



București, 21 martie 2024

Stimați acționari,

Așteptăm cu nerăbdare să vă întâmpinăm la Adunarea Generală a Acționarilor, care va avea loc pe **25 aprilie 2024**, în București și online.

Ordinea de zi a Adunării Generale a Acționarilor (AGA) este familiară celor care ne-au urmărit activitatea încă de la IPO-ul nostru de acum doi ani. Cu toate acestea, dorim să vă atragem atenția asupra a două puncte importante de pe ordinea de zi a Adunării Generale Extraordinare: propunerea de **ridicare a drepturilor de preferință de subscriere pentru o potențială majorare de capital social** și o **potențială emisiune de obligațiuni**.

În ultimii doi ani, sectorul imobiliar la nivel global a fost marcat de provocări semnificative, numeroși dezvoltatori confruntându-se cu dificultăți majore pentru a-și susține activitatea. În cazul ONE, implementarea unei strategii conservatoare și prudente în gestionarea riscurilor pe parcursul ultimilor 15 ani, ne-a permis să menținem în ultimii 2 ani un **indicator Loan-to-Value (LTV) scăzut, de 28%**, să finalizăm 1.430 de unități doar în 2023, și să gestionăm pe parcursul anului trecut, dezvoltări în valoare de peste 1,5 miliarde de euro. Toate aceste realizări au avut loc într-un cadru în care presiunile din piață au afectat majoritatea concurenților noștri.

Managementul financiar prudent și bilanțul solid al companiei noastre au fost aspecte apreciate de piață. De la IPO-ul ce a avut loc la jumătatea anului 2021, acțiunile ONE au oferit acționarilor un randament total de 27% exprimat în euro. În aceeași perioadă, în contextul unui cost crescut al capitalului, indicele EPRA, un reper pentru dezvoltatorii imobiliari listați în Europa, a înregistrat o scădere de 37%. Cu alte cuvinte, acest lucru înseamnă că, de la momentul listării, ONE a **depășit cu aproximativ 60% performanța** altor companii similare din Europa. În decursul acestor 2 ani și 8 luni, am reușit să atragem aproximativ 105 milioane de euro prin intermediul unui IPO și al unui SPO, capital pe care l-am utilizat pentru a accelera creșterea companiei noastre.

Privind spre viitor, anticipăm o perioadă de creștere puternică pentru sectorul imobiliar, în special în București. Conform proiecțiilor guvernamentale, PIB-ul României va atinge pragul de **350 de miliarde de euro în 2024**. Istoric, aportul economic al Bucureștiului la PIB-ul național a fost de peste 28%, ceea ce sugerează că PIB-ul capitalei s-ar putea ridica la cel puțin **98 de miliarde de euro în 2024**. Suntem convinși că potențialul orașului nostru este unul uriaș, iar acest lucru se reflectă în obiectivele noastre pentru One United Properties - astfel, ne propunem să dublăm afacerea până în 2030 și să o multiplicăm de patru ori până în 2035, valorificând trendul ascendent al Bucureștiului și angajamentul nostru pentru dezvoltări de înaltă calitate și sustenabile.

Vom vorbi mai multe despre viziunea noastră strategică în cadrul **Capital Markets Day**, care va avea loc pe 4 aprilie în București, inclusiv despre cum atragerea de capital nou ne poate sprijini în realizarea obiectivelor noastre de dezvoltare.



După cum vă amintiți, în perioada iunie - august 2022, am realizat cu succes o **majorare de capital prin intermediul unui SPO**, oferind drepturi de preferință acționarilor noștri. Reflectând asupra acestei inițiative, recunoaștem că ne-am confruntat cu provocări generate de procesele lungi și complexitatea birocratică specifică legislației românești. Aceste obstacole au influențat negativ prețul acțiunilor și lichiditatea acestora pe o durată de patru luni.

