T3 2026, Grupul a livrat şi **One Technology District**, dezvoltată pentru Infineon Technologies în baza unui contract de închiriere pe 15 ani, adăugând 21.514 mp de suprafaţă închiriabilă brută (GLA) la portofoliul de proprietăți destinate închirierii aflate în exploatare.
- La 30 septembrie 2026, portofoliul rezidențial avea un **grad total de contractare de 81%**, cu 1.242 de unități încă disponibile pentru vânzare. Încasările contractate de la clienți sunt programate să totalizeze **447 de milioane de euro** până în 2029, dintre care 110 milioane de euro în T4 2026.
- Portofoliul operațional de proprietăți destinate închirierii s-a extins la **173,5 mii mp de GLA**, cu un **grad de închiriere de 96%**, chiriaşii ocupând deja 94% din spații. Chiria contractuală (headline rent) a ajuns la **22,6 milioane de euro** în 9L 2026, în creştere cu 4% față de anul precedent. În cursul perioadei, ONE a închiriat şi pre-închiriat 6.770 mp de spații de birouri şi retail şi a semnat prelungiri ale contractelor de închiriere pentru încă 785 mp.
- La 30 septembrie 2026, One United Properties avea în proprietate sau sub antecontract de cumpărare **551,4 mii mp de terenuri**, cu drepturi de construire supraterane de 1,34 milioane mp şi o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) estimată la **2,7 miliarde de euro**. În S1 2026, Compania a finalizat, de asemenea, prima achiziție de teren în Statele Unite, în Franklin, Tennessee, unde va fi dezvoltat One Liberty Pike.
- În data de 14 iulie 2026, One United Properties a finalizat cu succes Oferta Publică de Cumpărare, răscumpărând acțiuni proprii reprezentând aproximativ **3,9% din capitalul social al Companiei**, pentru suma de 142,1 milioane de lei.

Evenimente cheie ulterioare încheierii T3 2026

- În data de 12 octombrie 2026, One United Properties a achiziționat un **teren de 5.755 mp în zona Floreasca – Barbu Văcărescu** din Bucureşti, pentru suma de 10 milioane de euro, unde intenționează să dezvolte un turn mixt de peste 100 de metri, cu o **Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) estimată la 130 de milioane de euro**. Începerea vânzărilor şi a construcției este planificată pentru 2028.
- În data de 28 octombrie 2026, One United Properties a fost inclusă pentru al **doilea an consecutiv** în clasamentul Financial Times **„Europe's Long-Term Growth Champions"**, ocupând locul 36 în ediția 2027, cu o rată anuală compusă de creştere (CAGR) a veniturilor de 53,7% în perioada 2015–2025.
- În data de 9 noiembrie 2026, Adunările Generale ale Acționarilor au aprobat **dividende interimare de 1,89 lei brut per acțiune** (198,7 milioane de lei în total), constând într-un dividend interimar ordinar de 0,47 lei per acțiune şi un dividend interimar extraordinar de 1,42 lei per acțiune, cu data plății 15 decembrie 2026, dividendul interimar extraordinar fiind condiționat de semnarea, finalizarea şi disponibilitatea facilității de credit aferente şi de tragerea de către filialele Companiei a sumelor respective cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data plății. Acționarii au aprobat, de asemenea, un **program de emisiune de obligațiuni de până la 500 de milioane de euro** şi anularea a 4.376.578 de acțiuni proprii, în urma căreia capitalul social va fi împărțit în 105.123.422 de acțiuni.
- În data de 9 noiembrie 2026, One United Properties a semnat un acord de investiție în **ORA by Casa Tua**, alăturându-se ca **partener al Fortune International Group**, dezvoltatorul acestui proiect rezidențial şi mixt cu 77 de etaje, situat în cartierul Brickell din Miami, Florida, marcând **intrarea Companiei pe piața imobiliară din Miami**. Compania va investi prin intermediul One 1210 Brickell SRL, un vehicul de investiții cu sediul în România, care, împreună cu un co-investitor, va angaja **43 de milioane USD**. Contribuția Companiei va fi de **15 milioane USD**, diferența fiind finanțată de alți co-investitori. Proiectul, al cărui cost total de dezvoltare este estimat la peste 1 miliard USD, va cuprinde 533 de reşedințe sub brandul Casa Tua, livrate complet mobilate, iar începerea lucrărilor de construcție este programată pentru T1 2027.

TELECONFERINȚĂ DE PREZENTARE A REZULTATELOR **T3 2026**

Vă invităm să participați la teleconferința de prezentare a rezultatelor pentru T3 2026, alături de conducerea One United Properties, pentru a discuta despre performanța din primele nouă luni ale anului 2026 şi perspectivele pentru întregul an.

DATA	ORA	FORMAT
13 noiembrie 2026	**10:00 EET** 09:00 CET | 08:00 GMT	**Conferință ZOOM** Conferința se va desfăşura în limba engleză

PARTICIPANȚI



Victor Căpitanu
CO-CEO



Cosmin Samoilă
CFO



Zuzanna Kurek
MODERATOR | MANAGER IR

ÎNREGISTRAȚI-VĂ PENTRU A PRIMI DATELE DE CONECTARE ZOOM →



02

EVENIMENTE CHEIE

Dezvoltare rezidențială
Portofoliul de proprietăți destinate închirierii
Portofoliu de dezvoltări și expansiune
Remunerarea acționarilor și piața de capital
Guvernanță și finanțare

EVENIMENTE CHEIE ÎN 9L 2026 ŞI ULTERIOR

DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ

Vânzări, pre-vânzări şi rezervări rezidențiale

One United Properties a înregistrat vânzări, pre-vânzări şi rezervări în valoare de 145,5 milioane de euro în 9L 2026, activitatea fiind susținută de dezvoltările recent lansate. Principalii indicatori tranzacționali sunt prezentați mai jos.

Indicator	9L 2026	9L 2025
Valoarea totală a tranzacțiilor (milioane EUR)	**145,5**	**137,7**
din care: vânzări noi şi pre-vânzări	*54,5*	*137,7*
din care: rezervări	*91,1*	*n/a[1]*
Total apartamente şi unități comerciale contractate	**339**	**467**
Suprafața totală contractată (mp)	**35.112**	**42.634**
Preț mediu de vânzare[2] (EUR/mp)	**3.807**	**2.979**
Total locuri de parcare contractate	**480**	487
Total spații de depozitare contractate	**57**	83

[1] Cifrele pentru 2026 includ rezervările, introduse ca etapă distinctă de raportare ca urmare a modificării cadrului legislativ din România privind plățile în avans efectuate de clienți. Cifrele pentru 2025 includ doar vânzări şi pre-vânzări şi, prin urmare, nu sunt direct comparabile.

[2] Valoarea totală a tranzacțiilor include apartamente, unități comerciale, locuri de parcare şi spații de depozitare. Prețul mediu de vânzare pe mp este calculat utilizând exclusiv valoarea tranzacțiilor şi suprafața corespunzătoare a apartamentelor şi unităților comerciale, excluzând locurile de parcare şi spațiile de depozitare.

Evoluția trimestrială a vânzărilor, pre-vânzărilor şi rezervărilor din 9L 2026 este prezentată mai jos.

Perioada	Vânzări şi pre-vânzări (mil. EUR)	Rezervări (mil. EUR)	Total vânzări, pre-vânzări şi rezervări (mil. EUR)
T1 2026	2,1	58,2	**60,4**
T2 2026	0,5	44,7	**45,2**
T3 2026	51,9[3]	(11,8)[3]	**39,9**
TOTAL 9L 2026	**54,5**	**91,1**	**145,5**

[3] Reprezintă variația netă a vânzărilor şi pre-vânzărilor, respectiv a rezervărilor. Valoarea negativă a rezervărilor indică un nivel ridicat de conversii în vânzări şi pre-vânzări realizate în cursul trimestrului.

În T3 2026, Grupul a convertit o parte semnificativă a rezervărilor realizate în S1 2026 în pre-vânzări, pentru dezvoltările recent lansate, şi în vânzări încheiate, pentru dezvoltările finalizate, după parcurgerea procedurii de preapartamentare şi a formalităților cadastrale necesare. Numărul conversiilor realizate în cursul trimestrului a fost limitat de perturbarea serviciilor ANCPI din iulie şi august, prezentată mai jos, conversii suplimentare fiind aşteptate în T4 2026. În plus, Grupul a semnat aproximativ 319 contracte finale de vânzare-cumpărare cu clienți existenți în ultimele trei săptămâni din septembrie, sprijinind cumpărătorii eligibili să îşi finalizeze achizițiile înainte de termenul-limită pentru a beneficia de cota redusă de TVA de 9%.

Unități contractate pe dezvoltări

Defalcarea unităților contractate (vândute, pre-vândute şi rezervate) pe dezvoltări, împreună cu gradul cumulat de contractare la 30 septembrie 2026, este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Livrare estimată	Unități contractate în 9L 2026	Total unități contractate de la începerea construcției	Total unități dezvoltate	Unități disponibile pentru vânzare
One Floreasca Sunset	T3 2028	163	169	227	58
One Lake District Faza 2	T3 2027	50	522	863	341

Dezvoltare	Livrare estimată	Unități contractate în 9L 2026	Total unități contractate de la începerea construcției	Total unități dezvoltate	Unități disponibile pentru vânzare
One Floreasca Club	T4 2028	47	88	221	133
One Academy Club	T4 2027	20	99	159	60
One Lake Club Faza 1	T3 2026	17	397	602	205
One Mamaia Nord Faza 3	T1 2028	10	81	128	47
Alte dezvoltări		32	3.859	4.257	398
TOTAL UNITĂȚI CONTRACTATE		**339**	**5.215**	**6.457**	**1.242**

Gradul de contractare la nivelul portofoliului rezidențial

La nivelul întregului portofoliu, One United Properties a atins un grad total de contractare de 81%, cu 1.242 de unități disponibile pentru vânzare la 30 septembrie 2026.

Segment de portofoliu	Total unități	Total unități contractate de la începerea construcției	% unități contractate	Unități disponibile pentru vânzare
Finalizate înainte de 2025	1.697	1.665	**98%**	32
Finalizate în 2025	375	301	**80%**	74
Finalizate în 2026	2.453	2.014	**82%**	439
În construcție	1.932	1.235	**64%**	697
TOTAL	**6.457**	**5.215**	**81%**	**1.242**

Livrări rezidențiale

În 9L 2026, One United Properties a finalizat patru dezvoltări rezidențiale – One Floreasca Towers, One High District, One Lake Club şi One Lake District Faza 1 – însumând 2.453 de unități, dintre care 2.238 au fost finalizate în T3 2026.

Finalizarea a 2.238 de unități şi a clădirii Infineon într-un singur trimestru demonstrează capacitatea operațională a Grupului de a livra în paralel mai multe dezvoltări rezidențiale şi comerciale de mari dimensiuni. Livrările rezidențiale din T3 2026 au depăşit cele 2.128 de unități livrate în perioada T1 2023 – T1 2026, au reprezentat aproximativ 86% din cele 2.610 unități livrate în ultimii cinci ani şi au fost de peste şapte ori mai mari decât media anuală a livrărilor Grupului din ultimii zece ani. Mai mult, T3 2026 a fost unul dintre cele mai importante trimestre în ceea ce priveşte livrările realizate de un singur dezvoltator pe piața imobiliară din România.

Impactul atacului cibernetic de la ANCPI asupra procedurilor cadastrale

În data de 14 iulie 2026, Agenția Națională de Cadastru şi Publicitate Imobiliară (ANCPI) a fost vizată de un atac de tip ransomware, care a afectat infrastructura IT ce susține sistemul de cadastru şi publicitate imobiliară e-Terra. Incidentul a determinat suspendarea temporară a înregistrărilor cadastrale şi a eliberării documentelor de carte funciară necesare pentru o gamă largă de tranzacții imobiliare, inclusiv înregistrarea unităților rezidențiale nou finalizate, semnarea antecontractelor de vânzare-cumpărare, încheierea contractelor finale de vânzare-cumpărare şi înregistrarea transferurilor de proprietate.

Deşi sistemul e-Terra şi-a reluat funcționarea la jumătatea lunii august 2026, perioada în care acesta a fost indisponibil a generat un volum restant de solicitări, care continuă să fie procesate de ANCPI şi de oficiile locale de cadastru. Compania colaborează cu autoritățile relevante şi cu specialişti externi pentru finalizarea procedurilor necesare. Întârzierile în procesare pot afecta temporar calendarul anumitor livrări, transferuri de proprietate şi încasări, precum şi momentul recunoaşterii veniturilor.

PORTOFOLIUL DE PROPRIETĂȚI DESTINATE ÎNCHIRIERII

Livrarea One Technology District

În T3 2026, Grupul a livrat One Technology District, adăugând 21.514 mp la portofoliul de proprietăți destinate închirierii aflate în exploatare. One Technology District a fost dezvoltată pentru Infineon Technologies, în baza unui contract de închiriere pe 15 ani. Clădirea combină spații de birouri cu facilități specializate de cercetare în domeniul semiconductorilor şi dispune de un sistem geotermal conceput pentru a acoperi necesarul de încălzire şi răcire fără racordare la rețeaua de gaze naturale, completat de panouri solare amplasate pe acoperiş şi sisteme de recuperare a căldurii.

Situația portofoliului de proprietăți destinate închirierii

În urma finalizării One Technology District, care a început să genereze venituri din chirii în cursul trimestrului, portofoliul operațional de proprietăți destinate închirierii al Grupului s-a extins la 173,5 mii mp de suprafață închiriabilă brută. La 30 septembrie 2026, gradul de închiriere al portofoliului era de 96%, chiriaşii ocupând deja 94% din suprafața închiriabilă brută. Chiria contractuală (headline rent) a ajuns la 22,6 milioane de euro în 9L 2026, în creştere cu 4% comparativ cu 9L 2025. Situația contractelor de închiriere din portofoliu la 30 septembrie 2026 este prezentată mai jos:

Dezvoltare	Status	Livrare / Achiziție	GLA (mp)	% Închiriat / Pre-închiriat	% Chiriaşi mutați
One Tower	Dezvoltare	2020	24.073	100%	100%
One Cotroceni Park 1	Dezvoltare	2022	47.001	99%	97%
Bucur Obor	Achiziție	2022	25.215	74%	73%[4]
One Victoriei Plaza	Achiziție	2022	12.000	100%	100%
One Cotroceni Park 2	Dezvoltare	2023	35.797	100%	95%
Eliade Tower	Achiziție	2022	7.860	96%	96%
One Technology District	Dezvoltare	2026	21.514	100%	100%
TOTAL PORTOFOLIU ACTUAL ÎNCHIRIERI			**173.460**	**96%**	**94%**
One Gallery	*În dezvoltare*	*2026*	*14.845*	*100%*	*n/a*
TOTAL PORTOFOLIU ÎNCHIRIERI			**188.305**	**96%**	**n/a**

[4] Ca urmare a procesului de renovare de la Bucur Obor, unele spații sunt lăsate neocupate în mod deliberat pentru a permite relocarea temporară a anumitor operatori esențiali, în timp ce în interiorul clădirii se desfăşoară lucrările de renovare necesare.

În 9L 2026, One United Properties a închiriat şi pre-închiriat 6.770 mp de spații de birouri şi retail din cadrul portofoliului de proprietăți destinate închirierii şi a semnat prelungiri ale contractelor de închiriere pentru încă 785 mp.

PORTOFOLIUL DE TERENURI ŞI EXTINDEREA PORTOFOLIULUI DE DEZVOLTĂRI

Portofoliul de terenuri

La 30 septembrie 2026, One United Properties avea în proprietate sau sub antecontract de cumpărare 551,4 mii mp de terenuri pentru dezvoltări ulterioare, cu drepturi de construire pentru o suprafață construibilă brută supraterană (GBA) totală de 1,34 milioane mp. Toate aceste parcele se află în prezent în faza de planificare, având o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) suplimentară estimată la 2,7 miliarde de euro.

EVENIMENT ULTERIOR **Achiziția unui teren pentru o nouă dezvoltare mixtă în Floreasca**

În data de 12 octombrie 2026, One United Properties a anunțat achiziția unui teren de 5.755 mp situat pe strada Barbu Văcărescu nr. 110-112, în zona Floreasca – Barbu Văcărescu din Bucureşti, pentru o valoare a tranzacției de 10 milioane de euro. Compania intenționează să dezvolte un turn mixt cu o înălțime de peste 100 de metri, cu 4 niveluri subterane, parter şi 25 de etaje, care va cuprinde reşedințe exclusiviste, precum şi spații comerciale şi de birouri la nivelurile inferioare. Pe baza unui coeficient de utilizare a terenului (CUT) de 4,5, proiectul va avea o suprafață desfăşurată supraterană de aproximativ 25.900 mp şi o Valoare Brută de Dezvoltare (GDV) estimată la 130 de milioane de euro.

Proiectul intră acum în etapa de proiectare şi autorizare, pentru care Compania intenționează să organizeze un concurs internațional de arhitectură. Lansarea vânzărilor şi începerea construcției sunt planificate pentru 2028, conceptul final şi calendarul fiind condiționate de finalizarea procesului de proiectare şi autorizare. **Mai multe detalii AICI.**

EVENIMENT ULTERIOR **Parteneriat în dezvoltarea ORA by Casa Tua din Miami, Statele Unite**

În data de 9 noiembrie 2026, One United Properties a semnat un acord de investiție în ORA by Casa Tua, o dezvoltare rezidențială şi mixtă situată în cartierul Brickell din Miami, Florida, Statele Unite, intrând în proiect în calitate de partener al dezvoltatorului, Fortune International Group. Tranzacția marchează intrarea Companiei pe piața imobiliară din Miami şi extinde prezența acesteia în Statele Unite, după investițiile realizate în zona metropolitană Nashville, Tennessee.

Compania va investi prin intermediul One 1210 Brickell SRL, un vehicul de investiții cu sediul în România, care va angaja aproximativ 41 de milioane USD în dezvoltarea ORA by Casa Tua. Un co-investitor separat va contribui cu încă 2 milioane USD, ridicând investiția totală la aproximativ 43 de milioane USD. Din cele 41 de milioane USD investite prin One 1210 Brickell SRL, contribuția Companiei va fi de 15 milioane USD, diferența fiind finanțată de ceilalți co-investitori din vehicul. Compania va deține inițial o participație de 100% în One 1210 Brickell SRL, participația sa urmând să devină minoritară, dar să rămână semnificativă în urma conversiei în capitaluri proprii a finanțării acordate de ceilalți co-investitori din vehicul.

Situat la adresa 1210 Brickell Avenue, ORA by Casa Tua va cuprinde un turn cu 77 de etaje şi o înălțime de aproximativ 292 de metri (957 de picioare), care va fi unul dintre cele mai înalte turnuri rezidențiale din Miami. Proiectată de Arquitectonica, cu interioare semnate de m2atelier, dezvoltarea va combina 533 de reşedințe sub brandul Casa Tua, de la garsoniere la apartamente cu patru dormitoare, cu restaurante, spații comerciale, de wellness şi de birouri. Costul total de dezvoltare este estimat să depăşească 1 miliard USD. Planurile de dezvoltare au fost aprobate de autoritățile oraşului Miami, iar construcția este programată să înceapă în primul trimestru al anului 2027.

Reşedințele vor fi livrate complet mobilate şi gata de locuit. Casa Tua va opera cele patru restaurante ale dezvoltării şi clubul privat destinat membrilor şi, printr-un program opțional de ospitalitate, va administra închirierea reşedințelor în numele proprietarilor care aleg să se alăture acestuia, pentru sejururi de minimum trei nopți. Astfel, proprietarii îşi pot folosi locuința o parte din an şi o pot încredința spre administrare companiei Casa Tua pentru restul perioadei, obținând şi venituri din chirii, sau o pot păstra exclusiv pentru uz propriu, fără nicio obligație de a participa la program. **Mai multe detalii AICI.**

PIAȚA DE CAPITAL

Răscumpărarea şi anularea acțiunilor proprii

În perioada 1–14 iulie 2026, One United Properties a finalizat cu succes Oferta Publică de Cumpărare pentru răscumpărarea acțiunilor proprii. În cadrul ofertei au fost subscrise în total 4.307.178 de acțiuni, reprezentând aproximativ 3,90% din capitalul social al Companiei, toate acestea fiind răscumpărate la un preț de 33,0 lei per acțiune, pentru o valoare totală de 142,1 milioane de lei. **Mai multe detalii AICI şi AICI.**

Anterior Ofertei Publice de Cumpărare, Compania deținea deja 1.069.400 de acțiuni proprii, reprezentând aproximativ 0,97% din capitalul său social, achiziționate în cadrul unor tranzacții anterioare de răscumpărare. În urma decontării Ofertei Publice de Cumpărare în data de 17 iulie 2026, Compania deținea astfel un total de 5.376.578 de acțiuni proprii, reprezentând aproximativ 4,87% din capitalul social actual.

În T3 2026 a fost finalizată anularea a 1.000.000 de acțiuni proprii, capitalul social fiind redus la 1.095.000.000 lei, împărțit în 109.500.000 de acțiuni. Anularea celor 4.376.578 de acțiuni proprii rămase a fost aprobată de AGEA din data de 9 noiembrie 2026 şi, sub rezerva finalizării procedurilor corporative şi de reglementare aplicabile, va reduce numărul total de acțiuni la 105.123.422. Per ansamblu, anularea celor 5.376.578 de acțiuni proprii reduce numărul total de acțiuni de la 110.500.000 la 105.123.422. Presupunând că un acționar îşi menține același număr de acțiuni, această reducere a numărului total de acțiuni va determina o creştere de aproximativ 5,1% a participației proporționale deținute de respectivul acționar în Companie.

Răscumpărările de acțiuni proprii (atât prin programele de răscumpărare, cât şi prin Oferta Publică de Cumpărare), precum şi anularea ulterioară a acestora, fac parte din strategia Companiei de alocare a capitalului, completând dividendele în numerar distribuite acționarilor şi susținând crearea de valoare pe termen lung prin reducerea numărului de acțiuni aflate în circulație şi creşterea corespunzătoare a participației proporționale a acționarilor care îşi păstrează acțiunile.

Lichiditate

În 9L 2026, ONE a fost a 16-a cea mai tranzacționată acțiune de la BVB din punctul de vedere al lichidității absolute şi a 13-a cea mai tranzacționabilă acțiune după lichiditatea raportată la free-float, înregistrând tranzacții în valoare de aproximativ 200 de milioane de lei. Capitalizarea bursieră la data de 30 septembrie 2026 a fost de 3,3 miliarde de lei. În 9L 2026, prețul acțiunilor ONE a crescut cu 1%, în timp ce indicele BET a avansat cu 27% în aceeaşi perioadă, reflectând creşterea generalizată a pieței înregistrată la Bursa de Valori Bucureşti în primele nouă luni ale anului.

EVENIMENT ULTERIOR **Inclusă pentru al doilea an consecutiv în clasamentul Financial Times „Europe's Long-Term Growth Champions"**

În data de 28 octombrie 2026, One United Properties a fost inclusă în ediția 2027 a clasamentului „Europe's Long-Term Growth Champions", realizat de Financial Times în parteneriat cu Statista, care identifică cele 300 de companii europene cu cea mai mare rată anuală compusă de creştere a veniturilor din ultimul deceniu. One United Properties s-a clasat pe locul 36, cu o rată anuală compusă de creştere (CAGR) de 53,7%, veniturile sale crescând de la 4 milioane de euro în 2015 la 280 de milioane de euro în 2025. După includerea în ediția 2026, Compania este recunoscută pentru al doilea an consecutiv printre companiile cu cea mai rapidă creştere din Europa.

EVENIMENT ULTERIOR **Dividende interimare de 1,89 lei per acțiune**

În data de 9 noiembrie 2026, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor a aprobat distribuirea de dividende interimare pentru primele şase luni ale anului 2026, în valoare totală de 198,7 milioane de lei brut, respectiv 1,89 lei brut per acțiune, din profitul net distribuibil de 237,7 milioane de lei, constând în: (i) un dividend interimar ordinar de 0,47 lei brut per acțiune (49,4 milioane de lei) şi (ii) un dividend interimar extraordinar de 1,42 lei brut per acțiune (149,3 milioane de lei), acesta din urmă fiind condiționat de semnarea, finalizarea şi disponibilitatea facilității de credit aferente şi de tragerea de către filialele Companiei a sumelor respective cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data plății. Data ex-dividend este 25 noiembrie 2026, data de înregistrare este 26 noiembrie 2026, iar data plății este 15 decembrie 2026. Sub rezerva plății dividendului interimar extraordinar, Consiliul de Administrație nu va include pe ordinea de zi a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din 2027 un punct privind distribuirea de dividende pentru exercițiul financiar 2026. **Mai multe detalii AICI.**

GUVERNANȚĂ

Hotărâre favorabilă a instanței cu privire la One Peninsula

În data de 7 iulie 2026, Curtea de Apel Bucureşti a menținut soluția favorabilă pronunțată de Tribunalul Bucureşti, prin care a fost respinsă în totalitate cererea de anulare a autorizațiilor de construire în baza cărora este construită dezvoltarea One Peninsula, precum şi cererea privind demolarea clădirilor. Procedurile judiciare legate de autorizațiile de construire ale One Peninsula au fost soluționate în favoarea One United Properties, iar autorizațiile rămân valabile. **Mai multe detalii AICI.**

EVENIMENT ULTERIOR **Numirea Directorului Financiar al Grupului**

În data de 16 octombrie 2026, Consiliul de Administrație al One United Properties, la recomandarea Comitetului de Nominalizare şi Remunerare, a aprobat numirea lui Cătălin Jaloba în funcția de Director Financiar (CFO) al Grupului, începând cu data de 17 decembrie 2026. Acesta va raporta celor doi co-CEO şi va coordona activitatea financiară a Companiei şi a filialelor sale, inclusiv strategia şi planificarea financiară, contabilitatea şi raportarea, lichiditatea şi finanțarea, controlul costurilor, fiscalitatea şi relația cu investitorii. Cătălin Jaloba îi succede lui Cosmin Samoilă, care, după încheierea mandatului, se va dedica unor noi proiecte profesionale. **Mai multe detalii AICI.**

EVENIMENT ULTERIOR **Adunările Generale Ordinară şi Extraordinară ale Acționarilor din data de 9 noiembrie 2026**

În data de 9 noiembrie 2026, Adunările Generale Ordinară şi Extraordinară ale Acționarilor One United Properties au aprobat toate punctele de pe ordinea de zi. Acționarii au aprobat situațiile financiare consolidate pentru S1 2026 şi distribuirea de dividende interimare în valoare totală de 198,7 milioane de lei brut, respectiv 1,89 lei brut per acțiune, constând într-un dividend interimar ordinar de 0,47 lei per acțiune şi un dividend interimar extraordinar de 1,42 lei per acțiune, acesta din urmă fiind condiționat de semnarea, finalizarea şi disponibilitatea facilității de credit aferente.

