



Societatea IMMO GURU S.A.

Sediu social: Jud. Ilfov, Ștefăneștii de Jos, Str. Linia de Centură nr.50, etaj 1, camera 8

Cod unic de înregistrare: 31706228

Nr. de ordine în Registrul Comerțului: J2013001604236

Capital social: 17.866.690 lei

CONVOCATOR AL ADUNĂRII GENERALE EXTRAORDINARE A ACȚIONARILOR

IMMO GURU S.A.

Consiliul de administrație al societății **IMMO GURU S.A.**, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J2013001604236, cod unic de înregistrare RO 31706228, cu sediul social în jud. Ilfov, Ștefăneștii de Jos, str. Linia de Centură nr. 50, etaj 1, camera 8, România, având un capital social subscris și vărsat de 17.866.690,00 lei (denumită în cele ce urmează „Societatea”),

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

CONVOACĂ

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor („AGEA”) pentru data de 19.10.2026, ora 16:00 (prima întrunire), respectiv pentru data de 20.10.2026, ora 16:00 (a doua întrunire, în cazul neîndeplinirii condițiilor de cvorum la prima întrunire), la sediul Societății din jud. Ilfov, Ștefăneștii de Jos, str. Linia de Centură nr. 50, etaj 1, camera 8, România.

La AGEA sunt îndreptățiți să participe și, după caz, să voteze acționarii Societății înregistrați în registrul acționarilor ținut de Depozitarul Central S.A. la sfârșitul zilei de 09.10.2026, stabilită ca dată de referință („Data de Referință”).

ORDINEA DE ZI PENTRU ADUNAREA GENERALĂ EXTRAORDINARĂ A ACȚIONARILOR

1. Aprobarea actualizării operațiunii de achiziționare de la societatea AQUAMARIN INVEST S.R.L. a imobilelor situate în municipiul București, Sector 1, Șos. București-Târgoviște nr. 50, identificate prin numerele cadastrale 274911, 274909, 274910 și 274912, împreună cu afacerea desfășurată în cadrul

imobilului, incluzând închirierea către terți a spațiilor comerciale din cadrul galeriei comerciale, precum și drepturile și elementele accesorii aferente proiectului, astfel cum operațiunea a fost aprobată de AGEA în iunie 2026 și ulterior modificată prin Actul adițional nr. 2, în sensul stabilirii unui preț de achiziție de maximum 3.125.814 EUR, exclusiv TVA, prețul final urmând a fi cel prevăzut în documentația tranzacției, fără a putea depăși acest cuantum, precum și al actualizării termenelor tranzacției în condițiile prevăzute în Actul adițional nr. 2 și în materialele puse la dispoziția acționarilor.

2. Aprobarea contractării de către Societate de la Garanti Bank S.A. a unei facilități de credit în valoare de până la 3.065.000 EUR, pentru o perioadă contractuală de până la 144 luni, din care perioada de rambursare de până la 120 luni de la data utilizării, cu data-limită de utilizare 31.01.2027, precum și aprobarea constituirii, în vederea garantării facilității de credit, a principalelor garanții constând în:

- a) ipotece imobiliare asupra activelor ce urmează a fi achiziționate;
- b) ipotece mobiliare asupra conturilor Societății deschise la Garanti Bank S.A.;
- c) ipotece mobiliare asupra creanțelor prezente și/sau viitoare rezultate din contractele de închiriere aferente proiectului Aquamarin și asupra garanțiilor aferente acestora;
- d) ipotece mobiliare asupra polițelor de asigurare aferente proiectului;
- e) ipotece imobiliare și/sau mobiliare de rang subsecvent asupra unor active existente din patrimoniul Societății, inclusiv asupra anumitor active din portofoliul Cosmoville și asupra anumitor creanțe rezultate din exploatarea blocurilor Q18 și A6, în condițiile prezentate în materialele suport puse la dispoziția acționarilor și în Anexa 2 la proiectul de hotărâre.

