



Către: Bursa de Valori București

Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumente și Investiții Financiare

RAPORT CURENT NR. 75/2025

Conform prevederilor Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și Regulamentului Autorității de Supraveghere Financiară nr. 5/2018 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile art. 99 din Codul Bursei de Valori București, Titlul II, Emitenți și Instrumente Financiare.

Data raportului:	04.09.2025
Denumirea entității emitente:	One United Properties S.A.
Sediul social:	București Sectorul 1, Strada Maxim Gorki, Nr. 20
Nr. Reg. Com.:	J2007021705402
Cod unic de înregistrare:	22767862
Capital social:	1.105.000.000 RON
Număr de acțiuni emise:	110.500.000 acțiuni ordinare
Simbol	ONE
Piața de tranzacționare:	Bursa de Valori București, Segmentul Principal, Categoria Premium

Evenimente importante de raportat: Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor One United Properties S.A. întrunită în data de 04 septembrie 2025

One United Properties S.A. (denumita în continuare „Compania”) informează piața și acționarii cu privire la faptul că Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor a avut loc în data de 04 septembrie 2025 la ora 10:00. Adunarea a fost prezidată de Dl. Marius-Mihail Diaconu, în calitate de Membru al Consiliului de Administrație. Cvorumul legal și statutar a fost constituit la prima convocare.

Hotărârile adoptate de Adunarea Generală Extraordinară sunt anexate acestui raport curent.

Președinte al Consiliului de Administrație
Claudio Cisullo



HOTĂRĂRILE ADUNĂRII GENERALE EXTRAORDINARE A ACȚIONARILOR ONE UNITED PROPERTIES S.A.

București Sectorul 1, Strada Maxim Gorki, Nr. 20

J2007021705402, CUI 22767862, EUID: ROONRC.J2007021705402,

capital social subscris și integral vărsat înregistrat: 1.105.831.020 RON

capital social subscris și integral vărsat în curs de înregistrare: 1.105.000.000 RON

Nr. 77 din 4 septembrie 2025

Acționarii **ONE UNITED PROPERTIES S.A.**, cu sediul social în București Sectorul 1, Strada Maxim Gorki, Nr. 20, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J2007021705402, CUI 22767862, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J2007021705402, capital social subscris și integral vărsat înregistrat: 1.105.831.020 RON („**OUP**” sau „**Societatea**”) s-au întrunit astăzi, 4 septembrie 2025, ora 10:00 (ora României) la adresa One Tower, etajul 16, Calea Floreasca nr. 165, Sector 1, București, România, în Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor („**AGEA**”), la prima convocare, potrivit convocatorului publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, numărul 3421 din 24 iulie 2025, pe website-ul Anunțul Bursa în data de 25 iulie 2025 și în Ziarul Bursa numărul 136 din data de 28 iulie 2025.

În urma constatării îndeplinirii condițiilor legale și statutare pentru desfășurarea AGEA și dezbaterilor asupra chestiunilor listate pe ordinea de zi, acționarii prezenți au adoptat următoarele hotărâri, care au fost corespunzător consemnate în procesul-verbal de ședință:

HOTĂRÂREA NR. 1

În prezența acționarilor reprezentând 73,6962% (81.495.561 acțiuni) din capitalul social și 74,2895% (81.495.561 drepturi de vot) din totalul drepturilor de vot, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 99,9933% (81.463.817 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență, cu votul „împotriva” al acționarilor reprezentând 0,0067% (5.447 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență (existând 10.339 abțineri și 15.958 voturi neexprimate):

Se aprobă:

Alegerea dlui Alexandru-Victor Savi-Nims în calitate de secretar de ședință al AGEA, având datele de identificare disponibile la sediul Societății.



HOTĂRÂREA NR. 2

În prezența acționarilor reprezentând 73,6962% (81.495.561 acțiuni) din capitalul social și 74,2895% (81.495.561 drepturi de vot) din totalul drepturilor de vot, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 99,9687% (81.455.699 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență, cu votul „împotriva” al acționarilor reprezentând 0,0313% (25.527 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență (existând 14.299 abțineri și 36 voturi neexprimate):

Se aprobă:

Contractarea de către subsidiara ONE UNITED TOWER S.R.L., persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în București, Sector 1, Str. Maxim Gorki nr. 20, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2017020317401, (EUID) ROONRC.J2017020317401, având cod unic de înregistrare 38586064 („OUT”), de la o bancă finanțatoare a unei facilități de credit de investiții în sumă de până la maximum 63.800.000 EUR ce va fi utilizată pentru rambursarea în integralitate a creditului existent contractat de OUT de la Banca Transilvania S.A., pentru rambursarea creditelor existente contractate de OUT de la asociați și pentru acordare împrumuturi intragrup (denumită în continuare „Facilitatea OUT”), în următorii termeni și condiții:

- În scopul garantării Facilității OUT, Societatea (i) va putea constitui în favoarea băncii finanțatoare o ipotecă mobilă asupra tuturor părților sociale prezente și viitoare deținute de Societate în capitalul social al OUT, precum și asupra tuturor drepturilor și accesoriilor atașate acestora care vor garanta Facilitatea OUT și celelalte costuri aferente în legătură cu acestea; și OUT (ii) va putea constitui garanții proprii (inclusiv sub forma ipotecilor imobiliare, ipotecilor mobiliare, oricăror alte garanții de orice fel), în conformitate cu decizia organului statutar competent al OUT care va fi adoptată în acest sens; și
- În contextul contractării Facilității OUT, Societatea va putea încheia un contract de subordonare a creanțelor rezultând din creditele acordate OUT, precum și a dividendelor sau altor distribuiri de sume datorate de către OUT asociaților săi.

HOTĂRÂREA NR. 3

În prezența acționarilor reprezentând 73,6962% (81.495.561 acțiuni) din capitalul social și 74,2895% (81.495.561 drepturi de vot) din totalul drepturilor de vot, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 99,9616% (81.452.610 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență, cu votul „împotriva” al acționarilor reprezentând 0,0384% (31.313 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență (existând 11.538 abțineri și 100 voturi neexprimate):

Se aprobă:

Majorarea facilităților de credit existente cu suma de maximum 42.459.357 EUR (ce va fi ajustată, inclusiv pentru soldul restant al împrumutului existent, la data utilizării), suplimentar față de facilitățile de credit contractate conform contractului de credit încheiat



În data de 23.07.2021, cu modificările ulterioare („**Contractul de Credit**”), de către filialele ONE COTROCENI PARK OFFICE S.R.L. (denumită anterior One Cotroceni Park Office S.A.), înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2020007032404, (EUID) ROONRC.J2020007032404, având cod unic de înregistrare 42688380 („**OCPO**”) și ONE COTROCENI PARK OFFICE FAZA 2 S.R.L. (denumită anterior One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A.), înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2020006838407, (EUID) ROONRC.J2020006838407, având cod unic de înregistrare 42671346, („**OCPO2**”), ce va fi acordată de BANCA COMERCIALA ROMANA S.A. și BRD GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. (împreună „**Părțile Finanțatoare**”), pentru scopul plății oricăror costuri (incluzând costurile de majorare și costuri datorate terțelor părți (de ex. costuri notariale și avocațiale)), finanțarea contului de rezervă pentru serviciul datoriei, rambursarea creditelor asociați și reducerea și plata capitalului social („**Facilitățile de Credit Suplimentare OCPO și OCPO2**”), precum și încheierii unora sau mai multor contracte-cadru, contracte de suport de credit, confirmare, tranzacție, anexă sau a unui alt contract care urmează a fi încheiat între OCPO, OCPO2, BANCA COMERCIALA ROMANA S.A. și BRD GROUPE SOCIETE GENERALE S.A., în calitate de contrapărți de hedging, în scopul acoperirii împotriva riscului de plată a dobânzii (Swap) plătibile pentru minimum 70% din Facilitățile de Credit Suplimentare OCPO și OCPO2 („**Contractele de Hedging**”), în următorii termeni și condiții:

- În scopul garantării de către Societate a Facilităților de Credit Suplimentare OCPO și OCPO2 și a Contractelor de Hedging, precum și a oricăror alte sume accesorii datorate sau care ar putea fi datorate în temeiul sau în legătură cu acestea, Societatea va putea constitui garanții și ipoteci, având în vedere calitatea sa de asociat majoritar al OCPO și OCPO2 și beneficiul societar aferent Societății constituirii de garanții reale și personale, în favoarea Părților Finanțatoare similar cu cele deja aprobate prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 57/26.05.2021, prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 16/27.07.2021 și prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 70/25.04.2024, respectiv (a) câte o ipotecă mobilă asupra părților sociale deținute de către Societate în OCPO și OCPO2, (b) o ipoteca mobilă asupra oricăror și a tuturor creanțelor prezente și viitoare, inclusiv celor născute în temeiul contractelor de împrumut încheiate între Societate, în calitate de împrumutător, și fiecare dintre OCPO și OCPO2, în calitate de împrumutați; și (c) o garanție personală prin care Societatea se obligă să acopere orice neîndeplinire a obligațiilor de plată ale OCPO și/sau OCPO2, sub rezerva termenilor agreeți în Contractul de Credit, prin încheierea de acte adiționale la contractele existente (inclusiv prin reafirmarea, consolidarea și modificarea Contractului de Credit) și/sau prin încheierea unor noi contracte, astfel cum va fi agreeat cu Părțile Finanțatoare (împreună „**Garanțiile Suplimentare**”), precum și reafirmarea, consolidarea și modificarea aranjamentelor de subordonare existente în favoarea Părților Finanțatoare.