Acționarii au aprobat, de asemenea, un program de emisiune de obligațiuni de până la 500 de milioane de euro, cu scadențe de până la 10 ani, care urmează să fie derulat în decurs de trei ani prin oferte publice în România şi/sau plasamente private, obligațiunile urmând să fie ulterior listate pe un loc de tranzacționare. În plus, AGEA a aprobat reducerea capitalului social prin anularea a 4.376.578 de acțiuni proprii, în urma căreia capitalul social va fi împărțit în 105.123.422 de acțiuni, un nou program de răscumpărare de până la 3.798.750 de acțiuni pe o perioadă de până la 18 luni, precum şi consolidarea activelor generatoare de venituri din chirii ale Grupului în cadrul unei societăți holding dedicate, deținute de One United Properties. **Mai multe detalii AICI.**



ORA BY CASA TUA
1210 Brickell Avenue, Brickell, Miami, Florida

PIAȚĂ NOUĂ | MIAMI, STATELE UNITE

ORA
BY CASA TUA

One United Properties intră pe piața imobiliară din Miami în calitate de partener, alături de Fortune International Group, în ORA by Casa Tua – un turn cu funcțiuni mixte, cu reşedințe sub brandul Casa Tua, situat în inima cartierului Brickell, districtul financiar şi urban în plină dezvoltare al oraşului Miami, aceasta fiind a doua piață a Companiei în Statele Unite, după Nashville.

Proiectat de Arquitectonica, cu interioare semnate de m2atelier, ORA va fi unul dintre cele mai înalte turnuri rezidențiale din Miami şi primul care poartă numele Casa Tua.

77
ETAJE, CU O ÎNĂLȚIME DE CCA. 292 M

533
REŞEDINȚE SUB BRANDUL CASA TUA

1 mld. USD+
COST TOTAL DE DEZVOLTARE

4 restaurante
OPERATE DE CASA TUA

43 mil. USD
INVESTIȚIE TOTALĂ

T1 2027
ÎNCEPEREA CONSTRUCȚIEI

STILUL DE VIAȚĂ CASA TUA

Unitățile rezidențiale vor fi livrate complet mobilate şi gata de locuit. Casa Tua va opera cele patru restaurante ale turnului şi clubul acestuia şi, printr-un program opțional de ospitalitate, va administra reşedințele în numele proprietarilor, pentru sejururi de minimum trei nopți. Proprietarii se pot bucura de locuința lor oricând doresc şi o pot încredința spre administrare companiei Casa Tua pentru restul anului, obținând venituri din chirii, sau o pot păstra exclusiv pentru uz propriu, fără nicio obligație de a se alătura programului.

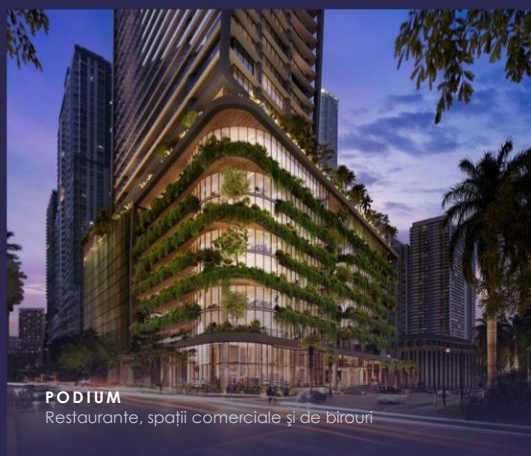
Imaginile sunt randări arhitecturale, cu caracter exclusiv ilustrativ.



BOSCO GARDEN
Terasă amenajată peisagistic, cu vedere spre Biscayne Bay



PISCINA DE LA ETAJUL 9
Piscină şi cabane în stil resort



PODIUM
Restaurante, spații comerciale şi de birouri



03

REZULTATE FINANCIARE

Rezultate financiare 9L 2026

REZULTATE FINANCIARE 9L 2026

Context important privind noul cadru legislativ aplicabil sectorului imobiliar din România

Începând din luna decembrie 2025, piața imobiliară rezidențială din România funcționează în baza unui nou cadru legislativ privind antecontractele de vânzare-cumpărare şi plățile în avans efectuate de clienți pentru dezvoltările rezidențiale. Conform noilor reglementări, antecontractele de vânzare-cumpărare pot fi semnate numai după înregistrarea autorizației de construire şi finalizarea documentației cadastrale şi de carte funciară necesare. Legislația introduce, de asemenea, conceptul de preapartamentare, care permite deschiderea de cărți funciare individuale pentru viitoarele unități înainte de finalizarea construcției, pe baza documentației cadastrale şi notariale.

Pentru dezvoltările recent lansate, în cazul cărora procesul de preapartamentare nu este încă finalizat, tranzacțiile sunt reflectate inițial drept acorduri de rezervare, înainte de a se transforma în antecontracte de vânzare-cumpărare odată cu finalizarea procedurilor administrative relevante. Întrucât recunoaşterea veniturilor conform IFRS 15 este legată de antecontractele de vânzare-cumpărare semnate, rezervările nu generează, în sine, recunoaşterea contabilă a veniturilor. Prin urmare, implementarea noului cadru creează un decalaj temporar între activitatea tranzacțională şi veniturile recunoscute în situațiile financiare, în special în perioada de tranziție de după introducerea legislației şi pentru dezvoltările aflate în etapa incipientă de lansare. În consecință, o parte din cererea şi activitatea tranzacțională înregistrate în 9L 2026 nu se reflectă încă în veniturile raportate, deşi cererea de bază a clienților, activitatea de rezervare şi încasările viitoare de la clienți rămân solide. Compania estimează că acest efect temporar se va normaliza treptat până în 2027.

Pentru a sprijini investitorii în înțelegerea impactului noii legislații asupra situațiilor financiare ale Companiei, în cadrul analizei rezultatelor financiare, valorile prezentate între paranteze reprezintă rezultate ajustate de conducere, care exclud impactul temporar generat de modificările legislative aplicabile plăților în avans pentru locuințe, introduse în decembrie 2025, precum şi decalajul aferent recunoaşterii veniturilor conform IFRS 15, pentru a oferi o imagine comparabilă a performanței operaționale de bază şi a activității tranzacționale a Companiei.

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri consolidată a One United Properties a ajuns la 696,4 milioane de lei în 9L 2026, în scădere cu 41% comparativ cu anul precedent (935,8 milioane de lei, -21% față de anul precedent la nivel comparabil, excluzând impactul temporar al modificărilor legislative). Veniturile din vânzarea de proprietăți rezidențiale au scăzut cu 56%, la 432,6 milioane de lei (728,9 milioane de lei, -25% față de anul precedent la nivel comparabil).

Rezultatele reflectă atât implementarea noului cadru legislativ aplicabil dezvoltărilor rezidențiale din România (aşa cum este explicat mai sus), cât şi stadiul actual al proiectelor din portofoliul de dezvoltări al Grupului şi impactul acestuia asupra recunoaşterii veniturilor *(pentru mai multe informații despre recunoaşterea veniturilor din vânzările rezidențiale la One United Properties, consultați capitolul dedicat din prezentul raport).* Comparativ cu anii anteriori, când o pondere mai mare a portofoliului se afla în etape de construcție incipiente, aşadar mai intensive, o parte semnificativă a portofoliului actual se află acum în etapa de finisaje şi se apropie de livrare, moderând temporar ritmul recunoaşterii veniturilor până când livrările către clienții finali vor accelera recunoaşterea veniturilor şi a profitului.

Venitul net din proprietăți rezidențiale a ajuns la 95,6 milioane de lei în 9L 2026 (230,9 milioane de lei la nivel comparabil, -36% față de anul precedent), comparativ cu 359,6 milioane de lei în 9L 2025, în timp ce segmentul rezidențial a generat o marjă netă de 22,1%, față de 36,9% în 9L 2025. Compania vizează, pentru fiecare dezvoltare, o marjă netă de minimum 35%, marja raportată pentru perioada respectivă variind în funcție de stadiul construcției la nivelul portofoliului şi de mixul general de produse. Marja înregistrată în 9L 2026 reflectă atât mixul actual al vânzărilor, caracterizat printr-o contribuție mai mare a dezvoltărilor recent lansate comparativ cu anul anterior, cât şi stadiul avansat de construcție al unei părți semnificative a portofoliului, care a fost finalizată în T3 2026.

Veniturile din chirii, care includ veniturile generate de divizia de proprietăți destinate închirierii şi veniturile din

serviciile furnizate chiriaşilor, au ajuns la 129,8 milioane de lei în 9L 2026, marcând o creştere de 8% comparativ cu 9L 2025, determinată de continuarea procesului de stabilizare şi de maturizarea operațională a portofoliului de proprietăți destinate închirierii, precum şi de contribuția One Technology District, care a început să genereze venituri din chirii în T3 2026. Venitul net din chirii a crescut cu 12% față de anul precedent, ajungând la 87,8 milioane de lei, susținut de veniturile mai mari din chirii şi de gradul ridicat de ocupare la nivelul portofoliului de birouri. Portofoliul de proprietăți destinate închirierii al Companiei avea un grad de închiriere de 96% la 30 septembrie 2026, 94% dintre chiriaşi fiind deja mutați.

Câştigurile din investiții imobiliare s-au ridicat la 104,2 milioane de lei în 9L 2026, comparativ cu 87,9 milioane de lei în 9L 2025. Rezultatul a fost determinat în principal de câştiguri de 89,2 milioane de lei din proprietăți destinate închirierii aflate în dezvoltare, reflectând progresul lucrărilor la One Gallery şi One Technology District, proiecte din portofoliul de proprietăți destinate închirierii, precum şi de câştiguri de 16,1 milioane de lei din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară, reprezentate de terenul One Liberty Pike din Tennessee, SUA, compensate parțial de o pierdere de 1,2 milioane de lei din vânzarea de investiții imobiliare.

Cheltuielile generale şi administrative (G&A) au crescut la 85,6 milioane de lei în 9L 2026, comparativ cu 45,5 milioane de lei în 9L 2025. Majorarea reflectă în principal recunoaşterea unor cheltuieli de 31,1 milioane de lei aferente programului de alocare a acțiunilor (de tip stock option plan – „SOP") pentru membrii executivi ai Consiliului de Administrație, aprobat de acționari în cadrul Adunării Generale a Acționarilor din data de 29 aprilie 2026. În conformitate cu standardele contabile IFRS, cheltuiala aferentă a început să fie recunoscută din T1 2026. Suma reprezintă o cheltuială fără impact asupra numerarului (non-cash) şi, prin urmare, nu are niciun impact asupra poziției de numerar sau a lichidității Companiei.

Alte cheltuieli de exploatare s-au ridicat la 16,2 milioane de lei, comparativ cu 11,4 milioane de lei în 9L 2025. Din această sumă, 8,3 milioane de lei au reprezentat sponsorizări aferente CSR realizate în 9L 2026, care se preconizează că vor fi parțial deduse din impozitul pe profit.

Rezultatul din activitatea de exploatare (EBITDA) a fost de 190,8 milioane de lei în 9L 2026 (326,1 milioane de lei la nivel comparabil, -31% față de anul precedent), în timp ce profitul brut a ajuns la 104,4 milioane de lei (239,7 milioane de lei la nivel comparabil, -44% față de anul precedent), iar profitul net a fost de 84,9 milioane de lei (198,5 milioane de lei la nivel comparabil, -44% față de anul precedent). Cheltuielile financiare au crescut la 104,9 milioane de lei, comparativ cu 62,2 milioane de lei în 9L 2025. Impozitul pe profit a fost de 19,5 milioane de lei pentru 9L 2026, din care 20,7 milioane de lei au reprezentat cheltuieli cu impozitul pe profit curent, compensate parțial de un venit din impozitul pe profit amânat de 1,2 milioane de lei.

Evoluția din 9L 2026 comparativ cu 9L 2025 reflectă în principal impactul noii legislații aplicabile segmentului rezidențial, stadiul actual al ciclului de dezvoltare, precum şi contextul macroeconomic temporar mai dificil din România, inclusiv dinamica mai slabă a PIB-ului şi tendințele mai temperate ale consumului, şi nu o schimbare a fundamentelor cererii sau a performanței operaționale.

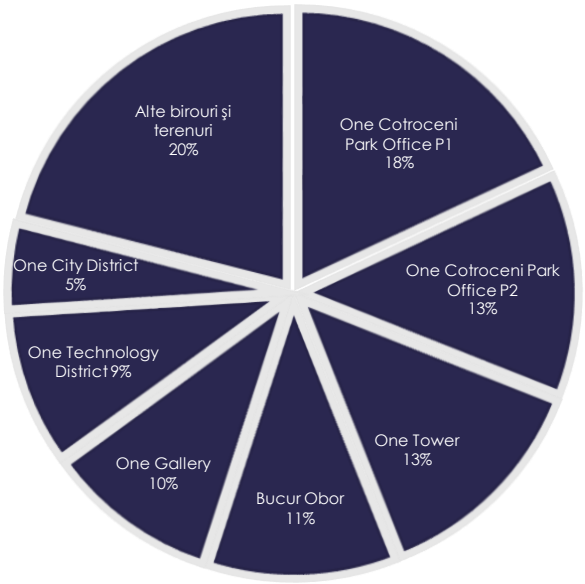
Elemente selectate din contul de profit şi pierdere (RON)	9L 2026	9L 2025	Δ %
Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale[1]	**432.597.151**	**975.676.554**	**-56%**
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(321.998.352)	(604.050.203)	-47%
Venitul net din proprietăți rezidențiale[1]	***95.623.109***	***359.565.447***	***-73%***
Venituri din chirii incl. venituri din serviciile către chiriaşi	129.777.044	120.397.118	8%
Cheltuieli aferente serviciilor furnizate chiriaşilor	*(31.103.318)*	*(30.330.120)*	*3%*
Venitul net din chirii	***87.762.073***	***78.436.762***	***12%***
Câştiguri din investiții imobiliare	**104.156.784**	**87.938.647**	**18%**
Cheltuieli G&A (incl. impactul non-cash al SOP)	*(85.600.837)*	*(45.523.961)*	*88%*
Alte cheltuieli de exploatare	*(16.173.629)*	*(11.351.603)*	*42%*
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	**190.775.512**	**475.217.898**	**-60%**
EBT[1]	**104.373.244**	**425.967.411**	**-75%**
Profit net[1]	**84.889.330**	**353.190.973**	**-76%**

[1] La nivel comparabil cu 9L 2025, excluzând astfel impactul temporar generat în 9L 2026 de modificările legislative aplicabile pieței imobiliare rezidențiale din România şi decalajul aferent recunoaşterii veniturilor conform IFRS 15, veniturile din vânzarea de proprietăți rezidențiale în 9L 2026 ar fi avut valoarea de 728,9 milioane de lei (-25% față de anul precedent), venitul net din proprietăți rezidențiale ar fi fost de 230,9 milioane de lei (-36% față de anul precedent), EBT ar fi fost de 239,7 milioane de lei (-44% față de anul precedent), iar profitul net ar fi fost de 198,5 milioane de lei (-44% față de anul precedent). Aceste cifre au caracter ilustrativ şi nu reprezintă informații financiare IFRS.

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 8% în primele nouă luni ale anului 2026, ridicându-se la 7,1 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut cu 7%, ajungând la aproximativ 3,7 miliarde de lei, în timp ce investițiile imobiliare au crescut cu 8%, până la 3,5 miliarde de lei la 30 septembrie 2026. Creşterea a fost determinată în principal de avansul continuu al portofoliului de dezvoltări de proprietăți destinate închirierii şi al portofoliului de terenuri al Grupului, inclusiv de progresul lucrărilor de construcție la One Technology District (+87%), finalizată în T3 2026, One Gallery (+33%) şi Mondrian Hotel (+40%), precum şi de adăugarea One Liberty Pike, prima achiziție de teren a Grupului în Statele Unite. Creşterea investițiilor imobiliare a fost parțial compensată de transferul One Mamaia Nord Faza 3 şi One Floreasca Club din categoria investițiilor imobiliare în cea a dezvoltărilor rezidențiale, ca urmare a începerii construcției şi a vânzărilor, precum şi de scăderea numărului de unități rezidențiale deținute anterior pentru închiriere, care au fost vândute în cursul perioadei.

Birouri şi terenuri '000 RON	30.09.2026	31.12.2025
One Tower	446.138	449.087
One Cotroceni Park - Office 1	632.828	638.708
One Cotroceni Park - Office 2	463.424	459.199
One Cotroceni Park - Office 3	39.189	39.176
One Cotroceni Park - Office 4	88.573	87.925
One Victoriei Plaza	138.527	138.527
One Technology District	302.819	162.188
Eliade Tower	42.625	42.306
Bucur Obor	374.122	368.927
One Gallery	354.752	266.381
One Băneasa Airpark	18.033	18.033
Mondrian Hotel	113.724	80.967
One Carpathian	9.543	9.077
One Downtown	57.554	56.446
One Mamaia Nord 3	-	15.214
One City District	181.764	176.972
One Floreasca Club	-	42.491
One Liberty Pike	46.013	-
Unități rezidențiale destinate închirierii	77.273	90.346
Altele	78.074	77.247
TOTAL	**3.464.977**	**3.219.220**

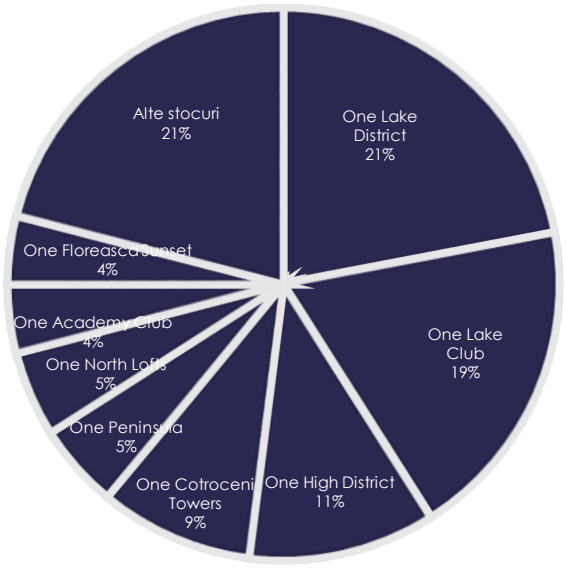


Activele circulante au crescut cu 8% comparativ cu 31 decembrie 2025, ajungând la 3,5 miliarde de lei la 30 septembrie 2026. Creşterea a fost determinată în principal de majorarea cu 29% a stocurilor, care au ajuns la 1,4 miliarde de lei, susținută de avansul continuu al portofoliului de dezvoltări rezidențiale al Grupului.

Creşterea stocurilor a fost determinată în principal de includerea One Floreasca Sunset, One Floreasca Club şi One Mamaia Nord Faza 3 în categoria dezvoltărilor rezidențiale, ca urmare a începerii construcției şi a vânzărilor, precum şi de avansul unor dezvoltări precum One Lake District, One Lake Club şi One High District. Creşterea a fost parțial compensată de livrările de unități din cadrul dezvoltărilor finalizate, inclusiv One Cotroceni Park, One Verdi Park şi One Floreasca Towers. Celelalte dezvoltări au înregistrat creşteri sau scăderi variabile ale stocurilor, reflectând ritmul construcției şi evoluția vânzărilor rezidențiale, aşa cum sunt prezentate în secțiunea dedicată evenimentelor cheie. Numerarul şi echivalentele de numerar s-au ridicat la 477,8 milioane de lei la 30 septembrie 2026, în scădere cu 27% comparativ cu 31 decembrie 2025.

Proprietăți rezidențiale (mii RON)	30.09.2026	31.12.2025
One Verdi Park	18.946	20.752
One Cotroceni Park – Rezidențial	26.451	32.751
One Cotroceni Towers	132.655	129.956

One Modrogan	40.368	39.466
One Mircea Eliade	1.846	1.846
One Peninsula	72.914	57.532
One Herăstrău Towers	2.269	2.286
One Floreasca Vista	220	246
One Timpuri Noi	428	523
One Mamaia Nord 2	31.885	30.421
One Mamaia Nord 3	23.749	-
One Herăstrău Vista	26.280	25.109
One High District	165.502	124.234
One Lake Club	271.814	232.803
One Lake District	316.859	218.560
One North Lofts	70.325	70.302
One Floreasca Towers	49.231	52.781
Carpathian Lodge 2	26.091	15.126
One Academy Club	62.085	48.716
One Floreasca Club	36.132	-
One Floreasca Sunset	52.272	-
Alte stocuri	12.988	10.719
TOTAL	**1.441.311**	**1.114.127**



CAPITALURI PROPRII ŞI DATORII

Capitalurile proprii s-au ridicat la 3,7 miliarde de lei la 30 septembrie 2026, în scădere cu 3% comparativ cu 31 decembrie 2025. Acțiunile proprii au fost prezentate ca o deducere din capitalurile proprii de 144,0 milioane de lei, comparativ cu 29,5 milioane de lei la finalul anului 2025, reflectând acțiunile răscumpărate prin Oferta Publică de Cumpărare finalizată în iulie 2026, compensate parțial de anularea a 1.000.000 de acțiuni proprii, în urma căreia capitalul social a scăzut la 1.095,0 milioane de lei. Alte rezerve de capital au crescut la 34,3 milioane de lei, de la 4,3 milioane de lei, reflectând în principal recunoaşterea rezervei de capitaluri proprii asociate programului de alocare a acțiunilor (SOP) al Companiei.

Datoriile totale au crescut cu 23% comparativ cu 31 decembrie 2025, ajungând la 3,4 miliarde de lei la 30 septembrie 2026. Datoriile pe termen lung au crescut cu 41%, ajungând la 2,5 miliarde de lei, evoluție determinată în principal de o majorare cu 54% a creditelor şi împrumuturilor pe termen lung de la bănci şi alte entități, care au ajuns la 2,0 miliarde de lei la finalul perioadei. Acestea includ tragerile pentru One Lake Club, One High District, One Gallery şi One Technology District.

Datoriile curente au scăzut cu 6%, la 986,7 milioane de lei, în principal ca urmare a unei scăderi cu 17% a avansurilor primite de la clienți, care au ajuns la 415,5 milioane de lei, precum şi a unei scăderi cu 11% a creditelor şi împrumuturilor pe termen scurt de la bănci şi alte entități, compensate parțial de o creştere cu 13% a datoriilor comerciale şi a altor datorii.

PROFILUL DATORIEI ŞI GRAFICUL SCADENȚELOR

Durata medie rămasă până la scadență a creditelor în sold la 30 septembrie 2026 era de 6,9 ani pentru creditele bancare aferente investițiilor imobiliare (267,7 milioane de euro) şi de 1,5 ani pentru creditele bancare aferente dezvoltărilor rezidențiale (113,0 milioane de euro). Marja medie a dobânzii peste EURIBOR la 3 luni s-a situat între 1,5% şi 3,0%. Profilul scadențelor creditelor bancare în sold la 30 septembrie 2026 este prezentat mai jos:

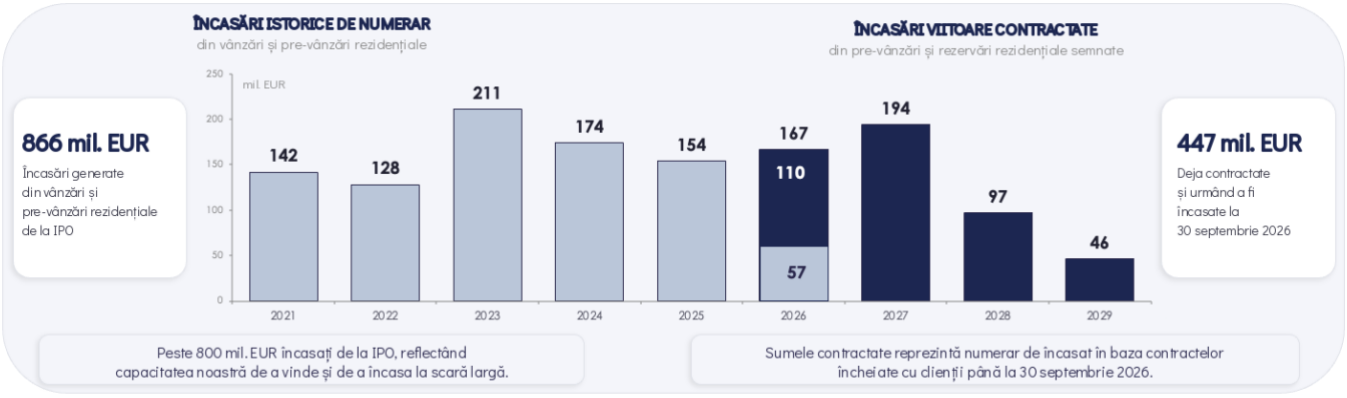
Scadența datoriei	Valoare (EUR)
T4 2026	15.842.013
2027	39.361.607
2028	51.359.429
2029	39.098.012
2030	15.327.788
2031	33.780.124
2032	95.903.611
2033	36.700.055
2034	6.114.316
2035 şi ulterior	44.433.603
TOTAL	**377.920.558**

Structura de finanțare pe termen lung a One United Properties este susținută în principal de portofoliul de proprietăți destinate închirierii, care este finanțat prin credite pe termen lung ale căror plăți sunt acoperite în principal din venituri recurente din chirii, o parte din principal fiind rambursată anual. În acelaşi timp, dezvoltările adresate segmentelor de venit mediu şi mediu-superior necesită, în general, în termeni relativi, un nivel mai ridicat de finanțare prin îndatorare comparativ cu dezvoltările adresate segmentelor de venit ridicat şi foarte ridicat, în cazul cărora clienții au contribuit în mod istoric cu o pondere mai mare din valoarea unității pe parcursul perioadei de construcție, prin plăți în avans etapizate. În urma implementării noului cadru legislativ din România începând cu 2026, calendarul de utilizare de către dezvoltatori a plăților în avans efectuate de clienți este acum corelat cu etapele construcției, ceea ce poate creşte necesarul relativ de finanțare în fazele incipiente ale dezvoltării.

FLUXURI DE NUMERAR

Încasări contractate din segmentul rezidențial

La 30 septembrie 2026, One United Properties avea programate până în 2029 încasări contractate de la clienți în valoare de 447 de milioane de euro. Aceste încasări programate completează sumele estimate a fi obținute din vânzările viitoare din cadrul dezvoltărilor finalizate şi al proiectelor aflate în construcție ale Grupului.



