

Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății
IMOTRUST S.A. nr. ... din 30 / 31.07.2024

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor societății IMOTRUST S.A., cu sediul social în Arad, str. Mihai Eminescu, nr. 5, ap. 2, jud. Arad, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad sub nr. J02/541/1991, având C.U.I. RO 1680630, întrunită legal și statutar în data de 30 / 31.07.2024, la prima / a doua convocare, la sediul societății, cu o prezență a acționarilor de % din capitalul social al societății și % din totalul drepturilor de vot, aferente unui număr de acțiuni, **HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1. Se aprobă / Se respinge contractarea de către Societatea **IMOTRUST SA**, de la Banca Transilvania a următoarelor credite bancare ce vor fi utilizate în scopul dezvoltării Proiectului Imobiliar „*Locuinte colective regim redus de înălțime P+2E+Er*”, situat în Comuna Vlădimirescu, strada Aurelia, nr. 2, în baza Autorizației de Construire nr. 51/24.04.2023, cu denumire comercială Via Carmina Domus S2 compus din 28 apartamente, 28 parcuri, alei pietonale de incintă, aflat în curs de edificare, astfel:

1.1. Credit pentru investiții imobiliare pentru finanțarea/refinanțarea în proporție de până la 70% a Proiectului susmenționat, în limita unei valori maxime de **5.729.311 LEI** (“Facilitate 1”) pentru o perioadă de până la 36 de luni de la data semnării contractului de credit (dar nu mai mult de 24 luni de la data întabularii Proiectului (inclusiv apartamentare)).

1.2. Credit – Plafon revolving pentru plata TVA în limita unei valori maxime de **800.000 Lei** (“Facilitate 2”) având ca destinație exclusivă re/finanțarea în proporție de 100% a TVA-ului aferent costurilor Proiectului, pentru o perioadă de maxim 24 luni de la finalul lunii în care sunt utilizate, dar nu mai târziu de data încasării TVA-ului de la Bugetul de Stat.

Voturi valabile exprimate deținute de acționarii prezenți, reprezentând % din capitalul social, aferente unui număr de acțiuni, din care pentru și împotriva
Abțineri

Art. 2. Se aprobă / Se respinge garantarea creditelor în curs de contractare conform punct. 1 subpct. 1.1. și 1.2 de mai sus și stabilirea garanțiilor ce se vor constitui asupra bunurilor aferente Proiectului în favoarea Bancii Transilvania în vederea garantării facilităților de credit menționate la pct. 1, astfel:

1. Ipoteca imobiliară de prim rang asupra întregului teren în suprafața de 2564 mp aferent Proiectului Domus 2 și asupra dreptului de proprietate a construcțiilor viitoare aferente acestuia. Ulterior finalizării Proiectului, se vor actualiza garanțiile.

2. Ipoteca mobiliara asupra asupra conturilor bancare deschise de imprumutat la BT. Se vor deschide conturi dedicate proiectului (gen Cont Curent Proiect, Cont Incasari din Vanzari, contul de DSRA, etc);
3. Ipoteca mobiliara asupra tuturor creantelor prezente si viitoare rezultate din contractele / ante-contractele de vanzare a unitatilor Proiectului Domus 2 cu inscriere la RNPM si cu notificarea debitorilor cedati (care se poate face personal, prin posta cu confirmare de primire, email, etc- cu conditia ca modalitatea aleasa sa fie mentionata in contractual/ante-contractul de vanzare-cumparare) si acceptul acestora.
4. Ipoteca reala mobiliara asupra tuturor creantelor prezente si viitoare rezultate din contracte de constructie incheiate pentru dezvoltarea Proiectului, impreuna cu garantiile de buna executie, conturile de retentie si alte garantii acordate Imprumutatului (daca este cazul).
5. Incasarile rezultate din politele de asigurare aferente Proiectului vor fi ipotecate / cesionate in favoarea Bancii;
6. Contul de rezerva pentru Serviciul Datoriei („DSRA”) – cont dedicat, blocat pentru operatiuni de debitare, care va fi alimentat anterior primei utilizari din credit, cu echivalentul serviciului datoriei (ie dobanda) pentru perioada de dezvoltare de 3 luni, valoarea minima a contului se va actualizat trimestrial, la momentul la care contractual se actualizeaza si indicele de dobanda. Imprumutatul se obliga sa reintreasca, in maxim 20 de zile, sumele utilizate pentru a asigura mentinerea nivelului sau minim;
7. Declaratie de Subordonare semnata de actionari, respectiv orice alte societati din grup/terti care vor contribui la finantarea cheltuielilor proiectului, prin care se subordoneaza orice plata, inclusiv plati de dobanzi si dividende – Declaratia se va semna inainte de orice utilizare din credite de catre Actionar, respectiv alte societati din grup /terti care contribuie cu sumele aferente contributiei proprii initiale, respectiv in maxim 60 de zile in cazul creditelor acordate pe parcursul finantarii;
8. Prezentarea unei declaratii de tip Cost Overrun Guarantee, prin care Asociatii Imprumutatului se obliga sa plateasca orice depasire de buget asa cum este anexat contractului de credit si confirmat de Monitorul de Proiect in Raportul Zero, indiferent de motivul costului suplimentar, incluzand orice depasire rezultata din diferente de curs valutar
9. Ipoteca reala mobiliara asupra creantelor rezultate din rambursarile de TVA in legatura cu Proiectul.

