



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 2

la Hotărârea AGEA nr. 1 / 17.06.2026

Descrierea detaliată a garanțiilor principale și a activelor suplimentare asupra cărora se constituie garanții

Prezenta anexă face parte integrantă din Hotărârea AGEA nr. 1 / 17.06.2026 și descrie garanțiile aprobate pentru garantarea facilității de credit contractate de Societate de la Garanti Bank S.A. în valoare de până la 3.065.000 EUR.

I. Principii generale

În vederea garantării facilității de credit, Societatea aprobă constituirea de **garanții mobiliare și/sau imobiliare** asupra activelor ce urmează a fi achiziționate și/sau asupra unor active existente din patrimoniul Societății, precum și asupra unor creanțe, conturi și polițe de asigurare, în condițiile documentației de finanțare ce va fi negociată cu Garanti Bank S.A.

II. Garanții asupra activelor aferente Proiectului Aquamarin

1. Ipotecă imobiliară asupra activelor achiziționate

Se aprobă constituirea unei **ipoteci imobiliare** asupra oricăruia sau tuturor imobilelor descrise în Anexa 1, respectiv asupra imobilelor identificate prin nr. cadastrale:

- 274911;
- 274909;
- 274910;
- 274912.

2. Ipotecă mobilăriă asupra conturilor

Se aprobă constituirea unei **ipoteci mobiliare asupra tuturor conturilor Împrumutatului deschise la Garanti Bank S.A.**

3. Ipotecă mobilăriă asupra creanțelor din contractele de închiriere aferente Proiectului

Se aprobă constituirea unei **ipoteci mobiliare în favoarea Garanti Bank S.A. asupra tuturor creanțelor prezente și/sau viitoare** care decurg din contractele de închiriere încheiate cu chiriașii în legătură cu Proiectul Aquamarin, precum și asupra tuturor garanțiilor aferente acestor contracte, inclusiv, fără a se limita la:

- depozite colaterale în numerar;
- scrisori de garanție bancară;
- garanții emise de societatea-mamă;
- orice alte garanții similare menționate în contractele de închiriere încheiate de chiriași în legătură cu Proiectul.

4. Ipotecă mobilăriă asupra polițelor de asigurare

Se aprobă constituirea unei **ipoteci mobiliare de prim rang în favoarea Garanti Bank S.A. asupra polițelor de asigurare aferente Proiectului.**

III. Garanții suplimentare / de rang subsecvent asupra altor active din patrimoniul Societății

5. Ipotecă imobiliară de rang subsecvent asupra unor active existente ale Societății

Se aprobă constituirea unei **ipoteci imobiliare de rang subsecvent** asupra oricăruia sau tuturor următoarelor imobile aflate în proprietatea Societății:

5.1. Balotești, jud. Ilfov

Imobilul situat în județul Ilfov, localitatea Balotești, **T124,125, P 504-506**, compus din:

- teren intravilan având categoria de folosință **curți-construcții**, în suprafață de **5.213 mp**; și
- construcția edificată pe acesta, având destinația de **galerii cu spații comerciale de închiriat**, cu suprafață construită la sol și suprafață construită desfășurată de **2.000,00 mp**, având număr cadastral **67206**, intabulat în Cartea Funciară nr. **67206** a localității Balotești, județul Ilfov.

5.2. Hunedoara, jud. Hunedoara

Imobilul situat în județul Hunedoara, mun. Hunedoara, **Bld. Republicii nr. 1A**, compus din:

- teren intravilan având categoria de folosință **curți-construcții**, în suprafață de **3.000 mp**; și
- construcția – **magazin Plus**, cu nr. cadastral **1498-C1**, edificată pe acesta, cu suprafață construită la sol și suprafață construită desfășurată de **1.172,00 mp**, imobilul având număr cadastral **1498**, intabulat în Cartea Funciară nr. **61013** (CF vechi nr. **1364N**) a localității Hunedoara, județul Hunedoara.

5.3. Sibiu, jud. Sibiu

Imobilul situat în județul Sibiu, mun. Sibiu, compus din:

- teren intravilan având categoria de folosință **curți-construcții**, în suprafață de **1.914 mp**, pe care se află edificate construcțiile (aflate, potrivit documentației disponibile, în proprietatea **KMG Rompetrol Development S.R.L.**), respectiv:
- C1 – magazin – parter, nr. cadastral **121443-C1**, suprafață construită la sol și suprafață construită desfășurată de **245 mp**;
- C2 – post trafo – parter, nr. cadastral **121443-C2**, suprafață de **13 mp**;
- C3 – platformă gunoi – parter, nr. cadastral **121443-C3**, suprafață de **5 mp**;
- C4 – copertină pompe cu pompe – parter, nr. cadastral **121443-C4**, suprafață de **189 mp**;
- C5 – rezervor subteran 1 – subsol, nr. cadastral **121443-C5**, suprafață de **31 mp**;
- C6 – rezervor subteran 2 – subsol, nr. cadastral **121443-C6**, suprafață de **31 mp**;
- C7 – separator hidrocarburi – subsol, nr. cadastral **121443-C7**, suprafață de **3 mp**;
- C8 – bloc aerisire – subsol, nr. cadastral **121443-C8**, suprafață de **1 mp**;
- C9 – gură descărcare carburanți – subsol, nr. cadastral **121443-C9**, suprafață de **2 mp**;
- C10 – monolit – parter, nr. cadastral **121443-C10**, suprafață de **1 mp**;
- C11 – semnal luminos – parter, nr. cadastral **121443-C11**, suprafață de **1 mp**, imobilul având număr cadastral **121443**, intabulat în Cartea Funciară nr. **121443** a localității Sibiu, județul Sibiu.