Exclude vânzările încheiate după 30 septembrie 2026



04

RECUNOAŞTEREA VENITURILOR CONFORM IFRS

Recunoaşterea veniturilor din vânzările dezvoltărilor rezidențiale
Recunoaşterea veniturilor din investiții imobiliare

RECUNOAŞTEREA VENITURILOR DIN VÂNZAREA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE

Modul în care pre-vânzările rezidențiale se transformă în venituri conform IFRS 15

One United Properties recunoaşte veniturile aferente pre-vânzărilor prin metoda gradului de realizare. Ponderea unităților vândute în totalul unităților, precum şi momentul vânzărilor în raport cu perioada de raportare pot afecta veniturile recunoscute şi 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 şi dezvoltarea infrastructurii, în timp ce etapele ulterioare au costuri asociate cu finisajele, dotările şi interioarele. Astfel, pe măsură ce venitul este recunoscut în funcție de stadiul de finalizare, costurile asociate acestui venit pot fluctua, generând 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 construcție, având astfel structuri de cost diferite. Prin urmare, unele dezvoltări ar putea fi în faza inițială, cu investiții masive în infrastructură, în timp ce altele ar putea fi în etapele finale, cu alte tipuri de costuri. Atunci când veniturile din aceste dezvoltări aflate în construcție sunt cumulate, marja de profit agregată poate prezenta variații semnificative.

PRINCIPIUL RECUNOAŞTERII VENITURILOR CONFORM IFRS 15

Recunoaşterea 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 recunoaştere a veniturilor este utilizată deoarece:

- **Principiul corelării**: Recunoaşterea veniturilor pe parcursul perioadei de construcție este în conformitate cu principiul corelării, care presupune că veniturile şi cheltuielile ar trebui recunoscute în aceeaşi perioadă în care sunt realizate sau suportate. Acest lucru permite o mai bună corelare, în timp, a veniturilor generate de o dezvoltare cu cheltuielile asociate acesteia.
- **Reflectă realitatea economică**: Această metodă permite ca situațiile financiare să reflecte mai bine realitatea economică a procesului de construcție, care este în desfăşurare. În loc să fie recunoscut integral dintr-odată, venitul este recunoscut pe măsura valorii adăugate dezvoltării.
- **Rezultate financiare mai stabile**: Recunoaşterea veniturilor pe parcursul construcției poate duce la rezultate financiare mai stabile de la o perioadă la alta, în locul unor rezultate volatile, realizate doar la finalizarea dezvoltărilor.
- **Previziune mai bună a fluxurilor de numerar**: Recunoaşterea progresivă a veniturilor oferă părților interesate o înțelegere mai bună a încasărilor viitoare, conducând la o planificare financiară mai bine fundamentată.
- **Evaluarea riscului**: Recunoaşterea veniturilor în timp oferă o vizibilitate mai bună asupra dezvoltărilor care ar putea fi expuse riscului de întârziere sau de neatingere a rentabilității aşteptate. Acest lucru poate permite conducerii să ia măsuri corective mai rapid.
- **Structură de stimulente**: Atunci când venitul este recunoscut progresiv, acesta poate oferi un stimulent mai consecvent pentru managerii de proiect şi echipa de conducere, astfel încât dezvoltările să respecte graficul, în loc ca toate eforturile şi recunoaşterea să fie amânate spre final.

Dezavantajul acestei metode este că, spre deosebire de recunoaşterea directă la un anumit moment, metoda gradului de realizare adaugă niveluri de complexitate, făcând ca situațiile financiare să fie mai dificil de interpretat pentru unii investitori şi analişti şi generând uneori presupuneri incorecte potrivit cărora veniturile sau profitabilitatea Companiei ar fi în scădere, când, de fapt, acestea fluctuează ca urmare a faptului că numeroase dezvoltări se află în stadii diferite de finalizare. Recunoaşterea veniturilor din vânzarea dezvoltărilor rezidențiale pe parcursul perioadei de construcție este aliniată principiilor fundamentale ale cadrului IFRS şi oferă numeroase beneficii în ceea ce priveşte raportarea financiară şi reflectarea realității economice.

EXEMPLU DE RECUNOAŞTERE A VENITURILOR ŞI A PROFITULUI

Vă rugăm să aveți în vedere că exemplul de mai jos are un caracter ilustrativ şi se bazează pe o structură de plată simplificată.

Valoarea totală a contractului: 1.000.000 EUR Costul terenului: 100.000 EUR

Costuri de dezvoltare: 500.000 EUR Marja de profit: 40% (400.000 EUR pentru întreaga dezvoltare)

Anul 0 (începutul contractului):

- Clientul achită un avans de 30%, în sumă de 300.000 EUR.
- Nu s-a realizat încă nicio lucrare de construcție, astfel încât în acest moment nu se recunoaşte niciun venit sau profit. Suma încasată – 300.000 EUR – este înregistrată ca datorie în bilanțul One United Properties.

Anul 1 (sfârşitul primului an):

- Să presupunem că 50% din construcție este finalizată.
- 50% din valoarea totală a contractului, mai puțin valoarea terenului, respectiv 450.000 EUR, reprezintă venitul care ar trebui recunoscut până la sfârşitul Anului 1, împreună cu suma de 100.000 EUR aferentă terenului, care este recunoscută ca venit în proporție de 100% din anul 1, recunoscându-se în corespondență costul de vânzare, fără a se înregistra vreo marjă aferentă valorii terenului.
- Costul de vânzare reprezintă 50% din costurile de dezvoltare de 500.000 EUR, respectiv 250.000 EUR, la care se adaugă costul terenului de 100.000 EUR, în proporție de 100% din anul 1, aşa cum s-a menționat la punctul de mai sus.
- Aşa cum s-a descris mai sus, 550.000 EUR reprezintă venitul, 350.000 EUR reprezintă costul, iar 200.000 EUR reprezintă profitul.
- Având în vedere că One United Properties a încasat deja 300.000 EUR, suma rămasă (250.000 EUR) până la valoarea totală a veniturilor înregistrate, de 550.000 EUR, este recunoscută ca activ contractual în cadrul creanțelor, iar datoria de 300.000 EUR este reluată.
- Din punctul de vedere al recunoaşterii profitului pentru Anul 1, One United Properties ar recunoaşte un profit de 200.000 EUR (marjă relativă de 36%).

Anul 2 (sfârşitul celui de-al doilea an / la livrare):

- Construcția este finalizată în proporție de 100% până la sfârşitul celui de-al doilea an.
- Venitul total care trebuie recunoscut pe durata contractului este de 1.000.000 EUR.
- De asemenea, 600.000 EUR (60% din 1.000.000 EUR) reprezintă costul total, iar 400.000 EUR (40% din 1.000.000 EUR) reprezintă profitul total.
- Întrucât în Anul 1 au fost deja recunoscute venituri de 550.000 EUR şi un profit de 200.000 EUR, venitul rămas de recunoscut în Anul 2 de către One United Properties este de 450.000 EUR, cu un profit de 200.000 EUR şi o marjă relativă de 44%.

La livrare, clientul achită restul de 70% din valoarea contractului, respectiv 700.000 EUR, prin urmare activul contractual de 250.000 EUR recunoscut în anul 1 este reluat, iar suma rămasă, de 450.000 EUR, reprezintă venitul pentru anul 2, aşa cum s-a menționat şi la punctul de mai sus.

La încheierea contractului, venitul recunoscut de One United Properties corespunde progresului construcției şi plăților primite: 300.000 EUR în Anul 1 şi 700.000 EUR în Anul 2, pentru un total de 1.000.000 EUR. Din perspectiva profitului, One United Properties ar recunoaşte un profit de 200.000 EUR în Anul 1 şi încă 200.000 EUR în Anul 2, în total 400.000 EUR pentru unitatea respectivă.

Vă rugăm să rețineți că recunoaşterea efectivă a veniturilor ar lua în considerare, de asemenea, orice costuri suportate şi alți factori prevăzuți de IFRS 15. Cu toate acestea, exemplul de față oferă o ilustrare simplificată, menită să faciliteze înțelegerea conceptelor de bază în practică.

RECUNOAŞTEREA VENITURILOR DIN INVESTIȚII IMOBILIARE

Modul în care investițiile imobiliare sunt evaluate şi recunoscute conform IAS 40

One United Properties îşi gestionează investițiile imobiliare pentru a obține venituri din chirii, pentru creşterea valorii acestora sau pentru ambele scopuri. Aceste proprietăți sunt evaluate inițial la cost şi, ulterior, la valoarea justă. Evaluatori profesionişti determină valoarea justă la datele de raportare, reflectând condițiile de piață. Câştigurile sau pierderile din ajustările la valoarea justă sunt recunoscute în profit sau pierdere pe măsură ce apar. Investițiile imobiliare ale Companiei includ proprietăți aflate în exploatare care generează venituri din chirii, proprietăți aflate în dezvoltare şi proprietăți destinate dezvoltării ulterioare.

PRINCIPIUL RECUNOAŞTERII VENITURILOR CONFORM IAS 40

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

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

Tehnicile de evaluare a valorii juste sunt:

- **Abordarea pieței**: Utilizează o tehnică de comparare a pieței bazată pe date observabile.
- **Fluxuri de numerar actualizate (DCF):** Estimează fluxurile de numerar viitoare şi le actualizează folosind o rată derivată din datele de piață.
- **Abordarea reziduală**: Se aplică în cazul proprietăților cu potențial de dezvoltare, estimând valoarea după dezvoltare.
- **Abordarea bazată pe venit:** Converteşte fluxurile de numerar viitoare într-o valoare curentă, reflectând capacitatea proprietății de a genera venituri.

Principalele date de intrare în evaluare includ rata de capitalizare, randamentul final, rata de actualizare, creşterea preconizată a chiriei şi chiria netă de piață.

Valoarea justă a investițiilor imobiliare este determinată 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 câştigurile, cât şi pierderile.

Câştigurile sau pierderile din ajustările la valoarea justă sunt detaliate în contul de profit şi pierdere în funcție de categoria investiției imobiliare, asigurând transparență şi claritate pentru utilizatorii situațiilor financiare.



05

SITUAȚII FINANCIARE

Cont de profit şi pierdere consolidat (RON)
Cont de profit şi pierdere consolidat (EUR)
Bilanț consolidat (RON)
Bilanț consolidat (EUR)
Indicatori financiari cheie

CONT DE PROFIT ŞI PIERDERE CONSOLIDAT (RON)

CONT DE PROFIT ŞI PIERDERE (RON)	9L 2026	9L 2025	Δ %
Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale	**432.597.151**	**975.676.554**	**-56%**
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(321.998.352)	(604.050.203)	-47%
Alte venituri de exploatare a proprietății - rezidențial	24.904.082	17.606.728	41%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(32.069.767)	(24.241.244)	32%
Comisioane de intermediere imobiliară - rezidențial	(7.810.005)	(5.426.388)	44%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	***95.623.109***	***359.565.447***	***-73%***
Câştiguri din proprietăți destinate închirierii aflate în dezvoltare	89.210.940	(3.367.447)	-
Câştiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	16.137.310	88.564.478	-82%
Profit/(Pierdere) din vânzarea de investiții imobiliare	(1.191.466)	2.741.616	-
Câştiguri din investiții imobiliare	**104.156.784**	**87.938.647**	**18%**
Venituri din chirii	98.673.726	90.066.998	10%
Venituri din servicii furnizate chiriaşilor	31.103.318	30.330.120	3%
Cheltuieli aferente serviciilor furnizate chiriaşilor	(31.103.318)	(30.330.120)	3%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(6.764.539)	(6.083.917)	11%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(4.147.114)	(5.546.319)	-25%
Venitul net din chirii	***87.762.073***	***78.436.762***	***12%***
Cheltuieli administrative	(85.600.837)	(45.523.961)	88%
Alte cheltuieli de exploatare	(16.173.629)	(11.351.603)	42%
Alte venituri de exploatare	5.008.012	6.152.606	-19%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	**190.775.512**	**475.217.898**	**-60%**
Venituri financiare	18.173.163	12.678.936	43%
Cheltuieli financiare	(104.899.394)	(62.158.011)	69%
Cota-parte din rezultatul asociaților	323.963	228.588	42%
Profit brut	**104.373.244**	**425.967.411**	**-75%**
Impozit pe profit	(19.483.914)	(72.776.438)	-73%
Profit net	**84.889.330**	**353.190.973**	**-76%**

CONT DE PROFIT ŞI PIERDERE CONSOLIDAT (EUR)

CONT DE PROFIT ŞI PIERDERE (EUR)	9L 2026	9L 2025	Δ %
Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale	**83.540.380**	**194.129.719**	**-57%**
Costul de vânzare a proprietăților rezidențiale	(62.182.251)	(120.187.470)	-48%
Alte venituri de exploatare a proprietății - rezidențial	4.809.316	3.503.200	37%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențial	(6.193.107)	(4.823.264)	28%
Comisioane de intermediere imobiliară - rezidențial	(1.508.218)	(1.079.685)	40%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	***18.466.120***	***71.542.499***	***-74%***
Câştiguri din proprietăți destinate închirierii aflate în dezvoltare	17.227.843	(670.019)	-
Câştiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	3.116.334	17.621.616	-82%
Profit/(Pierdere) din vânzarea de investiții imobiliare	(230.088)	545.498	-
Câştiguri din investiții imobiliare	**20.114.089**	**17.497.095**	**15%**
Venituri din chirii	19.055.236	17.920.571	6%
Venituri din servicii furnizate chiriaşilor	6.006.473	6.034.764	0%
Cheltuieli aferente serviciilor furnizate chiriaşilor	(6.006.473)	(6.034.764)	0%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(1.306.324)	(1.210.513)	8%
Comisioane de intermediere imobiliară - comercial	(800.864)	(1.103.547)	-27%
Venitul net din chirii	***16.948.048***	***15.606.511***	***9%***
Cheltuieli administrative	(16.530.683)	(9.057.872)	83%
Alte cheltuieli de exploatare	(3.123.347)	(2.258.621)	38%
Alte venituri de exploatare	967.113	1.224.180	-21%
Rezultat din activitatea de exploatare (EBITDA)	**36.841.340**	**94.553.792**	**-61%**
Venituri financiare	3.509.484	2.522.720	39%
Cheltuieli financiare	(20.257.496)	(12.367.538)	64%
Cota-parte din rezultatul asociaților	62.562	45.482	38%
Profit brut	**20.155.890**	**84.754.456**	**-76%**
Impozit pe profit	(3.762.608)	(14.480.282)	-74%
Profit net	**16.393.282**	**70.274.174**	**-77%**

Contul de profit şi pierdere consolidat a fost convertit în euro din situațiile financiare consolidate în lei folosind cursul de schimb mediu aferent perioadei publicat de Banca Națională a României, de 5,1783 RON/EUR pentru 9L 2026 şi 5,0259 RON/EUR pentru 9L 2025.

BILANȚ CONSOLIDAT (RON)

BILANȚ (RON)	30.09.2026	31.12.2025	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	**3.656.773.536**	**3.402.372.448**	**7%**
Imobilizări necorporale	35.092.588	35.370.017	-1%
Investiții imobiliare	3.464.977.114	3.219.219.690	8%
Active aferente dreptului de utilizare	0	232.262	-100%
Investiții în entități asociate	8.162.889	48.031.223	-83%
Imobilizări corporale	35.527.870	40.204.636	-12%
Alte active imobilizate	113.013.075	59.314.620	91%
ACTIVE CIRCULANTE	**3.479.356.698**	**3.208.345.149**	**8%**
Stocuri	1.441.310.503	1.114.127.186	29%
Avansuri acordate furnizorilor	177.454.753	167.959.618	6%
Creanțe comerciale	1.225.499.527	1.139.274.527	8%
Alte creanțe	104.871.261	93.569.831	12%
Cheltuieli înregistrate în avans	52.455.028	39.376.361	33%
Numerar şi echivalente de numerar	477.765.626	654.037.626	-27%
TOTAL ACTIVE	**7.136.130.234**	**6.610.717.597**	**8%**
CAPITALURI PROPRII	**3.694.319.858**	**3.819.829.083**	**-3%**
Capitalul social	1.095.000.000	1.105.000.000	-1%
Prime de capital	114.833.373	114.833.373	0%
Rezerve legale	45.671.186	45.671.186	0%
Acțiuni proprii	(144.049.522)	(29.472.421)	389%
Alte rezerve de capital	34.307.586	4.307.774	696%
Rezultat reportat	2.026.167.348	2.040.627.433	-1%
Interese care nu controlează	522.389.887	538.861.738	-3%
DATORII	**3.441.810.376**	**2.790.888.514**	**23%**
DATORII PE TERMEN LUNG	**2.455.066.426**	**1.741.229.489**	**41%**
Credite şi împrumuturi de la bănci şi alte entități	2.030.159.882	1.315.068.582	54%
Datorii comerciale şi alte datorii	1.049.575	1.111.813	-6%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	423.856.969	425.049.094	0%
DATORII CURENTE	**986.743.950**	**1.049.659.025**	**-6%**
Credite şi împrumuturi de la bănci şi alte entități	208.200.935	235.243.226	-11%
Datorii de leasing	0	1.913.745	-100%
Datorii comerciale şi alte datorii	318.932.749	282.064.205	13%
Venituri în avans	30.963.923	25.609.580	21%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	13.190.865	5.268.463	150%
Avansuri încasate de la clienți	415.455.478	499.559.806	-17%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ŞI DATORII	**7.136.130.234**	**6.610.717.597**	**8%**

BILANȚ CONSOLIDAT (EUR)

BILANȚ (EUR)	30.09.2026	31.12.2025	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	**692.767.554**	**667.328.125**	**4%**
Imobilizări necorporale	6.648.212	6.937.338	-4%
Investiții imobiliare	656.432.152	631.405.254	4%
Active aferente dreptului de utilizare	0	45.555	-100%
Investiții în entități asociate	1.546.441	9.420.658	-84%
Imobilizări corporale	6.730.675	7.885.581	-15%
Alte active imobilizate	21.410.074	11.633.739	84%
ACTIVE CIRCULANTE	**659.156.334**	**629.272.365**	**5%**
Stocuri	273.053.046	218.520.582	25%
Avansuri acordate furnizorilor	33.618.405	32.942.948	2%
Creanțe comerciale	232.168.142	223.452.884	4%
Alte creanțe	19.867.625	18.352.423	8%
Cheltuieli înregistrate în avans	9.937.488	7.723.127	29%
Numerar şi echivalente de numerar	90.511.628	128.280.401	-29%
TOTAL ACTIVE	**1.351.923.888**	**1.296.600.490**	**4%**
CAPITALURI PROPRII	**699.880.621**	**749.206.450**	**-7%**
Capitalul social	207.445.297	216.730.411	-4%
Prime de capital	21.754.925	22.522.972	-3%
Rezerve legale	8.652.304	8.957.769	-3%
Acțiuni proprii	(27.289.859)	(5.780.606)	372%
Alte rezerve de capital	6.499.495	844.910	669%
Rezultat reportat	383.852.865	400.240.744	-4%
Interese care nu controlează	98.965.594	105.690.250	-6%
DATORII	**652.043.267**	**547.394.040**	**19%**
DATORII PE TERMEN LUNG	**465.106.835**	**341.517.993**	**36%**
Credite şi împrumuturi de la bănci şi alte entități	384.609.242	257.932.447	49%
Datorii comerciale şi alte datorii	198.840	218.067	-9%
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	80.298.753	83.367.479	-4%
DATORII CURENTE	**186.936.432**	**205.876.047**	**-9%**
Credite şi împrumuturi de la bănci şi alte entități	39.443.201	46.139.693	-15%
Datorii de leasing	0	375.355	-100%
Datorii comerciale şi alte datorii	60.421.095	55.322.978	9%
Venituri în avans	5.866.046	5.022.964	17%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	2.498.980	1.033.337	142%
Avansuri încasate de la clienți	78.707.110	97.981.720	-20%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ŞI DATORII	**1.351.923.888**	**1.296.600.490**	**4%**

Bilanțul consolidat a fost convertit în euro din bilanțul consolidat în lei folosind cursul de schimb de la sfârşitul perioadei publicat de Banca Națională a României, de 5,2785 RON/EUR pentru 30.09.2026 şi 5,0985 RON/EUR pentru 31.12.2025.

INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, la nivel consolidat, la 30 septembrie 2026, sunt prezentați mai jos. Valorile sunt exprimate în lei, cu excepția cazului în care se specifică altfel.

INDICATORUL LICHIDITĂȚII CURENTE

3,53

Capacitatea de acoperire a datoriilor pe termen scurt din activele circulante

Active circulante	**3.479.356.698**
Datorii curente	**986.743.950**

Formula: Active circulante ÷ datorii curente

INDICATORUL GRADULUI DE ÎNDATORARE

61%

Capitalul împrumutat raportat la capitalurile proprii

Capital împrumutat	**2.238.360.817**
Capitaluri proprii	**3.694.319.858**

Formula: Capital împrumutat ÷ capitaluri proprii × 100

VITEZA DE ROTAȚIE A DEBITELOR CLIENȚI

1,27

Soldul mediu al creanțelor raportat la cifra de afaceri anualizată

Sold mediu clienți	**1.182.387.027**
Cifra de afaceri (anualizată)	**928.590.764**

Formula: Sold mediu clienți ÷ cifra de afaceri anualizată (9L × 4/3)

VITEZA DE ROTAȚIE A ACTIVELOR IMOBILIZATE

0,25

Cifra de afaceri anualizată generată de activele imobilizate

Cifra de afaceri (anualizată)	**928.590.764**
Active imobilizate	**3.656.773.536**

Formula: Cifra de afaceri anualizată (9L × 4/3) ÷ active imobilizate



06

DESPRE
ONE UNITED PROPERTIES

Despre One United Properties
Prezența noastră
Declarația conducerii



ONE UNITED PROPERTIES

Principalul investitor şi dezvoltator imobiliar de proiecte sustenabile rezidențiale, de birouri şi mixte din România

One United Properties este principalul investitor şi dezvoltator imobiliar de proiecte sustenabile rezidențiale, de birouri şi mixte din România, listat la Bursa de Valori Bucureşti. Compania dezvoltă şi administrează un portofoliu de proprietăți emblematice, cu accent pe regenerare urbană şi investiții imobiliare. One United Properties operează o platformă integrată de dezvoltare şi administrare imobiliară care acoperă întregul ciclu operațional, de la selectarea şi achiziția terenurilor până la proiectare, construcție şi administrare.

Modelul de business combină dezvoltarea imobiliară cu active generatoare de venituri recurente, cu un accent strategic pe transformarea zonelor urbane insuficient valorificate în comunități moderne, bine integrate, care creează valoare pe termen lung. One United Properties este o companie inovatoare, premiată şi recunoscută pentru sustenabilitate, eficiență energetică, design şi wellness.

Atât în 2025, cât şi în 2026, Financial Times a inclus One United Properties printre companiile cu cea mai rapidă creştere din Europa în ultimul deceniu, în clasamentul Top 300 „Europe's Long-Term Growth Champions".

ONE ÎN CIFRE

1 milion+ mp
FINALIZAȚI ÎN SEGMENTELE REZIDENȚIAL ŞI DE BIROURI

5.266
UNITĂȚI REZIDENȚIALE FINALIZATE

1.932
UNITĂȚI REZIDENȚIALE ÎN CONSTRUCȚIE

188 mii mp
PORTOFOLIU DE ÎNCHIRIERI, GRAD DE ÎNCHIRIERE 96%

2,7 mld. EUR
GDV ESTIMAT AL PORTOFOLIULUI DE TERENURI

La 30 septembrie 2026



REZIDENȚIAL

ONE este pionierul comunităților sustenabile, contribuind la un mod mai bun de a trăi. Dezvoltările emblematice, locațiile premium, arhitectura atemporală, calitatea, sustenabilitatea şi comunitățile puternice se află în centrul portofoliului rezidențial al ONE.

Compania dezvoltă comunități rezidențiale adresate segmentelor premium, mediu-superior şi mediu, în cadrul unui model de dezvoltare pentru vânzare. Portofoliul include dezvoltări emblematice precum One Mircea Eliade, One Verdi Park, One Lake District şi One Floreasca Towers.



BIROURI

ONE dezvoltă şi deține clădiri de birouri de clasa A, concepute pentru a genera venituri recurente din chirii pe termen lung, cu un accent important pe sustenabilitate, wellness şi experiența angajaților.

Portofoliul de birouri include atât active dezvoltate de Companie, precum One Tower, One Cotroceni Park Office şi One Technology District, cât şi active achiziționate, inclusiv One Victoriei Plaza şi Eliade Tower.



RETAIL

La One United Properties, dezvoltarea imobiliară înseamnă transformarea oraşelor, îmbunătățirea stilului de viață şi crearea de valoare pe termen lung. Spațiile de retail sunt concepute ca elemente sociale şi culturale şi completează dezvoltările mixte ale ONE, aducând mai aproape de comunitățile ONE servicii de zi cu zi, restaurante, wellness, educație şi facilități de lifestyle.

Compania dezvoltă spații de retail atât pentru închiriere (precum One Gallery sau Bucur Obor), cât şi pentru vânzare (precum One Cotroceni Park, One Lake Club sau One High District).