3. Aprobarea împuternicirii Președintelui Consiliului de Administrație al Societății, domnul **Ahmet Emre Buyukhanli**, cu puteri depline și drept de substituire, pentru a negocia și semna, în numele și pe seama Societății, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de credit, contractele de garanție, actele adiționale, cererile, anexele, notificările și orice alte documente necesare implementării operațiunii aprobate la punctele 1 și 2 de mai sus, inclusiv orice alte documente necesare în vederea contractării și garantării facilității de credit și a realizării achiziției aprobate.

4. Aprobarea datei de 04.11.2026 ca dată de înregistrare și a datei de 03.11.2026 ca ex-date, în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile.

5. Împuternicirea Președintelui Consiliului de Administrație al Societății, domnul **Ahmet Emre Buyukhanli**, cu drept de substituire, pentru semnarea hotărârii AGEA, precum și a Anexei 1 și a Anexei 2 la aceasta, și pentru îndeplinirea tuturor formalităților necesare în vederea implementării, depunerii, înregistrării și publicării hotărârii și/sau a operațiunilor aprobate prin aceasta, inclusiv reprezentarea Societății în fața oricăror autorități, instituții, operatori de piață, Depozitarului Central, Oficiului Registrului Comerțului și Monitorului Oficial al României, în acest scop.

INFORMAȚII GENERALE CU PRIVIRE LA AGEA

La data convocării, capitalul social al Societății este de 17.866.690,00 lei, divizat în 1.786.669 acțiuni cu valoare nominală de 10 lei/acțiune, dintre care 1.777.789 acțiuni ordinare, nominative, dematerializate, Clasa A, admise la tranzacționare pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București, segmentul AeRO Premium, sub simbolul IMMO și cod ISIN ROBN9PSSTX99, și 8.880 acțiuni preferențiale, Clasa B.

Potrivit Actului Constitutiv, fiecare acțiune ordinară Clasa A conferă un drept de vot. Acțiunile preferențiale Clasa B sunt fără drept de vot, sub rezerva situațiilor de dobândire a acestui drept prevăzute de lege și de Actul Constitutiv. Numărul drepturilor de vot la data convocării, pe fiecare clasă, este: Clasa A – 1.777.789 drepturi de vot; Clasa B – 0 drepturi de vot; total – 1.777.789 drepturi de vot.

DREPTURILE ACȚIONARILOR CU PRIVIRE LA AGEA

Materialele informative și întrebările privind ordinea de zi

Începând cu data publicării convocatorului și până la data AGEA, acționarii pot consulta și obține documentele aferente AGEA la sediul Societății din jud. Ilfov, Ștefăneștii de Jos, str. Linia de Centură nr. 50, etaj 1, camera 8, România, în fiecare zi lucrătoare, precum și de pe website-ul Societății, la adresa <https://www.immoguru.ro/>.

Materialele puse la dispoziția acționarilor vor include cel puțin: prezentul convocator; numărul total al acțiunilor și al drepturilor de vot la data convocării; proiectul de hotărâre propus spre aprobare AGEA; Anexa 1 și Anexa 2 la proiectul de hotărâre AGEA; nota de prezentare/materialul suport privind operațiunea Aquamarin; formularele de împuternicire specială; formularele de vot prin corespondență; precum și orice alte documente prevăzute de lege.

Fiecare acționar are dreptul să adreseze întrebări privind punctele de pe ordinea de zi a AGEA până la data de 15.10.2026, ora 18:00, iar răspunsurile vor fi date în cadrul adunării sau prin publicarea acestora pe website-ul Societății.