Chiar dacă One United Properties este o companie de dimensiuni semnificative, având **active ce depășesc valoarea de 1 miliard de euro** la finalul anului 2023, ne caracterizează o flexibilitate remarcabilă. Cu o echipă de bază de aproximativ 100 de persoane, ne mândrim cu agilitatea și rapiditatea noastră în luarea deciziilor. Suntem mereu în căutarea de noi oportunități și pregătiți să le valorificăm. În acest sens, anticipăm posibilitatea atragerii unor investitori instituționali globali de calibrul în cadrul One United Properties în viitorul apropiat. Cu toate acestea, este esențial să le propunem o structură de tranzacție eficientă și rapidă, care să minimizeze impactul asupra pieței. Considerăm că această potențială tranzacție, preconizată să se desfășoare prin intermediul unui ABB (Accelerated Book Building), va aduce beneficii tuturor acționarilor, consolidând capitalul propriu al companiei, diversificând baza de investitori și sprijinind astfel dezvoltarea noastră continuă.

Acestea sunt principalele motive pentru care dorim să solicităm sprijinul dumneavoastră pentru ridicarea drepturilor de preferință în vederea unei **majorări a capitalului social cu până la 20% din valoarea actuală a acestuia**. Pentru adoptarea acestei decizii, este necesar ca 85% dintre acționari să participe la AGA, iar un minimum de 75% din voturi trebuie să fie exprimate în favoarea propunerii. Având în vedere argumentele expuse, Consiliul de Administrație recomandă cu încredere aprobarea acestei măsuri.

Este o practică uzuală pentru majoritatea companiilor europene să obțină astfel de aprobări în cadrul AGA, având ca scop principal facilitarea unei execuții rapide a unei operațiuni care să corespundă cerințelor investitorilor instituționali globali.

Chiar dacă am fi putut propune delegarea către Consiliul de Administrație a prerogativei de a majora capitalul social cu până la 50% din valoarea actuală a capitalului social, am propus ca valoarea capitalului autorizat să fie limitată la 20%, deoarece aceasta este ceea ce credem că este necesar **în următorii trei ani**. Intenționăm să atragem capital prin una sau mai multe oferte publice, dar doar în condițiile unei piețe favorabile și dacă evaluăm că este în avantajul tuturor acționarilor noștri. Considerăm astfel că este doar o chestiune de timp, în special datorită îmbunătățirii sentimentului investitorilor față de sectorul imobiliar și a interesului global în creștere pentru piața de capital din România, stimulat de potențiala reclasificare a României de către MSCI, de la piața de frontieră la piața emergentă.

Nu în ultimul rând, dorim să vă asigurăm că intenția noastră este exclusiv aceea de a realiza o **majorare de capital social prin aport în numerar** potrivit acestei aprobări. Prin urmare, acordul dumneavoastră pentru ridicarea drepturilor de preferință nu va fi utilizat pentru implementarea unui Plan de Alocare de Acțiuni (SOP) sau pentru conversii de acțiuni în cadrul unor tranzacții de M&A.



În ceea ce privește obligațiunile, preferăm finanțarea bancară în detrimentul emiterii de obligațiuni, dat fiind nivelul actual ridicat al ratelor de dobândă. Totuși, anticipăm posibilitatea scăderii acestor rate, iar în următorii 2-3 ani, piața de obligațiuni ar putea deveni o opțiune viabilă de finanțare. Desfășurarea unei emisiuni de obligațiuni semnificative, în valoare de până la **300 de milioane de euro**, ne-ar permite să ne optimizăm costurile de finanțare și să refinanțăm împrumuturile existente cu soluții de finanțare mai avantajoase. În eventualitatea în care acest scenariu devine viabil, dorim să avem susținerea dumneavoastră pentru a începe negocierile cu băncile și consultanții pentru a derula această potențială tranzacție.

Sperăm că aceste detalii vă oferă o perspectivă clară a planurilor noastre de finanțare pe termen mediu și că vom beneficia de **încrederea și sprijinul dumneavoastră** în cadrul următoarei AGA.

Co-CEO și membri executivi ai Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Andrei-Liviu Diaconescu