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

Abțineri

Art. 3. Se aprobă / Se respinge mandatarea si stabilirea duratei mandatului persoanelor

care sa indeplineasca, in numele si pe seama Societatii, toate actiunile și demersurile necesare sau utile in vederea contractarii si garantarii celor doua credite bancare in limitele celor ce se vor aproba la punctele 1 si 2 de mai sus, respectiv sa semneze in numele si pe seama societatii contractele de credit/acte aditionale la contractul de credit, daca va fi cazul, contractele de garantii (mobiliare/imobiliare) precum si orice alte documente sau instrumente care sunt accesorii, aflate in legatura cu sau la care se face referire in contractele de credit, contractele de garantie sau orice alte documente (formulare, cereri etc.) care ar putea fi necesare sau utile in legatura cu aceste tranzactii bancare, inclusiv pentru instituirea si notarea interdictiilor de instrainare, grevare cu sarcini, inchiriere, dezmembrare si alipire, construire si demolare, restructurare si amenajare asupra imobilelor constituite in garantie.

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

Abțineri

Art. 4. Se aprobă / Se respinge *de principiu* participarea la divizarea partiala a actionarului majoritar al societatii Imotrust S.A., respectiv societatea Alber Holding Capital SA, prin desprinderea unei parti din patrimoniul acesteia si transmiterea catre societatea Imotrust SA, în schimbul alocării de acțiuni la societatea Imotrust SA, proportional cu activele transferate, catre actionarii minoritari Plus Consult SRL și Coman Luminița - desprindere în interesul acționarilor -, in conformitate cu prevederile art. 250¹, lit. a) din Lg. 31/1990 republicata cu modificarile ulterioare si cu ridicarea dreptului de preferinta, divizare ce va avea ca efect majorarea corelativa a capitalului social al Imotrust SA.

Mandatarea Consiliul de Administratie al societatii Imotrust SA in colaborare cu administratorul societatii Alber Holding Capital sa intocmeasca un proiect de divizare partiala in acest sens.

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

Abțineri

Art. 5. Se aprobă / Se respinge prelungirea mandatului Consiliului de Administratie pana la **30.05.2025**, cu posibilitatea de submandatare pentru efectuarea tuturor demersurilor si semnarea tuturor documentelor necesare pentru transferul, cu titlu gratuit, in proprietatea autoritatii publice locale (sau a altor foruri competente) a elementelor de infrastructura cu terenurile aferente (drumuri si retele de utilitati) realizate de Societate, in calitate de dezvoltator imobiliar, in *Cartier Via Carmina (Zonele: 1, 2, 3, 4, 5, 6 si 7), loc. Vladimirescu, jud. Arad si Cartier Romana Residence, mun. Arad, jud. Arad.*

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

Abțineri

Art. 6. Se aprobă / Se respinge data de **20.08.2024** ca data de înregistrare și data de **19.08.2024** ca ex-date.

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

Abțineri

Art. 7. Se aprobă / Se respinge împuternicirea Președintelui Consiliului de Administrație / Directorului General al Societății cu posibilitatea de subdelegare, pentru a întocmi și semna în numele și pe seama Societății, cu putere și autoritate deplină, orice documente, inclusiv hotărârile AGEA precum și pentru a face orice alte demersuri/formalități necesare în fața oricărei autorități, instituții publice, persoane juridice sau fizice, în vederea aducerii la îndeplinire și asigurării opozabilității hotărârilor ce urmează a fi adoptate de către AGEA.

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

Abțineri

Președintele Consiliului de Administrație