Pentru exercitarea acestui drept, persoanele fizice vor transmite copia actului de identitate, iar persoanele juridice vor transmite copia actului de identitate al reprezentantului legal. Calitatea de acționar și cea de reprezentant legal se verifică potrivit art. 194 din Regulamentul ASF nr. 5/2018. Dacă informațiile corespunzătoare privind reprezentantul legal nu sunt furnizate depozitarului central/participantului, pot fi prezentate documente relevante emise de registrul comerțului sau de o autoritate similară din statul în care acționarul este înmatriculat, aflate în termenul de valabilitate. Întrebările pot fi transmise prin poștă, curier sau prin mijloace electronice la adresa de e-mail investors@immoguru.ro.

Dreptul de a introduce noi puncte pe ordinea de zi și de a prezenta proiecte de hotărâri

Unul sau mai mulți acționari reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social au dreptul, în termenul legal de 15 zile de la publicarea convocării, calculat potrivit dispozițiilor legale aplicabile, respectiv până la data de 05.10.2026 inclusiv:

- a) să solicite introducerea unor noi puncte pe ordinea de zi a AGEA, cu condiția ca fiecare punct propus să fie însoțit de o justificare sau de un proiect de hotărâre propus spre aprobare; și/sau
- b) să prezinte proiecte de hotărâre pentru punctele incluse sau propuse spre a fi incluse pe ordinea de zi a AGEA.

Cererile și proiectele de hotărâri vor fi transmise prin poștă, curier sau prin mijloace electronice, la sediul Societății ori la adresa de e-mail investors@immoguru.ro, cu mențiunea: „PROPUNERE DE NOI PUNCTE PE ORDINEA DE ZI / PROIECTE DE HOTĂRÂRE PENTRU AGEA IMMO GURU S.A. DIN 19.10.2026”.

În cazul în care exercitarea acestui drept determină modificarea ordinii de zi comunicate deja acționarilor, Societatea va publica ordinea de zi revizuită, utilizând aceeași procedură ca pentru convocarea inițială, până la data de 07.10.2026 inclusiv, înainte de Data de Referință și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile.

Participarea la AGEA

Acționarii îndreptățiți pot participa și vota în cadrul AGEA personal, fizic sau online, prin vot prin corespondență, precum și prin reprezentant, în baza unei împuterniciri speciale sau generale, în condițiile Legii nr. 24/2017 și ale Regulamentului ASF nr. 5/2018.

Participarea personală

În cazul participării personale, acționarii persoane fizice își dovedesc identitatea cu actul de identitate valabil, iar reprezentanții legali ai acționarilor persoane juridice prezintă actul lor de identitate. Calitatea de acționar și cea de reprezentant legal se constată în condițiile art. 194 din Regulamentul ASF nr. 5/2018, pe baza evidențelor depozitarului central/participanților sau, după caz, a documentelor prevăzute la acel articol. Documentele suplimentare privind reprezentantul legal sunt utilizate dacă informațiile corespunzătoare nu au fost furnizate depozitarului central/participantului și trebuie să fie în termenul de valabilitate.

Acționarii prezenți fizic la adunare pot exprima votul prin intermediul buletinelor de vot pe suport hârtie sau, după caz, prin mijloace electronice de vot, în condițiile procedurilor aprobate de Consiliul de administrație și ale dispozițiilor legale aplicabile.

Participarea și votul online

Participarea online prin utilizarea de mijloace electronice de vot, în conformitate cu art. 197 din Regulamentul ASF nr. 5/2018, se realizează prin accesarea linkului <https://immo.evot.ro/login> de pe orice dispozitiv conectat la internet.

Pentru identificare și acces online la AGEA, acționarii vor pune la dispoziția Societății următoarele informații și documente:

a) Persoane fizice:

- nume și prenume;
- cod numeric personal;
- adresă de e-mail;
- copie a actului de identitate valabil;
- număr de telefon (opțional).

b) Persoane juridice:

- denumirea persoanei juridice;
- codul unic de înregistrare;
- numele și prenumele reprezentantului legal;
- codul numeric personal al reprezentantului legal;
- adresă de e-mail;
- copie a actului de identitate al reprezentantului legal;
- dacă sunt necesare potrivit art. 194 din Regulamentul ASF nr. 5/2018, documente în termen de valabilitate emise de registrul comerțului sau de o autoritate similară, care atestă calitatea de reprezentant legal.