5.4. Satu Mare, jud. Satu Mare – imobil 1

Imobilul situat în județul Satu Mare, localitatea Satu Mare, **Str. Careiului nr. 75**, compus din:

- teren intravilan având categoria de folosință **curți-construcții**, în suprafață de **1.871 mp**; și
- construcția C1, cu nr. cadastral **186806-C1**, edificată pe acesta, având destinația de **restaurant cu drive-thru**, cu suprafață construită la sol și suprafață construită desfășurată

de **333,00 mp**, imobilul având număr cadastral **186806**, intabulat în Cartea Funciară nr. **186806** a localității Satu Mare, județul Satu Mare.

5.5. Satu Mare, jud. Satu Mare – imobil 2

Imobilul situat în județul Satu Mare, localitatea Satu Mare, compus din:

- teren intravilan având categoria de folosință **curți-construcții**, în suprafață de **287 mp**, având număr cadastral **186802**, intabulat în Cartea Funciară nr. **186802** a localității Satu Mare, județul Satu Mare.

5.6. Saturn, jud. Constanța – imobil 1

Imobilul situat în județul Constanța, localitatea Saturn, **Str. Lavrion nr. 30, lot 1**, compus din:

- teren intravilan având categoria de folosință **curți-construcții**, în suprafață de **1.921 mp**; și
- construcția C1, cu nr. cadastral **110876-C1**, edificată pe acesta, având destinația de **spațiu comercial – parter**, cu suprafață construită la sol și suprafață construită desfășurată de **1.002,00 mp**, imobilul având număr cadastral **110876**, intabulat în Cartea Funciară nr. **110876** a localității Mangalia, județul Constanța.

5.7. Saturn, jud. Constanța – imobil 2

Imobilul situat în județul Constanța, localitatea Saturn, **Str. Lavrion nr. 30, lot 2**, compus din:

- teren intravilan având categoria de folosință **curți-construcții**, în suprafață de **586 mp**, având număr cadastral **110877**, intabulat în Cartea Funciară nr. **110877** a localității Mangalia, județul Constanța.

6. Ipotecă mobilă de rang subsecvent asupra creanțelor din exploatarea unor active din portofoliul Cosmoville

Se aprobă constituirea unei **ipoteci mobiliare de rang subsecvent în favoarea Garanti Bank S.A. asupra tuturor creanțelor prezente și/sau viitoare** care decurg din contractele de închiriere încheiate cu chiriașii în legătură cu imobilele descrise la pct. 5.1–5.7 de mai sus și asupra tuturor garanțiilor aferente acestora, inclusiv, fără a se limita la:

- depozite colaterale în numerar;
- scrisori de garanție bancară;
- garanții emise de societatea-mamă;
- alte garanții similare menționate în contractele de închiriere încheiate de chiriași în legătură cu respectivele imobile.

7. Ipotecă mobilă asupra creanțelor rezultate din exploatarea blocurilor Q18 și A6

Se aprobă constituirea unei **ipoteci mobiliare în favoarea Creditorului Ipotecar** asupra tuturor creanțelor, veniturilor și beneficiilor prezente și/sau viitoare („**Creanțele Ipotecate**”) pe care Garantul Ipotecar le are de încasat și/sau le va avea de încasat din exploatarea/valorificarea:

- imobilelor reprezentând blocul **A6**, având **număr cadastral 54504**, înscris în **Cartea Funciară nr. 54504** a localității Ștefăneștii de Jos, precum și **blocul Q18**, având **număr cadastral 67260**, înscris în **Cartea Funciară nr. 67260** a localității Ștefăneștii de Jos, aflate în proprietatea Garantului Ipotecar, prin:
- închirierea apartamentelor din blocul **Q18**; și
- închirierea apartamentelor situate în blocul **A6** din complexul rezidențial **Cosmopolis**, din localitatea Ștefăneștii de Jos, județul Ilfov.

IV. Clauză de ajustare tehnică

Descrierea garanțiilor de mai sus are în vedere identificarea principalelor categorii de active și drepturi asupra cărora se aprobă constituirea de garanții. Elementele tehnice de redactare, formalitățile de publicitate, ordinea de rang, formulările specifice impuse de finanțator și orice clarificări ori completări care nu modifică substanța economică și juridică a garanțiilor aprobate prin hotărârea AGEA vor putea fi stabilite în documentația finală de finanțare și garanții, în limitele mandatului aprobat.

Președinte de ședință,

[_____]

Secretar,

[_____]