



**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

---

---

## ANEXA 1

### la Hotărârea AGEA nr. 1 / 17.06.2026

#### Descrierea completă a imobilelor, a afacerii și a drepturilor / activelor accesorii aferente operațiunii Aquamarin

Prezenta anexă face parte integrantă din Hotărârea AGEA nr. 1 / 17.06.2026 și descrie activele, afacerea și drepturile accesorii care fac obiectul operațiunii aprobate la pct. 1 din hotărâre.

#### I. Imobilele care fac obiectul achiziției

Obiectul achiziției îl constituie dobândirea de la societatea **AQUAMARIN INVEST S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în mun. Sibiu, str. Dealului nr. 24, județul Sibiu, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. **J32/990/2009**, având CUI **RO 26315215**, a următoarelor imobile situate în mun. București, Sector 1, Șos. București-Târgoviște nr. 50:

##### 1. Imobil nr. cadastral 274911

Imobilul situat în mun. București, Sector 1, Șos. București-Târgoviște nr. 50, compus din:

- teren intravilan având categoria de folosință **curți-construcții**, în suprafață de **2.150 mp**; și
- construcția cu nr. cadastral **274911-C1**, edificată pe acesta, având destinația de **galerie comercială**, care dispune de **76 locuri de parcare**, aflate pe imobilele cu nr. cadastrale **274910** și **274912**, cu suprafață construită la sol și suprafață construită desfășurată de **1.581,00 mp**,
- imobilul având număr cadastral **274911**, intabulat în Cartea Funciară nr. **274911** a localității București, Sector 1.

## **2. Imobil nr. cadastral 274909**

Imobilul situat în mun. București, Sector 1, Șos. București-Târgoviște nr. 50, compus din:

- teren intravilan având categoria de folosință **curți-construcții**, în suprafață de **1.112 mp**, având număr cadastral **274909**, intabulat în Cartea Funciară nr. **274909** a localității București, Sector 1.

## **3. Imobil nr. cadastral 274910**

Imobilul situat în mun. București, Sector 1, Șos. București-Târgoviște nr. 50, compus din:

- teren intravilan având categoria de folosință **curți-construcții**, în suprafață de **2.205 mp**, având număr cadastral **274910**, intabulat în Cartea Funciară nr. **274910** a localității București, Sector 1.

## **4. Imobil nr. cadastral 274912**

Imobilul situat în mun. București, Sector 1, Șos. București-Târgoviște nr. 50, compus din:

- teren intravilan având categoria de folosință **curți-construcții**, în suprafață de **871 mp**, având număr cadastral **274912**, intabulat în Cartea Funciară nr. **274912** a localității București, Sector 1.

## **II. Afacerea inclusă în operațiune**

Achiziția include, împreună cu imobilele de mai sus, și **afacerea constând în activitatea economică desfășurată în cadrul imobilului**, incluzând **închirierea către terți a spațiilor comerciale din cadrul galeriei comerciale („Proiectul”)**.

## **III. Activele, drepturile și elementele accesorii incluse în operațiune**

Operațiunea aprobată include, împreună cu imobilele și afacerea menționate mai sus, și următoarele active, drepturi și elemente accesorii, în măsura în care acestea aparțin vânzătorului și/sau sunt transferabile potrivit legii și documentației tranzacției:

1. **orice echipamente fixe** aferente Proiectului;
2. **toate accesoriile, echipamentele, instalațiile și armăturile** atașate imobilelor și/sau Proiectului;
3. **orice alte drepturi, acțiuni și elemente accesorii privind imobilul și/sau Proiectul;**
4. **autorizația de construire;**
5. **procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor;**

6. **certificatul de atestare a edificării construcției;**
7. **aprobările, avizele și autorizațiile** aferente Proiectului;
8. **contractele de locațiune / închiriere** privind spațiile comerciale din cadrul galeriei comerciale;
9. toate garanțiile aferente contractelor de locațiune / închiriere, inclusiv, fără a se limita la, depozite colaterale în numerar, scrisori de garanție bancară, garanții emise de societatea-mamă sau alte garanții similare, în măsura în care acestea există;
10. **contractele de servicii** aferente Proiectului;
11. **contractele de servitute** aferente Proiectului;
12. **polițele de asigurare** aferente Proiectului, în măsura în care acestea sunt transferabile sau cesionabile potrivit legii și condițiilor contractuale.

#### **IV. Prețul operațiunii**

Prețul aprobat pentru operațiunea descrisă în prezenta anexă este de **3.065.000,00 EUR**.

#### **V. Observație de implementare**

Transferul efectiv al imobilelor, afacerii, activelor, drepturilor și elementelor accesorii descrise în prezenta anexă se va realiza în condițiile prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare și/sau în celelalte documente ale tranzacției, negociate și semnate în temeiul mandatului aprobat prin hotărârea AGEA.

**Președinte de ședință,**

[\_\_\_\_\_]

**Secretar,**

[\_\_\_\_\_]