Calitatea de reprezentant legal se verifică potrivit art. 194 din Regulamentul ASF nr. 5/2018. Documentele suplimentare emise de registrul comerțului sau de o autoritate similară, dacă sunt necesare pentru această verificare, trebuie să fie în termenul de valabilitate. Documentele redactate într-o altă limbă decât româna sau engleza vor fi însoțite de o traducere autorizată în limba română sau engleză. Nu se solicită legalizarea sau apostilarea documentelor care atestă calitatea de reprezentant legal.

Copiile electronice ale documentelor de mai sus vor fi încărcate online în câmpurile dedicate. Fișierele încărcate pot avea una dintre următoarele extensii: .jpg, .pdf, .png.

A acionarul poate exprima si modifica votul electronic in platforma eVote inainte de AGEA si/sau in cursul sedintei, in intervalele stabilite prin procedurile aprobate de Consiliul de administratie. Se ia in considerare numai ultimul vot valabil exprimat si inregistrat, in conditiile legii si ale acestor proceduri.

Identificarea facuta de Societate in cazul persoanelor fizice ofera acces la AGEA in masura in care respectiva persoana figureaza ca actionar la Data de Referinta. Identificarea facuta de Societate in cazul persoanelor juridice, al imputernicirilor speciale sau generale ofera acces dupa verificarea valabilitatii calitatii de reprezentant legal, respectiv a calitatii de persoana imputernicită.

In situatia in care, in urma procesului de identificare, apar neconcordanțe între datele furnizate de actionar si cele din registrul actionarilor de la Data de Referinta, actionarul va fi informat si indrumat sa contacteze Societatea la adresa investors@immoguru.ro.

Reprezentarea actionarilor

Actionarii pot fi reprezentati in cadrul AGEA prin mandatar, in baza unei imputerniciri speciale sau a unei imputerniciri generale, in conditiile Legii nr. 24/2017 si ale Regulamentului ASF nr. 5/2018.

Imputernicirile speciale sau generale vor fi depuse/transmise astfel incat sa fie inregistrate la Societate cel tarziu cu 48 de ore inainte de adunarea pentru care sunt acordate, respectiv pana la data de 17.10.2026, ora 16:00, pentru prima convocare si pana la data de 18.10.2026, ora 16:00, pentru a doua convocare, sub sanctiunea prevazuta de lege. Imputernicirile depuse in termen pentru prima convocare ramân valabile si pentru a doua convocare, dacă acoperă ambele date si nu au fost revocate. Documentele se transmit:

- fie in original, pe suport hartie, la sediul Societatii din jud. Ilfov, Ștefănești de Jos, str. Linia de Centură nr. 50, etaj 1, camera 8, România;
- fie prin e-mail, la adresa investors@immoguru.ro, cu semnătură electronică, in conditiile legii.

Indiferent de metoda de transmitere, documentele vor purta mentiunea corespunzătoare: „PROCURĂ SPECIALĂ / GENERALĂ PENTRU AGEA IMMO GURU S.A. DIN DATA DE 19.10.2026”.

Imputernicirea specială acordată unei instituții de credit care prestează servicii de custodie, precum si imputernicirea generală acordată unui intermediar sau unui avocat, vor fi acceptate in conditiile prevăzute de Legea nr. 24/2017 si Regulamentul ASF nr. 5/2018.

Actionarii nu pot fi reprezentati in AGEA, in baza unei imputerniciri generale, de o persoana care se afla intr-o situatie de conflict de interese, potrivit dispozitiilor legale aplicabile. In cazul in care un actionar transmite mai multe imputerniciri, va fi luată in considerare imputernicirea având data cea mai recentă, inregistrată in termenul legal.

