



PROCES-VERBAL AL 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: 1.105.000.000 RON

Nr. 81 din 29 aprilie 2026

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: 1.105.000.000 RON („**OUP**” sau „**Societatea**”) s-au întrunit astăzi, 29 aprilie 2026, ora 11:00 (ora României) la adresa One Tower, et. 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 1805 din 25 martie 2026 în Ziarul Bursa numărul 55 din data de 25 martie 2026 și a convocatorului completat publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, numărul 2220 din 15 aprilie 2026 în Ziarul Bursa numărul 67 din data de 15 aprilie 2026 („**Convocatorul**”).

AGEA a fost prezidată de dl. Claudio Cisullo, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație („**Președintele AGEA**”).

Președintele AGEA certifică faptul că acționarii reprezentând 89,4790% din capitalul social și 90,3535% din drepturile de vot sunt prezenți sau reprezentați și informează membrii AGEA că toate condițiile relevante pentru desfășurarea adunării au fost îndeplinite. Lista acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exercitat votul prin corespondență se anexează acestui proces-verbal.

Președintele AGEA prezintă ordinea de zi așa cum este inclusă în Convocator.

AGEA procedează la dezbateră fiecărui punct de pe ordinea de zi, inclusiv documentele relevante legate de punctele de pe ordinea de zi, după cum urmează:

HOTĂRÂREA NR. 1

În prezența acționarilor reprezentând 89,4790% (98.874.334 acțiuni) din capitalul social și 90,3535% (98.874.334 drepturi de vot) din totalul drepturilor de vot, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 99,9997% (99.088.492 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență, cu votul „împotriva” al acționarilor reprezentând 0,0003% (264 voturi) din voturile





acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență (existând 816 abțineri și 0 voturi neexprimate):

Se aprobă:

Alegerea dlui Alexandru-Victor Savi-Nims (iar în absența lui, alegerea dlui Ioniță Adrian-Alexandru) în calitate de secretar de ședință al AGEA, precum și a dnei Alexandra Jianu (iar în absența ei, alegerea dnei Anca Minescu) în calitate de secretar tehnic al AGEA, toți aceștia având datele de identificare disponibile la sediul Societății.

HOTĂRÂREA NR. 2

În prezența acționarilor reprezentând 89,4790% (98.874.334 acțiuni) din capitalul social și 90,3535% (98.874.334 drepturi de vot) din totalul drepturilor de vot, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 99,9996% (99.089.031 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență, cu votul „împotrivă” al acționarilor reprezentând 0,0004% (440 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență (existând 101 abțineri și 0 voturi neexprimate):

Se aprobă:

Împuternicirea Consiliului de Administrație să emită orice hotărâre și să îndeplinească toate actele și faptele juridice necesare, utile și/sau oportune, respectiv să actualizeze articolul 12.3 din Actul Constitutiv al Societății, pentru aducerea la îndeplinire a hotărârii adoptate de către AGOA conform punctului 7 de pe ordinea de zi AGOA.

HOTĂRÂREA NR. 3

În prezența acționarilor reprezentând 89,4790% (98.874.334 acțiuni) din capitalul social și 90,3535% (98.874.334 drepturi de vot) din totalul drepturilor de vot, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 99,9996% (99.088.088 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență, cu votul „împotrivă” al acționarilor reprezentând 0,0004% (397 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență (existând 557 abțineri și 530 voturi neexprimate):

Se aprobă:

Reducerea capitalului social al Societății în temeiul art. 207 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 31/1990 privind societățile, cu suma de 10.000.000 RON, prin anularea unui număr de 1.000.000 acțiuni proprii având o valoare nominală individuală de 10 RON, dintre acțiunile răscumpărate de către Societate în conformitate cu programele de răscumpărare acțiuni aprobate prin Hotărârea AGEA nr. 68 din 9 octombrie 2023 și Hotărârea AGEA nr. 74 din data de 10 octombrie 2024.

