



ONE UNITED PROPERTIES S.A.

București Sectorul 1, Strada Maxim Gorki, Nr. 20

J40/21705/2007, CUI 22767862, EUID: ROONRC.J40/21705/2007,

capital social subscris și integral vărsat: 759.530.863 RON

(„Societatea”)

Convocator privind Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale acționarilor societății

ONE UNITED PROPERTIES S.A.

convocate pentru data de 25/26 aprilie 2024

Număr de ieșire 1326 din 20 martie 2024

Consiliul de administrație al Societății **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. J40/21705/2007, CUI 22767862, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J40/21705/2007, capital social subscris și integral vărsat: 759.530.863 RON („OUP” sau „Societatea”),

În temeiul Legii nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare („**Legea Societăților**”), Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare („**Legea nr. 24/2017**”), Regulamentului nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare („**Regulamentul nr. 5/2018**”) și a actului constitutiv al Societății („**Actul Constitutiv**”),

Convoacă:

Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor Societății („AGOA”) pentru data de 25 aprilie 2024, ora 10:00 AM, la adresa One Tower, et. 17, Calea Floreasca nr. 165, Sector 1, București, România, la care vor participa toți acționarii Societății înregistrați în registrul acționarilor (ținut de Depozitarul Central S.A.) până la sfârșitul zilei de 12 aprilie 2024 stabilită ca dată de referință („**Data de Referință**”). În caz de neîntrunire a cvorumului de validitate la prima convocare, o a doua ședință a AGOA se va desfășura la data de **26 aprilie 2024, ora 10:00 AM**, în același loc și cu aceeași ordine de zi și având aceeași Dată de Referință; și

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății („AGEA”) pentru data de 25 aprilie 2024, ora 11:00 AM, la adresa One Tower, et. 17, Calea Floreasca nr. 165, Sector 1, București, România, la care vor participa toți acționarii Societății înregistrați în registrul acționarilor (ținut de Depozitarul Central S.A.) până la sfârșitul zilei de 12 aprilie 2024 stabilită ca Dată de Referință. În caz de neîntrunire a cvorumului de validitate la prima



convocare, o a doua ședință a AGEA se va desfășura la data de **26 aprilie 2024, ora 11:00 AM**, în același loc și cu aceeași ordine de zi și având aceeași Dată de Referință.

Ordinea de zi pentru Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor:

1. Aprobarea alegerii dlui Alexandru-Victor Savi-Nims în calitate de secretar de ședință al AGOA și a dnei Anca Minescu în calitate de secretar tehnic al AGOA, ambii având datele de identificare disponibile la sediul Societății.
2. Aprobarea situațiilor financiare anuale individuale și consolidate întocmite pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, însoțite de raportul anual întocmit de Consiliul de Administrație și de raportul auditorului independent. În anul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, Societatea a înregistrat: (a) la nivel consolidat, profit net în valoare de 449.618.530 RON respectiv (b) la nivel individual, profit net în valoare de 149.509.955 RON din care se constituie rezerva legală de 7.575.453 RON, rezultând un profit net distribuibil de 141.934.502 RON.
3. Aprobarea distribuirii de dividende în valoare de 75.880.983,42 RON (dividend brut) aferent anului financiar 2023, după cum urmează: (i) suma de 37.940.491,71 RON (dividend brut) a fost distribuită anticipat ca urmare a Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății nr. 67 din 9 octombrie 2023, respectiv (ii) suma de 37.940.491,71 RON (dividend brut), reprezentând un dividend brut per acțiune de 0,01 RON, urmează a fi distribuită potrivit prezentei hotărâri. În măsura în care la data de înregistrare aplicabilă vor fi înregistrate acțiuni de trezorerie, acestea nu vor da dreptul la dividende.
4. Aprobarea descărcării de gestiune a Consiliului de Administrație pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2023.
5. Aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru exercițiul financiar 2024, în conformitate cu materialele de prezentare AGOA.
6. Aprobarea Raportului de Remunerare a conducerii Societății pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, întocmit de Comitetul de Nominalizare și Remunerare al Societății, în conformitate cu materialele de prezentare AGOA.
7. Aprobarea alegerii membrilor Consiliului de Administrație, dintre candidații propuși de Comitetul de Nominalizare și Remunerare al Societății și acționarii Societății, pentru un mandat de un (1) an, începând cu data Hotărârii AGOA. Candidații care au fost propuși de către Comitetul de Nominalizare și Remunerare al Societății sunt următorii:



- Claudio Cisullo;
 - Victor Căpitanu;
 - Andrei-Liviu Diaconescu;
 - Dragoș-Horia Manda;
 - Marius-Mihail Diaconu;
 - Augusta Valeria Dragic; și
 - Dirk Pahlke.
8. Aprobarea alegerii unui nou membru al Comitetului de Risc și Audit, dintre candidații propuși de Comitetul de Nominalizare și Remunerare al Societății și acționarii Societății, pentru un mandat de un (1) an, începând cu data Hotărârii AGOA, a cărei remunerație anuală netă va fi egală cu echivalentul în lei al sumei de 4.000 EUR, aceasta urmând a fi plătită în 12 tranșe lunare egale. Candidatul care a fost propus de către Comitetul de Nominalizare și Remunerare al Societății este domnul Eduard Pavel.
9. Aprobarea remunerației fixe a membrilor neexecutivi ai Consiliului de Administrație pentru mandatele începute cu data AGOA, respectiv suma de 1.500 EUR pe lună (sumă netă) (plătibilă în EUR membrilor neexecutivi ai Consiliului de Administrație care sunt nerezidenți în România, respectiv plătibilă în echivalent în lei membrilor neexecutivi ai Consiliului de Administrație care sunt rezidenți în România) plătibilă fiecărui membru neexecutiv, la care se va adăuga, după caz, suma de 500 EUR pe lună (sumă netă) (plătibilă în EUR membrilor neexecutivi ai Consiliului de Administrație care sunt nerezidenți în România, respectiv plătibilă în echivalent în lei membrilor neexecutivi ai Consiliului de Administrație care sunt rezidenți în România), pentru ocuparea funcției de Președinte de Comitet constituit la nivelul Consiliului de Administrație.

Pentru anul 2024, plata remunerației fixe se va efectua într-o singură tranșă în perioada dintre data ultimei ședințe a Consiliului de Administrație din an și 31 decembrie 2024. Nivelul de remunerație astfel stabilit va avea în vedere participarea membrilor respectivi la cel puțin cinci (5) ședințe ale Consiliului de Administrație pe an. În caz de absență nemotivată sub minimul astfel prevăzut, remunerația anuală totală va fi redusă cu 20% per absență.

Suplimentar remunerației fixe acordate conform celor de mai sus, membrilor neexecutivi ai Consiliului de Administrație li se va putea acorda remunerație variabilă, sub forma opțiunilor acordate în conformitate cu programul de alocare a acțiunilor (de tip „stock option plan”), în conformitate cu hotărârea care se va aproba conform punctului 10 de pe ordinea de zi, precum și sub forma oricăror bonusuri de performanță ale căror quantum și acordare vor putea fi stabilite prin hotărâri viitoare ale AGOA.



10. Aprobarea unui program de alocare a acțiunilor (de tip „stock option plan”) către membrii neexecutivi ai Consiliului de Administrație și angajații Societății, precum și către membrii organelor de conducere și angajații oricăror subsidiare ale Societății, („Planul SOP”), în conformitate cu materialele de prezentare AGOA, precum și aprobarea numărului de acțiuni care pot fi acordate în conformitate cu Planul SOP, respectiv a condițiilor de performanță aplicabile, membrilor neexecutivi ai Consiliului de Administrație pentru Perioada de Performanță (astfel cum este acest termen definit în Planul SOP) aferentă anului financiar 2024, în conformitate cu materialele de prezentare AGOA.
11. Aprobarea modificării politicii de remunerare a Societății, în conformitate cu materialele de prezentare AGOA.
12. Aprobarea numirii Deloitte Audit S.R.L. pentru un mandat de 3 (trei) ani începând cu data hotărârii AGOA și până la data de 25/26 aprilie 2027 pentru revizuirea situațiilor financiare individuale și consolidate ale Societății începând cu exercițiul financiar ce se va încheia la 31 decembrie 2024, precum și autorizarea Consiliului de Administrație, în numele și pe seama Societății, cu putere și autoritate depline:
 - să negocieze termenii și condițiile mandatului Deloitte Audit S.R.L., precum și să negocieze, probe și semneze orice documente, respectiv să îndeplinească orice acte și fapte juridice necesare, utile sau oportune în legătură cu cele de mai sus; și
 - să împuternicească reprezentanți ai Societății pentru a semna orice astfel de documente, a îndeplini orice astfel de formalități și a îndeplini orice astfel de acțiuni.
13. Aprobarea stabilirii datei de:
 - 28 iunie 2024 ca dată de înregistrare pentru identificarea acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârilor adoptate de către AGOA, în conformitate cu prevederile art. 87 alin. (1) din Legea nr. 24/2017;
 - 27 iunie 2024 ca “ex-date” calculată în conformitate cu prevederile art. 2 alin. (2) lit. (l) din Regulamentul nr. 5/2018; și
 - 15 iulie 2024 ca data plății calculată în conformitate cu prevederile art. 178 alin. (2) din Regulamentul nr. 5/2018.

