

## RAPORT CURENT (conform Regulamentului ASF nr. 5/2018)

Data raportului: **24.10.2023**

Denumirea emitentului: **SCALA DEVELOPMENT S.A.**

Sediul social: **Cluj-Napoca, str. Someșului, nr. 34-36, parter, județul Cluj**

Tel/fax: **0264532015 / 532176**

Nr. și data înregistrării la ORC: **J12/949/2015**

C.U.I. **34312520**

Capital social subscris și vărsat: **8.580.114 lei**

Sistemul multilateral de tranzacționare pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise de SCALA DEVELOPMENT S.A. este sistemul multilateral de tranzacționare administrat de BVB - SMT.

### Eveniment important de raportat:

**Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor societății SCALA DEVELOPMENT S.A.**, cu sediul în Mun. Cluj-Napoca, str. Someșului, nr. 34-36, parter, județul Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J12/949/2015, având C.U.I. 34312520 și un capital social în valoare de 8.580.114 lei, reprezentând 85.801.140 acțiuni, convocată în baza dispozițiilor Legii nr. 31/1990 R și a Actului constitutiv al societății, întrunită legal și statutar în data de **23.10.2023**, la prima convocare, la ora 13:00, la sediul societății, cu o prezență a acționarilor de **83,9786%** din capitalul social al societății și **83,9786%** din totalul drepturilor de vot, aferente unui număr de 72.054.643 acțiuni, a **HOTĂRÂT**:

**Art. 1.** Se aprobă majorarea limitei împrumutului aprobat de către asociatul SCALA DEVELOPMENT S.A. societăților SCALA DOI S.R.L., SCALA TREI S.R.L., SCALA PATRU S.R.L. – prin Hotărârea AGEA nr. 5 din 30.12.2019 – de la suma de 8.000.000 (optmilioane) euro în total pentru toate cele 3 societăți, la suma de 12.000.000 (douasprezecemilioane) euro pentru toate cele 3 societăți, în vederea desfășurării activității acestora. Suma totală a împrumutului se poate acorda într-o singură tranșă sau în mai multe tranșe, fiecărei societăți, după caz.

Voturi valabil exprimate deținute de acționarii prezenți 72.054.643 reprezentând 83,9786 % din capitalul social, aferente unui număr de 72.054.643 acțiuni, din care pentru 72.054.643 și împotriva 0.

Abțineri 0.

**Art. 2.** Se aprobă majorarea limitei împrumutului acordat de către asociatul SCALA DEVELOPMENT S.A. societăților SCALA CINCI S.R.L., SCALA ȘASE S.R.L., SCALA ȘAPTE S.R.L., SCALA OPT S.R.L., SCALA NOUĂ S.R.L., SCALA ZECE S.R.L. - prin Hotărârea AGEA nr. 3 din 01.04.2021 – de la suma de 8.000.000 (optmilioane) euro în total pentru toate cele 6 societăți, la suma de 12.000.000 (douasprezecemilioane) euro pentru toate cele 6 societăți, în vederea desfășurării activității acestora. Suma totală a împrumutului se poate acorda într-o singură tranșă sau în mai multe tranșe, fiecărei societăți, după caz.

Voturi valabil exprimate deținute de acționarii prezenți 72.054.643 reprezentând 83,9786 % din capitalul social, aferente unui număr de 72.054.643 acțiuni, din care pentru 72.054.643 și împotriva 0.

Abțineri 0.

**Art. 3.** Se aprobă garantarea de către asociatul SCALA DEVELOPMENT S.A. a creditelor ce vor fi contractate de către societățile SCALA DOI S.R.L., SCALA TREI S.R.L., SCALA PATRU S.R.L., SCALA CINCI S.R.L., SCALA ȘASE S.R.L., SCALA ȘAPTE S.R.L., SCALA OPT S.R.L., SCALA



NOUĂ S.R.L., SCALA ZECE S.R.L. de la instituțiile bancare, în scopul desfășurării activității acestora.

