

PROCES VERBAL

Incheiat azi, **21.04.2022, ora 12:51, la locatia din Cluj-Napoca, str. Horea nr. 3, parter, sala "Dr. Augustin Ratiu", jud. Cluj**, cu ocazia convocarii adunarii generale ordinare si extraordinare ale actionarilor societatii IMOINVEST SA:

Pentru a avea loc sedinta trebuie intrunita prezenta impusa in Actul constitutiv al societatii:

"Art. 21. Organizarea și conducerea adunărilor generale

(1) Pentru validitatea deliberărilor adunării ordinare este necesară prezența acționarilor reprezentand cel puțin 70% din numărul total de drepturi de vot, iar hotărârile urmează să fie luate de actionarii ce detin cincizeci si unu la suta din capitalul social reprezentat in adunare. Daca aceste conditii nu sunt indeplinite, se va realiza o nouă convocare a adunării ordinare care va putea delibera valabil cu majoritate de voturi, oricare ar fi partea de capital social reprezentată de acționarii prezenți.

(2) Pentru validitatea deliberarilor adunarii generale extraordinare, la prima convocare, este necesara prezenta actionarilor reprezentand trei patrimi din capitalul social, hotararile urmand sa fie luate cu votul unui numar de actionari care sa reprezinte cel putin jumatate din capitalul social. Daca aceste conditii nu sunt intrunite, la cea de-a doua convocare este necesara prezenta actionarilor reprezentand jumatate din capitalul social, iar hotararile vor fi luate cu votul unui numar de actionari care sa reprezinte cel puțin o treime din capitalul social."

Convocatorul si materialele AGA IMOINVEST SA supuse dezbaterei au fost publicate in Monitorul Oficial al României partea a IV-a si au putut fi accesate de actionari, pe site-ul www.imogrup.ro, sectiunea Convocari AGA incepand cu data de 18.03.2022. Totodata ele au fost transmise actionarilor prin scrisoare electronica.

Sedinta este deschisa de catre dl. Ster Radu-Voicu in calitate de presedinte al Consiliului de Administratie.

Secretariatul tehnic al sedintei este asigurat de catre dna Giurgiu Livia. Desemnarea s-a facut prin decizia Presedintelui Consiliului de Administratie nr. 01/13.04.2022.

Din partea actionarilor, au fost propusi: dl Aldea Iacob si dl Pasztor Csaba.

Sedinta adunarii generale a actionarilor (ordinara si extraordinara) la a doua convocare indeplineste cerinta de cvorum, intrucat prezenta este de **88,4185%**, respectiv:

- conform formularelor de vot prin corespondenta transmise si inregistrate la Registratura Societatii pana la data de 18.04.2022 ora 11.00- **24,8860%**,
- prezenta fizica in cadrul adunarii generale ordinare si extraordinare – **63,5325%**.

In data de 29.03.2021, dl. Pop Iosif a solicitat completarea ordinii de zi AGEA cu urmatoarele puncte:

- Propunerea de completare a ordinii de zi AGOA- "*Supunerea votului Adunarii Generale a Strategiei de crestere a societatii pentru urmatorul mandat de 4 ani a C.A.rezultat din alegeri.*", nu poate fi supusa aprobarii actionarilor cat timp nu s-a votat/aprobat componenta Consiliului de Administratie pentru urmatorul mandat de 4 ani. Reamintim actionarilor faptul ca mandatul

actualilor membri ai Consiliului de Administratie va inceta odata cu alegerea noilor membri, iar la acest moment nu se poate cunoaste rezultatul votului.