Întrucât nu sunt aplicabile acestei AGOA, acționarii nu vor decide asupra celorlalte aspecte descrise de art. 176 alin. (1) din Regulamentul nr. 5/2018, cum ar fi data participării garantate.
14. Aprobarea împuternicirii 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 și fără a se limita la hotărârea AGOA, să depună



și să solicite publicarea hotărârii în Monitorul Oficial al României partea a IV-a, 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 AGOA.

Ordinea de zi pentru Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor:

1. Aprobarea alegerii dlui Alexandru-Victor Savi-Nims în calitate de secretar de ședință al AGEA și a dnei Anca Minescu în calitate de secretar tehnic al AGEA, ambii având datele de identificare disponibile la sediul Societății.
2. Aprobarea împuternicirii Consiliului de Administrație să emită orice hotărâre și să îndeplinească toate actele și faptele juridice necesare, utile și/sau oportune, respectiv să actualizeze art. 12.3 din Actul Constitutiv al Societății, pentru aducerea la îndeplinire a hotărârilor ce urmează să fie adoptate de către AGOA conform punctului 7 de pe ordinea de zi a AGOA.
3. Aprobarea delegării atribuțiilor AGEA privind hotărârea de majorare a capitalului social al Societății către Consiliul de Administrație al Societății în temeiul prevederilor art. 114 alin. (1) și art. 220¹ alin. (2) din Legea Societăților, respectiv în temeiul prevederilor art. 86 alin. (2) din Legea nr. 24/2017, cu puterea de a ridica sau restrânge dreptul de preferință al acționarilor în conformitate cu prevederile art. 217 din Legea Societăților, respectiv în conformitate cu prevederile art. 86 alin. (3) și art. 88 alin. (1) din Legea nr. 24/2017 și ale art. 220¹ alin. (3) din Legea Societăților, pentru o perioadă de trei (3) ani, printr-una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală care să nu depășească 20% din capitalul social subscris, existent în momentul hotărârii și autorizării, respectiv cu până la 151.906.173 RON, și, respectiv, aprobarea modificării articolului 5.1 din Actul Constitutiv, care va avea următorul conținut:

„5.1. Capitalul social al Societății poate fi majorat după cum urmează:

a) Prin hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor Societății în conformitate cu legislația aplicabilă, respectiv

b) În conformitate cu deciziile adoptate de către Consiliul de Administrație, în temeiul delegării atribuțiilor adunării generale extraordinare a acționarilor de majorare a capitalului social și autorizării Consiliului de Administrație:

- *pentru o perioadă de trei (3) ani care se va încheia la data de 9 octombrie 2026, să decidă majorarea capitalului social al Societății, printr-una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală care să nu depășească 12.481.281 RON, cu scopul de a duce la îndeplinire și implementare a prevederilor oricărui program de alocare a acțiunilor (de tip „stock option plan”) persoanelor din conducerea Societății și/sau filialelor acesteia sau*



către angajați ai Societății și/sau filialelor acesteia, aprobat (inclusiv prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății din data de 19 aprilie 2021 punctul 6, cu modificările, completările și actualizările ulterioare) sau care urmează să fie aprobat în viitor; și

- pentru o perioadă de trei (3) ani care se va încheia la data de [25]/[26] aprilie 2027 să decidă majorarea capitalului social al Societății, printr-una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală care să nu depășească 151.906.173 RON,

cu puterea de a ridica sau restrânge dreptul de preferință al acționarilor pentru oricare emisiune, în condițiile stabilite de prezentul Act Constitutiv și cu respectarea prevederilor Legii nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările ulterioare, respectiv a prevederilor Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a oricărui alte dispoziții ale legislației pieței de capital. Pentru a putea duce la îndeplinire delegarea atribuțiilor privind hotărârea de majorare capital social, Consiliul de Administrație este autorizat să stabilească caracteristicile operațiunii de majorare a capitalului social (inclusiv să stabilească modalitatea prin care va avea loc majorarea, respectiv să stabilească că majorarea va avea loc prin compensarea unor creanțe certe, lichide și exigibile în conformitate cu art. 89 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare) și derularea acesteia.”

4. Aprobarea unui program de emisiuni de obligațiuni corporative și/sau a uneia sau mai multor emisiuni individuale de obligațiuni nominative, în formă dematerializată și neconvertibile, garantate sau negarantate, după caz, cu sau fără discount, cu o valoare totală de maximum 300.000.000 EUR sau echivalentul acestei sume în orice altă monedă, denumite în euro și/sau lei și/sau în orice altă monedă, cu o rată a dobânzii fixă sau variabilă, după caz și cu o scadență care nu va depăși 10 ani (prin raportare la fiecare emisiune), derulate pe o perioadă de maximum 3 ani de la data aprobării de către AGEA, și care vor fi guvernate de oricare lege aplicabilă („**Obligațiunile**”), Consiliul de Administrație având competență deplină privind stabilirea termenilor și condițiilor programului de emisiune și/sau a oricărei emisiuni din cadrul programului și/sau a oricărei emisiuni individuale, conform punctului 7 de pe ordinea de zi AGEA.
5. Aprobarea desfășurării uneia sau mai multor oferte („**Ofertele**” și fiecare dintre acestea, o „**Ofertă**”), având ca obiect Obligațiunile, sub formă de (i) Ofertă adresată publicului din România („**Ofertă Publică**”), și/sau (ii) Ofertă în baza excepțiilor permise de la publicarea unui prospect, inclusiv cele prevăzute la articolul 1 alineat (4), literele (a) – (d) din Regulamentul (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, și de abrogare a Directivei 2003/71/CE („**Regulamentul privind Prospectul**”) și/sau Ofertă adresată unor investitori cărora le pot fi adresate