Voturi valabil exprimate deținute de acționarii prezenți 72.054.643 reprezentând 83,9786 % din capitalul social, aferente unui număr de 72.054.643 acțiuni, din care pentru 72.054.643 și împotriva 0. Abțineri 0.

**Art. 4.** Se aprobă mandatarea dlui. Pitic Mihai-Dan, Președinte al Consiliului de Administrație al SCALA DEVELOPMENT S.A., pentru a semna contractele de împrumut acordate de SCALA DEVELOPMENT S.A., pentru a decide și semna garanțiile efective (mobiliare și/sau imobiliare) aduse de SCALA DEVELOPMENT S.A. pentru garantarea creditelor acordate societăților menționate la pct. 3 de mai sus de către instituțiile bancare, pentru a decide și semna în numele și pe seama societății SCALA DEVELOPMENT S.A. cuantumul final al creditului/creditelor, costurile lor, termenele de rambursare, garanțiile efective și orice alte clauze referitoare la creditul/creditele ce vor fi contractate de către societățile SCALA DOI S.R.L., SCALA TREI S.R.L., SCALA PATRU S.R.L., SCALA CINCI S.R.L., SCALA ȘASE S.R.L., SCALA ȘAPTE S.R.L., SCALA OPT S.R.L., SCALA NOUĂ S.R.L., SCALA ZECE S.R.L. de la instituții bancare. Structura sarcinilor ipotecare înscrise asupra imobilelor (interdicție de înstrăinare, ipotecare, garantare, închiriere, etc.) se va stabili prin negociere cu instituțiile bancare. În cazul în care banca creditoare va solicita, creditul va putea fi garantat și cu alte bunuri mobile și/sau imobile aparținând terțelor persoane fizice și/sau juridice.

Voturi valabil exprimate deținute de acționarii prezenți 72.054.643 reprezentând 83,9786 % din capitalul social, aferente unui număr de 72.054.643 acțiuni, din care pentru 72.054.643 și împotriva 0.

Abțineri 0.

**Art. 5.** Se aprobă desemnarea Președintelui Consiliului de Administrație – dl. Pitic Mihai-Dan, ca reprezentant permanent al societății SCALA DEVELOPMENT SA în cadrul Adunării Generale a Asociațiilor a societăților SCALA DOI S.R.L., SCALA TREI S.R.L., SCALA PATRU S.R.L., SCALA CINCI S.R.L., SCALA ȘASE S.R.L., SCALA ȘAPTE S.R.L., SCALA OPT S.R.L., SCALA NOUĂ S.R.L., SCALA ZECE S.R.L. pentru întreaga perioadă de funcționare a acestor societăți sau până la revocarea expresă a mandatului de către AGEA. Astfel, dl. Pitic Mihai-Dan este mandatat cu puteri depline, pentru ca, pe seama și în numele SCALA DEVELOPMENT S.A., să voteze în cadrul Adunării Generale a Asociațiilor societăților SCALA DOI S.R.L., SCALA TREI S.R.L., SCALA PATRU S.R.L., SCALA CINCI S.R.L., SCALA ȘASE S.R.L., SCALA ȘAPTE S.R.L., SCALA OPT S.R.L., SCALA NOUĂ S.R.L., SCALA ZECE S.R.L. cu privire la orice puncte aflate pe ordinea de zi, inclusiv, dar nelimitativ, următoarele:

5.1. aprobarea deschiderii unuia sau a mai multor conturi bancare (în lei și/sau valută) la oricare dintre instituțiile de credit din România;

5.2. negocierea și încheierea de contracte de credite bancare, indiferent de tipul acestora, la oricare dintre instituțiile de credit din România și/sau din străinătate sau prin orice altă formă de finanțare, inclusiv credit furnizor, în scopul finanțării unor proiecte imobiliare și tranzacții ale respectivelor societăți;