- Propunerea de excludere de pe ordinea de zi a AGEA, mentionata la pct. 1 din adresa actionarilor – *“Excluderea din continutul pct.3 din ordinea de zi a mandatarii C.A. pentru mutarea sediului societatii intrucat suprima posibilitatea exercitarii dreptului de optiune al actionarilor, asa cum este prevazut de art.113 si 134 din Legea 31/1990.”* nu poate fi inlaturata de pe ordinea de zi, deoarece textul art. 117¹ din Legea societatilor comerciale prevede doar posibilitatea de-a introduce noi puncte, nu si de a le exclude pe cele deja propuse. Tinand cont de vointa actionarilor, s-a completat ordinea de zi AGEA cu o varianta alternativa a punctului 3 in discutie, din care a fost eliminata mandatarea pentru mutarea sediului societatii.

- Facem precizarea ca accesul in cadrul Consiliului de Administratie nu este ingradit in niciun fel, nici legislativ, si nici practic. Fiecare actionar poate fi propus pe lista de candidati si votat de catre colegii actionari in cadrul AGA.

Propunerea dlui Pop Iosif a fost introdusa pe ordinea de zi AGEA, prezentata mai jos.

Ordinea de zi pentru Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor:

1. Aprobarea situațiilor financiare anuale ale societății pentru anul financiar 2021 însoțite de raportul de gestiune al Consiliului de Administrație pentru anul 2021 și raportul auditorului financiar extern cu privire la situațiile financiare ale societății pentru anul 2021.
2. Aprobarea Bugetului de venituri și cheltuieli și a Programului de investiții pentru anul 2022.
3. Aprobarea descărcării de gestiune a administratorilor pentru exercitiul financiar 2021.
4. Alegerea membrilor Consiliului de Administrație al societății pentru mandatul 2022-2026.
5. Aprobarea remunerației convenite membrilor Consiliului de Administrație pentru mandatul 2022-2026.
6. Aprobarea valorii politei de asigurare de răspundere civilă profesională pentru membrii Consiliului de Administrație și director.
7. Mandatarea Președintelui Consiliului de Administrație să semneze în numele și pentru toți acționarii societății Hotărârea AGOA ce va fi adoptată.
8. Împuternicirea Directorului General Moisa Mariana-Emilia să efectueze formalitățile necesare legate de aducerea la îndeplinire a hotărârii adoptate precum și pentru înregistrare, publicitate, opozabilitate și executarea hotărârii adoptate.

Ordinea de zi completata pentru Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor:

1. Mandatarea Consiliului de Administrație pentru atragerea de resurse din aporturi de capital, împrumuturi bancare în acord cu planurile de afaceri aprobate.
2. Mandatarea Consiliului de Administrație pentru a încheia acte juridice în numele și în contul societății, prin care să dobândească bunuri pentru aceasta sau să înstrăineze, să închirieze, să schimbe ori să constituie în garanție bunuri aflate în patrimoniul societății, a căror valoare depășește jumătate din valoarea contabilă a activelor societății la data încheierii actului juridic.
3. Mandatarea Consiliului de Administrație pentru mutarea sediului societatii, schimbarea obiectului secundar de activitate și înființarea/radierea sediilor secundare ale societatii, în vederea semnării Actelor Adiționale la Actul Constitutiv, a semnării Actului Constitutiv actualizat și îndeplinirea tuturor formalităților necesare la Registrul Comerțului.
4. Aprobarea actualizării Actului Constitutiv al societatii, ca urmare a alegerii noilor membri ai Consiliului de Administrație, conform pct. 4 de pe ordinea de zi AGOA.
5. Mandatarea Președintelui Consiliului de Administrație să semneze în numele și pentru toți acționarii societății Hotărârea AGEA ce va fi adoptată.
6. Mandatarea Directorului General Moisa Mariana-Emilia să îndeplinească toate formalitățile

IMOINVEST S.A.

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2388/2003

C.U.I. RO 15697381

Capital social subscris si varsat: 25.491.100 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imogrup.ro



De-ai casei

privind înregistrarea Hotărârii AGEA ce va fi adoptată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj și publicarea acesteia în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, precum și să obțină documentele aferente eliberate de ORC.