și direcționate asemenea Oferte în mod legal, în conformitate cu excepțiile de la Regulamentul S („**Regulamentul S**”) din Legea Privind Valorile Mobiliare din 1933 din Statele Unite ale Americii („**Legea privind Valorile Mobiliare**”) și fără să existe o obligație de conformare cu orice alte formalități conform vreunei legi aplicabile, în măsura în care și doar dacă o investiție în Obligațiuni nu constituie o încălcare a oricărei legi aplicabile de către un asemenea investitor („**Plasament Privat**”), conform unei decizii adoptate de Consiliul de Administrație în acest sens.

6. Aprobarea întreprinderii de către Societate a tuturor acțiunilor și formalităților necesare, utile și/sau oportune în scopul admiterii Obligațiunilor la tranzacționare pe o piață reglementată sau pe orice alt loc de tranzacționare, ulterior desfășurării Ofertei relevante („**Listările**” și oricare dintre acestea „**Listarea**”).
7. Aprobarea împuternicirii Consiliului de Administrație să emită orice hotărâre și să îndeplinească toate actele și faptele juridice necesare, utile și/sau oportune pentru aducerea la îndeplinire a hotărârilor ce urmează să fie adoptate de către AGEA cu privire la Obligațiuni, oricare Ofertă și Listare, sub rezerva aprobării punctului 4 de pe ordinea de zi AGEA, (Consiliul de Administrație va avea discreție deplină cu privire la adoptarea oricărei decizii privind Obligațiunile, Ofertele și Listările), inclusiv, dar fără a se limita la, cu privire la următoarele aspecte:
 - negocierea precum și stabilirea și aprobarea valorii de emisiune, prețului de emisiune în conformitate cu condițiile pieței, precum și aprobarea celorlalți termeni finali și condiții ale Obligațiunilor și/sau Ofertelor respective, a condițiilor contractuale, de tragere, de rambursare anticipată, a dobânzilor, a taxelor și tarifelor, a garanțiilor, constituirea oricăror tipuri de garanții, selectarea intermediarilor pentru Oferte, asigurarea redactării și publicării oricărui prospect de ofertă, document de ofertă, precum și negocierea, aprobarea și semnarea oricăror acte ce au legătură cu Obligațiunile, Ofertele și Listările, aprobarea piețelor de Listare, negocierea și semnarea oricăror contracte cu intermediari și consultanți, îndeplinirea oricăror acte și fapte juridice necesare, utile și/sau oportune;
 - aprobarea oricăror contracte privind Obligațiunile și/sau Ofertele și/sau Listările sau orice alte aranjamente, garanții, angajamente (inclusive angajamente de garantare), prospecte de ofertă, documente de ofertă, orice contracte de subscriere, vânzare, agenție, trust, de consultanță, certificate, declarații, registre, notificări, acte adiționale și orice alte acte și documente necesare, utile și/sau oportune, să îndeplinească orice formalități și să autorizeze și/sau să execute orice alte acțiuni necesare pentru a da efecte depline emisiunii Obligațiunilor și/sau Ofertelor și/sau Listărilor (după caz), garanțiilor aferente, documentelor de finanțare etc; și
 - împuternicirea reprezentanților Societății pentru a semna orice astfel de documente, a îndeplini orice astfel de formalități și a îndeplini orice astfel de acțiuni.
8. Aprobarea contractării de către subsidiara ONE TECHNOLOGY DISTRICT 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 J40/21879/2022, (EUID) ROONRC J40/21879/2022,



având cod unic de înregistrare 47113260 („**OTD**”), de la o bancă finanțatoare sau un consorțiu de bănci finanțatoare a următoarelor facilități de credit:

(a) o facilitate de credit de investiții cu următoarele sub-limite: (i) în faza de dezvoltare a proiectului – până la maximum 28.500.000 EUR (maximum 70% din costurile de dezvoltare, conform bugetului proiectului); și (ii) în faza de investiție - până la maximum 37.500.000 EUR, pentru scopul finanțării/refinanțării parțiale a bugetului proiectului ce urmează a fi dezvoltat de OTD (inclusiv a refinanțării debitelor existente datorate societăților din grup sau terțelor părți sau alte distribuirii de sume, dacă este cazul); și

b) o facilitate de credit de TVA în cuantum de până la 4.000.000 EUR (echivalent în RON) pentru pre-finanțarea/refinanțarea TVA-ului aferent proiectului ce urmează a fi dezvoltat de OTD,

(denumite în continuare „**Facilitățile OTD**”), în următorii termeni și condiții:

- În scopul garantării Facilităților OTD, Societatea va putea constitui în favoarea băncii finanțatoare sau a consorțiului de bănci finanțatoare următoarele garanții: (i) ipotecă mobilă asupra tuturor părților sociale prezente și viitoare deținute de Societate în capitalul social al OTD, precum și asupra tuturor drepturilor și accesoriilor atașate acestora care vor garanta Facilitățile OTD și celelalte costuri aferente în legătură cu acestea; și (ii) garanție prin care se va garanta orice depășire a bugetului proiectului ce va fi dezvoltat de OTD, în limita sumei de 6.100.000 EUR; și
- În contextul contractării Facilităților OTD, Societatea va putea încheia un contract de subordonare a tuturor creanțelor rezultând din creditele acordate OTD, precum și a tuturor dividendelor sau altor distribuirii de sume datorate de către OTD asociaților săi.

9. Aprobarea contractării de către subsidiara ONE UNITED TOWER S.A. 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 J40/20317/2017, (EUID) ROONRC J40/20317/2017, având cod unic de înregistrare 38586064 („**OUT**”), de la o bancă finanțatoare a unei facilități de credit de investiții în sumă de 46.700.000 EUR ce va fi utilizată pentru rambursarea în integralitate a finanțării existente a creditului contractat de OUT de la Black Sea Trade and Development Bank, precum și pentru rambursarea parțială a creditelor de la acționari existente și a altor costuri aferente în legătură cu cele de mai sus (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 acțiunilor/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 (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.
10. Aprobarea acordării unor noi facilități de credit în sumă de maximum 20.000.000 EUR, suplimentar față de facilitățile de credit contractate conform contractului de credit încheiat în data de 23.07.2021 („**Contractul de Credit**”), cu modificările ulterioare, către filialele ONE COTROCENI PARK OFFICE S.A., 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. J40/7032/2020, (EUID) ROONRC. J40/7032/2020, având cod unic de înregistrare RO42688380 („**OCPO**”) și ONE COTROCENI PARK OFFICE FAZA 2 S.A., cu sediul social în București, Sector 1, Str. Maxim Gorki nr. 20, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/6838/2020, (EUID) ROONRC. J40/6838/2020, având cod unic de înregistrare RO42671346, („**OCPO2**”), de către BANCA COMERCIALA ROMANA S.A., BRD GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. și ERSTE GROUP BANK A.G. (împreună „**Părțile Finanțatoare**”), sumă ce va avea ca scop rambursarea creditelor de la acționari și a altor costuri aferente în legătură cu aceste tranzacții („**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 COMERCIALĂ ROMÂNĂ S.A., BRD GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. și ERSTE GROUP BANK A.G., 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 acționar majoritar al OCPO și OCPO2 și beneficiul societar aferent acestei constituirii, în favoarea Părților Finanțatoare, similar cu cele deja aprobate prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 57/26.05.2021 și prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 16 din data de 27 iulie 2021, respectiv (a) câte o ipotecă mobilă asupra acțiunilor deținute de către Societate în capitalul social al OCPO și OCPO2, (b) o ipotecă mobilă asupra oricăror și 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, fie prin încheierea de acte adiționale la contractele existente sau prin încheierea unor noi contracte, precum și confirmarea și modificarea (dacă va fi cazul) a aranjamentelor de subordonare existente în favoarea Părților Finanțatoare.

11. Aprobarea împuternicirii 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 8-10 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 aduce la îndeplinire hotărârile care vor fi adoptate conform punctelor 8-10 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, contractele de garanție, contractele sau declarațiile de subordonare, precum și orice alte documente ce trebuie emise sau semnate de Societate pentru a da eficiență hotărârilor care vor fi adoptate conform punctelor 8-10 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 vor acorda facilitățile), 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, contracte de credite, contracte de ipotecă mobilă asupra părților sociale, contracte sau declarații de subordonare (dacă este necesar), precum și orice alte documente ce trebuie emise sau semnate de Societate pentru a da eficiență hotărârilor care vor fi adoptate conform punctelor 8-10 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 care vor fi adoptate conform punctelor 8-10 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 sau, după caz, acționarilor filialelor (OTD, OUT, OCPO și OCPO2) la care se referă hotărârile care vor fi adoptate conform punctelor 8-10 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 bănci, vor apărea ulterior condiții noi sau modificatoare față de cele aprobate 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 8-10 de pe ordinea de zi (inclusiv, dar nelimitându-se la constituire de garanții sau agrearea de noi condiții financiare etc.), cu respectarea limitelor prevăzute în cadrul hotărârilor care vor fi aprobate conform punctelor 8-10 de pe ordinea de zi, a Actului Constitutiv și a prevederilor legale aplicabile.