FINALIZATE


1
one
FLOREASCA LAKE


2
one
HERĂSTRĂU PARK


3
one
FLOREASCA VISTA


4
one
HERĂSTRĂU PLAZA


5
one
HERĂSTRĂU TOWERS


6
one
MIRCEA ELIADE


7
one
VERDI PARK


8
one
COTROCENI PARK


9
one
TIMPURI NOI


10
one
CHARLES DE GAULES


11
one
NORTH LOFTS


12
one
LAKE DISTRICT I


13
one
FLOREASCA TOWERS


14
one
HIGH DISTRICT


15
one
LAKE CLUB
ARMANI/CASA


16
one
MAMAIA NORD I


17
one
MAMAIA NORD II


5
3
4
2
1
13
15
14
12
7
10
6
8
9
MAMAIA NORD & CONSTANȚA
17
16

ÎN DEZVOLTARE













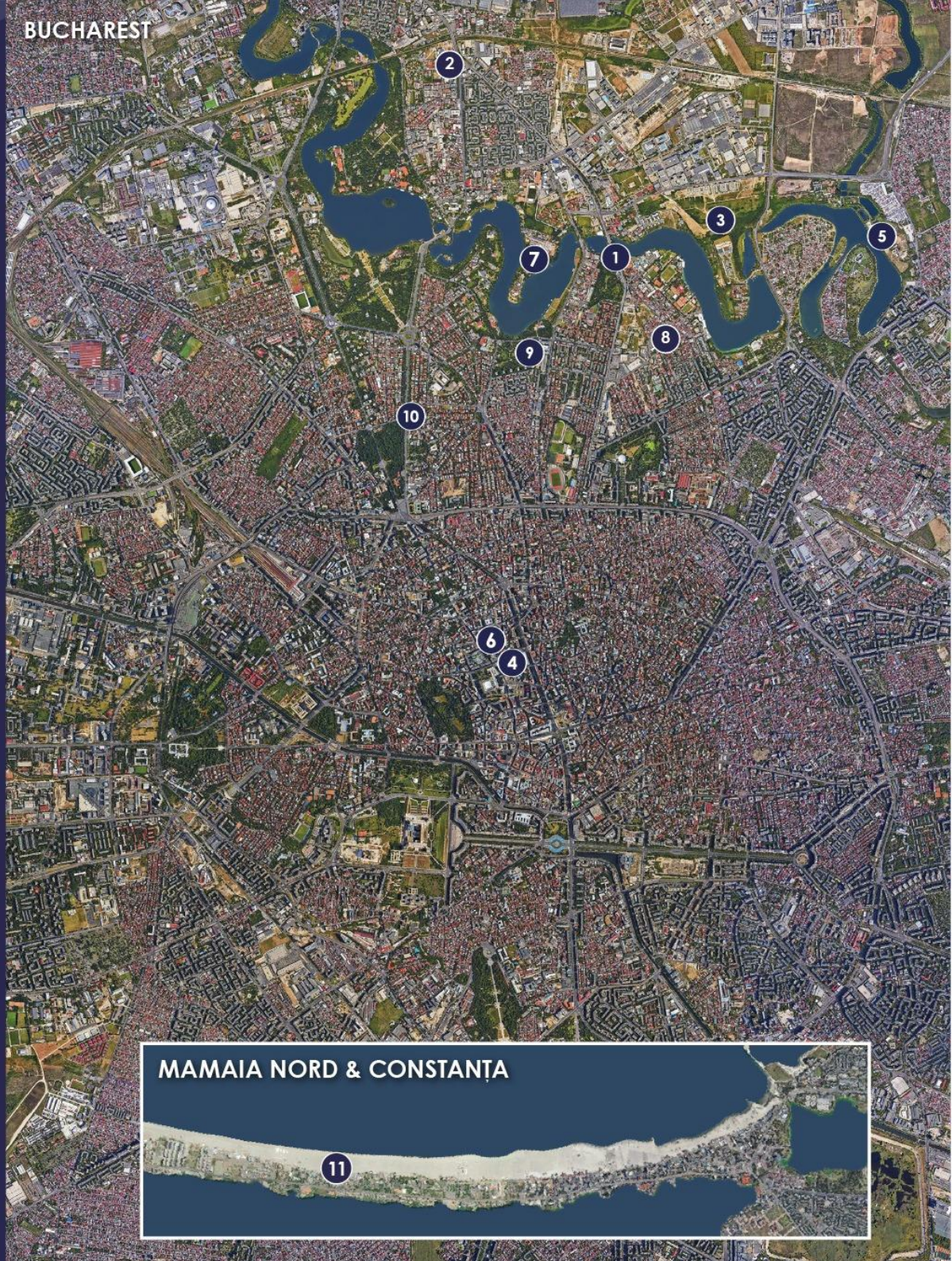




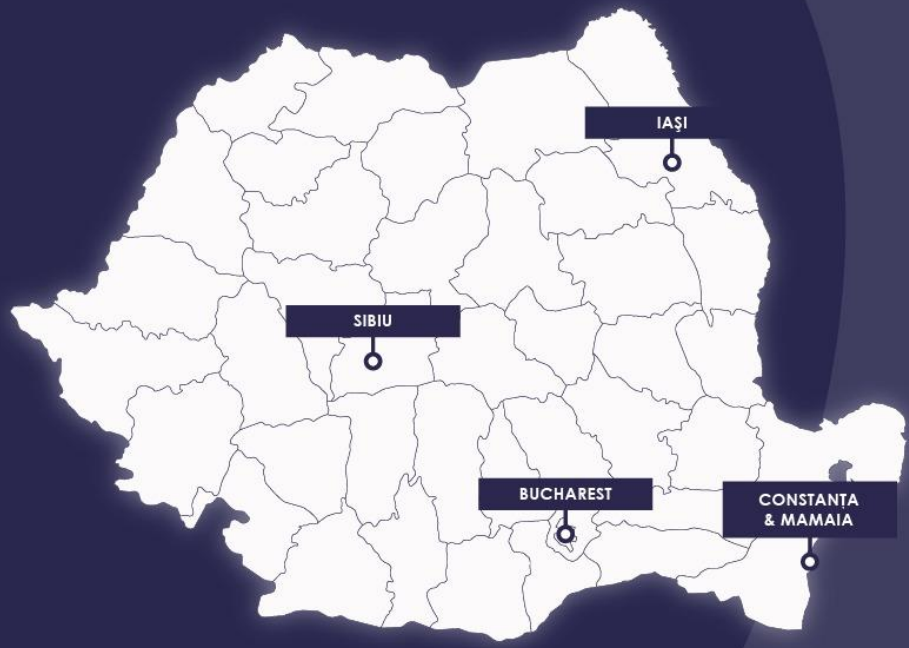








DEZVOLTĂRI ÎN PIPELINE LA NIVEL NAȚIONAL



BUCUREŞTI

1. one CITY DISTRICT
2. one HERĂSTRĂU CITY
3. one COTROCENI TOWERS
4. one PARK LANE
5. the hoxton

CONSTANȚA & MAMAIA

1. one PENINSULA
2. one MAMAIA NORD

SIBIU

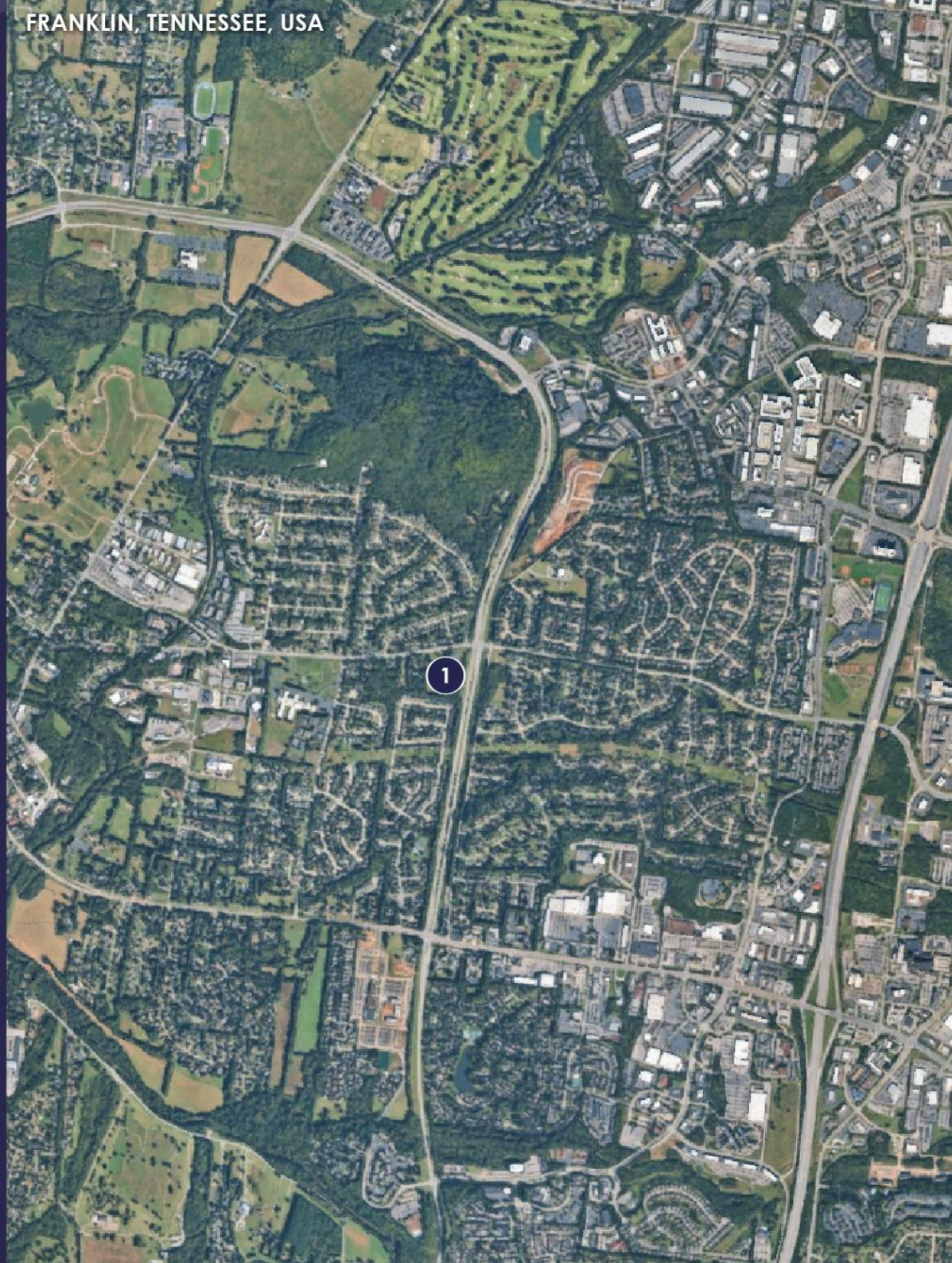
1. one RIVERFRONT

IAŞI

1. one

FRANKLIN (NASHVILLE, TN)
ANSAMBLU REZIDENȚIAL

1 one
LIBERTY PIKE



BRICKELL, MIAMI, FL
ANSAMBLU REZIDENȚIAL

În parteneriat cu Fortune International Group

1 ORA BY Casa Tua



DECLARAȚIA CONDUCERII

Subsemnații, pe baza celor mai bune informații disponibile, confirmăm prin prezenta că:

a) situațiile financiare interimare consolidate condensate pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2026 oferă o imagine exactă şi reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară şi fluxurile de numerar ale One United Properties S.A., precum şi ale grupului din care aceasta face parte, conform standardelor contabile aplicabile; şi

b) raportul ataşat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 67 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare şi operațiuni de piață şi cu anexa nr. 13 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare şi operațiuni de piață, pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2026, cuprinde informații exacte şi reale privind dezvoltarea şi performanța One United Properties S.A., precum şi ale grupului din care aceasta face parte.

Preşedintele Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu

one

RELAȚIA CU INVESTITORII

investors@one.ro
www.one.ro

ONE UNITED PROPERTIES S.A.
și filialele

Situații financiare consolidate interimare simplificate pentru perioada încheiată la 30 septembrie 2026

CUPRINS: **PAGINA:**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	1 – 2
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	4 – 5
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	6
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE	7 – 38

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE (neauditat)

	Nota	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări necorporale	**6**	35.092.588	35.370.017
Imobilizări corporale	**4**	35.527.870	40.204.635
Active aferente dreptului de utilizare		-	232.262
Investiții imobiliare	**7**	3.464.977.114	3.219.219.690
Investiții în entități asociate	**8**	8.162.889	48.031.224
Alte active imobilizate	**11b**	113.013.075	59.314.620
Total active imobilizate		**3.656.773.536**	**3.402.372.448**
Active circulante			
Stocuri	**9**	1.441.310.503	1.114.127.186
Avansuri acordate furnizorilor	**10**	177.454.753	167.959.618
Creanțe comerciale	**11a**	1.225.499.527	1.139.274.527
Alte creanțe	**11a**	104.871.261	93.569.831
Cheltuieli în avans	**5**	52.455.028	39.376.361
Numerar și echivalente de numerar	**12**	477.765.626	654.037.626
Total active circulante		**3.479.356.698**	**3.208.345.149**
TOTAL ACTIVE		**7.136.130.234**	**6.610.717.597**
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	**14**	1.095.000.000	1.105.000.000
Prime de capital	**14**	114.833.373	114.833.373
Acțiuni proprii	**14**	(144.049.522)	(29.472.421)
Alte rezerve de capital	**14**	34.307.586	4.307.774
Rezerve legale	**14**	45.671.186	45.671.186
Rezultat reportat		2.026.167.348	2.040.627.433
Capitalurile proprii atribuibile proprietarilor Grupului		**3.171.929.971**	**3.280.967.345**
Interese care nu controlează		522.389.887	538.861.738
Total capitaluri proprii		**3.694.319.858**	**3.819.829.083**
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi și credite	**15**	2.030.159.882	1.315.068.582
Datorii comerciale și alte datorii	**16**	1.049.575	1.111.813
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	**13**	423.856.969	425.049.094
Total datorii pe termen lung		**2.455.066.426**	**1.741.229.489**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE (CONTINUARE)

	Nota	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Datorii curente			
Împrumuturi și credite	**15**	208.200.935	235.243.226
Datorii din contracte de leasing		-	1.913.745
Datorii comerciale și alte datorii	**16**	318.932.749	282.064.205
Venituri în avans		30.963.923	25.609.580
Datorii privind impozitul pe profitul curent	**13**	13.190.865	5.268.463
Avansuri primite de la clienți	**17**	415.455.478	499.559.806
Total datorii curente		**986.743.950**	**1.049.659.025**
Total datorii		**3.441.810.376**	**2.790.888.514**
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		**7.136.130.234**	**6.610.717.597**

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate spre emitere la 10 noiembrie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

_____

VICTOR CĂPITANU
Administrator

_____

VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ
Director Financiar

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI ȘI PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL

	Nota	30 septembrie 2026	30 septembrie 2025
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	18	432.597.151	975.676.554
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	18	(321.998.352)	(604.050.203)
Alte venituri de exploatare - imobile rezidențiale		24.904.082	17.606.728
Alte cheltuieli de exploatare - imobile rezidențiale		(32.069.767)	(24.241.244)
Cheltuieli de intermediere vânzări	20	(7.810.005)	(5.426.388)
Venituri nete din proprietăți rezidențiale		**95.623.109**	**359.565.447**
Câștiguri/(Pierderi) din investiții imobiliare în curs de dezvoltare	7	89.210.940	(3.367.447)
Câștiguri din investiții imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare	7	16.137.310	88.564.478
Profit/ (pierdere) din cedarea investițiilor imobiliare	7	(1.191.466)	2.741.616
Câștig/(Pierdere) din investiții imobiliare		**104.156.784**	**87.938.647**
Venituri din chirii	19	98.673.726	90.066.998
Venituri din servicii către chiriași	19	31.103.318	30.330.120
Costuri cu servicii către chiriași	19	(31.103.318)	(30.330.120)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	19	(6.764.539)	(6.083.917)
Cheltuieli de intermediere vânzări de birouri	20	(4.147.114)	(5.546.319)
Venituri nete din închirieri		**87.762.073**	**78.436.762**
Cheltuieli generale de administrație	21	(85.600.837)	(45.523.961)
Alte cheltuieli de exploatare	22	(16.173.629)	(11.351.603)
Alte venituri din exploatare		5.008.012	6.152.606
Rezultat din activități obișnuite		**190.775.512**	**475.217.898**
Venituri financiare	23	18.173.163	12.678.936
Cheltuieli financiare	23	(104.899.394)	(62.158.011)
Cota-parte din profitul entităților asociate	8	323.963	228.588
Rezultat înainte de impozitare		**104.373.244**	**425.967.411**
Impozit pe profit	13	(19.483.914)	(72.776.438)
Rezultatul net al perioadei		**84.889.330**	**353.190.973**
Total rezultat global aferent perioadei		**84.889.330**	**353.190.973**
Rezultat net atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		52.996.918	344.135.890
Intereselor care nu controlează		31.892.412	9.055.083
Rezultat global atribuibil:			
Proprietarilor Grupului		52.996.918	344.135.890
Intereselor care nu controlează		31.892.412	9.055.083
Câștiguri pe acțiune de bază atribuibile acționarilor	25	0,7685	3,1942
Câștiguri pe acțiune diluate atribuibile acționarilor	25	0,7501	3,1807

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate spre emitere la 10 noiembrie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

_____	_____
VICTOR CĂPITANU	**VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ**
Administrator	**Director Financiar**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 septembrie 2026

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2026	**1.105.000.000**	**114.833.373**	**45.671.186**	**4.307.774**	**(29.472.421)**	**2.040.627.433**	**538.861.738**	**3.819.829.083**
Rezultatul net al perioadei	-	-	-	-	-	52.996.918	31.892.412	**84.889.330**
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(48.149.464)	(2.260.000)	**(50.409.464)**
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	(142.136.874)	-	-	**(142.136.874)**
Reducerea de capital social prin anularea de acțiuni proprii	(10.000.000)	-		-	27.559.773	(19.801.654)	-	**(2.241.881)**
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	31.074.547	-	-	-	**31.074.547**
Rezerva din conversia valutelor				(1.074.735)	-	-	-	**(1.074.735)**
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	494.115	(2.875.463)	**(2.381.348)**
Interese care nu controlează la schimbarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	(43.228.800)	**(43.228.800)**
Sold la 30 septembrie 2026	**1.095.000.000**	**114.833.373**	**45.671.186**	**34.307.586**	**(144.049.522)**	**2.026.167.348**	**522.389.887**	**3.694.319.858**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 septembrie 2025

	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte rezerve de capital	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2025	**1.105.831.013**	**114.833.373**	**32.999.007**	**13.852.860**	**(14.326.329)**	**1.714.502.751**	**491.413.753**	**3.459.106.428**
Rezultatul net al perioadei	-	-	-	-	-	344.135.890	9.055.083	**353.190.973**
Dividende distribuite din profitul statutar	-	-	-	-	-	(77.750.066)	(5.688.350)	**(83.438.416)**
Emisiunea de acțiuni ordinare	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Emisiunea de acțiuni ordinare – conversia altor rezerve	7	-	-	(7)	-	-	-	**-**
Transferul rezervei legale în/din rezultatul reportat	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Tranzacții cu interese care nu controlează	-	-	-	-	-	4.233.295	(26.148.162)	**(21.914.867)**
Achiziția de acțiuni proprii	-	-	-	-	(12.100.365)	-	-	**(12.100.365)**
Reducerea de capital social – anularea acțiunilor proprii	(831.020)	-			2.298.774	(1.467.754)	-	**-**
Planul de beneficii pe bază de acțiuni	-	-	-	325.734	-	-	-	**325.734**
Interese care nu controlează la schimbarea capitalului social al filialei	-	-	-	-	-	-	71.248.135	**71.248.135**
Sold la 30 septembrie 2025	**1.105.000.000**	**114.833.373**	**32.999.007**	**14.178.587**	**(24.127.920)**	**1.983.654.116**	**539.880.459**	**3.766.417.622**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE

	30 septembrie 2026	30 septembrie 2025
Fluxuri de numerar din activitate de exploatare		
Rezultat net al perioadei	**84.889.330**	**353.190.973**
Ajustări pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	4.317.024	3.882.860
Cota-parte în profitul entităților asociate	(323.963)	(228.588)
Alte venituri financiare	(144.482)	(169.440)
Ajustări pentru deprecierea activelor circulante - creanțe și alte provizioane	4.158.065	6.683.711
(Câștig)/Pierdere din vânzarea imobilizărilor corporale	56.943	3.543
Deprecierea activelor imobilizate	814.690	814.690
(Profit)/Pierdere din cedarea investițiilor imobiliare	1.191.466	(2.741.616)
Cheltuieli cu dobânzile	47.836.504	37.442.819
Venituri din dobânzi	(18.028.682)	(12.509.496)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	19.483.914	72.776.438
Pierdere/(câștig) nerealizat(ă) din cursul de schimb valutar	57.691.036	22.374.978
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	(105.348.250)	(85.197.031)
Plăți pe bază de acțiuni	31.074.547	325.734
Modificări în capitalul circulant		
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de altă natură	(132.765.856)	(473.171.101)
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor	(223.690.385)	88.146.279
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	15.505.964	(14.821.343)
Creșterea/(Descreșterea) plăților în avans de la clienți	(84.104.328)	30.168.969
Impozitul pe profit plătit	(3.431.330)	(3.771.705)
Numerar net din activități de exploatare	**(300.817.793)**	**23.200.674**
Achiziții de imobilizări corporale	(321.322)	(529.402)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale	-	(24.094)
Achiziții de imobilizări necorporale	(499.810)	(266.936)
Cheltuieli cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare	(145.917.748)	(66.081.910)
Cheltuieli aferente investițiilor imobiliare finalizate	(6.156.002)	(11.766.913)
Achiziții de investiții imobiliare	(30.704.401)	(140.016.662)
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare	12.967.456	62.468.012
Avansuri plătite pentru achiziția de noi active imobilizate	-	(33.793.652)
Sume plătite pentru tranzacții cu interese care nu controlează	(45.610.148)	(11.839.266)
Încasări din tranzacții cu interese care nu controlează	-	45.234.900
Avansuri primite din tranzacții cu interese care nu controlează	-	14.849.424
Achiziția de noi active imobilizate	-	(8.316.427)
Achiziția de participații în entități asociate	(971.879)	-
Alte venituri financiare	144.482	169.440
Sume plătite pentru împrumuturi acordate	(50.459.778)	(18.835.468)
Sume rambursate pentru împrumuturi acordate	2.360.319	5.400.000
Dobânzi încasate	15.125.699	11.097.796
Flux de numerar net utilizat în activități de investiții	**(250.043.132)**	**(152.251.158)**
Încasări din împrumuturi și credite	976.773.795	616.267.868
Rambursări de împrumuturi și credite	(347.856.674)	(426.536.305)
Dividende plătite	(45.972.081)	(41.552.946)
Dobânzi plătite	(62.052.734)	(40.267.437)
Achiziții de acțiuni proprii	(142.136.874)	(12.100.365)
Costuri externe în legătură cu achiziția de acțiuni proprii	(2.241.881)	-
Elementele principale ale plăților de leasing	(1.924.626)	(398.938)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	**374.588.925**	**95.411.877**
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(176.272.000)	(33.638.607)
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	**654.037.626**	**431.829.787**
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	**477.765.626**	**398.191.180**

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE

Prezentele situații financiare sunt situațiile financiare consolidate interimare simplificate ale One United Properties S.A. și filialelor (denumite colectiv, Grupul) pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2026 și 30 septembrie 2026 în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) aplicabile raportării interimare, aplicate în Uniunea Europeană.

Societatea-mamă, **ONE UNITED PROPERTIES S.A.** („**Societatea**") a fost înființată în 2007 în conformitate cu Legea nr. 31/1990, având ca obiect de activitate dezvoltarea și vânzarea de bunuri imobiliare. Societatea are codul fiscal RO22767862 și este înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21705/2007. Sediul social al Societății se află în Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1, iar sediul secundar în Calea Floreasca nr 159, Clădirea One Tower, București, sector 1.

Capitalul social al Societății este de 1.095.000.000 RON la 30 septembrie 2026 (31 decembrie 2025: 1.105.000.000 RON) împărțit în 109.500.000 acțiuni (31 decembrie 2025: 110.500.000 acțiuni) la o valoare nominală de 10 RON / acțiune (2025: 10 RON / acțiune). One United Properties S.A. este deținută de OA Liviu Holding Invest S.R.L. (reprezentată de dl Andrei Diaconescu) și Vinci Ver Holding S.R.L. (reprezentată de dl Victor Căpitanu) care dețin 25,7723% fiecare, iar alți acționari dețin 48,4554%. Toate acțiunile sunt plătite integral.

Acțiunile Societății s-au listat la Bursa de Valori București (BVB) în 12 iulie 2021, în urma unei oferte publice inițiale care a avut loc în perioada 22 iunie 2021 - 2 iulie 2021, timp în care Societatea a strâns 259.112.477,28 RON pentru dezvoltări și investiții viitoare atât în segmentul rezidențial cât și în cel de birouri. La 20 septembrie 2021, acțiunile Societății sunt incluse în indicele BET care urmărește evoluția celor 19 companii cu cea mai mare lichiditate, listate la Bursa de Valori de București. În 20 decembrie 2021, acțiunile Societății au fost incluse în indicele FTSE Global All Cap. Furnizorul global de indici FTSE Russell a anunțat în urma analizei trimestriale că acțiunile Societății sunt incluse începând cu 20.06.2022 în indicele FTSE EPRA Nareit EMEA Emerging.

Obiectul de activitate al Grupului constă în dezvoltarea și vânzarea/închirierea de locuințe, birouri și spații comerciale.

Societatea deține următoarele filiale la 30 septembrie 2026 și 31 decembrie 2025. Sediul social, obiectul de activitate și participația în cadrul Grupului sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Denumirea filialei	Activitatea	% participație la 30 septembrie 2026	% participație la 31 decembrie 2025	Sediu social
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Peninsula SRL (fosta One Herăstrău Park Residence SA)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Verdi Park SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectură pentru proiectele grupului și în afara grupului	60,00%	60,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park SRL (fosta One Herăstrău Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare de proiecte	51,00%	51,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake District SRL (fosta One District Properties SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One North Lofts SRL (fosta One North Gate SA)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	98,57%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One United Tower SRL (fosta One United Tower SA)	Dezvoltator imobiliar în România	71,46%	71,46%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Neo Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 30 septembrie 2026	% participație la 31 decembrie 2025	Sediu social
One Mamaia Nord SRL (fosta Neo Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Timpuri Noi SRL (fosta Neo Timpuri Noi SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău Vista SRL (fosta Neo Herăstrău Park SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	95,00%	95,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Floreasca Towers SRL (fosta One Herăstrău IV SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Long Term Investments SRL (fosta One Herăstrău Real Estate SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA)	Dezvoltator imobiliar în România	71,56%	71,56%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA)	Dezvoltator imobiliar în România	71,56%	71,56%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Park Office Faza 4 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 3 SA)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 19 SRL (fosta One Mamaia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One High District SRL (fosta One Proiect 1 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Plaza Athenee SRL (fosta One Proiect 3 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Academy Club SRL (fosta One Proiect 4 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Lake Club SRL (fosta One Proiect 6 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Herăstrău City SRL (fosta One Proiect 7 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Carpathian Lodge Măgura SRL (fosta Carpathian Estate SRL, fosta One Carpathian Lodge-Măgura SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	66,72%	66,72%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 8 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One City Club SRL (fosta One Proiect 9 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 24 SRL (fosta One United Italia SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bo Retail Invest SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Bucur Obor SA	Închiriere de spații comerciale	59,958%	59,598%	Str. Colentina nr. 2, București, sector 2
One United Management Services SRL	Servicii de management	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 11 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

Societăți din cadrul Grupului	Activitatea	% participație la 30 septembrie 2026	% participație la 31 decembrie 2025	Sediu social
One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Cotroceni Towers SRL (fosta One Proiect 14 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	60,00%	60,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Victoriei Plaza SRL (fosta Mam Imob Business Center SRL)	Închiriere de spații de birouri în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Eliade Tower SRL	Închiriere de spații de birouri în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	56,56%	56,56%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 18 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 20 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 21 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 22 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL)	Dezvoltator imobiliar în România	70,00%	70,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Veora Project 1 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Propcare SRL	Servicii de administrare a proprietății	80,00%	80,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Prelude 2000 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	100,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Jefyval Holdings Limited	Holding	100,00%	100,00%	Cipru
Mozaic IM SRL	Dezvoltator imobiliar în România	0,00%	100,00%	România
Mozaic AP SRL	Dezvoltator imobiliar în România	0,00%	100,00%	România
Sunset Lake Investitii SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	35,00%	România
One Health Club SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	România
One United Properties LLC	Dezvoltator imobiliar în SUA	100,00%	0,00%	Statele Unite ale Americii
Mill Creek Residences LLC	Dezvoltator imobiliar în SUA	100,00%	0,00%	Statele Unite ale Americii
One Proiect 25 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One Proiect 26 SRL	Dezvoltator imobiliar în România	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
One 1210 Brickell SRL	Dezvoltator imobiliar	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1
Capitalio Holding SRL	Achiziție și vânzare de investiții imobiliare	100,00%	0,00%	Str. Maxim Gorki nr. 20, București, sector 1

1. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA SOCIETATE (continuare)

În cursul anului 2026, filiala One Downtown SRL a absorbit companiile Mozaic IM SRL și Mozaic - A.P. SRL, care ulterior au fost radiate de la Oficiul Registrului Comerțului din România (ONRC).