Se introduce la solicitarea unui grup de actionari punctul nr. 7:

7. Mandatarea Consiliului de Administratie pentru schimbarea obiectului secundar de activitate si infiintarea/radierea sediilor secundare ale societatii, în vederea semnării Actelor Adiționale la Actul Constitutiv, a semnării Actului Constitutiv actualizat și îndeplinirea tuturor formalităților necesare la Registrul Comerțului.

Nota: Propunerea de la pct. 7 este alternativa la propunerea prevazuta la pct. 3 de pe ordinea de zi AGEA.

Astfel aprobarea uneia dintre propuneri, presupune respingerea celeilalte. In cazul in care se voteaza in mod similar atat propunerea de la punctul 7, cat si propunerea de la punctul 3 de pe ordinea de zi AGEA, votul va fi anulat pentru ambele puncte.

Dna Emilia Moisa, directorul general al societatii, dupa prezentarea echipei de management operativ compusa din directorul general si seful dep. fin.-contabil- dna Livia Giurgiu, prezinta raportul de activitate al administratorilor pentru anul 2021, punctand aspectele principale:

➤ **Realizarile anului 2021**

- Finalizarea DTAC-ului, obtinerea tuturor avizelor necesare (cu exceptia celui de la Siguranta Circulatiei) pentru proiectul "Ion Mester;
- Implicarea directă a reprezentantilor IMOINVEST SA în administrarea celor 3 cladiri situate pe str. Ploiesti 9-11 si str. Constanta nr.21;
- Implicarea directă a IMOINVEST SA in solutionarea favorabila (in mod definitiv) a litigiului Coldea Constructii SRL vs Europa Business Center SRL;
- Rambursarea integral a creditului contractat de la BT pentru edificarea cladirii situata pe str. Constanta nr.21.

➤ **Executia BVC 2021**

	2021	2020	2019
Profit net	6,416,715	1,514,520	23.60
Cheltuieli financiare	5,644,635	550,375	9.75
Rezultat financiar	772,080	964,145	124.88

In consecinta, pierderea contabila de recuperat:4,383,110.39

pierderea fiscala de recuperat: 2,147,976.66

IMOINVEST S.A.

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2388/2003

C.U.I. RO 15697381

Capital social subscris si varsat: 25.491.100 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imogrup.ro



De-ai casei

➤ **BVC prognozat 2022**

REVENITURI	19,695,814.00
CHELTUIELI	11,686,952.23
REZERVAT	8,008,861.77

Dna Emilia Moisa face precizarea ca, atat in BVC-ul pe 2021, cat si in cel pe 2022, s-au evidentiat, in mod artificial, si veniturile aferente variatiei stocurilor/cheltuielile din proiectul „Ion Mester”, pentru a se putea observa ritmul investitiei.

In ce priveste solutionarea favorabila a litigiului Coldea Constructii SRL vs Europa Business Center SRL, solutionat definitiv, face precizarea ca la acest moment au fost recuperate cheltuielile de judecata acordate la fond, ramanand de recuperat doar cele acordate in recurs de catre ICCJ, dupa motivarea deciziei acestei instante.

In continuare, se prezinta dificultatile intampinate in desfasurarea activitatii, respectiv:

a) Recuperarea creantelor din dosarul „Valea Lunga” in contextul unei redobandiri a terenului de catre vechii proprietari, precum si existenta constructiei pe terenul de referinta.

DI Mircea Ilea: Nu putem primi teren in alta parte, ca si compensare?

DI Radu Ster: O sa vedem; sansele sunt mici.

DI Vasile Vasinca: Doreste informatii financiare despre societatile in care Imoinvest SA are participatii.

Emilia Moisa prezinta situatia financiara a celor trei societati.

