



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

HOTĂRÂREA ADUNĂRII GENERALE EXTRAORDINARE A ACȚIONARILOR DIN 19.10.2026 IMMO GURU S.A.

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor (AGEA) 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”),

întrunită la prima convocare în ședința din 19.10.2026, ora 16:00, în conformitate cu Legea societăților nr. 31/1990, Legea nr. 24/2017, Regulamentul ASF nr. 5/2018 și Actul constitutiv al Societății,

potrivit convocatorului publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, în publicația Financial Intelligence, pe website-ul Societății și prin canalele de raportare aplicabile,

cu participarea electronică a 4 acționari, reprezentând 541.192 drepturi de vot, respectiv 30,4419% din cele 1.777.789 drepturi de vot ale Societății și 30,2906% din totalul celor 1.786.669 acțiuni, fiind îndeplinite condițiile legale și statutare de cvorum la prima convocare, conform raportului de prezență eVote,

în urma voturilor exprimate și înregistrate în platforma eVote, consemnate în procesul-verbal al ședinței și în raportul de rezultate eVote din 19.10.2026, în condițiile art. 115 din Legea nr. 31/1990,

HOTĂRĂȘTE

1. Cu 541.192 voturi „pentru” (100,0000% din voturile valabil exprimate), 0 voturi „împotrivă” și 0 abțineri, aprobă actualizarea operațiunii de achiziționare de la societatea AQUAMARIN INVEST S.R.L., persoană juridică română, cu sediul social în mun. Sibiu, str. Dealului nr. 24, jud. Sibiu, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J32/990/2009, având CUI RO 26315215, 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 prin hotărârea AGEA din iunie 2026 și ulterior modificată prin Actul adițional nr. 2, la un 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 cu actualizarea termenelor tranzacției în condițiile prevăzute în Actul adițional nr. 2 și în materialele puse la dispoziția acționarilor, conform Anexei 1 la prezenta hotărâre.

2. Cu 541.192 voturi „pentru” (100,0000% din voturile valabil exprimate), 0 voturi „împotrivă” și 0 abțineri, aprobă contractarea 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) ipoteci imobiliare asupra activelor ce urmează a fi achiziționate;
- b) ipoteci mobiliare asupra conturilor Societății deschise la Garanti Bank S.A.;
- c) ipoteci 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 prezenta hotărâre.

3. Cu 541.192 voturi „pentru” (100,0000% din voturile valabil exprimate), 0 voturi „împotrivă” și 0 abțineri, aprobă împuternicirea Președintelui Consiliului de Administrație al Societății, domnul Ahmet Emre Buyukhanli, cu puteri depline și drept de substituie, 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 prin prezenta hotărâre.

4. Cu 541.192 voturi „pentru” (100,0000% din voturile valabil exprimate), 0 voturi „împotrivă” și 0 abțineri, aprobă data de 04.11.2026 ca dată de înregistrare pentru identificarea acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele prezentei hotărâri și data de 03.11.2026 ca ex-date, în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile.

5. Cu 541.192 voturi „pentru” (100,0000% din voturile valabil exprimate), 0 voturi „împotrivă” și 0 abțineri, aprobă împuternicirea Președintelui Consiliului de Administrație al Societății, domnul Ahmet Emre Buyukhanli, cu drept de substituie, pentru semnarea prezentei hotărâri, 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, împreună cu Anexa 1 și Anexa 2, 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.

Toate cele 5 puncte au fost adoptate, fiecare cu 541.192 voturi „pentru” (100,0000% din voturile valabil exprimate), 0 voturi „împotrivă”, 0 abțineri, 0 voturi anulate și 0 voturi neexprimate. Prezenta hotărâre, împreună cu Anexa 1 și Anexa 2, face parte din documentația AGEA din 19.10.2026.

Semnatar împuternicit potrivit punctului 5 al prezentei hotărâri:

Ahmet Emre Buyukhanli

Președintele Consiliului de Administrație

Semnătura: Ahmet-
Emre
Buyukhanli

Digitally signed by
Ahmet-Emre
Buyukhanli
Date: 2026.10.19
18:54:32 +03'00'