12. Aprobarea stabilirii datei de:

- 15 mai 2024 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
- 14 mai 2024 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.

13. Aprobarea împuternicirii 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, Actul Constitutiv al Societății, 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.

Prevederi diverse

a) Documentele aferente și în legătură cu ordinea de zi a AGOA și AGEA

Începând cu data de 22 martie 2024, toate materiale de prezentare referitoare la aspectele incluse pe ordinea de zi a AGOA și AGEA vor fi disponibile pe pagina web a Societății, secțiunea destinată relației cu investitorii (<https://one.ro/investor-relations/>). Acționarii Societății pot obține, la cerere, copii ale documentelor referitoare la aspectele incluse pe ordinea de zi a AGOA și AGEA.

b) Dreptul de a propune candidaturi pentru funcția de membru al Consiliului de Administrație, respectiv de membru al Comitetului de Risc și Audit

Acționarii Societății pot prezenta propuneri de candidați pentru numirea în calitate de membru al Consiliului de Administrație, respectiv de membru al Comitetului de Risc și Audit.



În acest sens, vor specifica, în propunere, informații despre numele, localitatea de domiciliu și calificarea profesională a persoanelor propuse, însoțite de:

(i) o copie a actului de identitate valid al acționarului Societății (în cazul persoanelor fizice, carte de identitate, pașaport, permis de ședere, respectiv în cazul persoanelor juridice, carte de identitate, pașaport, permis de ședere al reprezentantului legal);

(ii) curriculum vitae al persoanei propuse pentru funcția de membru în Consiliul de Administrație, respectiv de membru al Comitetului de Risc și Audit;

(iii) în cazul propunerii unui candidat pentru poziția de membru independent, o declarație pe propria răspundere a candidatului privind îndeplinirea tuturor criteriilor de eligibilitate (model indicativ disponibil în cadrul materialelor informative);

(iv) formularul de consimțământ și nota de informare pentru colectarea și prelucrarea datelor cu caracter personal, completat și semnat de candidat (model indicativ disponibil în cadrul materialelor informative); și

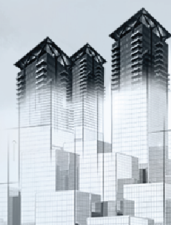
(v) în cazul candidaților propuși pentru funcția de membru al Comitetului de Risc și Audit, dovada îndeplinirii condiției prevăzute de art. 65 alin. (3) din Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative, cu respectarea prevederilor Ordinului Autorității pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar nr. 123/2022 privind componența Comitetului de audit, astfel cum a fost modificat prin Ordinul Autorității pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar nr. 392/2022 pentru modificarea Ordinului nr. 123/2022 privind componența Comitetului de audit.

Acționarii Societății vor putea depune propunerile privind membrii Consiliului de Administrație, respectiv privind membrul Comitetului de Risc și Audit (însoțite de documentele care dovedesc identitatea acționarului/candidatului), transmițând în acest sens o solicitare scrisă la adresa investors@one.ro, până cel târziu la data de 8 aprilie 2024 ora 23:59, cu mențiunea scrisă „Propunere de candidaturi pentru poziția de membru al Consiliului de Administrație/ de membru al Comitetului de Risc și Audit”.

Lista cuprinzând informații cu privire la numele, localitatea de domiciliu și calificarea profesională ale persoanelor propuse pentru funcția de membru al Consiliului de Administrație, respectiv de membru al Comitetului de Risc și Audit va fi actualizată zilnic până la data de 8 aprilie 2024, ora 18:00 și va fi publicată pe pagina web a Societății, secțiunea destinată relației cu investitorii (<https://one.ro/investor-relations/>).

c) Dreptul acționarilor de a solicita introducerea unor noi puncte pe ordinea de zi și de a prezenta proiecte de hotărâri pentru punctele existente sau propuse spre a fi incluse pe ordinea de zi

Unul sau mai mulți acționari reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social are/au dreptul:



(i) de a introduce puncte pe ordinea de zi a adunării generale, cu condiția ca fiecare punct să fie însoțit de o justificare sau de un proiect de hotărâre propus spre adoptare de adunarea generală; și

(ii) de a prezenta proiecte de hotărâre pentru punctele incluse sau propuse spre a fi incluse pe ordinea de zi a AGOA sau AGEA.