Societatea a achiziționat în mai 2025 Jefyval Holdings Limited, care deținea o participație de 35% în Sunset Lake Investiții SRL, proprietara unui teren de aproximativ 9.000 mp în București. În primul trimestru al anului 2026, Societatea a achiziționat restul de 65% din Sunset Lake Investiții SRL, obținând controlul deplin asupra entității.

În primele 9 luni ale anului 2026, au fost înființate noi filiale: One Health Club SRL, One United Properties LLC, One Proiect 25 SRL, One Proiect 26 SRL, One 1210 Brickell SRL, Capitalio Holding SRL și a fost achiziționată o companie existentă (Mill Creek Residences LLC), care deține un teren situat în Statele Unite.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

Aria de aplicabilitate a raportării în prezentele situații financiare consolidate interimare simplificate reflectă cerințele Standardului Internațional de Contabilitate („IAS") 34 „Raportarea financiară interimară" adoptat de Uniunea Europeană. Informațiile cu privire la aplicarea IFRS, politicile contabile semnificative și prezentările de informații suplimentare sunt disponibile în situațiile financiare consolidate ale Grupului la 31 decembrie 2025 și constituie baza pentru prezentele situații financiare consolidate interimare.

Cu toate acestea, anumite note sunt incluse pentru a explica evenimente și tranzacții care sunt semnificative pentru înțelegerea schimbărilor în poziția și performanța financiară a Grupului față de ultimele situații financiare consolidate anuale la și pentru anul încheiat la 31 decembrie 2025.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate pentru perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2026 nu sunt auditate și nu a fost efectuată o revizuire externă de către un auditor.

Situațiile financiare consolidate interimare sunt prezentate în lei („RON"), rotunjit. Utilizarea sistemelor informatice automate de prelucrare a datelor poate duce la diferențe de rotunjire în plus față de sumele sau procentajele rotunjite.

3. STANDARDE, AMENDAMENTE ȘI NOI INTERPRETĂRI ALE STANDARDELOR

Politicile contabile adoptate la întocmirea situațiilor financiare consolidate interimare simplificate sunt consecvente cu cele aplicate la întocmirea situațiilor financiare anuale consolidate ale Grupului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025. Nu au fost emise standarde, interpretări sau modificări noi cu impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului pentru primele 9 luni ale anului 2026.

4. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Descriere	Terenuri, Clădiri și construcții provizorii	Echipamente tehnologice	Aparatură și instalații de măsură	Mijloace de transport	Mobilier și alte imobilizări	Total
Cost						
1 ianuarie 2026	**40.406.540**	**2.040.031**	**1.210.220**	**3.271.726**	**12.048.509**	**58.977.026**
Intrări	-	12.542	112.682	39.732	155.424	320.380
Ieșiri	-	-	(11.499)	-	(191.925)	(203.424)
Reclasificare din imobilizări corporale în stocuri	(597.156)	-	-	-	-	(597.156)
30 septembrie 2026	**39.809.384**	**2.052.573**	**1.311.403**	**3.311.458**	**12.012.008**	**58.496.826**
Amortizări și deprecieri						
1 ianuarie 2026	**8.752.908**	**1.295.625**	**1.105.089**	**1.804.053**	**5.814.716**	**18.772.391**
Amortizare	1.618.171	179.484	106.476	287.850	1.289.359	3.481.340
Ieșiri	-	-	(11.499)	-	(87.966)	(99.465)
Depreciere	814.690	-	-	-	-	814.690
30 septembrie 2026	**11.185.769**	**1.475.109**	**1.200.066**	**2.091.903**	**7.016.109**	**22.968.956**
Valoare contabilă netă						
1 ianuarie 2026	**31.653.632**	**744.406**	**105.131**	**1.467.673**	**6.233.793**	**40.204.635**
30 septembrie 2026	**28.623.615**	**577.464**	**111.337**	**1.219.555**	**4.995.899**	**35.527.870**

În categoria „Terenuri, clădiri și construcții provizorii", Grupul prezintă activele din care principala sumă se referă la spațiul propriu de birouri ocupat.

La sfârșitul anului financiar 2024, mai multe unități de depozitare și spații administrative deținute de filiala One Mircea E liade Properties SRL au fost transferate din stocuri la active corporale.

Grupul a efectuat testul anual de depreciere în decembrie sau mai frecvent dacă există indicii că imobilizările corporale ar putea fi depreciate. La 30 septembrie 2026, Grupul a înregistrat o depreciere în sold de 3,8 milioane RON aferentă imobilizărilor corporale existente (31 decembrie 2025: 3 milioane RON).

5. CHELTUIELI ÎN AVANS

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Cheltuieli în avans pentru comisioanele de finanțare	18.803.725	13.093.460
Taxe locale	3.179.453	3.045
Asigurări	252.991	184.768
Costuri ale proiectului	26.435.371	23.564.463
Alte cheltuieli în avans	3.783.488	2.530.625
Total	**52.455.028**	**39.376.361**

În categoria " Cheltuieli în avans pentru comisioanele de finanțare" sunt incluse costurile efectuate pentru a obține finanțarea bancară. În categoria „Costuri ale proiectului" sunt incluse costurile inițiale suportate înainte de începerea unei dezvoltări.

6. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Descriere	Fond comercial	Concesiuni, Brevete, licențe	Alte imobilizări necorporale	Total
Cost				
La 1 ianuarie 2026	**19.256.076**	**14.734.870**	**4.576.319**	**38.567.265**
Intrări	-	12.506	487.305	499.811
Ieșiri	-	-	-	-
La 30 septembrie 2026	**19.256.076**	**14.747.376**	**5.063.624**	**39.067.076**
Amortizări și deprecieri				
La 1 ianuarie 2026	**-**	**309.599**	**2.887.649**	**3.197.248**
Amortizare	-	12.980	764.260	777.240
Ieșiri	-	-	-	-
La 30 septembrie 2026	**-**	**322.579**	**3.651.909**	**3.974.488**
Valoare contabilă netă				
La 1 ianuarie 2026	**19.256.076**	**14.425.271**	**1.688.670**	**35.370.017**
La 30 septembrie 2026	**19.256.076**	**14.424.797**	**1.411.715**	**35.092.588**

La 30 septembrie 2026 și 31 decembrie 2025, alte imobilizări necorporale includ, în principal, costurile licențelor și al programelor informatice.

Fondul comercial

Fondul comercial în sold se referă la One Peninsula, o filială a Grupului care dezvoltă un proiect rezidențial în sectorul 1, București. Grupul testează fondul comercial pentru depreciere anual sau mai des, dacă există indicii că fondul comercial poate fi depreciat.

La 30 septembrie 2026 și 31 decembrie 2025, Grupul a evaluat suma recuperabilă a fondului comercial alocat filialei One Peninsula pe baza calculării valorii de utilizare care ține cont de bugetul financiar aprobat de conducere, care cuprinde estimări de venituri, costuri de dezvoltare a construcțiilor și cheltuieli indirecte în funcție de condițiile de piață actuale și anticipate și o rată de actualizare de 3,30%.

La 30 septembrie 2026 și 31 decembrie 2025, în urma analizei de depreciere efectuate pentru One Peninsula, Grupul a stabilit că valoarea recuperabilă a unității generatoare de numerar identificate, la care se referă fondul comercial este mai mare decât valoarea contabilă, astfel că nu a recunoscut pierderi din depreciere.

În categoria „Concesiuni, brevete, licențe” este inclusă o imobilizare necorporală identificabilă achiziționată în 2022 în cadrul unei combinări de întreprinderi, asociată mărcii Bucur Obor și care a fost recunoscută la o valoare justă de 14,4 mil. RON. Marca „Bucur Obor" a fost înregistrată oficial de Bucur Obor S.A. în 2011, prima mențiune datând din 1975 când s-a deschis magazinul Bucur Obor. Sintagma „Bucur Obor" este asociată cu locul în care este situat magazinul comercial Bucur Obor care este un reper comercial al Bucureștiului. O parte din veniturile generate de închirierea spațiului comercial din complex sunt atribuite direct mărcii „Bucur Obor".

La 31 decembrie 2025, Grupul a evaluat valoarea recuperabilă a mărcii Bucur Obor, la o rată WACC de 14,55% și o primă de risc de 2%. Nu au fost identificate indicii de depreciere semnificative.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE

Grupul asigură efectuarea evaluărilor periodice a proprietăților sale, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, de către un specialist în evaluare, independent, calificat profesional, care nu are legătură cu grupul, care deține o calificare profesională relevantă recunoscută și are experiență recentă în locațiile și categoriile proprietăților evaluate. Aceste evaluări externe sunt efectuate în fiecare an la 31 decembrie, precum și în timpul anului dacă există indicii că valoarea justă s-a schimbat substanțial. În anumite cazuri, active specifice sau actualizări intermediare ale valorilor juste pot fi determinate intern de către conducere utilizând tehnici de evaluare general acceptate și ipoteze relevante ale pieței. După evaluarea internă, evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă a fost efectuată la 30 iunie 2026, utilizând un evaluator independent doar pentru activele semnificative pentru care au fost identificate modificări ale valorii juste. Pentru celelalte active clasificate ca investiții imobiliare, conducerea consideră că nu au intervenit modificări semnificative ale valorii juste comparativ cu evaluarea de la sfârșitul exercițiului financiar precedent.

Grupul deține în principal clădiri de birouri, spații comerciale, imobile rezidențiale deținute în vederea încasării chiriei și teren nedezvoltat.

Modificările în valorile investițiilor imobiliare în perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2026 și la 31 decembrie 2025 au fost astfel:

Investiții imobiliare finalizate (IPC)

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
La 1 ianuarie	**2.196.178.088**	**2.186.059.370**
Cheltuieli de capital cu proprietățile deținute	5.964.829	16.033.251
Achiziții	-	208.030
Transfer din categoria stocuri	-	7.891.024
Transfer din categoria imobilizări corporale	-	13.199.476
Transfer la categoria imobilizări corporale	-	(4.089.900)
Ieșiri	(13.312.571)	(92.696.036)
Transfer din categoria investitiilor imobiliare în curs de dezvoltare	302.818.862	-
Ajustări de valoare justă în cursul perioadei	-	80.505.637
Stimulente acordate chiriașilor	(4.349.470)	(10.932.764)
La 30 septembrie/31 decembrie	**2.487.299.738**	**2.196.178.088**

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC)

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
La 1 ianuarie	**509.536.312**	**376.719.949**
Costuri de dezvoltare	118.514.317	119.078.250
Achiziții	-	1.623.796
Dobânda capitalizată	7.626.164	5.889.042
Ieșiri	(846.351)	(2.293.060)
Transfer la categoria investitiilor imobiliare finalizate	(302.818.862)	-
Stimulente acordate chiriașilor	47.253.845	-
Ajustări de valoare justă în cursul perioadei	89.210.940	8.518.335
La 30 septembrie/31 decembrie	**468.476.365**	**509.536.312**

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank) (IPFD)

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
La 1 ianuarie	**513.505.290**	**277.253.139**
Costuri de dezvoltare	6.369.489	4.811.438
Achiziții	30.702.646	151.080.202
Dobânda capitalizată	191.099	-
Transfer la categoria stocuri	(57.704.823)	-
Ajustări de valoare justă în cursul perioadei	16.137.310	80.360.511
La 30 septembrie/31 decembrie	**509.201.011**	**513.505.290**

Total general investiții imobiliare la 30 septembrie / 31 decembrie	**3.464.977.114**	**3.219.219.690**

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

În cadrul liniei de *costuri de dezvoltare* sunt incluse costurile de dezvoltare aferente proiectelor aflate în construcție, precum: One Gallery Floreasca SA, Real Habitat Office Building SRL și One M Hotel.

În cadrul liniei de *Achiziții* sunt incluse activele noi achiziționate în perioada respectivă, precum terenurile aferente One City Club și Prelude 2000 SRL în 2025, precum și Mill Creek în 2026. Autorizația de construire pentru One City Club a fost obținută în trimestrul III al anului 2026, prin urmare activul a fost reclasificat din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor. A se vedea mai jos lista detaliată a activelor pentru informații suplimentare.

În perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2026 și în perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2025, Grupul a vândut unele apartamente și locuri de parcare incluse în categoria investițiilor imobiliare și a înregistrat o pierdere din cedare de 1,2 milioane RON în primele 9 luni ale anului 2026, respectiv un profit de 2,7 milioane RON în în primele 9 luni ale anului 2025.

	9 luni 2026	9 luni 2025
(+) Venituri din vânzarea de investiții imobiliare	12.967.456	62.468.012
(-) Valoarea contabilă a investițiilor imobiliare vândute	(14.158.922)	(59.726.396)
(=) Profit/(pierdere) din vânzarea de investiții imobiliare	**(1.191.466)**	**2.741.616**

Grupul deține în principal clădiri de birouri și comerciale, și proprietăți rezidențiale deținute pentru a genera venituri din chirie și terenuri pentru care nu a început dezvoltarea.

Investiții imobiliare finalizate (IPC):

- 2 apartamente și 2 locuri de parcare deținute de filiala One Long Term Value SRL;
- Teren în suprafață de 6.655 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închiriabilă de 24.073 mp situate în Calea Floreasca nr. 159-165, deținute de filiala One United Tower SRL; În 2025, a fost acordată aprobarea pentru începerea demersurilor necesare în legătură cu negocierea vânzării acțiunilor deținute de Societate în One United Tower. Procesul se află într-un stadiu incipient la data acestor situații financiare;
- Teren în suprafață de 12.081 mp și imobil de birouri cu o suprafață totală închiriabilă de 47.001 mp (inclusiv terase) situate în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, deținute de filiala One Cotroceni Park Office SRL (fosta One Cotroceni Park Office SA);
- Imobil situat în jud. Buzău, deținut de filiala Carpathian Lodge Magura SRL format dintr-un hotel boutique împreună cu 58ha de pădure și teren;
- 10 apartamente și locuri de parcare deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL. Dezvoltarea One Mircea Eliade face parte dintr-un complex cu utilizare mixtă: One Floreasca City – un proiect imobiliar multifuncțional care implică trei componente – rezidențială, de birouri și comercială, prin urmare, mai multe locuri de parcare sunt utilizate pentru birouri și spații comerciale, ca parte a complexului. Grupul a început activitățile în vederea închirierii mai multor apartamente deținute de filiala One Mircea Eliade Properties SRL și, prin urmare, a schimbat prezentarea de la apartamente disponibile pentru vânzare la apartamente disponibile pentru închiriere;
- Clădire comercială achiziționată prin combinare de întreprinderi cu Bucur Obor SA în 2022. Proprietatea vizată are o suprafață totală închiriabilă de 22.765 mp spații comerciale și 2.450 mp depozite. Bucur Obor SA își desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, situat în București, Sos. Colentina nr. 2, în imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 și în imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste proprietăți sunt deținute de Societate. Bucur Obor are ca activitate principală închirierea de spații comerciale, în care clienții comercializează marfă cu amănuntul;
- Teren în suprafața de 1.218 mp, clădire de birouri deținută de filială, One Victoriei Plaza SRL cu o suprafață închiriabilă de 7.584 de metri pătrați și 4 niveluri subterane cu 90 de locuri de parcare, și este închiriată integral chiriașului First Bank;
- Teren în suprafața de 3.938 mp, clădire de birouri situată în Bulevardul Mircea Eliade nr. 18, București, România, deținută de filiala Eliade Tower SRL. Clădirea de birouri are o suprafață totală închiriabilă de 8.406 de metri pătrați repartizați pe 10 etaje, precum și o parcare;
- În perioadele anterioare, Grupul a semnat contracte de închiriere și, prin urmare, a modificat prezentarea de la apartamente disponibile pentru vânzare la apartamente disponibile pentru închiriere în cadrul mai multor proiecte în sold rămânând la 30 septembrie 2026: 1 apartament deținut de filiala One Mamaia Nord SRL și 3 apartamente deținute de filiala One Verdi Park SRL;
- Teren în suprafață de 8.847 mp și clădire de birouri cu o suprafață totală închiriabilă de 35.797 mp (inclusiv terase) situate la intersecția dintre strada Sergent Nutu Ion și Calea 13 Septembrie, deținute de filiala One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL (fosta One Cotroceni Park Office Faza 2 SA);

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Investiții imobiliare finalizate (IPC) (continuare):

- Teren în suprafața de 9.351 mp, clădire de birouri deținută de filiala Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL), finalizată și operațională începând cu T3 2026.

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare (IPUC):

- Teren în suprafață de 10.880 mp situat în Calea Floreasca nr. 159-165, sector 1, București, deținut de filiala One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL) și construcția aferentă în curs de execuție. A fost încheiată o tranzacție cu Auchan Romania SA pentru achiziția fostei Fabrici Ford, un reper istoric care va fi convertit de Societate într-un centru comercial, One Gallery. Autorizația de construire a fost obținută în T4 2023;
- Un proiect hotelier în curs de dezvoltare situat pe strada Georges Clemenceau nr. 8-10, București, România deținut de filiala One M Hotel SRL (fosta One Proiect 12 SRL);

Investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (landbank) (IPFD):

- Teren viran în suprafață de 5.245 mp situat în str. Sergent Nutu Ion nr. 44, și Calea 13 Septembrie nr. 164C, sector 5, București, România, deținut de One Cotroceni Park SRL;
- Teren în suprafață de 1,6 mil. mp proprietate a filialei One Proiect 11 SRL, situat în județul Ilfov;
- Trei imobile situate în București sector 1, pe str. Academiei nr. 19, 21 și 23, lângă Teatrul Odeon și Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu deținute de filiala One Downtown SRL (fosta One Proiect 10 SRL). În anul 2025, Grupul a achiziționat o suprafață subterană de 1.071 mp, reprezentând actualul Club Mozaic, parte a proprietății înregistrate la adresa Calea Victoriei nr. 48-50, București, care funcționează sub strada Academiei nr. 19, din punct de vedere structural. Noua suprafață achiziționată în 2025 este considerată parte a activului evaluat. În urma renovării, clădirile vor reprezenta o nouă dezvoltare a Companiei - One Downtown. Suprafața totală a terenului este de aproximativ 1.392 mp, iar suprafața construibilă brută este de 9.580 mp;
- Teren în suprafață de 12.318 mp deținut de filiala One Cotroceni Park Office Faza 4, achiziționat în T1 2023;
- 3 terenuri în suprafață de 14.724 mp și 2 clădiri situate în Bd. Ficusului nr. 44, sector 1, București, deținute de filiala One Băneasa Airpark SRL (fosta One Proiect 23 SRL);
- Teren în suprafață de 2.601 mp deținut de filiala One Mamaia Nord Faza 3 care a fost transferat în stocuri în S1 2026 datorită obținerii autorizației de construire.
- Teren în suprafață de 210.499 mp, deținut de filiala Prelude 2000 SRL. One Proiect 18 SRL (filială controlată 100% de Societate) a semnat un acord de achiziționare a tuturor acțiunilor Prelude 2000 SRL, entitate care deține un teren de 21 de hectare în Sectorul 5 din București, în vederea dezvoltării viitoare a Societății. Valoarea totală a tranzacției este de 21 de milioane de euro. Prețul a fost plătit în rate. La plata ultimei rate, dreptul de proprietate asupra acțiunilor Prelude 2000 SRL (societatea deținătoare a terenului) a fost transferat către One Proiect 18 SRL, la data de 30.06.2025. Evaluarea activului a fost efectuată la 31 decembrie 2025, iar în contul de profit și pierdere a fost recunoscut în cursul anului 2025 un câștig din valoarea justă în valoare de 72,9 milioane RON.
- Teren, deținut de filiala Mill Creek Residences LLC, situat în orașul Franklin, comitatul Williamson, statul Tennessee, în zona metropolitană Nashville.

A se vedea nota 19 pentru detalii privind activitatea de închiriere.

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Soldul investițiilor imobiliare la 30 septembrie 2026 și 31 decembrie 2025 este detaliat mai jos:

Tip	Obiect	Metoda de evaluare	30 septembrie 2026
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	9.542.721
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	77.272.512
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.887.835.315
IPC	Comercial	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	374.121.990
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
Total IPC			***2.487.299.738***
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	57.554.263
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	18.033.012
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	305.851.421
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	127.762.315
Total IPFD			***509.201.011***
IPUC	Comercial & birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	354.751.974
IPUC	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	113.724.391
Total IPUC			***468.476.365***
Total			**3.464.977.114**

**** Evaluare internă***
***** Evaluare externă de către Colliers***

Tip	Obiect	Metoda de evaluare	31 decembrie 2025
IPC	Zonă de unități de cazare împreună cu teren și pădure	Abordarea bazată pe piață, Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	9.076.997
IPC	Apartamente și spații de parcare	Abordarea bazată pe piață**	90.346.229
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	1.589.300.202
IPC	Comercial	Abordarea bazată pe fluxurile de numerar actualizate**	368.927.460
IPC	Birouri	Abordarea bazată pe piață*	138.527.200
Total IPC			**2.196.178.088**
IPFD	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	56.446.462
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe venituri – capitalizare directă**	18.033.012
IPFD	Landbank	Abordarea bazată pe piață**	311.924.672
IPFD	Birouri	Abordarea bazată pe piață**	127.101.144
Total IPFD			**513.505.290**
IPUC	Comercial & birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	266.381.330
IPUC	Hotel	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	80.966.986
IPUC	Birouri	Abordarea bazată pe valoarea reziduală**	162.187.996
Total IPUC			**509.536.312**
Total			**3.219.219.690**

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2025 de Colliers Romania, evaluator extern, independent, autorizat de ANEVAR, având experiență recentă în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Au fost aplicate modelele de evaluare în conformitate cu recomandările Comitetului pentru Standardele Internaționale de Evaluare, fiind în acord cu principiile IFRS 13. În cursul anului 2026, investițiile imobiliare pentru care au fost înregistrate schimbări semnificative au fost reevaluate, conform detalierii de la începutul prezentului capitol.

Pentru toate investițiile imobiliare, utilizarea lor curentă este echivalentă cu cea mai bună și cel mai înalt nivel de utilizare. Tehnicile de evaluare utilizate pentru determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare sunt:

a) Valorile juste sunt stabilite folosind tehnica comparației de piață. Modelul de evaluare are la bază prețul pe metru pătrat atât pentru teren, cât și pentru clădiri, derivat din date observabile din piață, pe o piață activă și transparentă;
b) Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF). Modelul de evaluare bazat pe metoda DCF estimează valoarea actualizată a fluxurilor de numerar nete care vor fi generate de o clădire închiriată având în vedere rata de ocupare și costurile care vor fi achitate de chiriași. Estimarea ratei de actualizare are în vedere, printre altele, calitatea clădirii și amplasarea acesteia;
c) Abordarea reziduală de evaluare este folosită atunci când o proprietate are un potențial de dezvoltare sau redezvoltare, și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuielile efectuate cu privire la proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va achiziționa proprietatea în cauză la data evaluării în starea actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.
d) Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție.

Ierarhizarea valorilor juste

Pe baza datelor de intrare din tehnica de evaluare, evaluarea valorii juste pentru investițiile imobiliare a fost clasificată ca valoare justă de Nivel 3 la 30 septembrie 2026 și 31 decembrie 2025. Această evaluare este considerată adecvată, luând în considerare ajustările datei pentru terenuri comparabile și a evaluărilor construcțiilor, inclusiv nivelul viitor al veniturilor din exploatarea investițiilor imobiliare. Aceste ajustări se bazează pe locație și pe stare și nu sunt direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelurile 1 și 2 la nivelul 3 în cursul anului.

8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE

La 30 septembrie 2026 și 31 decembrie 2025, Grupul deține participații într-o serie de entități asociate nesemnificative luate separat, contabilizate folosind metoda punerii în echivalență:

Denumirea entității	**Sediul/ țara de înființare**	**Obiect de activitate**	**% participație**		**Valoarea contabilă**	
			30-Sep-26	**31-Dec-25**	**30-Sep-26**	**31-Dec-25**
Reinvent Energy SRL	România	Construcții	20%	20%	4.375.474	4.167.946
CCT & ONE AG	Elveția	Investiții	49,90%	49,90%	676.929	676.929
Glass Rom Invest SRL	România	Construcții	20%	20%	288.956	288.956
One Herăstrău Office Properties SRL	România	Holding	33,87%	30%	4.893.357	4.855.360
Asociația ASAR	România	Arhitectură	20%	20%	2.500	2.500
MK Discount SRL	România	Holding	49%	49%	4.900	4.900
Prestige Hospitality SRL	România	Servicii	20%	20%	941.000	629.000
Sunset Lake Investitii SRL	România	Dezvoltare imobiliară	0%	35%	-	41.476.177
Skia Financial Services SRL	România	Servicii	40%	40%	407.326	325.409
Tomcatone Hospitality SRL	România	Servicii	20%	0%	968.400	-
Ajustare de depreciere					(4.395.953)	(4.395.953)
Total investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență					**8.162.889**	**48.031.224**

8. INVESTIȚII ÎN ENTITĂȚILE ASOCIATE (CONTINUARE)

	30 septembrie 2026	30 septembrie 2025
Valoarea totală a cotei Grupului în:		
Profitul din operațiuni neîntrerupte	323.963	228.588
Total rezultat global	**323.963**	**228.588**

În cursul anului 2025, Grupul a achiziționat o participație de 35% în Sunset Lake (41.476.177 RON), participație care a crescut la 100% în S1 2026, în urma achiziției restului de acțiuni (participație de 65%) pentru un preț de 5,8 milioane EUR, și ca urmare a obținerii controlului deplin, investiția în entitatea asociată a fost anulată, iar societatea Sunset Lake Investiții SRL a început să fie consolidată integral.

Investiția Grupului în asociatul MK Discount cuprinde atât participații în capitaluri proprii, cât și împrumuturi pe termen scurt (Grupul a acordat, de asemenea, un împrumut pe termen lung în valoare de 33,8 milioane RON și dobânda aferentă de 1,4 milioane RON (31 decembrie 2025: 14,9 milioane RON), precum și un împrumut pe termen scurt către Blackstone Development SRL în valoare de 14,5 milioane RON (31 decembrie 2025: 14 milioane RON), societate care deține controlul asupra MK Discount SRL printr-o participație de 51%. Aceste solduri sunt evaluate împreună în vederea determinării eventualei deprecieri.

În 2026, Grupul a achiziționat o participație de 20% în Tomcatone Hospitality SRL.