Relativ la situatiile financiare la 31.12.2021 ale societatilor in care IMOINVEST SA detine parti sociale, acestea se prezinta in modul urmator:

Denumire	Venituri totale- LEI	Cheltuieli totale-LEI	Observatii
EUROPA BUSINESS CENTER SRL	3,112,367.90	1,672,406.14	Cheltuielile pe 2021 au fost reduse la 70%
EUROPA BUSINESS CENTER MENTENANTA SRL	4,406,941.74	1,789,378.70	Cheltuielile pe 2021 au fost reduse la 70%
EUROPA BUSINESS CENTER IMOBILIARE SRL	4,713,425.64	949,427	Cheltuielile alocate sunt cele minimale

DI Radu Ster: Societatea a fost strangulata pana anul trecut, cand s-a reusit rambursarea creditului BT. Acum avem bani si putem face proiecte. Anual revin Imoinvest SA dividende de cca 800.000 euro. Actionarii vor dividende, asa ca acum vom putea face o analiza si sa acordam dividende. Daca nu se acorda dividende pe Imocredit, se pot acorda pe Imoinvest. Putem lua in considerare si o eventuala reducere de capital social. Pe proiecte, cautam oportunitati pe Cluj, mai rare ce-i drept. Mai avem de incasat si din vanzarea terenurilor din Gilau si din Floresti. Cat mai este de incasat?

Emilia Moisa: Cca 1.350.000 euro.

DI Vasile Vasinca: Puncte de lucru mai are societatea?

Emilia Moisa: Nu, nu mai are.

DI Vasile Vasinca: Avea parca...un punct de lucru pe Sibiu.

IMOINVEST S.A.

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2388/2003

C.U.I. RO 15697381

Capital social subscris si varsat: 25.491.100 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imogrup.ro



Emilia Moisa: Asa este, in sa dupa valorificarea proiectului din Sibiu, punctul de lucru s-a inchis.
DI Dan Bucur: Cum se deruleaza contractul cu NTT Data , in conditiile in care se lucreaza remote?
DI Radu Ster: Anul trecut contractul de inchiriere a fost prelungit pe inca 15 ani. Au renuntat la T3 si au subinchiriat cladirea, in sa pentru celelate doua cladiri respecta contractul si nu si-au manifestat vre o intentie de a renunta.

b) O alta problematica in care se intampina dificultati ar fi aceea a terenurilor de la Luna de Sus. Se puncteaza faptul ca amplasarea acestor parcele (cele aflate in proprietatea IMOINVEST SA) nu permite niciun soi de dezvoltare imobiliara, intrucat variante de schimb de terenuri, discutate deja cu proprietarii parcelelor vecine, nu au fost agreate.

DI Dan Bucur: S-ar putea face un PUZ in zona pentru locuinte familiale, intrucat zona permite.

Emilia Moisa: Avem o singura problema: parcelele noastre sunt despartite de cele ale Parohiei Reformate, care sunt cultivate cu flori si, pana acum, nu am reusit sa avem o discutie constructiva cu ei.

DI Dan Bucur: Putem discuta o inchidere a serelor lor intr-o dezvoltare imobiliara. Exista o tendinta de iesire din Cluj catre locuinte unifamiliale. Sunt mai multe dezvoltari de genul acesta, care sunt cautate. Chiar si pe Gilau, chiar daca e mai departe.

Emilia Moisa: Considera ca este o idee foarte buna. Intr-adevar, trebuie insistat si reluate discutiile in acest sens.

DI Radu Ster: Trebuie analizata situatia fiecărei parcele, intrucat situatia acestora e mai complexa. Pentru unele parcele s-au platit doar avansuri sau s-a platit la 2 vanzatori aceeasi parcela. Intrebarea este daca mai bagam bani in ele. Ramane sa vedem.

Emilia Moisa multumeste intregii echipe pentru activitate, precum si Consiliului de Administratie pentru suport.

Actionarii adreseaza multumiri conducerii societatii.

Se declara inchisa sesiunea de intrebari si se deschide sesiunea de vot.

Pentru ocuparea celor sapte pozitii de membru al Consiliului de Administratie au fost depuse noua candidaturi, propuneri ce se regasesc pe formularul de vot.

Propunerea remuneratiei cuvenite membrilor Consiliului de Administratie pentru mandatul 2022-2026 este in cuantum de 2.000 lei net/membru/luna.