Drepturile acționarilor prevăzute mai sus pot fi exercitate numai în scris (transmise prin servicii de curierat la sediul Societății sau prin e-mail, conform reglementărilor ASF, la adresa investors@one.ro) până la data de 8 aprilie 2024.

Cerințele de identificare menționate la litera d) de mai jos sunt aplicabile și pentru acționarul/acționarii persoană fizică și/sau pentru reprezentantul legal al acționarului persoană juridică care solicită completarea ordinii de zi AGOA și AGEA.

În cazurile în care exercitarea acestui drept determină modificarea ordinii de zi a adunării generale comunicate deja acționarilor, Societatea va trebui să facă disponibilă o ordine de zi revizuită, folosind aceeași procedură ca și cea utilizată pentru ordinea de zi anterioară, înainte de Data de Referință și cu respectarea termenului prevăzut de Legea Societăților.

d) Participarea și votul în cadrul Adunărilor Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor

La AGOA și AGEA sunt îndreptățiți să participe și să voteze numai acționarii înscrși în Registrul Acționarilor Societății la Data de Referință, conform prevederilor legale aplicabile societăților pe acțiuni listate pe Piața Reglementată operată de Bursa de Valori București și ale Actului Constitutiv, personal (prin reprezentanții legali), prin reprezentant (pe baza de împuternicire specială sau generală), cu respectarea prevederilor legale incidente, sau prin corespondență (pe bază de buletin de vot prin corespondență).

Accesul și/sau votul prin corespondență al acționarilor îndreptățiți să participe la AGOA și AGEA este permis prin simpla probă a identității acestora făcută, în cazul acționarilor persoane fizice, cu actul de identitate și, în cazul persoanelor juridice, cu actul de identitate al reprezentantului legal și copia certificatului constatator eliberat de registrul comerțului sau a oricărui document echivalent emis de către o autoritate competentă din statul în care acționarul persoană juridică este înmatriculat în mod legal, prezentat în original sau în copie conform cu originalul (documentele care atestă calitatea de reprezentant legal al acționarului persoană juridică, vor fi emise cu cel mult 30 de zile înainte de Data de Referință). Reprezentanții acționarilor persoane fizice/juridice vor fi identificați pe baza actului de identitate, însoțit de împuternicirea specială sau generală semnată de către acționarul persoană fizică/reprezentantul legal al acționarului persoană juridică, după caz, precum și proba identității acționarului persoană fizică/reprezentantului legal al acționarului persoană juridică și copia certificatului constatator eliberat de registrul comerțului sau a oricărui document echivalent emis de către o autoritate competentă din statul în care acționarul persoană juridică este înmatriculat în mod legal, prezentat în original sau în copie conform cu originalul (documentele care atestă calitatea de reprezentant legal al



acționarului persoană juridică, vor fi emise cu cel mult 30 de zile înainte de Data de Referință).

Calitatea de acționar, precum și, în cazul acționarilor persoane juridice sau a entităților fără personalitate juridică, calitatea de reprezentant legal se constată în baza listei acționarilor de la Data de Referință, primită de Societate de la Depozitarul Central S.A.

e) Împuternicirile generale

Împuternicirea generală poate fi acordată de acționari pentru o perioadă care nu va depăși 3 ani, permițând reprezentantului său a vota în toate aspectele aflate în dezbaterile adunărilor generale ale acționarilor, inclusiv în ceea ce privește actele de dispoziție.

Împuternicirile generale, împreună cu proba identității acționarului persoană fizică/reprezentantului legal al acționarului persoană juridică și copia certificatului constatator eliberat de registrul comerțului sau a oricărui document echivalent emis de către o autoritate competentă din statul în care acționarul persoană juridică este înmatriculat în mod legal, prezentat în original sau în copie conform cu originalul (documentele care atestă calitatea de reprezentant legal al acționarului persoană juridică, vor fi emise cu cel mult 30 de zile înainte de Data de Referință), înainte de prima lor utilizare, se vor depune la/expedia către sediul social al Societății, situat în Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România, în copie, cuprinzând mențiunea conformității cu originalul sub semnătura reprezentantului (sau prin e-mail cu semnătură electronică extinsă, conform reglementărilor ASF, la adresa aga@one.ro), astfel încât acestea să fie înregistrate ca primite la registratura Societății până la data de 22 aprilie 2024, ora 11:59 PM.

Pentru validitatea mandatului, mandatarul trebuie să aibă calitatea fie de intermediar (în conformitate cu prevederile art. 2 alin. (1) pct. (19) din Legea 24/2017), fie de avocat, iar acționarul este client al acestora. De asemenea, mandatarul nu trebuie să se afle într-un conflict de interese, conform prevederilor art. 105 alin. (15) din Legea 24/2017. Mandatarul nu poate fi substituit de o altă persoană. Dacă mandatarul este o persoană juridică, aceasta poate să își exercite mandatul primit prin intermediul oricărei persoane ce face parte din organul de administrare sau conducere sau dintre angajații săi.