Odată ce reducerea capitalului social aprobată conform prezentei Hotărâri nr. 3 de pe ordinea de zi AGEA este finalizată, capitalul social subscris și vărsat al Societății va



avea valoarea de 1.095.000.000 RON, împărțit în 109.500.000 acțiuni, având o valoare nominală de 10 RON / acțiune.

Articolul 4.1. din Actul Constitutiv al Societății se modifică după finalizarea reducerii capitalului social aprobată conform prezentului punct 3, după cum urmează:

„Capitalul social subscris și vărsat al Societății este de 1.095.000.000 RON (din care 1.085.674.098,5 RON și 1.922.633,5 EUR) integral subscris și vărsat de acționari, împărțit într-un număr de 109.500.000 acțiuni ordinare, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune.”

Operațiunea de reducere a capitalului social aprobată conform prezentului punct 3 de pe ordinea de zi AGEA va produce efecte după ce toate condițiile de mai jos vor fi îndeplinite:

- a) Prezenta hotărâre AGEA este publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a pentru o perioadă de cel puțin două luni; și
- b) Prezenta hotărâre AGEA este înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București.

HOTĂRÂREA NR. 4

În prezența acționarilor reprezentând 89,4790% (98.874.334 acțiuni) din capitalul social și 90,3535% (98.874.334 drepturi de vot) din totalul drepturilor de vot, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 98,1658% (97.271.215 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență, cu votul „împotrivă” al acționarilor reprezentând 1,8342% (1.817.500 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență (existând 857 abțineri și 0 voturi neexprimate):

Se aprobă:

Modificarea obiectului garanției acordate de către Societate prin contractul nr. GRIM/77731/CGF/17.12.2024 („**Garanția Existentă**”), în vederea garantării creditului în suma de 17.500.000 EUR contractat de subsidiara ONE M HOTEL 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. J40/13348/2022, (EUID) ROONRC.J40/13348/2022, având cod unic de înregistrare 46460937 („**OMH**”), de la UniCredit Bank S.A., în baza contractului de credit nr. GRIM/77731/CSC/17.12.2024, astfel cum a fost modificat ulterior („**Creditul**”), astfel încât Garanția Existentă să acopere orice sumă care depășește bugetul de construcție al proiectului finanțat prin Credit.

HOTĂRÂREA NR. 5

În prezența acționarilor reprezentând 89,4790% (98.874.334 acțiuni) din capitalul social și 90,3535% (98.874.334 drepturi de vot) din totalul drepturilor de vot, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 98,1658% (97.271.587 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență, cu votul „împotrivă” al acționarilor reprezentând 1,8342% (1.817.519 voturi) din voturile



acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență (existând 466 abțineri și 0 voturi neexprimate):

Se aprobă:

Constituirea de către Societate în favoarea UniCredit Bank S.A. a unei garanții personale, inclusiv sub forma unei garanții corporative sau a unei fideiusiuni, care să acopere, între altele, orice obligații de plată aferente Creditului și a serviciului datoriei în legătură cu Creditul, astfel cum se va detalia în documentele de finanțare relevante.

HOTĂRÂREA NR. 6

În prezența acționarilor reprezentând 89,4790% (98.874.334 acțiuni) din capitalul social și 90,3535% (98.874.334 drepturi de vot) din totalul drepturilor de vot, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 98,1658% (97.271.875 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență, cu votul „împotrivă” al acționarilor reprezentând 1,8342% (1.817.500 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență (existând 197 abțineri și 0 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 extinderii Garanției Existente aprobate conform punctului 4 și a garanțiilor aprobate conform punctului 5 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 4 și 5 de pe ordinea de zi, inclusiv, fără limitare:

- să negocieze, să semneze și să livreze, în numele și pe seama Societății, contractele de garanție și actele adiționale la acestea, contractul de subordonare, precum și orice alte documente ce trebuie emise sau semnate de Societate pentru a da eficiență hotărârilor de la punctele 4 și 5 de pe ordinea de zi și orice documente care urmează a fi semnate și transmise conform sau în legătură cu acestea;
- să înregistreze garanțiile (inclusiv Garanția Existentă, în forma modificată), contractul de subordonare (dacă este necesar), precum și orice alte documente ce trebuie emise sau semnate de Societate pentru a da eficiență hotărârilor conform punctelor 4 și 5 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 4 și 5 de pe ordinea de zi (inclusiv, fără limitare la, înregistrarea care urmează a se face la Registrul Național de Publicitate Mobiliară, Banca Națională a României, Registrul Comerțului sau



reprezentarea și semnarea oricăror documente necesare în fața notarului public sau oricăror alte persoane, instituții, autorități cu competente în privința înregistrării în orice registre publice); și

- să reprezinte individual Societatea la adunarea generală a asociaților OMH în vederea aprobării extinderii Garanției Existente, a constituirii altor garanții și a tuturor documentelor aferente acestora, inclusiv a contractelor de garanție și a contractului de subordonare, după caz, conform punctelor 4 și 5 de pe ordinea de zi.

HOTĂRÂREA NR. 7

În prezența acționarilor reprezentând 89,4790% (98.874.334 acțiuni) din capitalul social și 90,3535% (98.874.334 drepturi de vot) din totalul drepturilor de vot, cu votul "pentru" al acționarilor reprezentând 98,1587% (97.261.040 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență, cu votul "împotriva" al acționarilor reprezentând 1,8413% (1.824.439 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență (existând 4.093 abțineri și 0 voturi neexprimate):

Se aprobă:

Contractarea de către ONE PROIECT 4 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. J2021008216400, (EUID) ROONRC J2021008216400, având cod unic de înregistrare 44237530 („OP4”), în care Societatea are calitatea de asociat unic, de la una sau mai multe bănci finanțatoare a (a) unui credit de investiții (construire) având valoarea maximă de 20.000.000 EUR, având ca scop finanțarea/refinanțarea parțială a dezvoltării proiectului „ONE ACADEMY CLUB”; și (b) unei facilități de credit de TVA având valoarea maximă de 7.500.000 RON (echivalentul a 1.500.000 EUR) pentru finanțarea plăților de TVA aferente proiectului ce urmează a fi dezvoltat de OP4 (denumite în continuare „Facilitățile OP4”), în următorii termeni și condiții:

- Perioada maximă a facilității de la lit. (a) de mai sus va fi de 42 luni, iar perioada maximă a facilității de la lit. (b) de mai sus va fi de 36 luni, în ambele cazuri calculate de la data semnării contractelor de credit;
- În scopul garantării Facilităților OP4 și a celorlalte obligații de plată aferente creditelor respective, Societatea va putea constitui în favoarea băncii/băncilor finanțatoare următoarele garanții:
 - ipotecă mobilă asupra tuturor părților sociale, prezente și viitoare, deținute de Societate în capitalul social al OP4, precum și asupra tuturor drepturilor și accesoriilor atașate acestora;
 - și o garanție personală de plată, inclusiv sub forma emiterii unei garanții corporatiste de către Societate sau încheierii unui contract de fidejusiune cu banca/băncile finanțatoare;



- În contextul contractării Facilităților OP4, Societatea va putea încheia un contract de subordonare a tuturor creanțelor rezultând din creditele acordate sau ce vor fi acordate OP4 de către asociații săi, precum și a tuturor dividendelor sau altor distribuiri de sume datorate de către OP4 asociațiilor săi.

HOTĂRÂREA NR. 8

În prezența acționarilor reprezentând 89,4790% (98.874.334 acțiuni) din capitalul social și 90,3535% (98.874.334 drepturi de vot) din totalul drepturilor de vot, cu votul "pentru" al acționarilor reprezentând 98,1587% (97.261.197 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență, cu votul "împotriva" al acționarilor reprezentând 1,8413% (1.824.415 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență (existând 3.960 abțineri și 0 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, pe întreaga durată a contractului de credit și a celorlalte documente de finanțare, să negocieze, să semneze, să predea sau să livreze documentația aferentă celor aprobate conform punctului 7 de mai sus și a garanțiilor aferente 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 punctului 7 de pe ordinea de zi, inclusiv, fără a fi limitate la:

a) să negocieze, să semneze și să livreze, în numele și pe seama Societății, contractul de credit, contractele de garanție, contractul de subordonare, orice acte adiționale viitoare la aceste contracte, precum și orice alte documente ce trebuie emise sau semnate de Societate pentru a da eficiență hotărârilor de la punctul 7 de pe ordinea de zi și orice documente care urmează a fi semnate și transmise conform sau în legătură cu acestea;

b) să înregistreze garanțiile, contractul de subordonare (dacă este necesar), precum și orice alte documente ce trebuie emise sau semnate de Societate pentru a da eficiență hotărârilor conform punctului 7 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 punctului 7 de pe ordinea de zi (inclusiv, fără limitare la, înregistrarea care urmează a se face la Registrul Național de Publicitate Mobilieră, Banca Națională a României, 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).

Reprezentanții Societății sunt autorizați și împuterniciți să convină, în numele Societății, asupra oricăror amendamente, modificări sau schimbări care urmează a fi



aduse la orice document de finanțare, precum și la orice alte documente auxiliare, precum și oricare alte contracte, documente sau instrumente la care Societatea este parte sau se intenționează să fie parte, după cum reprezentanții Societății, la discreția lor absolută, vor considera corespunzător, cu respectarea limitelor prevăzute în cadrul hotărârii care va fi aprobate conform punctului 7 de pe ordinea de zi AGEA, a Actului Constitutiv și a prevederilor legale aplicabile.

În măsura în care în structura de finanțare, astfel cum va fi aprobată de către banca/băncile finanțatoare, vor apărea ulterior condiții noi sau modificatoare față de cele aprobate mai sus sau modificări cu privire la descrierea garanțiilor de mai sus, membrii executivi ai Consiliului de Administrație sunt împuterniciți împreună să decidă după cum vor considera de cuviință cu privire la orice aspecte care nu au fost menționate/aprobate conform punctului 7 de pe ordinea de zi AGEA (inclusiv, dar nelimitându-se la, constituirea de garanții sau agreearea de noi condiții financiare), cu respectarea limitelor prevăzute în cadrul hotărârii care va fi aprobate conform punctului 7 de pe ordinea de zi AGEA, a Actului Constitutiv și a prevederilor legale aplicabile.

HOTĂRÂREA NR. 9

În prezența acționarilor reprezentând 89,4790% (98.874.334 acțiuni) din capitalul social și 90,3535% (98.874.334 drepturi de vot) din totalul drepturilor de vot, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 99,9997% (99.089.235 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență, cu votul „împotrivă” al acționarilor reprezentând 0,0003% (264 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență (existând 11 abțineri și 62 voturi neexprimate):

Se aprobă:

Stabilirea datei de:

- 20 mai 2026 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
- 19 mai 2026 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. 10

În prezența acționarilor reprezentând 89,4790% (98.874.334 acțiuni) din capitalul social și 90,3535% (98.874.334 drepturi de vot) din totalul drepturilor de vot, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 99,9998% (99.089.367 voturi) din voturile acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență, cu votul „împotrivă” al acționarilor reprezentând 0,0002% (194 voturi) din voturile



acționarilor prezenți, reprezentați sau care și-au exprimat votul prin corespondență (existând 11 abțineri și 0 voturi neexprimate):

Se aprobă:

Împuternicirea membrilor executivi ai Consiliului de Administrație, 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 adoptate de către AGEA.

Fără alte aspecte de discutat, Președintele AGEA declară sesiunea de lucru a AGEA închisă la ora 11:23.

Prezentul proces-verbal a fost redactat și semnat în numele și pe seama acționarilor, astăzi, 29 aprilie 2026, în 2 (două) exemplare originale, de către președintele de ședință, dl. Claudio Cisullo, și secretarul de ședință, Alexandru-Victor Savi-Nims.

[URMEAZĂ PAGINA DE SEMNĂTURI]