5.3. negocierea și încheierea oricăror acte adiționale la contractele de finanțare/credit, ce vor fi necesare în vederea majorării plafonului de credit, prelungirii perioadei de creditare, refinanțării, modificării garanțiilor sau pentru orice alte modificări ale respectivelor contracte, potrivit nevoilor de finanțare ale oricărei din societățile care contractează creditul;

5.4. negocierea și încheierea contractelor de garantare, încheierea oricăror acte și îndeplinirea tuturor formalităților necesare potrivit legii, față de orice persoane fizice, persoane juridice sau instituții/autorități publice pentru constituirea în mod valabil a garanțiilor negociate în vederea



garanțării rambursării finanțării contractate (inclusiv, dar nelimitativ a ipotecilor mobiliare sau imobiliare), asupra oricăror dintre bunurile imobile și/sau mobile existente în patrimoniul societății care va contracta respectivul credit, precum și asupra construcției/construcțiilor viitoare ce vor face obiectul proiectelor imobiliare în cauză. Structura sarcinilor ipotecare înscrise asupra imobilelor (interdicție de înstrăinare, demolare, restructurare/restaurare, ipotecare, garantare, închiriere, etc.) se va stabili prin negociere cu instituțiile bancare. În cazul în care banca creditoare va solicita, sau dacă interesele societăților vor impune, creditul va putea fi garantat și cu alte bunuri mobile și/sau imobile aparținând terțelor persoane fizice și/sau juridice. Quantumul final al creditului/creditelor, costurile lor, termenele de rambursare, garanțiile efective și orice alte clauze referitoare la credit/credite, se vor stabili în funcție de necesități, de către reprezentanții societăților (sau împuterniciții lor), care au drepturi depline în acest sens;

5.5. negocierea și încheierea contractelor, a oricăror acte și îndeplinirea tuturor formalităților necesare potrivit legii, față de orice persoane fizice, persoane juridice sau instituții/autorități publice pentru constituirea în mod valabil a oricăror altor garanții în vederea garanțării rambursării finanțării contractate;

5.6. achiziția/vânzarea de bunuri imobile și mobile și/sau alte drepturi reale, negocierea și încheierea de promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare, contracte de vânzare-cumpărare, contracte de constituire a drepturilor reale, contracte de leasing, contracte de schimb, cesiuni de contract, acte adiționale la acestea, clauzele concrete, inclusiv cele referitoare la preț, termene de plata, garanții, declarații, precum și orice alte acte necesare, în vederea dezvoltării proiectelor imobiliare, din cadrul societăților SCALA DOI S.R.L., SCALA TREI S.R.L., SCALA PATRU S.R.L., SCALA CINCI S.R.L., SCALA ȘASE S.R.L., SCALA ȘAPTE S.R.L., SCALA OPT S.R.L., SCALA NOUĂ S.R.L., SCALA ZECE S.R.L.;

5.7. demolarea, alipirea, dezmembrarea imobilului/imobilelor aflate în proprietate, dar fără a se limita la angajarea expertului cadastral, reprezentarea societății în relația cu OCPI – BCPI competent și semnarea actelor de alipire/dezlipire/parcelare/apartamentare în formă autentică, în fața notarului public;

5.8. cedarea către domeniul privat al unităților administrativ teritoriale a unor suprafețe de teren (dacă va fi cazul) respectiv renunțarea la dreptul de proprietate în conformitate cu art. 562 și 889 Cod Civil;

5.9. acorduri de modificare limite cadastrale (cu, sau fără modificarea suprafeței), re poziționare cadastrală, rectificarea de carte funciară;

5.10. obținerea oricăror acorduri/ avize de la instituțiile abilitate în vederea realizării construcției cu respectarea tuturor normelor legislative în vigoare pe durata desfășurării construcției;