9. STOCURI

Majoritatea filialelor Societății au ca obiect de activitate dezvoltarea de imobile rezidențiale care sunt vândute în cursul activității normale.

Politica Grupului implică măsurarea costului bugetat la începutul proiectului și reevaluarea acestuia la fiecare final de an. De asemenea, se aplică un impact prudențial incremental costului total estimat al proiectului, luând în considerare un cost suplimentar contingent, în funcție de progresul dezvoltării; cu cât progresul este mai mare, cu atât procentul suplimentar alocat costurilor este mai mic, deoarece au rămas mai puține incertitudini.

În funcție de data estimată a finalizării și vânzării fiecărei dezvoltări imobiliare și având în vedere ciclul operațional al Grupului (o perioadă de aproximativ trei ani), stocurile au fost clasificate după cum urmează:

Dezvoltator	Denumire proiect	Status dezvoltare	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
One Peninsula SRL	One Peninsula	În curs de dezvoltare	72.913.976	57.532.332
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	Finalizat	18.946.391	20.752.083
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	Finalizat	1.845.775	1.845.776
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	Finalizat	2.269.136	2.286.449
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	Finalizat	220.005	245.901
One Mamaia Nord SRL faza 1	One Mamaia Nord	Finalizat	552.771	620.930
One Timpuri Noi SRL	One Timpuri Noi	Finalizat	427.531	522.572
One Herăstrău Vista SRL	One Herăstrău Vista	În curs de dezvoltare	26.280.307	25.109.235
One Modrogran SRL	One Modrogan	În curs de dezvoltare	40.367.894	39.465.639
One Mamaia Nord SRL - faza 2	One Mamaia Nord 2	Finalizat	31.332.365	29.800.235
One Mamaia Nord SRL - faza 3	One Mamaia Nord 3	În curs de dezvoltare	23.748.854	-
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	Finalizat	26.450.749	32.750.929
One High District SRL	One High District	Finalizat	165.502.229	124.233.919
One Lake Club SRL	One Lake Club	Finalizat	271.813.658	232.802.655
One Lake District SRL	One Lake District	În curs de dezvoltare	316.858.689	218.559.871
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	Finalizat	49.231.412	52.781.178
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	În curs de dezvoltare	132.655.072	129.955.503
One North Lofts SRL	One North Lofts	Finalizat	70.325.024	70.301.602
Carpathian Lodge Magura SRL	Carpathian Lodge	În curs de dezvoltare	26.091.017	15.125.813
One Academy Club SRL	One Academy Club	În curs de dezvoltare	62.085.209	48.716.053
Sunset Lake Investitii SRL	One Floreasca Sunset	În curs de dezvoltare	55.767.103	-
One City Club SRL	One Floreasca Club	În curs de dezvoltare	36.131.882	-
Alte stocuri			9.493.454	10.718.511
Total			**1.441.310.503**	**1.114.127.186**

9. STOCURI (CONTINUARE)

În 2026, au fost obținute autorizațiile de construire pentru One Mamaia Nord Faza 3 si One City Club, prin urmare activele (terenul și construcția) au fost transferate din investiții imobiliare în stocuri.

În T1 2026, a fost finalizată achiziția integrală a societății Sunset Lake Investiții SRL, care deține un teren cu suprafața de 9.045 mp situat pe Strada Barbu Văcărescu nr. 241-273. Noul proiect, denumit One Floreasca Sunset, va fi amplasat între Lacul Tei, Lacul Colentina și Lacul Floreasca, în imediata vecinătate a zonei verzi a Parcului Verdi. Proiectul a obținut deja autorizația de construire, iar lucrările de construcție și procesul de vânzare au început în cursul acestui an.

Pentru anumite elemente de stoc aferente dezvoltărilor finalizate (One Verdi Park și One Mircea Eliade), Compania a înregistrat la 30 septembrie 2026 o ajustare pentru depreciere în valoare de 7,17 milioane RON (31 decembrie 2025: 6 milioane RON).

10. AVANSURI ACORDATE FURNIZORILOR

La 30 septembrie 2026 și 31 decembrie 2025, avansurile acordate furnizorilor se detaliază astfel:

Descriere	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de bunuri	42.662.152	32.347.533
Avansuri acordate furnizorilor pentru achiziția de servicii	134.792.601	135.612.085
Total	**177.454.753**	**167.959.618**

11a. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ

La 30 septembrie 2026 și 31 decembrie 2025, clienții și conturile asimilate sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Creanțe comerciale - clienți	154.689.422	139.960.841
Provizioane pentru clienți	(14.153.016)	(12.962.374)
Clienți – facturi de întocmit	11.585.505	12.087.246
Active contractuale	1.073.377.616	1.000.188.814
Total creanțe comerciale	**1.225.499.527**	**1.139.274.527**
TVA de recuperat	82.276.721	65.525.138
Debitori diverși	4.821.184	7.835.351
Împrumuturi acordate entităților afiliate	723.009	698.354
Împrumuturi acordate altor entități	14.783.563	14.336.074
Dividende interimare plătite în avans	-	882.000
Creanțe cu impozitul pe profit	2.921.436	3.007.536
Alte creanțe	1.852.881	1.993.707
Provizioane pentru alte creanțe	(2.507.533)	(708.329)
Total alte creanțe	**104.871.261**	**93.569.831**
Total	**1.330.370.788**	**1.232.844.358**

Soldurile în relație cu entitățile afiliate sunt prezentate la Nota 24.

Activele contractuale reprezintă sumele estimate de conducerea Grupului pe baza aplicării *IFRS 15 Venituri din contractele cu clienții*. Pentru contractele de vânzare de proprietăți în curs de dezvoltare, Grupul a concluzionat în general că criteriile în timp sunt îndeplinite și prin urmare recunoaște veniturile în timp în funcție de stadiul de finalizare a activității contractuale la data bilanțului.

11a. CREANȚE COMERCIALE ȘI DE ALTĂ NATURĂ (continuare)

Detalii privind activele contractuale sunt prezentate mai jos

Dezvoltator	Denumire proiect	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
One Modrogan SRL	One Modrogan	20.564.771	15.989.185
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	4.231.271	5.432.052
One Peninsula SRL	One Peninsula	162.398.074	106.742.836
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	34.929.282	37.052.636
Neo Floreasca Lake SRL	One Floreasca Vista	-	1.065.431
One Mamaia Nord SRL	One Mamaia Nord	307.842	4.644
One Herastrau Vista SRL	One Herastrau Vista	29.234.342	30.540.012
One Lake Club SRL	One Lake Club	10.507.093	17.482.848
One Lake Club – faza 1	One Lake Club – faza 1	200.826.015	140.373.004
One Cotroceni Park SRL	One Cotroceni Park	4.325.852	9.042.073
One Timpuri Noi SRL	One Timpuri Noi	6.006.127	6.006.127
One Mamaia Nord SRL - Faza 2	One Mamaia Nord 2	10.125.551	19.732.321
One Floreasca Towers SRL	One FLoreasca Towers	54.981.760	83.352.607
One North Lofts SRL	One North Lofts	32.797.908	48.383.486
One Lake District SRL	One Lake District	180.849.764	169.900.572
One High District SRL	One High District	321.291.964	309.088.980
Total		**1.073.377.616**	**1.000.188.814**

La 30 septembrie 2026 și 31 decembrie 2025, pentru TVA-ul de recuperat, Grupul a depus cereri de rambursare. Societatea-mamă, One United Properties SA, acționează în calitate de reprezentant al grupului fiscal unic de TVA. Autoritățile fiscale au aprobat cererile de rambursare, iar în urma controalelor efectuate, Grupul încasează sumele aprobate pentru rambursare, precum și sumele reprezentând TVA de recuperat aferente perioadelor ulterioare celor verificate.

În cursul anului 2025, Societatea a acordat un împrumut pe termen scurt societății Blackstone Development SRL (14,5 milioane RON).

Creanțele comerciale și activele aferente contractelor sunt scoase din evidență atunci când nu mai există o așteptare rezonabilă de recuperare. Indicatorii care sugerează lipsa unei așteptări rezonabile de recuperare includ, printre altele, neimplicarea debitorului într-un plan de rambursare cu Grupul.

Rata pierderilor preconizate pentru creanțele comerciale restante de peste 90 de zile și pentru activele aferente contractelor la 30 septembrie 2026 și 31 decembrie 2025 a fost stabilită pe baza pierderilor istorice din creditare, ajustate cu orice factori cunoscuți care ar putea influența valoarea viitoare ce urmează a fi încasată aferentă creanțelor. Grupul a luat în considerare, de asemenea, procedurile ulterioare de colectare efectuate până la data emiterii acestor situații financiare, precum și analiza bonității realizată de echipa de vânzări a Grupului la nivelul fiecărui client individual.

Utilizând modelul simplificat al pierderilor de credit preconizate, Grupul și-a evaluat creanțele pentru constituirea ajustărilor și a concluzionat că o valoare netă a pierderilor de credit preconizate în sumă de 14.153.016 RON (31 decembrie 2025: 12.962.374 RON) este puțin probabil să fie recuperată.

11b. ALTE ACTIVE IMOBILIZATE

Descriere	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Alte active imobilizate	113.013.075	59.314.620
Total	**113.013.075**	**59.314.620**

Alte active imobilizate includ creditul acordat de filiala One Long Term Investments SRL și Veora Project 1 SRL către Agro-Mixt Avero Prod SRL. Soldul creditului la 30 septembrie 2026 este de 36,3 mil. RON (31 decembrie 2025: 33,71 mil. RON) și dobânda aferentă de 6,5 milioane RON (31 decembrie 2025: 4,9 milioane RON).

11b. ALTE ACTIVE IMOBILIZATE (CONTINUARE)

De asemenea, filiala One Long Term Investments SRL și Veora Project 1 SRL a acordat un împrumut societății Agro-Mixt Avero-Impex SRL, în valoare de 28,33 milioane RON, la care se adaugă dobânda aferentă, în sold, în valoare de 274.960 RON.

De asemenea, în *Alte active imobilizate* este inclus împrumutul acordat de societatea mamă asociatului MK Discount SRL în valoare de 35,2 milioane RON incluzând dobânda (31 decembrie 2025: 14,9 milioane RON, incluzând dobânda) și împrumutul acordat catre Sevenx Ventures SRL în sumă de 6,38 milioane RON (31 decembrie 2025: 5,9 milioane RON).

Împrumuturile au o perioadă de rambursare de 5 ani și o dobândă aferentă de 5,47%. Împrumutul acordat societății MK Discount este considerat parte a investiției nete a Grupului în entitățile asociate.

12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Disponibilitățile bănești se detaliază după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Depozite bancare – EUR	210.531.258	193.519.673
Depozite bancare – RON	165.280.756	218.543.689
Conturi la bănci – EUR	42.884.428	186.115.415
Conturi la bănci – USD	360.621	-
Conturi la bănci - RON	58.691.565	55.835.453
Alte elemente monetare	16.998	23.396
Total	**477.765.626**	**654.037.626**

De asemenea, maturitatea depozitelor bancare se prezintă astfel:

Descriere	30 septembrie 2026	Scadență	31 decembrie 2025	Scadență
Depozite bancare EUR	210.531.258	2026	193.519.673	2026
Depozite bancare RON	165.280.756	2026	218.543.689	2026
Total	**375.812.014**		**412.063.362**	

Societatea a stabilit pierderile de credit preconizate aferente expunerii nete pentru numerar și depozitele pe termen scurt ale Grupului sunt în valoare de 0,5 mil. RON (31 decembrie 2025: 0,5 mil. RON). Sumele de numerar și echivalente de numerar sunt depuse la bănci din România care fac parte din grupuri bancare europene sau la bănci de stat, iar în trecutul documentat al României nu au existat cazuri de incapacitate de plată din partea băncilor.

Expunerea Grupului la riscul de credit asociat numerarului și echivalentelor de numerar este limitată întrucât Grupul colaborează cu instituții financiare solide în ceea ce privește investițiile și gestionarea numerarului.

Numerarul și echivalentele de numerar au fost gajate drept garanție pentru anumite împrumuturi bancare ale Grupului. Grupul deține numerar restricționat în valoare de 6,3 milioane EUR în conturi bancare în EUR (31 decembrie 2025: 6,8 milioane EUR) și 0 RON în conturi bancare în RON (31 decembrie 2025: 3,5 milioane RON). De asemenea, Grupul deține numerar restricționat constituit drept garanție pentru împrumuturile bancare, aferent sumelor încasate de la clienți reprezentând creanțe din activitatea de închiriere, în valoare de 17 mii RON (31 decembrie 2025: 3 milioane RON).

13. IMPOZIT PE PROFIT

Începând cu 2022, societatea-mamă, One United Properties SA a constituit un grup fiscal pentru societățile plătitoare de impozit pe profit.

Celelalte filiale care nu sunt incluse în grupul fiscal sunt plătitoare de impozit pe profit la 30 septembrie 2026.

Impozitul pe profit curent al Grupului pentru anii 2025-2026 este determinat la o rată statutară de 16% pe baza profitului statutar ajustat cu cheltuielile nedeductibile și cu veniturile neimpozabile.

13. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

Impozitul pe profit amânat la 30 septembrie 2026 și 31 decembrie 2025 este determinat pe baza ratei de impozit de 16% care se așteaptă sa fie în vigoare în momentul în care diferențele temporare se vor relua.

Datoriile și creanțele cu impozitul pe profit curent și amânat se detaliază astfel:

Descriere	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Datorii privind impozitul pe profitul curent	(13.190.865)	(5.268.463)
Datorii privind impozitul amânat	(423.856.969)	(425.049.094)
Total creanțe /(datorii)	**(437.047.834)**	**(430.317.557)**

Cheltuiala cu impozitul pe profit aferent perioadelor încheiate la 30 septembrie 2026 și 30 septembrie 2025 este detaliată după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2026	30 septembrie 2025
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	20.676.039	12.406.886
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	(1.192.125)	60.369.552
Cheltuiala cu impozitul pe profit recunoscută în situația rezultatului global	**19.483.914**	**72.776.438**

Mișcări în soldul de impozit amânat

La 30 septembrie 2026 și 31 decembrie 2025, activele sau datoriile nete cu impozitul amânat aferente diferențelor temporare atribuibile pentru:

	Situația consolidată a poziției financiare		Situația consolidată a rezultatului global	
	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025	9 luni 2026	9 luni 2025
Active contractuale și stocuri – efectul IFRS 15	(165.377.862)	(166.924.538)	(1.546.676)	53.388.892
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare și efectul amortizării	(252.975.222)	(234.635.865)	18.339.357	9.890.295
Achiziție Bucur Obor – recunoscută în rezultatul reportat	(33.385.915)	(33.385.915)	-	-
Plan de beneficii pe bază de acțiuni	6.734.708	3.359.483	(3.375.225)	(52.117)
Stocuri	(7.827.298)	(10.497.202)	(2.669.904)	(3.777.541)
Creanțe comerciale și de altă natură	(1.717.494)	(1.477.494)	240.000	80.000
Pierderi fiscale	17.045.615	16.708.923	(336.692)	664.882
Alte efecte fiscale	12.250.397	-	(12.250.397)	-
Sponsorizări	3.241.717	3.566.391	324.674	417.126
Contracte de leasing	197.605	180.259	(17.346)	(37.877)
Imobilizări corporale	(407.745)	(307.661)	100.084	(204.108)
Cheltuieli în avans	(1.635.475)	(1.635.475)	-	-
Cheltuieli / (Venituri) cu impozitul amânat			**(1.192.125)**	**60.369.552**
Active / (Datorii) cu impozitul amânat, net	**(423.856.969)**	**(425.049.094)**		

14. CAPITALURI PROPRII

Managementul monitorizează capitalul care cuprinde toate componentele capitalurilor proprii (adică capitalul social, rezultatul reportat şi rezervele). Obiectivul principal al societății-mamă este de a proteja capitalul şi capacitatea acesteia de a-şi continua activitatea, astfel încât să poată continua să ofere beneficii pentru asociați şi pentru alte părți interesate.

Societatea-mamă stabilește valoarea de capital pe care îl impune în mod proporțional cu riscul. Societatea mamă gestionează structura de capital şi face ajustări în funcție de evoluția condițiilor economice şi caracteristicile de risc ale activelor suport.

(i) Capitalul social

La 30 septembrie 2026 capitalul social al Grupului este de 1.095.000.000 RON (31 decembrie 2025: 1.105.000.000 RON) divizat în 109.500.000 de acțiuni (31 decembrie 2025: 110.500.000 de acțiuni) cu o valoare nominală de 10 RON (31 decembrie 2025: 10 RON) fiecare. Toate acțiunile emise sunt integral vărsate.

Structura capitalului social

	30 septembrie 2026			31 decembrie 2025		
Nume acționar	**Număr acțiuni**	**Valoare nominala [RON]**	**Procent deținut [%]**	**Număr acțiuni**	**Valoare nominala [RON]**	**Procent deținut [%]**
OA Liviu Holding Invest SRL (reprezentată de dl Andrei Diaconescu)	28.220.764	282.207.640	25,7723%	28.220.764	282.207.640	25,5391%
Vinci Ver Holding SRL (reprezentată de dl Victor Capitanu)	28.220.764	282.207.640	25,7723%	28.220.764	282.207.640	25,5391%
Alți acționari	53.058.472	530.584.720	48,4554%	54.058.472	540.584.720	48,9218%
Total	**109.500.000**	**1.095.000.000**	**100,00%**	**110.500.000**	**1.105.000.000**	**100,00%**

Prima de acțiuni	**2026**	**2025**
Sold la 1 ianuarie	**114.833.373**	**114.833.373**
Prima care rezultă la emisiunea de acțiuni	-	-
Sold la 30 septembrie 2026 / 31 decembrie 2025	**114.833.373**	**114.833.373**

Acțiuni proprii	**2026**	**2025**
Sold la 1 ianuarie	**(29.472.421)**	**(14.326.329)**
Acțiuni achiziționate	(142.136.874)	(17.631.959)
Acțiuni vândute/anulate	27.559.773	2.485.867
Sold la 30 septembrie 2026 / 31 decembrie 2025	**(144.049.522)**	**(29.472.421)**

Acțiunile proprii au fost achiziționate în conformitate cu aprobarea acordată de Adunarea Generală a Acționarilor și în conformitate cu Legea societăților comerciale nr. 31/1990. Acțiunile proprii nu conferă drept de vot și nu dau dreptul la dividende pe durata deținerii lor de către Societate.

La 19 aprilie 2021, Adunarea Generală extraordinară a acționarilor a aprobat listarea One United Properties SA pe piața reglementată a Bursei de Valori București.

La 10 octombrie 2024, Adunarea Generală Extraordinară a Acţionarilor Societăţii („Hotărârea AGEA") a aprobat următoarele:

> (i) consolidarea valorii nominale a unei acțiuni emise de Societate de la valoarea nominală de 0,2 RON/acțiune la valoarea nominală de 10 RON/acțiune, prin creșterea valorii nominale a acțiunilor concomitent cu reducerea numărului total de acțiuni (50 de acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune vor reprezenta o acțiune cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune)(„**Consolidarea valorii nominale**");

14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

(ii) propunerea Consiliului de Administrație de stabilire a unui preț în valoare de 46,225 RON/acțiune consolidată, pentru compensarea fracțiilor de acțiuni rezultate ca urmare a Consolidării Valorii Nominale. Prețul astfel propus a fost calculat prin înmulțirea sumei de 0,9245 RON (reprezentând valoarea medie de tranzacționare a acțiunii cu o valoare nominală de 0,2 RON, aferentă ultimelor 12 luni anterioare convocarii AGEA, ajustată corespunzător modificărilor generate de eventualele evenimente corporative din această perioadă, dacă este cazul) cu 50 (reprezentând valoarea raportului dintre valoarea nominală consolidată de 10 RON/acțiune) și valoarea nominală anterioară Consolidării Valorii Nominale (0,2 RON/acțiune));

Autoritatea Română de Supraveghere Financiară a eliberat certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare (CIIF) nr. AC-6031-1/29.01.2025 CIIF care atestă înregistrarea operațiunii de consolidare a valorii nominale a acțiunilor One United Properties, aprobată prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 10 octombrie 2024. Societatea a finalizat procesul de înregistrare pentru consolidarea valorii nominale la Depozitarul Central la 5 februarie 2025. După majorarea de capital social, capitalul social al Societății se ridică la 1.105.831.020 RON, împărțit în 110.583.102 acțiuni ordinare nominative, cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune.

La data de 29 aprilie 2025, au avut loc Adunările Generale Ordinară și Extraordinară a Acționarilor. În cadrul AGOA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare totală de 77.750.066,01 RON (sumă brută a dividendelor), corespunzătoare exercițiului financiar 2024, după cum urmează: (i) suma de 38.152.523,73 RON (sumă brută a dividendelor) a fost distribuită în avans în 2024, respectiv (ii) suma de 39.597.542,28 RON (sumă brută a dividendelor), se distribuie conform acestei hotărâri. Dividendele au fost plătite în mai 2025.

În data de 15 octombrie 2025 au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 39.493.149,84 RON (suma dividendului brut), mai puțin acțiunile proprii deținute de Societate la data convocării AGOA, din profitul net nedistribuit existent la 31 decembrie 2024. Dividendele au fost plătite în noiembrie 2025.

Societatea a primit de la Autoritatea de Supraveghere Financiară din România, Certificatul de Înregistrare a Instrumentelor Financiare (CIIF) nr. AC-6031-2/10.09.2025. CIIF certifică înregistrarea operațiunii de reducere a capitalului social cu 83.102 acțiuni ca urmare a Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 76 din data de 29.04.2025. Noul capital social a fost înregistrat la Depozitarul Central. În urma reducerii capitalului social, capitalul social al Societății, în valoare de 1.105.000.000 RON, este divizat în 110.500.000 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 10 RON pe acțiune.

Autoritatea de Supraveghere Financiară din România („ASF") a aprobat, la data de 25 iunie 2026, cererea Societății privind derularea unei oferte publice de cumpărare în numerar a propriilor acțiuni, astfel cum a fost aprobată prin Hotărârea Extraordinară a Acționarilor Societății nr. 79 / 15 octombrie 2025. Prețul de cumpărare stabilit este de 33 RON/acțiune, iar perioada de subscriere este cuprinsă între 01.07.2026 și 14.07.2026.

La data de 29 aprilie 2026, Societatea a organizat Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, distribuirea de dividende în valoare de 48.149.464 RON (valoarea brută a dividendelor), aferente exercițiului financiar 2025. Dividendele au fost plătite în luna iunie 2026.

La data de 15 octombrie 2025, Societatea a organizat Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor nr. 79. În cadrul AGA, acționarii au aprobat, printre altele, răscumpărarea de către Societate a propriilor acțiuni, prin derularea uneia sau mai multor oferte publice de cumpărare, cu plata în numerar, în vederea reducerii capitalului social al Societății.
Perioada de derulare a ofertei publice de cumpărare, cu plata în numerar, a propriilor acțiuni de către Societate a fost 01.07.2026–14.07.2026, în cadrul acesteia fiind răscumpărat un număr total de 4.307.178 de acțiuni, la un preț unitar de 33 RON/acțiune.
În conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 79 din 15 octombrie 2025, acțiunile dobândite de Societate în cadrul Ofertei (4.307.178 de acțiuni) vor fi ulterior anulate, în cadrul unei operațiuni de reducere a capitalului social, care urmează să fie supusă aprobării Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății.

În luna septembrie 2026, Societatea a primit din partea Autorității de Supraveghere Financiară din România Certificatul de Înregistrare a Instrumentelor Financiare (CIIF) nr. AC-6031-3/23.09.2026. CIIF atestă reducerea capitalului social cu un număr de 1.000.000 de acțiuni, ca urmare a Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 81 din data de 29.04.2026. În urma anulării celor 1.000.000 de acțiuni proprii deținute de Societate, reprezentând aproximativ 0,905% din capitalul social al Societății anterior anulării, capitalul social al acesteia a fost redus de la 1.105.000.000 RON la 1.095.000.000 RON.
În urma reducerii capitalului social, acesta este împărțit în 109.500.000 de acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 10 RON.
Întrucât acțiunile anulate erau acțiuni proprii deținute de Societate, anularea acestora nu determină diminuarea numărului de acțiuni deținute de acționarii existenți, ci conduce la creșterea proporțională a ponderii deținerilor acestora în capitalul social al Societății.

NOTA 14. CAPITALURI PROPRII (continuare)

(ii) Rezerva legală

Rezerva legală în sumă de 45.671.186 RON la 30 septembrie 2026 (31 decembrie 2025: 45.671.186 RON) este constituită în conformitate cu prevederile Legii Societăților Comerciale, conform căreia 5% din profitul contabil anual statutar este transferat în cadrul rezervelor legale până când soldul acestora atinge 20% din capitalul social al societății. Dacă această rezervă este utilizată integral sau parțial pentru acoperirea pierderilor sau pentru distribuirea sub orice formă (precum emisiunea de noi acțiuni conform Legii Societăților Comerciale), aceasta devine impozabilă.

Conducerea Grupului nu estimează ca va utiliza rezerva legală astfel încât să devină impozabilă (cu excepția cazului prevăzut de Codul fiscal, în care rezerva constituită de persoanele juridice care furnizează utilități societăților comerciale care se restructurează, se reorganizează sau se privatizează poate fi folosită pentru acoperirea pierderilor de valoare ale pachetului de acțiuni obținut în urma procedurii de conversie a creanțelor, iar sumele destinate reconstituirii ulterioare a acesteia sunt deductibile la calculul profitului impozabil).

Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezervă legală realizată se preia în cadrul rezultatului reportat la începutul exercițiului financiar următor celui pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale, de unde urmează a fi repartizat.

(iii) Alte rezerve de capital - plăți pe bază de acțiuni

Rezerva de plăți pe bază de acțiuni este utilizată pentru a recunoaște valoarea plăților pe bază de acțiuni decontate cu acțiuni furnizate angajaților cu funcții de conducere, ca parte a remunerației acestora.

La data de 29 aprilie 2026, Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) a aprobat termenii și condițiile, precum și semnarea și implementarea de către Societate a unui program de alocare a acțiunilor (de tip „***stock option plan***”) în beneficiul membrilor executivi ai Consiliului de Administrație pentru perioada 2026 – 2030 („SOP”). Programul a fost validat în cadrul ședinței Consiliului de Administrație din 23 martie 2026 și se referă la un algoritm privind acordarea anumitor bonificații către doi membri executivi ai Consiliului de Administrație al One United Properties SA, concretizate prin acordarea unui pachet de acțiuni, fără ca beneficiarii să plătească vreo sumă pentru acordarea și/sau exercitarea unei Opțiuni.