Votul prin corespondență

Acționarii au dreptul de a vota prin corespondență înainte de AGEA, prin completarea, semnarea și transmiterea formularului de vot prin corespondență pus la dispoziție de Societate la sediul acesteia și pe website-ul Societății.

Formularul de vot prin corespondență transmis pe suport hârtie sau prin e-mail va fi înregistrat la Societate cel târziu cu 48 de ore înainte de adunarea pentru care este exprimat votul, respectiv până la data de 17.10.2026, ora 16:00, pentru prima convocare și până la data de 18.10.2026, ora 16:00, pentru a doua convocare. Formularele valabil transmise pentru prima convocare se aplică și celei de-a doua convocări, în măsura în care acoperă ambele date, ordinea de zi rămâne neschimbată și nu au fost revocate ori înlocuite în condițiile legii. Transmiterea se poate face:

- fie pe suport hârtie, la sediul Societății, în plic închis, cu mențiunea corespunzătoare „VOT PRIN CORESPONDENȚĂ PENTRU AGEA IMMO GURU S.A. DIN DATA DE 19.10.2026”;
- fie prin e-mail, la adresa investors@immoguru.ro, cu semnătură electronică, în condițiile legii.

Votul electronic prin platforma eVote se exercită potrivit secțiunii „Participarea și votul online” de mai sus. Votul exprimat electronic în cursul ședinței reprezintă participare și vot la AGEA, nu transmiterea tardivă a unui formular de vot prin corespondență.

Formularele de vot prin corespondență pe suport hârtie sau transmise prin e-mail pot fi depuse până la termenul menționat mai sus. Posibilitatea participării și votării electronice în cursul ședinței nu prelungește acest termen.

În situația în care acționarul care și-a exprimat votul prin corespondență participă personal sau prin reprezentant la adunare, votul prin corespondență exprimat pentru acea adunare este anulat, fiind luat în considerare doar votul exprimat personal sau prin reprezentant, conform art. 105 alin. (20) din Legea nr. 24/2017. Dacă persoana care reprezintă acționarul la adunare este alta decât cea care a exprimat votul prin corespondență, aceasta prezintă o revocare scrisă a aceluia vot, semnată de acționar sau de reprezentantul care l-a exprimat; revocarea nu este necesară dacă acționarul sau reprezentantul său legal este prezent, în condițiile art. 105 alin. (21) din aceeași lege.

Votul prin corespondență poate fi exprimat și de către un reprezentant, numai în măsura în care acesta a primit de la acționar o împuternicire specială/generală depusă la emitent în termenul legal și în condițiile prezentului convocator.

Documente justificative

Împuternicirile speciale/generale și formularele de vot prin corespondență vor fi însoțite de documente doveditoare ale calității de acționar și, după caz, ale calității de reprezentant legal sau mandatar, respectiv:

- copia actului de identitate al acționarului persoană fizică;
- certificatul de înregistrare al acționarului persoană juridică, în copie conformă cu originalul;
- dacă este necesar potrivit art. 194 din Regulamentul ASF nr. 5/2018, certificatul constatator/documentul echivalent care atestă calitatea de reprezentant legal a semnatarului, aflat în termenul de valabilitate;
- copia actului de identitate al reprezentantului legal sau al mandatarului, după caz.

Documentele redactate într-o altă limbă decât româna sau engleza vor fi însoțite de traducere autorizată în limba română sau engleză.

Împuternicirile, buletinele de vot prin corespondență, cererile și documentele justificative transmise după expirarea termenelor menționate în prezentul convocator, precum și cele incomplete, ilizibile sau neînsoțite de documentele solicitate, nu vor fi luate în considerare.

Informații suplimentare se pot obține la sediul Societății sau la adresa de e-mail investors@immoguru.ro.

Președintele Consiliului de Administrație

Ahmet Emre Buyukhanli