Împreună cu împuternicirea generală, acționarii vor transmite Societății declarația pe proprie răspundere dată de reprezentantul legal al intermediarului sau de avocatul care a primit împuternicirea de reprezentare, semnată în original și, după caz, ștampilată, din care să reiasă că:

- (i) împuternicirea este dată de respectivul acționar, în calitate de client, intermediarului sau, după caz, avocatului; și
- (ii) împuternicirea generală este semnată de acționar, inclusiv prin atașare de semnătură electronică extinsă, dacă este cazul.

f) Împuternicirile speciale și buletinele de vot prin corespondență



Împuternicirile speciale și buletinele de vot prin corespondență trebuie să aibă formatul pus la dispoziție de Societate și să conțină instrucțiuni specifice de vot pentru fiecare punct de pe ordinea de zi (adică vot „pentru”, vot „împotriva” sau „abținere”).

Împuternicirile speciale pot fi acordate oricărei persoane pentru reprezentare într-o singură adunare generală și conțin instrucțiuni specifice de vot din partea acționarului emitent.

Împuternicirile speciale/ buletinul de vot prin corespondență și documentele aferente (respectiv proba identității acționarului persoană fizică/reprezentantului legal al acționarului persoană juridică și copia certificatului constatator eliberat de registrul comerțului sau a oricărui document echivalent emis de către o autoritate competentă din statul în care acționarul persoană juridică este înmatriculat în mod legal, prezentat în original sau în copie conform cu originalul (documentele care atestă calitatea de reprezentant legal al acționarului persoană juridică, vor fi emise cu cel mult 30 de zile înainte de Data de Referință), se vor depune la/expedia către sediul social al Societății, situat în Str. Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România, inclusiv prin e-mail cu semnătură electronică extinsă (în cazul împuternicirilor speciale), respectiv prin e-mail (în cazul buletinelor de vot prin corespondență), conform reglementărilor ASF, la adresa aga@one.ro), în original sau în copie, cuprinzând mențiunea conformității cu originalul sub semnătura reprezentantului, astfel încât acestea să fie înregistrate ca primite la registratura Societății până la data de 22 aprilie 2024, ora 11:59 PM, menționând pe plic în clar sau în subiectul e-mail-ului „Pentru Adunarea Generală Extraordinară/Ordinară a Acționarilor din data de 25/26 aprilie 2024”.

La completarea împuternicirilor speciale/ buletinelor de vot prin corespondență, acționarii sunt rugați să țină cont de posibilitatea completării ordinii de zi a AGOA și AGEA cu noi puncte sau propuneri de hotărâri. În această ipoteză, împuternicirile speciale/ buletinele de vot prin corespondență vor fi actualizate și puse la dispoziție prin metodele arătate la litera a) de mai sus.

g) **Votul electronic**

Votul electronic poate fi exercitat prin utilizarea de mijloace electronice de vot conform art. 197 al Regulamentului nr. 5/2018, prin accesarea linkului <https://one.evot.ro/> de pe orice dispozitiv conectat la internet.

Pentru identificare și acces online la AGOA și AGEA, acționarii vor furniza următoarele informații:

În cazul persoanelor fizice:

- numele și prenumele;
- codul numeric personal;
- adresa de e-mail;
- copia actului de identitate (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport, permis de ședere)*;
- numărul de telefon (opțional).



În cazul persoanelor juridice:

- denumirea persoanei juridice;
- codul unic de înregistrare (CUI);
- numele și prenumele reprezentantului legal;
- codul numeric personal al reprezentantului legal;
- adresa de e-mail;
- actul de identitate al reprezentantului legal (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport, permis de ședere)*;
- copia certificatului constatator eliberat de registrul comerțului sau a oricărui document echivalent emis de către o autoritate competentă din statul în care acționarul persoană juridică este înmatriculat în mod legal, prezentat în original sau în copie conform cu originalul. Documentele care atestă calitatea de reprezentant legal al acționarului persoană juridică, vor fi emise cu cel mult 30 de zile înainte de data de referință*;
- numărul de telefon (opțional).

Documentele prezentate într-o altă limbă decât engleză vor fi însoțite de traducerea realizată de un traducător autorizat cu semnătura legalizată de notarul public în limbile română/engleză.

*copia electronică a documentelor mai sus menționate va fi încărcată online (upload) în câmpurile dedicate. Fișierele ce pot fi încărcate pot avea una dintre următoarele extensii: .jpg, .pdf, .png.

Acționarul se poate conecta și vota ori de câte ori dorește în intervalul desemnat votului prin corespondență și/sau live, ultima opțiune de vot (înainte de expirarea sesiunii de vot) fiind cea înregistrată.

București, 20 martie 2024

DI. Claudio Cisullo - Președintele Consiliului de Administrație