În cazul exercitării Opțiunilor, acțiunile nou emise sunt alocate de către societatea holding. Condițiile de performanță care trebuie îndeplinite pentru exercitarea Opțiunilor sunt: (a) deținerea calității de membru executiv al Consiliului de Administrație la Data Măsurării Performanței, (b) atingerea unui preț pe acțiune conform unui algoritm stabilit prin decizia Consiliului de Administrație și ulterior aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor și (c) condiții suplimentare de performanță: atingerea unei valori de piață per acțiune a Societății la finalul perioadei de aplicare a SOP, conform algoritmului stabilit prin decizia Consiliului de Administrație și ulterior aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor.

Acest plan de tip stock option („SOP”) poate deveni exigibil în următorii 5 ani, ca urmare a îndeplinirii condițiilor de performanță.

Îndeplinirea Condițiilor de Performanță va fi evaluată de membrii neexecutivi ai Comitetului de Remunerare al Societății prin raportare la media ponderată cu volumul tranzacționat aplicat prețurilor medii zilnice în perioada 01.10 – 31.12 (i) în cazul Condițiilor de Performanță de Bază, în anul evaluat, respectiv (ii) în cazul Condițiilor de Performanță Suplimentare, în anul 2030, astfel cum acestea sunt reflectate pe pagina web a Bursei de Valori București.

Pe baza condițiilor descrise mai sus, Grupul și beneficiarii au confirmat că toți termenii și condițiile au fost stabilite pentru planul de opțiuni pe acțiuni descris anterior, data acordării a avut loc și, prin urmare, Grupul a recunoscut o cheltuială în valoare de 31,07 milioane RON în primele 9 luni ale anului 2026 și, în corespondență, rezerva de capital aferentă.

15. ÎMPRUMUTURI ȘI CREDITE

Împrumuturile datorate la 30 septembrie 2026 și 31 decembrie 2025 se detaliază astfel:

Descriere	Moneda inițială	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Împrumuturi garantate			
Credite bancare scadente într-un an	EUR	155.470.845	235.183.896
Credite bancare scadente în mai mult de un an	EUR	1.854.093.840	1.252.423.052
Împrumuturi negarantate			
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	EUR	9.539	9.215
Împrumuturi de la acționarii minoritari scadente într-un an	RON	51.492	50.115
Împrumuturi de la entități afiliate scadente într-un an	EUR	11.644.721	-
Împrumuturi de la entități afiliate scadente în mai mult de un an	EUR	9.064.107	15.904.527
Împrumuturi de la alte entități scadente într-un an	EUR	41.024.338	-
Împrumuturi de la alte entități scadente în mai mult de un an	EUR	167.001.935	46.741.003
Total		**2.238.360.817**	**1.550.311.808**
din care:			
Termen lung		**2.030.159.882**	**1.315.068.582**
Termen scurt		**208.200.935**	**235.243.226**

Soldurile și tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt prezentate în Nota 24.

Ratele dobânzilor pentru împrumuturile bancare se raportează la EURIBOR plus marjele care variază de la 1,5% la 3%.

Unele dintre împrumuturile Grupului au, printre altele, indicatori privind raportul dintre valoarea activului și valoarea creditului și rata de acoperire a serviciului datoriei. Grupul a respectat indicatorii financiari aferenți facilităților de împrumut în anii 2026 și 2025.

Contractele de împrumut bancar conțin gajuri pe proiectele de dezvoltare imobiliară (terenuri și construcții în curs de execuție), precum și creanțe de la clienți și conturi bancare și antecontracte de vânzare.

La 29 septembrie 2025, filiala One United Tower SRL a încheiat o nouă facilitate de credit pentru investiții în valoare de până la 63,8 milioane EUR cu Banca Transilvania. Fondurile obținute din această facilitate au fost utilizate pentru rambursarea împrumutului bancar existent și pentru finanțarea activităților de creditare intragrup. Pentru a garanta facilitatea, societatea-mamă își gajează participația actuală și viitoare la One United Tower SRL, inclusiv drepturile și privilegiile aferente, ca garanție în favoarea băncii finanțatoare.

Contractul de împrumut bancar conține, de asemenea, garanții asupra terenurilor și clădirilor, precum și creanțe de la clienți și conturi bancare. Clauzele financiare atașate contractului de împrumut sunt: rata istorică de acoperire a serviciului datoriei, rata prognozată de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoare. Creditul bancar are o dată finală de rambursare în iunie 2035.
Soldul creditului la 30 septembrie 2026 este de 316,5 milioane RON (31 decembrie 2025: 312 milioane RON), din care scadent pe termen scurt – 13,1 milioane RON (31 decembrie 2025: 11 milioane RON).

În 23 iulie 2021, filialele One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA au semnat un contract de credit cu Banca Comercială Română SA, BRD Groupe Societe Generale SA și Erste Group Bank AG în valoare maximă de 78.000.000 EUR. Contractul de credit prevede respectarea anumitor indicatori financiari.

Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor și construcțiilor în curs, precum și creanțe din contracte de leasing, polițe de asigurare și împrumut acționar, conturi bancare și 100% din capitalul social al debitorilor. Societatea-mamă garantează fiecărei părți finanțatoare îndeplinirea punctuală care va acoperi diferențele de cost sau deficitul de numerar aferent.

Grupul, prin filiala sa, a semnat la data de 04 iulie 2024 un act adițional pentru majorarea unei facilități de credit contractată la 23 iulie 2021 pentru One Cotroceni Park Office SRL (“OCO1”) și One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL („OCO2”). Valoarea cu care a fost majorată facilitatea de credit este de 20 milioane EUR, împărțită între OCO1 (7,1 milioane EUR) și OCO2 (12,9 milioane EUR). Majorarea facilității de credit a fost acordată de Banca Comerciala Română SA și BRD Groupe Societe Generale SA și are ca scop rambursarea creditelor acționarilor precum și acoperirea altor costuri aferente tranzacției de majorare a facilității de credit. Indicatorii financiari aferenți contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoare activ și durata medie ponderată a contractului de leasing neexpirat. Creditul bancar are o dată finală de rambursare în iunie 2029.

15. ÎMPRUMUTURI ȘI CREDITE (continuare)

La 11 decembrie 2025, Grupul, prin intermediul filialei sale, a semnat un acord adițional la facilitatea de credit contractată la 23 iulie 2021 pentru One Cotroceni Park Office S.R.L. („OCO1") și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.R.L. („OCO2"), valoarea maximă totală a noii facilități devenind 119,1 milioane EUR, împărțită între OCO1 (69,33 milioane EUR) și OCO2 (49,74 milioane EUR). Convențiile financiare au rămas aceleași, iar data finală de rambursare a creditului bancar a fost actualizată la iunie 2032.
La 30 septembrie 2026, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office SRL este de 342 milioane RON (31 decembrie 2025: 350,7 milioane RON), din care pe termen scurt 12,1 milioane RON (31 decembrie 2025: 11,3 milioane RON).
La 30 septembrie 2026, soldul creditului aferent filialei One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL este de 250,8 milioane RON (31 decembrie 2025: 251,6 milioane RON), din care pe termen scurt 8,7 milioane RON (31 decembrie 2025: 8,1 milioane RON).

La 15 februarie 2022, Societatea, prin filiala One Mircea Eliade Properties SRL a contractat un credit bancar de la Garanti Bank în valoare totală de 44,5 mil. RON (echivalentul a 9 mil. EUR) și a utilizat integral această sumă. Creditul are o scadență de 10 ani. Contractul de credit bancar conține gajuri reprezentate de mai multe apartamente și locuri de parcare, precum și conturi bancare și o garanție corporativă emisă de societatea-mamă. La 20 martie 2024, filiala One Mircea Eliade Properties SRL, a contractat un credit bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 5.725.000 EUR. Creditul are o scadență de 4 ani. Contractul de credit bancar conține gajuri reprezentate de mai multe apartamente. Contractul de credit bancar conține o garanție prin care societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența creditului bancar contractat. Soldul creditelor la 30 septembrie 2026 este de 28,4 mil. RON (31 decembrie 2025: 28,3 mil. RON), din care pe termen scurt 4,3 milioane RON (31 decembrie 2025: 10,1 milioane RON).

La 27 iulie 2022, Societatea, prin filiala One Victoriei Plaza SRL (fosta MAM Imob Business Center SRL) a contractat un credit bancar de la Garanti Bank În valoare totala de 18,43 mil. EUR și a utilizat integral această sumă, deci soldul creditului la 30 septembrie 2026 este de 74,4 mil. RON (31 decembrie 2025: 76 mil. RON și dobânda aferentă în sold de 173.502 RON), din care scadent pe termen scurt 5,9 milioane RON (31 decembrie 2025: 5,6 milioane RON) . Împrumutul va fi rambursat integral până în iunie 2037. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului de birouri din Sos. Nicolae Titulescu nr. 29-31, creanțelor din contractele de închiriere și conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fideiusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent.

În T1 2023, Grupul, prin filiala Eliade Tower SRL a contractat un credit bancar de la Banca Garanti în valoare totală de 5 mil. EUR și a fost integral tras în ianuarie 2023. Creditul are o scadență de 5 ani. Contractul de împrumut bancar conține gajuri asupra clădirii de birouri „Eliade Tower", localizată în Bvd. Mircea Eliade, nr 18, București, creanțelor din contractele de închiriere și conturilor bancare. Data scadentă pentru rambursarea integrală este 19 ianuarie 2028. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fideiusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul creditului la 30 septembrie 2026 este de 7,7 milioane RON (31 decembrie 2025: 11,4 mil. RON și dobânda aferentă în sold de 39.896 RON), din care pe termen scurt 5,7 milioane RON (31 decembrie 2025: 5,3 mil. RON).

În data de 15 decembrie 2023, filiala One Gallery Floreasca SA (fosta One Proiect 15 SRL), a contractat un împrumut bancar de la Alpha Bank SA în valoare totală de 35,1 mil. EUR (o facilitate de împrumut de 30,5 mil. EUR și a doua facilitate de împrumut de 4,6 mil. EUR). Prima facilitate de împrumut are o scadență până la 30 martie 2034 și a doua facilitate a fost rambursată integral până la 30 septembrie 2026. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenului si clădirii deținute de Societate, precum și asupra creanțelor, conturilor bancare, activelor mobiliare și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Indicatorii financiari atașați contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului, aplicabili după 30.09.2026. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2026 este de 155,9 milioane RON (31 decembrie 2025: 108,1 milioane RON) din care pe termen scurt 7,4 milioane RON (31 decembrie 2025: 7,4 milioane RON).

În data de 08 februarie 2024, filiala One Floreasca Towers SRL a semnat un contract de împrumut cu First Bank pentru valoarea maximă de 11.000.000 EUR. Creditul are o maturitate de 3 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, de asemenea asupra a 1 apartament construit de Neo Floreasca Lake SRL, 1 apartament și 1 loc de parcare în dezvoltarea One Verdi Park, și asupra creanțelor din contractele de vânzare ale Societății și din polița de asigurare, precum și asupra conturilor bancare, contul de rezervă pentru serviciul datoriei și o garanție corporativă emisă de Societatea-mamă. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2026 este de 0 RON (31 decembrie 2025: 30,4 milioane RON), acesta fiind integral rambursat în cursul anului 2026. Toate gajurile au fost retrase.

În data de 01 martie 2024, filiala One Mamaia Nord SRL a contractat un împrumut bancar de la Libra Internet Bank S.A. în valoare totală de 11.500.000 EUR, sumă care a fost ulterior majorată cu 1 milion EUR în iunie 2026. Creditul are o maturitate de 4 ani. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra imobilului și a terenului deținut de societate, pe strada Aleea Lamia nr. 8, din Mamaia, Constanța, precum și asupra apartamentelor și a locurilor de parcare deținute de One Timpuri Noi SRL pe strada Ion Minulescu, nr. 13, bl. OTN, Municipiul București, Sector 3, precum și asupra conturilor bancare. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2026 este de 24,3 milioane RON (31 decembrie 2025: 26,97 milioane RON) din care pe termen scurt 22,4 milioane RON (31 decembrie 2025: 24,27 milioane RON).

15. ÎMPRUMUTURI ȘI CREDITE (continuare)

În data de 26 aprilie 2024, Societatea, prin filiala One Lake District SRL a contractat un împrumut bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 20.000.000 EUR. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenurilor, clădirilor și construcțiilor deținute de societate, precum și a creanțelor aferente vânzăriilor rezidențiale și a creanțelor viitoare aferente deciziilor de rambursare a TVA de la bugetul de stat și a conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat de un contract de fideiusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2026 este de 98,7 milioane RON (31 decembrie 2025: 80,58 milioane RON).

În 14 mai 2024, Societatea, prin filiala One Cotroceni Park SRL a contractat un credit bancar de la Banca Comerciala Intensa Sanpaolo Romania SA în valoare totală de 13.250.000 EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra a mai multe apartamente, spații comerciale și locuri de parcare, precum și a creanțelor și conturilor bancare. Contractul de credit bancar este garantat și de un contract de fideiusiune prin care Societatea mamă este garantor și care acoperă perioada până la scadența împrumutului bancar subiacent. Soldul împrumutului pentru această filială la 30 septembrie 2026 este de 28,6 milioane RON (31 decembrie 2025: 41,53 milioane RON), din care 26,3 milioane RON este scadent pe termen scurt (31 decembrie 2025: 37,4 milioane RON).

La 7 noiembrie 2024, Societatea, prin intermediul filialei Real Habitat Office Building SRL (fosta One Technology District SRL), a contractat o facilitate de credit la termen în valoare maximă de 37.500.000 EUR de la Erste Group Bank AG și o facilitate de TVA în valoare maximă de 19.902.000 RON de la Banca Comercială Română SA. Data rambursării este iunie 2033. Facilitatea de TVA de la Banca Comercială Română SA include o garanție corporativă prin care Societatea-mamă acționează ca garant și acoperă orice sumă datorată până la valoarea acordului de facilitate, pentru perioada până la scadența împrumutului bancar aferent. În ceea ce privește împrumutul contractat de la Erste Group Bank AG, Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume de până la 6.100.000 EUR care depășește bugetul total de construcție. Acordul de împrumut bancar include o ipotecă asupra părților sociale deținute de Societatea-mamă în filiala Real Habitat Office Building SRL, pentru un număr de 367.360 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 3.673.600 RON. Indicatorii financiari atașați contractului de împrumut sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului, raportul credit/cost și perioada medie ponderată de leasing care nu a expirat, aplicabile după 30.09.2026. Soldul împrumuturilor pentru această filială la 30 septembrie 2026 este de 206,8 milioane RON (31 decembrie 2025: 34,7 milioane RON), din care 10 milioane RON sunt credite pe termen scurt (31 decembrie 2025: 1,1 milioane RON).

La 17 decembrie 2024, Societatea, prin intermediul subsidiarei One M Hotel SRL, a contractat un împrumut bancar în valoare de 17.500.000 EUR de la Unicredit Bank SA. Contractul de împrumut bancar prevede gajuri asupra terenului, clădirilor, creanțelor, conturilor bancare și activelor mobiliare. Societatea-mamă va suporta plata oricărei sume de până la 10% din costurile totale de dezvoltare (inclusiv costuri de construcție: hard, soft și de finanțare) ale proiectului One M Hotel, care depășește bugetul estimat de dezvoltare, dar nu mai mult de suma maximă de 2.000.000 EUR. Acordul de împrumut bancar include o ipotecă asupra părților sociale deținute de Societatea-mamă în subsidiara One M Hotel SRL, pentru un număr de 4.050.000 de părți sociale, cu o valoare nominală totală de 40.500.000 RON. Indicatorii financiari atașati contractului de credit sunt: raportul de acoperire a serviciului datoriei, raportul credit/valoarea activului și raportul credit/cost, aplicabili începând cu 2027. Facilitatea de împrumut are scadență până în mai 2038. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2026 este de 59,1 milioane RON (31 decembrie 2025: 35,8 milioane RON), din care 1,1 milioane RON scadent pe termen scurt (31 decembrie 2025: 35.801 RON).

La data de 15 ianuarie 2025, Societatea, prin intermediul filialei sale One Lake Club SRL, a contractat un credit bancar de la Garanti Bank SA în valoare totală de 18.000.000 EUR. Contractul de credit bancar conține gajuri asupra terenurilor, clădirilor și construcțiilor deținute de societate și situate pe strada Marin Preda nr. 10 (active refinanțate), precum și creanțe aferente leasingului activelor refinanțate și conturilor bancare. Contractul de credit bancar conține o garanție prin care Societatea-mamă este garant și care acoperă perioada până la scadența creditului bancar aferent. Facilitatea de credit are scadență până în august 2029. Soldul creditului la 30 septembrie 2026 este de 0 RON (31 decembrie 2025: 29,48 milioane RON), întregul sold fiind rambursat în cursul anului 2026.

La data de 27 martie 2025, Societatea, prin intermediul filialei sale One North Lofts SRL, a contractat un împrumut bancar de la Patria Bank SA în valoare de până la 14.000.000 EUR pentru finanțarea/refinanțarea investițiilor proprii și refinanțarea împrumutului acționarilor. Contractul de împrumut bancar conține garanții asupra terenurilor, clădirilor și construcțiilor, creanțelor și conturilor de numerar. Facilitatea de credit are scadență până în martie 2028. Soldul împrumutului la 30 septembrie 2026 este de 41,6 milioane RON (31 decembrie 2025: 70 de milioane RON), din care scadent pe termen scurt 38,3 milioane RON (31 decembrie 2025: 63 de milioane RON).

În data de 30 aprilie 2026, filiala One Floreasca Towers a semnat un contract nou de credit cu Patria Bank pentru suma de 11 milioane EUR din care a utilizat 9,1 milioane EUR. Creditul are o maturitate de 24 luni, cu rambursarea finală la data maturității. Contractul de credit include gajuri asupra mai multor apartamente, creanțe și conturi bancare. Soldul creditului la data de 30 septembrie 2026 este de 51,4 milioane RON.

15. ÎMPRUMUTURI ȘI CREDITE (continuare)

La data de 28 mai 2026, Societatea și filialele sale, One High District SRL și One Lake Club SRL (denumite împreună „Împrumutații"), au încheiat cu UniCredit Bank SA un contract pentru o facilitate de credit în EUR, în valoare principală agregată inițială de 80.500.000 EUR, cu posibilitatea majorării acesteia până la o valoare principală agregată maximă de 140.000.000 EUR.
O parte din sumele finanțate vor fi utilizate pentru rambursarea unor împrumuturi intra-grup și/sau pentru acordarea de împrumuturi intra-grup către Societate în vederea finanțării primei transe a Programului aferent Ofertei de Cumparare aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 79 din 15 octombrie 2025, iar diferența va fi utilizată pentru acoperirea costurilor de construcție rămase aferente ambelor dezvoltări. Contractul de Credit susține astfel atât finalizarea și livrarea către clienți a dezvoltărilor One High District și One Lake Club, cat și implementarea primei tranșe a Programului aferent Ofertei Publice de Cumparare, în acord cu strategia Societății de a accesa finanțări bancare pe termen lung pentru proiectele sale de dezvoltare și pentru inițiativele de recompensare a acționarilor.

Finanțarea este garantată printr-un pachet de garanții în favoarea UniCredit Bank SA, în calitate de agent de garanție. Contractul de credit conține termeni și condiții, inclusiv declarații, angajamente și obligații financiare, precum raportul credit/valoarea activului și raportul de acoperire, uzuale pentru tranzacții de această natură.
Contractul de credit bancar include ipotecă asupra terenurilor și construcțiilor deținute de cele două filiale, precum și garanții asupra creanțelor, conturilor bancare și acțiunilor, precum și asupra contului Societății holding, reprezentând ipoteca de rang prioritar asupra Contului de Lichidități PTO, constituită sau care urmează să fie constituită de Societate (OUP) în favoarea Părților Garantate, pentru garantarea Obligațiilor Garantate.

Societatea-mamă: a) garantează față de fiecare parte finanțatoare îndeplinirea la termen de către fiecare Împrumutat a obligațiilor sale de finanțare a oricăror depășiri de costuri; b) garantează față de fiecare parte finanțatoare îndeplinirea la termen de către fiecare Împrumutat a obligației de a se asigura că data finalizării proiectului aferentă proiectului său are loc cel târziu la data stabilită; c) garantează față de fiecare parte finanțatoare îndeplinirea la termen de către fiecare Împrumutat a tuturor obligațiilor respective prevăzute în Documentele de Finanțare.
La data de 30 septembrie 2026, filiala One Lake Club SRL avea un sold restant al împrumuturilor în valoare de 176,4 milioane RON, iar filiala One High District SRL avea un sold restant al împrumuturilor în valoare de 146,9 milioane RON.

16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

Datoriile comerciale și alte datorii sunt detaliate după cum urmează:

Descriere	30 septembrie 2026	Pe termen scurt	Pe termen lung	31 decembrie 2025	Pe termen scurt	Pe termen lung
Furnizori	110.736.134	*110.736.134*	-	108.595.103	*108.595.103*	-
Furnizori facturi nesosite	28.098.202	*28.098.202*	-	23.949.224	*23.949.224*	-
Garanții de buna execuție reținute de la furnizori	119.783.979	*119.783.979*	-	85.891.754	*85.891.754*	-
Dividende	102.718	*102.718*	-	481.728	*481.728*	-
Alte impozite și taxe	2.112.539	*2.112.539*	-	678.702	*678.702*	-
Creditori diverși	8.479.924	*8.479.924*	-	12.507.464	*12.507.464*	-
Provizioane	644.213	-	*644.213*	706.451	-	*706.451*
Beneficiile angajaților	2.123.632	*2.123.632*	-	2.465.860	*2.465.860*	-
Alți creditori	47.900.983	*47.495.621*	*405.362*	47.899.732	*47.494.370*	*405.362*
Total datorii comerciale și alte datorii	**319.982.324**	***318.932.749***	***1.049.575***	**283.176.018**	***282.064.205***	***1.111.813***

Ciclul normal de exploatare al Grupului este de trei ani. Ca urmare, activele circulante și datoriile pe termen scurt includ elemente a căror realizare este destinată și/sau anticipată să aibă loc pe parcursul ciclului normal de exploatare al Grupului. Furnizori facturi nesosite reprezintă contravaloarea serviciilor executate de antreprenori și constructori recepționate pentru care facturile nu au fost emise la data raportării.

Garanțiile de bună execuție reținute de la furnizori reprezintă sume reținute din plățile datorate antreprenorilor în conformitate cu termenii contractuali ai contractelor de construcție sau de servicii. Aceste sume sunt destinate să asigure finalizarea corespunzătoare a lucrărilor și să acopere potențialele defecte identificate în timpul perioadei de garanție sau de răspundere pentru defecte. Reținerea este de obicei calculată ca un procent fix din valoarea lucrărilor efectuate sau a fiecărei facturi transmise de furnizor, așa cum este stipulat în contractul de bază. Sumele reținute sunt inițial recunoscute la valoarea reținută din facturile furnizorului și prezentate ca alte plăți. Garanțiile de bună execuție sunt, în general, eliberate la finalizarea și acceptarea formală a lucrărilor, o parte fiind de obicei eliberată la data finalizării proiectului, iar soldul rămas fiind eliberat după expirarea garanției contractuale, cu condiția să nu fi fost identificate defecte sau reclamații semnificative.
Conducerea consideră că valoarea contabilă a datoriilor comerciale aproximează valoarea lor justă.

17. AVANSURI ÎNCASATE DE LA CLIENȚI

Avansurile primite de la clienți se referă în principal la sumele încasate în baza contractelor de pre-vânzare pentru unități rezidențiale în curs de dezvoltare. Aceste sume sunt recunoscute ca datorii contractuale în conformitate cu IFRS 15 Venituri din contractele cu clienții până la transferul controlului asupra proprietății finalizate către client.

În România, modificările legislative recente introduse prin Legea nr. 207/2025 au stabilit garanții suplimentare pentru cumpărătorii de proprietăți imobiliare rezidențiale. Conform acestor prevederi, avansurile primite de la clienți trebuie, în general, depuse în conturi bancare dedicate proiectului de dezvoltare respectiv și pot fi utilizate în principal pentru finanțarea construcției proiectului respectiv. În plus, plățile în avans sunt de obicei legate de progresul construcției și sunt supuse anumitor limitări menite să sporească protecția cumpărătorului și transparența în tranzacțiile imobiliare.
Grupul monitorizează respectarea acestor cerințe legale și se asigură că avansurile primite de la clienți sunt gestionate și utilizate în conformitate cu cadrul de reglementare aplicabil.

La momentul semnării angajamentelor bilaterale de vânzare-cumpărare dintre promitent-vânzător și promitent-cumpărător, promitentul-vânzător se angajează să nu vândă, să nu greveze, să nu promită sau să ofere spre vânzare apartamentele (cu/fără locuri de parcare) unei terțe părți. Avansurile primite de la clienți scad în timp, în concordanță cu creșterea procentului de finalizare a dezvoltărilor rezidențiale.

Dezvoltator	Denumire proiect	Descriere	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
One Herăstrău Towers SRL	One Herăstrău Towers	Rezidențial	-	4.406.690
Skia Real Estate SRL	Skia Real Estate	Servicii	262.300	-
One Peninsula SRL	One Peninsula	Rezidențial	245	-
One Long Term Value SRL	One Long Term Value	Investiții imobiliare	5.581.494	4.562.574
One Mircea Eliade Properties SRL	One Floreasca City	Rezidențial	377.259	377.259
One Floreasca Towers SRL	One Floreasca Towers	Rezidențial	9.774.548	-
One North Lofts SRL	One North Lofts	Rezidențial	274.428	274.428
One Verdi Park SRL	One Verdi Park	Rezidențial	938.466	510.873
One Lake District SRL	One Lake District	Rezidențial	-	41.226.594
One Plaza Athenee SRL	One Athenee	Rezidențial	980.637	8.611.040
One City Club SRL	One Floreasca Club	Rezidențial	25.271.476	34.081.008
One Mamaia Nord SRL	One Mamaia Nord	Rezidențial	3.379.599	15.122.845
One High District SRL	One High District	Rezidențial	6.432.118	6.432.118
Eliade Tower SRL	Eliade Tower	Investiții imobiliare	14.797.200	17.259.260
One Cotroceni Towers SRL	One Cotroceni Towers	Rezidențial	152.831.497	153.520.955
X Architecture Engineering SRL	X Architecture	Servicii de arhitectură	224.528	224.528
One Proiect 18 SRL	One City District	Investiții imobiliare	101.288.727	101.288.727
One Proiect 19 SRL	One Floreasca Sunset	Rezidențial	-	9.309.890
One Academy Club	One Academy Club	Rezidențial	68.594.996	77.712.161
One Proiect 21 SRL	One Proiect 21	Investiții imobiliare	24.444.960	24.444.960
One Cotroceni Park Office Faza 2 SRL	One Cotroceni Park Office Faza 2	Investiții imobiliare	-	192.414
Bucur Obor SA	Bucur Obor	Investiții imobiliare	1.000	1.482
Total			**415.455.478**	**499.559.806**

Descriere	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Avansuri de la clienți în legătură cu portofoliul de proprietăți rezidențiale (datorii contractuale)	244.070.621	308.419.491
Avansuri de la clienți în legătură cu investițiile imobiliare	171.384.857	191.140.315
Total	**415.455.478**	**499.559.806**

18. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE

Veniturile contractuale provin din construcția de apartamente.
Veniturile Grupului includ venituri aferente contractelor de construcție, recunoscute pe parcursul derulării contractului, în funcție de stadiul de execuție al contractului încheiat cu clientul.