Propunerea valorii politei de asigurare de raspundere civila profesionala pentru membrii Consiliului de Administratie si director este de pastrare la nivelul anterior.

Formularele de vot prin corespondenta care nu au fost primite la Registratura Societatii pana la data de **18.04.2022, ora 11.00**, nu au fost luate in calcul pentru determinarea cvorumului si majoritatii in AGA. Acestea insumeaza **1,0043%**.

Nu fost luate in considerare voturile membrilor Consiliului de Administratie cu privire la analiza activitatii Consiliului de Administratie, in procent total de 18,159370%.

Dupa centralizarea voturilor, au fost adoptate hotararile de mai jos cu urmatoarele rezultate:

ADUNAREA GENERALA ORDINARA A ACTIONARILOR:

Art.1. Se aproba situatiile financiare anuale ale societății pentru anul financiar 2021, insotite de raportul de gestiune al Consiliului de Administratie pentru anul 2021 si raportul auditorului financiar extern cu privire la situatiile financiare ale societății pentru anul 2021. **Hotararea a fost adoptata cu 71,538933% voturi „pentru”, 10,301697% abtineri si 18,159370% voturi anulate.**

IMOINVEST S.A.

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2388/2003

C.U.I. RO 15697381

Capital social subscris si varsat: 25.491.100 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imogrup.ro



Art.2. Se aproba Bugetul de venituri și cheltuieli și programul de investiții pentru anul 2022.
Hotararea a fost adoptata cu 89,698303% voturi „pentru” si 10,301697% abtineri.

Art.3. Se aproba descărcarea de gestiune a administratorilor pentru exercitiul financiar 2021.
Hotararea a fost adoptata cu 71,538933% voturi „pentru”, 10,301697% abtineri si 18,159370% voturi anulate.

Art.4. Se aproba alegerea urmatorilor membri ai Consiliului de Administratie al societatii pentru mandatul 2022-2026: Ilea Vasile-Mircea, Ghite Sorin-Voicu, Sabau Vasile, Aldea Iacob, Tomoiaga-Nicola Cristian-Virgil, Miron Martin si Ster Radu-Voicu. *Hotararea a fost adoptata cu: 89,6983033% voturi „pentru” si 10,3016967% voturi „impotriva” pentru dl. Ilea Vasile-Mircea, 89,6983033% voturi „pentru” si 10,3016967% voturi „impotriva” pentru dl. Ghite Sorin-Voicu, 85,7101246% voturi „pentru” si 14,2898754% voturi „impotriva” pentru dl. Sabau Vasile, 73,4064190% voturi „pentru” si 26,5935810% voturi „impotriva” pentru dl. Aldea Iacob, 88,3550232% voturi „pentru”, 11,4997609% voturi „impotriva” si 0,1452159% abtineri pentru dl. Tomoiaga-Nicola Cristian-Virgil, 76,1965335% voturi „pentru” si 23,8034665% voturi „impotriva” pentru dl. Miron Martin, 89,6983033% voturi „pentru” si 10,3016967% voturi „impotriva” pentru dl. Ster Radu-Voicu.* Mandatul actualilor membri ai Consiliului de Administratie inceteaza odata cu alegerea membrilor Consiliului de Administratie pentru noul mandat.

Nu se aproba alegerea urmatorilor membri ai Consiliului de Administratie al societatii pentru mandatul 2022-2026: Petria Nicolae, cu 69,0656937% voturi „impotriva”, 28,1757817% voturi „pentru” si 2,7585246% voturi neexprimate; Pop Iosif, cu 69,2109095% voturi „impotriva”, 28,0305659% voturi „pentru” si 2,7585246% voturi neexprimate.