5.11. alipire, dezmembrare, parcelare și înscriere/întabulare în cartea funciara a noilor construcții/terenuri;

5.12. negocierea și încheierea tuturor contractelor/tranzacțiilor, inclusiv vânzarea-cumpărarea/inchirierea/schimbul cu/către terți a oricărui tip de construcții/ spații/ apartamente /parcări /parcele/ terenuri/ platforme/ camere de utilitate/ accese și drumuri/ spații verzi / spații depozitare, etc. nou edificate precum și încheierea oricăror alte contracte aferente desfășurării activității (principale/secundare), inclusiv în privința negocierii prețurilor, termenelor de plată, eșalonări la plată, modalitățile efective de plată a prețului vânzării și orice alte clauze cuprinse în contracte, inclusiv constituirea de drepturi reale definite conform art. 551 Cod civil, renunțarea la anumite drepturi reale/ legale, precum și înscrierea în cărțile funciare ale imobilelor înstrăinate a privilegiului vânzătorului/ipotecii legale a vânzătorului, pentru prețul neachitat, dacă situația o va impune.



5.13. modificarea actului constitutiv al societăților SCALA DOI SRL, SCALA TREI SRL, SCALA PATRU SRL, SCALA CINCI S.R.L., SCALA ȘASE S.R.L., SCALA ȘAPTE S.R.L., SCALA OPT S.R.L., SCALA NOUĂ S.R.L., respectiv SCALA ZECE S.R.L. în funcție de necesități, în conformitate cu dispozițiile legii, pentru orice obiective, precum și derularea unor proceduri societare, dl. Pitic Mihai-Dan având puteri depline în toate aspectele care converg spre finalizarea acestora, fără a se limita la:

- a) majorarea capitalului social prin conversie creanțe, aport în natură și/sau numerar, adus de către asociații/acționarii existenți sau prin cooptare de noi asociați/acționari;
- b) diminuarea capitalului social prin: reducerea numărului de acțiuni/părți sociale; reducerea valorii nominale a acțiunilor sau a părților sociale; dobândirea propriilor acțiuni, urmată de anularea lor;
- c) numirea/revocarea/schimbarea administratorilor;
- d) modificarea sediului social;
- e) înființarea de sedii secundare, puncte de lucru, inclusiv sucursale/filiale;
- f) completarea obiectelor de activitate secundare;
- g) modificarea obiectului principal de activitate;
- h) schimbarea denumirii societății;
- i) schimbarea formei juridice de organizare;
- j) schimbarea duratei societății;
- k) fuziune/divizare;
- l) dizolvare /lichidare;
- m) achiziții/cesiuni de părți sociale/acțiuni, deținute în societățile SCALA DOI S.R.L., SCALA TREI S.R.L., SCALA PATRU S.R.L., SCALA CINCI S.R.L., SCALA ȘASE S.R.L., SCALA ȘAPTE S.R.L., SCALA OPT S.R.L., SCALA NOUĂ S.R.L., SCALA ZECE S.R.L.;
- n) achiziții/cesiuni de părți sociale/acțiuni ale societăților SCALA DOI S.R.L., SCALA TREI S.R.L., SCALA PATRU S.R.L., SCALA CINCI S.R.L., SCALA ȘASE S.R.L., SCALA ȘAPTE S.R.L., SCALA OPT S.R.L., SCALA NOUĂ S.R.L., SCALA ZECE S.R.L. deținute în societăți terțe, în SCALA DEVELOPMENT S.A. sau deținute în cadrul societăților enumerate la acest subpunct;
- o) participarea societăților SCALA DOI S.R.L., SCALA TREI S.R.L., SCALA PATRU S.R.L., SCALA CINCI S.R.L., SCALA ȘASE S.R.L., SCALA ȘAPTE S.R.L., SCALA OPT S.R.L., SCALA NOUĂ S.R.L., SCALA ZECE S.R.L. la majorarea capitalului social în societăți terțe sau în SCALA DEVELOPMENT S.A. prin conversie creanțe, aport în natură și/sau numerar, etc.
- p) acordarea de împrumuturi (dacă va fi cazul), de către societățile SCALA DOI S.R.L., SCALA TREI S.R.L., SCALA PATRU S.R.L., SCALA CINCI S.R.L., SCALA ȘASE S.R.L., SCALA ȘAPTE S.R.L., SCALA OPT S.R.L., SCALA NOUĂ S.R.L., SCALA ZECE S.R.L., societăților în care sunt asociați/acționari sau către SCALA DEVELOPMENT SA. Suma împrumutată, durata împrumutului, dobânda, modalitățile de restituire și celelalte condiții ale contractului de împrumut se vor stabili de către reprezentanții legali ai societăților semnatare.