HOTĂRÂREA NR. 4



În prezența acționarilor reprezentând 73,6962% (81.495.561 acțiuni) din capitalul social și 74,2895% (81.495.561 drepturi de vot) din totalul drepturilor de vot, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 99,9739% (81.464.723 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență, cu votul „împotrivă” al acționarilor reprezentând 0,0261% (21.231 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență (existând 7.752 abțineri și 1.855 voturi neexprimate):

Se aprobă:

Participarea Societății (în calitate de asociat majoritar al OCPO, respectiv al OCPO2) la, și votarea în favoarea tuturor și oricăror hotărâri ale adunării generale a asociaților OCPO, respectiv OCPO2, având ca obiect, fără limitare, următoarele:

- aprobarea oricăror acte adiționale la Contractul de Credit (inclusiv sub forma unui act de modificare și reafirmare a Contractului de Credit) pentru a reflecta Facilitățile de Credit Suplimentare OCPO si OCPO2, precum si modificarea oricăror alți termeni comerciali;
- aprobarea Contractelor de Hedging;
- aprobarea oricăror acte adiționale la contractele de garanție existente și a oricăror contracte de garanție noi asupra bunurilor mobile și imobile acestora (astfel cum vor fi descrise în detaliu în fiecare hotărâre a asociaților), precum și efectuarea oricăror și a tuturor formalităților de publicitate cu privire la acestea, inclusiv înscrieri în cartea funciară/cărțile funciare relevante, înscrieri în Registrul Național de Publicitate Mobiliară și Registrul Comerțului;
- aprobarea oricăror confirmări și modificări (dacă va fi cazul) la aranjamentele de subordonare existente în favoarea Părților Finanțatoare;
- aprobarea oricăror alte contracte în temeiul sau în legătură cu Contractul de Credit și a oricăror alte documente de finanțare.

HOTĂRÂREA NR. 5

În prezența acționarilor reprezentând 73,6962% (81.495.561 acțiuni) din capitalul social și 74,2895% (81.495.561 drepturi de vot) din totalul drepturilor de vot, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 99,9750% (81.466.294 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență, cu votul „împotrivă” al acționarilor reprezentând 0,0250% (20.396 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență (existând 7.040 abțineri și 1.831 voturi neexprimate):

Se aprobă:

Împuternicirea membrilor executivi ai Consiliului de Administrație, cu puteri depline și individuale, cu dreptul de sub-delegare, astfel încât, în numele și pe seama Societății, să negocieze, să semneze, să predea sau să livreze documentația aferentă facilităților și garanțiilor aprobate conform punctelor 2 – 4 de pe ordinea de zi și să ia sau să determine să se ia oricare și toate măsurile pe care membrii executivi ai Consiliului de Administrație le vor considera necesare, corespunzătoare sau recomandabile pentru a duce la



îndeplinire hotărârile ce vor fi adoptate conform punctelor 2 - 4 de pe ordinea de zi, inclusiv, fără limitare:

- a) să negocieze, să semneze și să livreze, în numele și pe seama Societății, contractele de credit, actele adiționale și de rescieri a contractelor de credit, contractele de garanție, actele adiționale la contractele de garanție, contractele sau declarațiile de subordonare sau actele adiționale și de rescieri a contractelor sau declarațiilor de subordonare, precum și orice alte documente ce trebuie emise sau semnate de Societate pentru a da eficiență hotărârilor de la punctele 2 - 4 de pe ordinea de zi și orice corespondență care urmează a fi semnată și transmisă conform sau în legătură cu acestea, fiind înțeles că membrii executivi ai Consiliului de Administrație sunt autorizați și împuterniciți să convină, în numele Societății, asupra oricăror amendamente, modificări sau schimbări care urmează a fi aduse la acestea (dacă va fi cazul, inclusiv înlocuirea instituțiilor de credit care va acorda facilitățile, garanții), oricare alte contracte, documente sau instrumente la care Societatea este parte sau se intenționează să fie parte, după cum vor considera corespunzător, cu respectarea prevederilor legale și ale Actului Constitutiv;
- b) să înregistreze orice garanții, acte adiționale la contractele de garanție, contracte de credite, acte adiționale și de rescieri a contractelor de credit, contracte de ipotecă mobilă asupra părților sociale, contracte sau declarații de subordonare (dacă este necesar) sau acte adiționale și de rescieri a contractelor sau declarațiilor de subordonare, precum și orice alte documente ce trebuie emise sau semnate de Societate pentru a da eficiență hotărârilor conform punctelor 2 - 4 de pe ordinea de zi, la care Societatea este parte sau se intenționează să fie parte, dacă este necesar, și să îndeplinească oricare și toate formalitățile și să ia orice alte măsuri necesare, corespunzătoare sau recomandabile, pentru a conferi efecte depline hotărârilor conform punctelor 2 - 4 de pe ordinea de zi (inclusiv, fără limitare la, înregistrarea care urmează a se face la Registrul Național de Publicitate Mobilă, Registrul Comerțului sau reprezentarea și semnarea oricăror documente necesare în fața notarului public sau oricăror alte persoane, instituții, autorități cu competențe în privința înregistrării în orice registre publice;
- c) să reprezinte individual Societatea la adunarea generală a asociaților subsidiarelor la care se referă hotărârile conform punctelor 2 - 4 de pe ordinea de zi în vederea aprobării facilităților și garanțiilor aprobate în temeiul acestora; și
- d) în măsura în care în structurile de finanțare, astfel cum acestea vor fi aprobate de către instituțiile de credit relevante, vor apărea ulterior condiții noi sau modificatoare față de cele de mai sus, membri executivi ai Consiliului de Administrație al Societății sunt împuterniciți împreună să decidă, cum vor considera de cuviință, cu privire la orice aspecte care nu au fost menționate și aprobate conform punctelor 2 - 4 de pe ordinea de zi (inclusiv, dar nelimitându-se la constituire de garanții, noi condiții financiare etc.), cu respectarea limitelor prevăzute în cadrul hotărârilor care vor fi aprobate conform punctelor 2 - 4 de pe ordinea de zi, a Actului Constitutiv și a prevederilor legale aplicabile.

HOTĂRÂREA NR. 6



În prezența acționarilor reprezentând 73,6962% (81.495.561 acțiuni) din capitalul social și 74,2895% (81.495.561 drepturi de vot) din totalul drepturilor de vot, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 99,9811% (81.471.799 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență, cu votul „împotrivă” al acționarilor reprezentând 0,0189% (15.423 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență (existând 6.488 abțineri și 1.851 voturi neexprimate):

Se aprobă:

Stabilirea datei de:

- 25 septembrie 2025 ca dată de înregistrare pentru identificarea acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârilor adoptate de către AGEA, în conformitate cu prevederile art. 87 (1) din Legea nr. 24/2017; și
- 24 septembrie 2025 ca “ex-date” calculată în conformitate cu prevederile art. 2 alin. (2) lit. (I) din Regulamentul nr. 5/2018.

Întrucât nu sunt aplicabile acestei AGEA, acționarii nu vor decide asupra celorlalte aspecte descrise de art. 176 alin. (1) din Regulamentul nr. 5/2018, cum ar fi data participării garantate și data plății.

HOTĂRÂREA NR. 7

În prezența acționarilor reprezentând 73,6962% (81.495.561 acțiuni) din capitalul social și 74,2895% (81.495.561 drepturi de vot) din totalul drepturilor de vot, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 99,9934% (81.471.383 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență, cu votul „împotrivă” al acționarilor reprezentând 0,0066% (5.350 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență (existând 6.428 abțineri și 12.400 voturi neexprimate):

Se aprobă:

Împuternicirea membrilor executivi ai Consiliului de Administrație și/sau a Directorilor Societății, acționând împreună sau individual, cu posibilitatea de subdelegare, ca în numele și pe seama Societății, cu putere și autoritate deplină, să semneze orice documente, inclusiv hotărârea AGEA, să depună și să solicite publicarea în Monitorul Oficial al României partea a IV-a a hotărârii, să ridice orice documente, să îndeplinească orice formalități necesare în fața Oficiului Registrului Comerțului, precum și în fața oricărei alte autorități, instituții publice, persoane juridice sau fizice, precum și să execute orice operațiuni, în vederea aducerii la îndeplinire și asigurării opozabilității hotărârilor ce urmează să fie adoptate de către AGEA.

Prezenta hotărâre a fost redactată și semnată în numele și pe seama acționarilor, astăzi, 4 septembrie 2025, în 2 (două) exemplare originale, de către președintele de ședință, dl. Marius-Mihail Diaconu, și secretarul de ședință, Alexandru-Victor Savi- Nims.