Art.5. Se aproba remuneratia convenita membrilor Consiliului de Administratie pentru mandatul 2022-2026, in suma de 2.000 lei net/membru/luna. *Hotararea a fost adoptata cu 100% voturi „pentru”.*

Art.6. Se aproba valoarea politei de asigurare de raspundere civila Profesionala de 50.000 lei pentru membrii Consiliului de Administratie si director.
Hotararea a fost adoptata cu 100% voturi „pentru”.

Art.7. Se aproba mandatarea Președintelui Consiliului de Administratie să semneze în numele și pentru toți acționarii societății Hotărârea AGOA ce va fi adoptată.
Hotararea a fost adoptata cu 100% voturi „pentru”.

Art.8. Se aproba imputernicirea Directorului General Moisa Mariana-Emilia să efectueze formalitățile necesare legate de aducerea la îndeplinire a hotărârii adoptate precum și pentru înregistrare, publicitate, opozabilitate și executarea hotărârii adoptate.
Hotararea a fost adoptata cu 98,366798% voturi „pentru” si 1,633202 voturi neexprimate.

ADUNAREA GENERALA EXTRAORDINARA A ACTIONARILOR:

Art.1. Se aproba mandatarea Consiliului de Administratie pentru atragerea de resurse din aporturi de capital, imprumuturi bancare in acord cu planurile de afaceri aprobate.
Hotararea a fost adoptata cu 100% voturi „pentru”.

Art.2. Se aproba mandatarea Consiliului de Administratie pentru a încheia acte juridice în numele și în contul societății, prin care să dobândească bunuri pentru aceasta sau să înstrăineze, să închirieze, să schimbe ori să constituie în garanție bunuri aflate în patrimoniul societății, a căror valoare depășește jumătate din valoarea contabilă a activelor societății la data încheierii actului juridic.

Hotararea a fost adoptata cu 98,933890% voturi „pentru” si 1,066110% voturi „impotriva”.

Art.3. Se aproba mandatarea Consiliului de Administratie pentru mutarea sediului societatii, schimbarea obiectului secundar de activitate si infiintarea/radierea sediilor secundare ale societatii, în vederea semnării Actelor Aditionale la Actul Constitutiv, a semnării Actului Constitutiv actualizat și îndeplinirea tuturor formalităților necesare la Registrul Comerțului.
Hotararea a fost adoptata cu 61,889950% voturi „pentru”, 26,593580 voturi „impotriva” si 11,516470% voturi anulate.

Art.4. Se aproba actualizarea Actului Constitutiv al societatii, ca urmare ca urmare a alegerii noilor membri ai Consiliului de Administratie, conform pct. 4 de pe ordinea de zi AGOA.
Hotararea a fost adoptata cu 100% voturi „pentru”.

Art.5. Se aproba mandatarea Presedintelui Consiliului de Administratie să semneze în numele și pentru toți acționarii societății Hotărârea AGEA ce va fi adoptată
Hotararea a fost adoptata cu 100% voturi „pentru”.

Art.6. Se aproba mandatarea Directorului General Moisa Mariana-Emilia să îndeplinească toate formalitățile privind înregistrarea Hotărârii AGEA ce va fi adoptată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj și publicarea acesteia în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, precum și să obțină documentele aferente eliberate de ORC.
Hotararea a fost adoptata cu 100% voturi „pentru”.

Art.7. NU se aproba Mandatarea Consiliului de Administratie pentru schimbarea obiectului secundar de activitate si infiintarea/radierea sediilor secundare ale societatii, în vederea semnării Actelor Aditionale la Actul Constitutiv, a semnării Actului Constitutiv actualizat și îndeplinirea tuturor formalităților necesare la Registrul Comerțului.
Hotararea a fost adoptata cu 61,889950% voturi „impotriva”, 26,593580% voturi „pentru” si 11,516470% voturi anulate.

Prezentul proces-verbal contine 7 pagini si a fost intocmit in 2 exemplare originale.

Presedinte CA,
STER RADU VOICU

Secretariat,

Giurgiu Livia

Reprezentanti din partea actionarilor:
ALDEA IACOB
PASZTOR CSABA