Voturi valabil exprimate deținute de acționarii prezenți 72.054.643 reprezentând 83,9786 % din capitalul social, aferente unui număr de 72.054.643 acțiuni, din care pentru 72.054.643 și împotriva 0.

Abțineri 0.

**Art. 6.** Se aprobă delegarea, dacă este cazul, de către administratorul societăților SCALA DOI S.R.L., SCALA TREI S.R.L., SCALA PATRU S.R.L., SCALA CINCI S.R.L., SCALA ȘASE S.R.L., SCALA ȘAPTE S.R.L., SCALA OPT S.R.L., SCALA NOUĂ S.R.L., SCALA ZECE S.R.L.



către o altă persoană a atribuțiilor sale privind implementarea oricăreia dintre deciziile menționate mai sus. În acest sens, dl. Pitic Mihai-Dan în calitate sa de mandatar al SCALA DEVELOPMENT S.A. va putea, împreună cu ceilalți asociați ai societăților menționate în prima teză a prezentului punct, să desemneze una sau mai multe persoane (inclusiv dl. Pitic Mihai-Dan) în vederea reprezentării acestor societăți, cu scopul negocierii și semnării oricăror acte, declarații, cereri sau contracte în fața notarilor publici, instituții bancare, primărie, Inspectoratul de Poliție Județeană Cluj, Inspectoratul Situații de Urgență Cluj, OCPI Cluj, ANAF Cluj, Registrul Comerțului Cluj, Bursa de Valori București, precum și a oricăror instituții publice (enumerarea nefiind limitativă, ci exemplificativă), persoane fizice ori juridice necesare pentru aducerea la îndeplinire a dispozițiilor indicate la punctele 1 – 5 și 7 din prezenta hotărâre.

Voturi valabil exprimate deținute de acționarii prezenți 72.054.643 reprezentând 83,9786 % din capitalul social, aferente unui număr de 72.054.643 acțiuni, din care pentru 72.054.643 și împotriva 0. Abțineri 0.

**Art. 7.** Se aprobă constituirea oricăror tipuri de garanții, imobiliare, mobiliare sau personale, instrumente de plată emise de către SCALA DEVELOPMENT SA în vederea garantării finanțărilor accesate și/sau obligațiilor asumate de către societățile SCALA DOI S.R.L., SCALA TREI S.R.L., SCALA PATRU S.R.L., SCALA CINCI S.R.L., SCALA ȘASE S.R.L., SCALA ȘAPTE S.R.L., SCALA OPT S.R.L., SCALA NOUĂ S.R.L., SCALA ZECE S.R.L. în vederea desfășurării activității acestora, precum și asumarea calității de codebitor, după caz, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare. În acest sens, domnul Pitic Mihai-Dan este mandatat cu puteri depline, pe toată perioada de funcționare a societăților SCALA DOI S.R.L., SCALA TREI S.R.L., SCALA PATRU S.R.L., SCALA CINCI S.R.L., SCALA ȘASE S.R.L., SCALA ȘAPTE S.R.L., SCALA OPT S.R.L., SCALA NOUĂ S.R.L., SCALA ZECE S.R.L. pentru ca, în numele și pe seama SCALA DEVELOPMENT SA, să negocieze și să încheie contractele de garantare, orice alte acte necesare, precum și să îndeplinească toate formalitățile necesare potrivit legii, față de orice persoane fizice, persoane juridice sau instituții/autorități publice pentru constituirea în mod valabil a garanțiilor negociate.

