

*Către: Bursa de Valori București S.A.
Autoritatea de Supraveghere Financiară
Sectorul Instrumente și Investiții Financiare*

RAPORT CURENT 9/2026

Întocmit în conformitate cu Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și/sau Codul Bursei de Valori București pentru Sistemul Multilateral de Tranzacționare.

Data raportului	17.06.2026
Denumirea societății	Immo Guru S.A.
Sediul social	Jud. Ilfov, Ștefăneștii de Jos, Str. Linia de Centură nr. 50, etaj 1, camera 8
Telefon	+40 310 052 170
Email	office@immoguru.ro
Website	http://www.immoguru.ro/
Nr. înreg. la ONRC	J2013001604236
Cod unic de înregistrare	RO 31706228
Capital social subscris și vărsat	17.866.690,00 lei
Număr de acțiuni	1.786.669
Simbol	IMMO
Piața de tranzacționare	SMT / AeRO Premium

Evenimente importante de raportat: Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Immo Guru S.A. din data de 17.06.2026

Societatea informează piața că, în data de 17.06.2026, ora 16:00, la prima convocare, a avut loc Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Immo Guru S.A. Condițiile de evorum au fost îndeplinite, la ședință participând, prin mijloace electronice de vot, 5 acționari, reprezentând 584.340 drepturi de vot, respectiv 32,8689% din numărul total al drepturilor de vot ale Societății.

În cadrul AGEA, toate punctele înscrise pe ordinea de zi au fost aprobate cu 100,0000% din voturile valabil exprimate, respectiv cu 584.340 voturi „pentru”, 0 voturi „împotrivă” și 0 abțineri pentru fiecare punct de pe ordinea de zi.

Astfel, AGEA a aprobat, în principal:

- achiziționarea de la 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 și drepturile / elementele accesorii aferente proiectului, la prețul de 3.065.000 EUR;
- contractarea de către Societate de la Garanti Bank S.A. a unei facilități de credit în valoare de până la 3.065.000 EUR și constituirea garanțiilor aferente;
- împuternicirea Președintelui Consiliului de Administrație, domnul Ahmet Emre Buyukhanli, pentru negocierea, semnarea și implementarea documentației tranzacției și a finanțării;
- aprobarea datei de 30.06.2026 ca dată de înregistrare și a datei de 29.06.2026 ca ex-date.

Hotărârea AGEA nr. 1/17.06.2026 este anexată prezentului raport curent.

Ahmet Emre Buyukhanli

Președinte al Consiliului de Administrație



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 NR. 1 / 17.06.2026

A ADUNĂRII GENERALE EXTRAORDINARE A ACȚIONARILOR

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 legal și statutar la prima convocare în ședința din data de 17.06.2026, ora 16:00, în conformitate cu prevederile Legii Societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare („**Legea Societăților**”), ale Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare („**Legea nr. 24/2017**”), ale Regulamentului nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare („**Regulamentul nr. 5/2018**”) și ale actului constitutiv al Societății („**Actul Constitutiv**”),

potrivit convocatorului publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, numărul **2887** din **14.05.2026** și în ziarul online Financial Intelligence din data de **15.05.2026**, precum și pe **website-ul Societății și prin canalele de raportare aplicabile emitentului**,

fiind îndeplinite condițiile de cvorum, participând 5 acționari prezenți online prin intermediul platformei eVote, reprezentând 584.340 acțiuni, respectiv 584.340 drepturi de vot, echivalentul a

32,8689 % din capitalul social și 32,8689 % din numărul total de drepturi de vot ale Societății, înregistrați în Registrul Acționarilor ținut de Depozitarul Central S.A. la sfârșitul zilei de 05.06.2026 stabilită ca dată de referință,

în urma dezbaterilor, a voturilor exprimate astfel cum au fost consemnate în Procesul-verbal al ședinței și în conformitate cu art. 115 din Legea societăților nr. 31/1990 cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

1. Aprobă, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 100,0000% (584.340) din totalul voturilor valabil exprimate, cu votul „împotriva” al acționarilor reprezentând 0,0000% (0) din totalul voturilor valabil exprimate și cu un număr de 0 abțineri, achiziționarea 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, la prețul de **3.065.000 EUR**, în condițiile prezentate în materialele puse la dispoziția acționarilor și în Anexa 1 la prezenta hotărâre.

2. Aprobă, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând **100,0000% (584.340)** din totalul voturilor valabil exprimate, cu votul „împotriva” al acționarilor reprezentând **0,0000% (0)** din totalul voturilor valabil exprimate și cu un număr de **0** abțineri, 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, în prezent, **30.06.2026**, 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) ipoteci mobiliare asupra polițelor de asigurare aferente proiectului;

e) ipoteci 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. Aprobă, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 100,0000% (584.340) din totalul voturilor valabil exprimate, cu votul „împotriva” al acționarilor reprezentând 0,0000% (0) din totalul voturilor valabil exprimate și cu un număr de 0 abțineri, 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. Aprobă, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 100,0000% (584.340) din totalul voturilor valabil exprimate, cu votul „împotriva” al acționarilor reprezentând 0,0000% (0) din totalul voturilor valabil exprimate și cu un număr de 0 abțineri, data de **30.06.2026** ca dată de înregistrare pentru identificarea acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele prezentei hotărâri și data de **29.06.2026** ca ex-date, în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile.

5. Aprobă, cu votul „pentru” al acționarilor reprezentând 100,0000% (584.340) din totalul voturilor valabil exprimate, cu votul „împotriva” al acționarilor reprezentând 0,0000% (0) din totalul voturilor valabil exprimate și cu un număr de 0 abțineri, 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.

Prezenta hotărâre a fost redactată și semnată astăzi, **17.06.2026**, în **2** exemplare originale.

Președinte de ședință,

[_____]

Secretar,

[_____]