Veniturile din vânzarea proprietăților inventariate și a proprietăților rezidențiale în curs de dezvoltare sunt detaliate astfel:

Descriere	30 septembrie 2026	30 septembrie 2025
Vânzări proprietăți inventariate finalizate		
Vânzări - One Verdi Park	1.447.337	36.516.707
Vânzări - One Herastrau Towers	*255.012*	1.953.514
Vânzări - One Cotroceni Park	*13.389.102*	32.015.740
Vânzări - Neo Floreasca Lake	*161.815*	642.391
Vânzări - One Mamaia Nord	*352.440*	-
Vânzări - One Timpuri Noi SRL	*221.793*	1.543.108
Vânzări - One Mamaia Nord - faza 2	*1.999.435*	16.456.794
Vânzări - One Floreasca Towers	*24.652.014*	76.199.595
Vânzări - One North Lofts	*2.088.198*	45.752.435
Vânzări - One High District	*56.433.030*	215.963.802
Vânzări - One Lake Club	*72.533.240*	304.455.696
Vânzări proprietăți rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Venituri contractuale - One Peninsula	*55.274.417*	54.426.197
Venituri contractuale - One Herastrau Vista	*2.895.028*	36.516.744
Venituri contractuale – One Modrogan	*4.575.616*	18.921.036
Venituri contractuale - One Lake District	*92.027.887*	122.793.313
Venituri contractuale - One Cotroceni Towers	*689.458*	(1.288.038)
Venituri contractuale - One Plaza Athenee	*7.630.403*	12.807.520
Venituri contractuale – One Academy Club	*19.768.622*	-
Venituri contractuale – One Mamaia Nord – faza 3	*15.072.532*	-
Venituri contractuale – One City Club	*8.809.532*	-
Venituri contractuale – One Floreasca Sunset	*52.320.240*	-
Total venituri din contractele cu clienții	**432.597.151**	**975.676.554**

Costul vânzărilor de proprietăți rezidențiale este detaliat mai jos:

	30 septembrie 2026	30 septembrie 2025
Costul cu vânzarea de proprietăți inventariate finalizate		
Cost de vânzare – One Mircea Eliade	-	2.106.053
Cost de vânzare - One Verdi Park	*1.989.952*	14.878.152
Cost de vânzare - One Herastrau Towers	-	354.213
Cost de vânzare - One Cotroceni Park	*8.422.408*	24.653.020
Cost de vânzare - Neo Floreasca Lake	-	17.175
Cost de vânzare - One Mamaia Nord	*5.132*	-
Cost de vânzare - One Timpuri Noi SRL	*95.041*	1.751.939
Cost de vânzare - One Mamaia Nord - faza 2	*(1.454.925)*	12.888.632
Cost de vânzare - One Floreasca Towers	*14.235.851*	51.292.902
Cost de vânzare - One North Lofts	*3.106.634*	43.159.725
Cost de vânzare – One High District	*32.596.528*	138.660.695
Cost de vânzare – One Lake Club	*36.788.755*	161.980.205
Costurile cu vânzarea proprietăților rezidențiale în curs de execuție, din care:		
Cost contractual - One Peninsula	*54.886.081*	26.396.217
Cost contractual - One Herastrau Vista	*4.778.802*	20.240.563
Cost contractual – One Modrogan	*1.879.467*	10.844.527
Cost contractual - One Lake District	*73.423.888*	87.990.596
Cost contractual - One Cotroceni Towers	*666.508*	(1.308.316)
Cost contractual - One Plaza Athenee	*5.171.523*	8.143.905
Cost contractual – One Academy Club	*14.790.787*	-
Cost contractual – One Mamaia Nord – faza 3	*15.223.738*	-
Cost contractual – One City Club	*9.121.496*	-
Cost contractual – One Floreasca Sunset	*46.270.686*	-
Total costuri cu vânzarea	**321.998.352**	**604.050.203**

18. VENITURI NETE DIN PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE (CONTINUARE)

În primele 9 luni ale anului 2026, proiectele One High District si One Lake Club au fost finalizate, iar recepția acestora a fost efectuată. În scopul asigurării comparabilității, vânzările și costurile aferente au fost reclasificate și pentru anul 2025, din categoria proprietăților în curs de dezvoltare în categoria proprietăților finalizate din stocuri.

19. VENITURI NETE DIN ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE

Grupul a încheiat contracte de leasing pe portofoliul său de imobile de birouri. Închirierile de imobile de birouri au de obi cei perioade de leasing cuprinse între 5 și 10 ani și includ clauze care să permită actualizarea periodică în sens crescător a ch iriei în funcție de condițiile de piață predominante. Unele contracte de leasing conțin opțiuni de reziliere înainte de sfârșitul perioadei de leasing.

Detalii despre chiria netă anuală sunt prezentate mai jos:

30 septembrie 2026	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	76.804.600	77,84%	26.198.680	103.003.280	79,37%
Comercial	20.076.539	20,35%	4.667.560	24.744.098	19,07%
Altele	1.792.587	1,82%	237.078	2.029.666	1,56%
Total	**98.673.726**	**100,00%**	**31.103.318**	**129.777.044**	**100,00%**

30 septembrie 2025	Venituri din chirii	% Venituri din chirii	Venituri din servicii către chiriași	Total	% în total
Birouri	68.542.893	76,10%	25.875.605	94.418.498	78,42%
Comercial	19.805.433	21,99%	4.454.515	24.259.948	20,15%
Altele	1.718.672	1,91%	0	1.718.672	1,43%
Total	**90.066.998**	**100,00%**	**30.330.120**	**120.397.118**	**100,00%**

În activitatea de birouri, sunt incluse în principal veniturile generate de One United Tower, One Cotroceni Park Office , One Cotroceni Park Office Faza 2 și One Victoriei Plaza cu o pondere de 95% în veniturile totale din închirierea birourilor la 30 septembrie 2026.

În activitatea comercială sunt incluse veniturile generate de Bucur Obor.

Valoarea netă a stimulentelor de leasing, acordate chiriașilor care nu au fost încă amortizate integral este inclusă în situația poziției financiare la „Investiții imobiliare" la 30 septembrie 2026 și 30 septembrie 2025.

Contractele de leasing operațional, în care Grupul este locator, se referă la investiții imobiliare deținute de Grup cu perio ade de leasing cuprinse între 3 și 15 ani, cu opțiune de prelungire. Locatarul nu are opțiunea de a cumpăra proprietatea la expirarea perioadei de închiriere.

Anumite costuri de exploatare suportate de Grup în legătură cu proprietățile sale, inclusiv utilități, întreținere și alte cheltuieli aferente proprietăților, sunt refacturate chiriașilor prin taxe de servicii, în conformitate cu termenii contracte lor de închiriere. Aceste costuri sunt recunoscute în profit sau pierdere la momentul suportării lor, concomitent cu recunoașterea veniturilor corespunzătoare din taxe de servicii.

Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților care nu sunt recuperabile de la chiriași sunt recunoscute drept costuri ale proprietarului și nu sunt refacturate. Aceste cheltuieli sunt recunoscute în profit sau pierdere pe măsură ce sunt suportate.

	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30 septembrie 2026	**30 septembrie 2025**
Venituri din servicii către chiriași	31.103.318	30.330.120
Costuri cu servicii către chiriași	(31.103.318)	(30.330.120)
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	(6.764.539)	(6.083.917)
Costuri nete	**(6.764.539)**	**(6.083.917)**

20. CHELTUIELI DE INTERMEDIERE VÂNZARI ȘI CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

	Perioada de 9 luni încheiată la	
Descriere	**30 septembrie 2026**	**30 septembrie 2025**
Comisioane de intermediere vânzări	7.810.005	5.426.388
Comisioane de intermediere vânzări - birouri	4.147.114	5.546.319
Total	**11.957.119**	**10.972.707**

Comisioanele intermedieri vânzări sunt înregistrate și plătite pentru semnarea de promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare de apartamente sau contracte de închiriere.

21. CHELTUIELI GENERALE DE ADMINISTRAȚIE

Cheltuielile generale de administrație se detaliază astfel:

	Perioada de 9 luni încheiată la	
Descriere	**30 septembrie 2026**	**30 septembrie 2025**
Comisioane bancare și asimilate	542.704	254.294
Comisioane, onorarii și consultanță juridică	11.684.131	9.162.073
Marketing, publicitate și promovare	11.917.862	10.497.544
Contabilitate, audit și alte servicii de consultanță	1.779.066	1.811.035
Servicii administrare	1.836.719	1.743.057
Alte servicii administrative	10.115.663	7.906.333
Amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale	4.086.326	3.521.188
Salarii și contribuții asimilate	12.333.122	9.941.031
Tranzacții cu plată pe bază de acțiuni	31.074.547	325.734
Amortizarea activelor aferente dreptului de utilizare	230.697	361.672
Total	**85.600.837**	**45.523.961**

22. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli de exploatare se detaliază astfel:

	Perioada de 9 luni încheiată la	
Descriere	**30 septembrie 2026**	**30 septembrie 2025**
Donații și sponsorizări	8.270.299	2.084.154
Cheltuieli cu creanțele nerecuperabile scoase din evidență	629	120.994
Cheltuieli cu provizioanele și ajustările pentru depreciere	4.972.755	7.498.401
Penalități contractuale	922.566	828.072
Alte cheltuieli de exploatare	2.007.380	819.982
Total	**16.173.629**	**11.351.603**

23. REZULTATUL FINANCIAR NET

Veniturile și cheltuielile financiare se detaliază astfel:

	Perioada de 9 luni încheiată la	
Descriere	**30 septembrie 2026**	**30 septembrie 2025**
Venituri din dobânzi	(18.028.681)	(12.509.496)
Alte venituri financiare	(144.482)	(169.440)
Venituri financiare totale	**(18.173.163)**	**(12.678.936)**
Cheltuieli cu dobânzile	47.836.504	37.442.819
Alte cheltuieli financiare	4.374.203	2.233.844
Rezultat net din diferențe de curs valutar	52.688.687	22.481.348
Cheltuieli financiare totale	**104.899.394**	**62.158.011**
Total rezultat financiar net – (câștig)/pierdere	**86.726.231**	**49.479.075**

24. ENTITĂȚILE AFILIATE

În cursul normal al activității, Grupul efectuează tranzacții cu personalul cheie din conducere (conducerea executivă și administratori). Volumul acestor tipuri de tranzacții se regăsește în tabelul de mai jos:

Remunerații membri cheie din conducere	**30 septembrie 2026**	**30 septembrie 2025**
Beneficii pe termen scurt angajați	516.477	578.142

Entitățile afiliate cu care Grupul a efectuat tranzacții la 30 septembrie 2026 sunt:

Nume	**Țara**	**Tip de afiliere**
Andrei Liviu Diaconescu	Romania	Acționar și membru cheie din conducere
Victor Căpitanu	Romania	Acționar și membru cheie din conducere
Vinci Invest SRL	Romania	Alte entități afiliate
Liviu Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Interior Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Lemon Office Design SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investments SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Invest Partners SRL	Romania	Alte entități afiliate
Element Investiții Imobiliare SRL	Romania	Alte entități afiliate
Reinvent Energy SRL	Romania	Entitate asociată
One Herăstrau Office Properties SRL	Romania	Entitate asociată
Glass Rom Invest SRL	Romania	Entitate asociată
CCT & ONE AG	Elveția	Entitate asociată
CC Trust Group AG	Elveția	Alte entități afiliate
CCT & One Properties SA	Luxemburg	Entitate asociată
Skia Financial Services SRL	Romania	Entitate asociată
MK Discount SRL	Romania	Entitate asociată
Sunset Lake Investitii SRL	Romania	Entitate asociată
Prestige Hospitality SRL	Romania	Entitate asociată
Vinci Ver Holding SRL	Romania	Acționar și altă entitate afiliată
OA Liviu Holding SRL	Romania	Acționar și altă entitate afiliată
Conarg SA	Romania	Acționar și altă entitate afiliată
Binbox Global Services SRL	Romania	Acționar și altă entitate afiliată, până în mai 2026
Mado Center SRL	Romania	Acționar și altă entitate afiliată
Ines Group SRL	Romania	Acționar și altă entitate afiliată, începând cu mai 2026
Tomcatone Hospitality SRL	Romania	Entitate asociată
Dragos-Horia Manda	Romania	Membru cheie din conducere până în aprilie 2026, acționar minoritar al Grupului
Claudio Cisullo	Elveția	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Marius-Mihail Diaconu	Romania	Membru cheie din conducere, acționar minoritar al Grupului
Augusta Dragic	Romania	Membru cheie din conducere
Dirk Pahlke	Germania	Membru cheie din conducere, aprilie 2024 – aprilie 2026
Uwe Kruger	Elveția	Membru cheie din conducere, începând cu aprilie 2026
Costel Lionachescu	Romania	Membru cheie din conducere, începând cu aprilie 2026

24. ENTITĂȚILE AFILIATE (CONTINUARE)

Tabelul de mai jos oferă detalii privind valoarea totală a tranzacțiilor încheiate cu entitățile afiliate în perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2026 și 30 septembrie 2025, precum și soldurile cu entitățile afiliate la 30 septembrie 2026 și 31 decembrie 2025:

Natura soldului	Categorii de entități afiliate	Situația poziției financiare (sume datorate (către)/de la)	
		30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Creanțe și asimilate aferente bunurilor și serviciilor vândute	Membri cheie din conducerea Grupului	-	14.464
	Asociați	14.680.562	11.623.621
	Alte entități afiliate	34.050.752	30.482.667
Avansuri plătite pentru achiziții de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	11.940.657	16.139.338
	Alte entități afiliate	51.580.727	29.439.486
Datorii aferente bunurilor și serviciilor plătite	Membri cheie din conducerea Grupului	3.755	3.755
	Asociați	14.080.084	27.970.382
	Alte entități afiliate	17.526.236	7.096.445
Dividende plătite în timpul anului, net de impozit	Membri cheie din conducerea Grupului	2.037.120	4.124.858
	Alte entități afiliate	26.878.851	44.222.551
Plăți în avans primite	Alte entități afiliate	14.677.065	23.171.266
	Entități asociate	-	2.103.598

Natura tranzacției	Categoria entității afiliate	Contul de profit și pierdere (venit/(cheltuială))	
		perioada de 9 luni 2026	perioada de 9 luni 2025
Vânzări de bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	(26.918.434)	(3.492.491)
	Alte entități afiliate	24.339.785	33.194.276
Venituri din dividende	Asociați	144.482	122.240
Achiziții de diverse bunuri și servicii	Membri cheie din conducerea Grupului	-	-
	Asociați	64.811.131	71.479.986
	Alte entități afiliate	35.306.696	3.859.344

Împrumuturi de la entitățile afiliate	An	Cheltuieli cu dobânzile	Sume datorate entităților afiliate
Societăți – alte entități afiliate	2026	813.355	20.708.827
	2025	1.431.813	15.904.527

Împrumuturi acordate entităților afiliate		Venituri din dobânzi	Sume acordate entităților afiliate
Împrumuturi acordate entităților asociate	2026	938.961	35.926.881
	2025	13.160	15.551.351

25. CÂȘTIG PE ACȚIUNE

Calculul rezultatului pe acțiune pentru anul încheiat la 30 septembrie 2026 și 30 septembrie 2025 s-a bazat pe rezultatul net al perioadei în valoare de 84.889.330 RON (30 septembrie 2025: 353.190.973 RON) și pe acțiunile ordinare medii ponderate în circulație în timpul anului.

RON	30 septembrie 2026	30 septembrie 2025
Rezultatul net al perioadei	84.889.330	353.190.973
Număr mediu ponderat al acțiunilor în circulație	110.455.556	110.573.868
Câștig pe acțiune de bază	0,7685	3,1942
Câștig pe acțiune diluat	0,7501	3,1807

26. ANGAJAMENTE

Prin contractele încheiate cu clienții, Grupul se obligă sa livreze la timp, în condiții de înaltă calitate, apartamentele care sunt subiectul contractelor încheiate. Alte obligații care rezultă din contractele încheiate cu clienții: apartamentele nu au fost și nu sunt scoase din circuitul civil; nu fac obiectul nici unui contract de închiriere; nu fac obiectul nici unui litigiu; nu este începută nicio formă de executare silită; nu au fost aduse drept aport la constituirea vreunei societăți comerciale; nu sunt înstrăinate sau ipotecate; sunt libere de orice sarcini.

Până la finalizarea lucrărilor de dezvoltare pentru hotelurile aflate în proprietate, Grupul a încheiat contracte de administrare hotelieră cu un operator hotelier terț pentru operarea proprietăților hoteliere deținute de filialele One Downtown SRL și One M Hotel SRL. Operatorul administrează hotelul în numele Grupului în conformitate cu standardele de operare convenite și are dreptul la comisioane de administrare, așa cum sunt specificate în contract. Grupul își păstrează dreptul de proprietate asupra proprietății și a activelor aferente, precum și beneficiile economice asociate.

Societatea prin filiala sa, One Park Line SRL (fosta One Proiect 16 SRL), a încheiat un antecontract de vânzare cumpărare pentru achiziția mai multor terenuri situate în București, la un preț total de 17 mil. EUR. Tranzacția va fi implementată în mai multe etape și este supusă mai multor condiții legate de obținerea autorizației de construire.

Societatea prin filiala sa, One Herăstrău City SRL, a încheiat un contract pentru achiziția unui teren de 36.869 mp pe Bd. Poligrafiei nr. 50 și 52-54, în sectorul 1 din București, împreună cu 19 clădiri vechi construite pe acesta, care vor fi demolate. Valoarea tranzacției este de aproximativ 60 mil. EUR, din care 10% vor fi plătite în numerar (până la 30 septembrie 2026 s-a plătit o sumă de 1,7 mil. EUR), iar restul se va compensa cu o parte din apartamentele care vor fi construite în acest proiect viitor. Transferul de proprietate se va face numai la îndeplinirea condițiilor convenite stabilite în contract (obținerea autorizației de construire în termen de maxim 5 ani de la data semnării contractului).

Societatea prin filiala sa, One Proiect 20 SRL a încheiat un antecontract pentru achiziționarea unui teren pe strada Petricani 5A, în suprafață de 25.073 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 11,6 mil. EUR, din care s-au plătit 0,97 mil. EUR. Suma rămasă de 10,7 mil. EUR va fi plătită după semnarea acordului final care se preconizează a fi încheiat în aprilie 2027. Tranzacția este supusă mai multor condiții și se va finaliza doar dacă se obține autorizația de construire pentru dezvoltare.

Subsidiara ONE Proiect 24 SRL, controlată integral de Companie, a semnat un antecontract de vânzare-cumpărare pentru achiziția mai multor terenuri situate într-o zonă de referință a orașului Sibiu, cu o suprafață totală de aproximativ 28.825 mp, împreună cu construcțiile existente. Această tranzacție marchează intrarea One United Properties pe piața din Sibiu, și reprezintă un pas important în strategia de extindere a Companiei, continuând seria proiectelor consacrate de dezvoltări rezidențiale premium din București și Constanța. Finalizarea tranzacției este condiționată de îndeplinirea unor condiții suspensive, inclusiv emiterea autorizației finale de construire, estimată pentru finalul anului 2026.

Societatea prin filiala sa, One Proiect 22 SRL, a încheiat un contract pentru achiziția unui teren în Constanța, Faleza Nord-Pescarie, în suprafață de 34.800 mp. Valoarea tranzacției este de aproximativ 16 mil. EUR. Prețul de achiziție va fi plătit în conformitate cu acordul final al părților, prin compensare cu o parte din dezvoltarea finalizată. Plata se va efectua conform calendarului și condițiilor stabilite în contractul de vânzare-cumpărare și se preconizează că va fi efectuată la finalizarea dezvoltării.

27. CONTINGENȚE

Grupul, în desfășurarea normală a activității, a acordat garanții pentru calitatea apartamentelor pe o perioadă de 3 ani și este obligat, prin legislația națională, să garanteze proiectarea construcției pe întreaga durată de viață a construcției. Grupul constituie provizioane pentru cea mai bună estimare a administratorilor cu privire la toate pretențiile legale cunoscute și la toate acțiunile juridice aflate în desfășurare. Grupul beneficiază de consiliere juridică cu privire la șansele de succes pentru aceste pretenții și acțiuni și nu a constituit provizioane acolo unde administratorii consideră, pe baza opiniilor consilierilor juridici, că acțiunea este puțin probabil să aibă șanse de succes.

Sistemul fiscal românesc este în continuă dezvoltare, fiind supus unor interpretări și modificări constante, uneori aplicate retroactiv. Termenul de prescripție pentru perioadele fiscale este de 5 ani. Conducerea Grupului consideră că datoriile fiscale ale Grupului au fost calculate și înregistrate conform prevederilor legale.

Există mai multe procese în care entitățile Grupului sunt implicate în desfășurarea normală a activității, lucru care, în cazul unui rezultat negativ, poate afecta operațiunile Grupului. Cu toate acestea, analizând stadiul acestor procese la data emiterii situațiilor financiare, Grupul anticipează că nu vor avea un impact semnificativ.

Lucrările la proiectul One Modrogan sunt suspendate conform unei hotărâri judecătorești pronunțate care are ca obiect anularea planului urbanistic (PUZ) și a autorizației de construire (AC). Mai multe litigii legate de aceast eveniment sunt în derulare, dar încă nu s-a luat o decizie finală. Conducerea Grupului a evaluat problema împreună cu consilierul juridic și a concluzionat că proiectul va fi finalizat și, prin urmare, nu va fi necesară rambursarea sumelor primite de la clienți și că activele aferente proiectelor sunt recuperabile. Conducerea Grupului nu consideră probabilitatea unei ieșiri de beneficii economice și, prin urmare, nu sunt înregistrate provizioane în acest sens. Cu toate acestea, este identificată o datorie contingentă în legătură cu obligațiile față de clienți în cazul unei hotărâri definitive adverse în cazul litigiului.

La 30 septembrie 2026, Grupul a recunoscut vânzări în valoare de 166,1 milioane RON (2025: 161,5 milioane RON) și a înregistrat costuri cu vânzări de 95,5 milioane RON (2025: 93,6 milioane RON) în legătură cu proiectul One Modrogan. Bilanțul Grupului include stocuri în valoare de 40,3 milioane RON (31 decembrie 2025: 39,5 milioane RON) și active contractuale în valoare de 20,6 milioane RON (31 decembrie 2025: 16 milioane RON), alături de plăți în avans de la clienți în valoare totală de 145,5 milioane RON (31 decembrie 2025: 145,5 milioane RON). În plus, conducerea Grupului a depus o cerere de garanție prin care a solicitat despăgubiri de 71,7 milioane EUR de la Municipiul București pentru prejudicii cauzate prin eliberarea de documente care ulterior au fost considerate ilegale. Această cerere este în prezent suspendată până la finalizarea litigiilor menționate mai sus.

O decizie a Curții Constituționale a Romaniei emisă în data de 9 aprilie 2025 reprezintă o schimbare semnificativă, având un impact pozitiv asupra stabilității juridice a sectorului imobiliar din Romania. Decizia a declarat neconstituțională hotărârea Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 10/2015, care permitea anularea autorizațiilor de construire aflate în litigiu, în cazul în care acestea se aflau în litigiu la momentul anulării Planului Urbanistic Zonal (PUZ) aferent. Această interpretare genera incertitudine juridică și contrazicea prevederile art. 23 din Legea nr. 554/2004, care stipulează clar că anularea unui PUZ produce efecte doar pentru viitor.
În urma acestei decizii, regula inițială este restabilită: odată emisă legal, o autorizație de construire rămane valabilă chiar dacă PUZ-ul pe baza căruia a fost emisă este ulterior anulat. Prin urmare, decizia CCR confirmă că anularea PUZ-ului nu afectează autorizațiile existente, indiferent dacă acestea sunt contestate în instanță. Aceasta decizie reafirmă protecția juridică a drepturilor deja dobândite prin acte administrative.
Decizia CCR stabilește un cadru juridic mai previzibil și mai sigur pentru planificare, investiții și construcții în Romania, fiind eliminat riscul pierderii autorizațiilor din cauza anulării PUZ-urilor. Pe scurt, decizia aduce un plus de certitudine juridică în sectorul imobiliar, încurajand o creștere stabilă și restabilind încrederea investitorilor în piața dezvoltărilor imobiliare din România.

28. EVENIMENTE ULTERIOARE

Grupul a achiziționat un teren în suprafață de 5.755 mp, situat pe strada Barbu Văcărescu nr. 110-112, Sectorul 2, București, în vederea dezvoltării unui nou proiect imobiliar cu funcțiuni mixte, cu o valoare brută estimată a dezvoltării (GDV – Gross Development Value) de 130 milioane EUR. Valoarea tranzacției se ridică la 10 milioane EUR. Proiectul este conceput ca o nouă destinație pentru ospitalitate și locuire în zona Florească – Barbu Văcărescu, urmând să îmbine componente rezidențiale cu spații comerciale și spații de lucru la nivelurile inferioare ale clădirii.

Societatea a decis convocarea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor (AGOA) și a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor (AGEA) pentru data de 09.11.2026 (prima convocare), respectiv pentru data de 10.11.2026 (a doua convocare), în cazul în care nu se întrunește cvorumul necesar desfășurării primei ședințe. Pe ordinea de zi sunt incluse mai multe puncte supuse aprobării acționarilor, printre care și distribuirea de dividende ordinare interimare.

28. EVENIMENTE ULTERIOARE (continuare)

În data de 9 noiembrie 2026, One United Properties a semnat un acord de investiţie în ORA by Casa Tua, alăturându-se ca partener al Fortune International Group, dezvoltatorul acestui proiect rezidenţial şi mixt cu 77 de etaje, situat în cartierul Brickell din Miami, Florida, marcând intrarea Companiei pe piaţa imobiliară din Miami. Compania va investi prin intermediul One 1210 Brickell SRL, un vehicul de investiţii cu sediul în România, care, împreună cu un co-investitor, va angaja 43 de milioane USD. Contribuţia Companiei va fi de 15 milioane USD, diferenţa fiind finanţată de alţi co-investitori. Proiectul, al cărui cost total de dezvoltare este estimat la peste 1 miliard USD, va cuprinde 533 de reşedinţe sub brandul Casa Tua, livrate complet mobilate, iar începerea lucrărilor de construcţie este programată pentru T1 2027.

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate au fost aprobate de către Conducerea Societății, au fost autorizate spre emitere la 10 noiembrie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

_____	_____
VICTOR CĂPITANU	**VALENTIN-COSMIN SAMOILĂ**
Administrator	**Director Financiar**