Voturi valabil exprimate deținute de acționarii prezenți 72.054.643 reprezentând 83,9786 % din capitalul social, aferente unui număr de 72.054.643 acțiuni, din care pentru 72.054.643 și împotriva 0. Abțineri 0.

**Art. 8.** Se aprobă mandatarea dlui. Pitic Mihai-Dan, Președinte al Consiliului de Administrație al SCALA DEVELOPMENT S.A., pentru a semna, în numele și pe seama societății SCALA DEVELOPMENT S.A., toate și orice documente necesare realizării obiectivelor de la punctele 1 - 7 din prezentul convocator, inclusiv în fața notarului, pentru luarea oricăror decizii, îndeplinirea oricărei acțiuni/sarcini, semnarea oricărui act, în fața oricărei instituții publice și/sau private, în vederea realizării integrale a obiectivelor specificate la punctele 1 - 7 din prezentul convocator. În condițiile respectării de către mandatarul Pitic Mihai-Dan a mandatului supus aprobării, acționarii renunță la orice acțiune întemeiată pe articolele 1303 – 1304 din Noul Cod Civil.

Voturi valabil exprimate deținute de acționarii prezenți 72.054.643 reprezentând 83,9786 % din capitalul social, aferente unui număr de 72.054.643 acțiuni, din care pentru 72.054.643 și împotriva 0.

Abțineri 0.

**Art. 9.** Se aprobă delegarea de către dl. Pitic Mihai-Dan, Președintele Consiliului de Administrație, prin mandat autentic, a dlui. Pitic Lucian-Stefan și a dlui. Tiganetea Anton-Ionita, în vederea aducerii la îndeplinire a oricăreia din obiectivele prevăzute la punctele 1 - 8 din prezenta hotărâre.

Voturi valabil exprimate deținute de acționarii prezenți 72.054.643 reprezentând 83,9786 % din capitalul social, aferente unui număr de 72.054.643 acțiuni, din care pentru 72.054.643 și împotriva 0.

Abțineri 0.

**Art. 10.** Se aprobă data de 09.11.2023 ca dată de înregistrare și data de 08.11.2023 ca ex date.

Voturi valabil exprimate deținute de acționarii prezenți 72.054.643 reprezentând 83,9786 % din capitalul social, aferente unui număr de 72.054.643 acțiuni, din care pentru 72.054.643 și împotriva 0.

Abțineri 0.

**Art. 11.** Se aprobă mandatarea dlui. Pitic Mihai Dan, să semneze în numele și pentru toți acționarii societății prezenta Hotărâre AGEA adoptată.

Voturi valabil exprimate deținute de acționarii prezenți 72.054.643 reprezentând 83,9786 % din capitalul social, aferente unui număr de 72.054.643 acțiuni, din care pentru 72.054.643 și împotriva 0.

Abțineri 0.

**Art. 12.** Se aprobă mandatarea dnei. Lung Angela Raluca, să îndeplinească toate formalitățile privind înregistrarea prezentei Hotărâri AGEA adoptată la ORC Cluj și publicarea acesteia în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, precum și să obțină documentele aferente eliberate de ORC.

Voturi valabil exprimate deținute de acționarii prezenți 72.054.643 reprezentând 83,9786 % din capitalul social, aferente unui număr de 72.054.643 acțiuni, din care pentru 72.054.643 și împotriva 0.

Abțineri 0.

Președinte Consiliu de Administrație,  
Pitic Mihai Dan

