

RAPORT CURENT (conform Regulamentului ASF nr. 5/2018)

Data raportului: **28.11.2019**

Denumirea emitentului: **NAPOCHIM IMOBILIARE S.A.**

Sediul social: **Cluj-Napoca, str. Luncii, nr. 19, jud. Cluj**

Tel/fax: **0264532015 / 532176**

Nr. și data înregistrării la ORC: **J12/949/2015**

C.U.I. **34312520**

Capital social subscris și vărsat: **8.580.114 lei**

Sistemul alternativ de tranzacționare pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise de **NAPOCHIM IMOBILIARE S.A.** este sistemul alternativ de tranzacționare administrat de BVB - ATS.

Eveniment important de raportat:

Consiliul de Administrație al societății **NAPOCHIM IMOBILIARE S.A.**, cu sediul în Mun. Cluj-Napoca, Str. Luncii, nr. 19, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J12/949/2015, având C.U.I. 34312520,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 R și ale Actului constitutiv și având în vedere necesitățile curente ale societății **NAPOCHIM IMOBILIARE S.A.** pe de o parte, iar pe de o parte, obiectivele pe termen scurt și mediu ale societății **NAPOCHIM IMOBILIARE S.A.** de a dezvolta 3 proiecte imobiliare separate, prin intermediul a 3 SPV-uri (special purpose vehicle), înființate ca societăți cu răspundere limitată în care va deține 90 % din capitalul social, în asociere cu persoana fizică Dan Mihai Pitic,

prin Hotărârea din data de 28.11.2019 a decis convocarea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor pentru 30.12.2019, respectiv 06.01.2020 a doua convocare, în cazul neîntrunirii cvorumului de prezență la prima convocare, la ora 12:00, la sediul societății, pentru toți acționarii înregistrați în Registrul acționarilor la data de referință 23.12.2019, care au dreptul de a participa și de a vota în cadrul adunării generale, cu ordinea de zi:

1. Aprobarea înființării societății cu răspundere limitată având denumirea **SCALA DOI S.R.L.**, prin aport în numerar la capitalul social al acesteia, având următoarele caracteristici: sediul în Mun. Cluj-Napoca, str. Branului, nr. 53, jud. Cluj, capital social în valoare de 100.000 lei, împărțit în 10.000 părți sociale cu o valoare nominală de 10 lei fiecare, asociați **NAPOCHIM IMOBILIARE S.A.**, care va deține 90 % din capitalul social și dl. **PITIC MIHAI-DAN**, care va deține 10% din capitalul social, obiect principal de activitate CAEN 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară, administrator cu drepturi depline – dl. Pitic Mihai-Dan, durata mandatului - nedeterminată. Partea fiecărui asociat la beneficii și la pierderi este direct proporțională cu aportul la capitalul social.
2. Aprobarea înființării societății cu răspundere limitată având denumirea **SCALA TREI S.R.L.**, prin aport în numerar la capitalul social al acesteia, având următoarele caracteristici: sediul în Mun. Cluj-Napoca, str. Branului, nr. 53, jud. Cluj, capital social în valoare de 100.000 lei, împărțit în 10.000 părți sociale cu o valoare nominală de 10 lei fiecare, asociați **NAPOCHIM IMOBILIARE S.A.**, care va deține 90 % din capitalul social și dl. **PITIC MIHAI-DAN**, care va deține 10 % din capitalul social, obiect principal de activitate CAEN 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară, administrator cu drepturi depline – dl. Pitic Mihai-Dan, durata mandatului - nedeterminată. Partea fiecărui asociat la beneficii și la pierderi este direct proporțională cu aportul la capitalul social.
3. Aprobarea înființării societății cu răspundere limitată având denumirea **SCALA PATRU S.R.L.**, prin aport în numerar la capitalul social al acesteia, având următoarele caracteristici: sediul în Mun. Cluj-Napoca, str. Branului, nr. 53, jud. Cluj, capital social în valoare de 100.000 lei, împărțit în 10.000 părți sociale cu o valoare nominală de 10 lei fiecare, asociați **NAPOCHIM IMOBILIARE S.A.**, care va deține 90 % din capitalul social și dl. **PITIC MIHAI-DAN**, care va deține 10% din capitalul social, obiect

principal de activitate CAEN 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliara, administrator cu drepturi depline – dl. Pitic Mihai-Dan, durata mandatului - nedeterminata. Partea fiecarui asociat la beneficii și la pierderi este direct proporțională cu aportul la capitalul social.

4. Aprobarea mandatării dlui. Pitic Mihai-Dan, Președinte al Consiliului de Administrație al NAPOCHIM IMOBILIARE S.A., să întocmească Actele constitutive ale societăților cu răspundere limitată, inclusiv să coopteze alți asociați dacă și după cum va fi cazul, să stabilească obiectele secundare de activitate ale societății, precum și să reprezinte, să-și asume, să decidă și să semneze în numele și pe seama societății NAPOCHIM IMOBILIARE S.A., în condițiile legii, orice clauză a Actelor constitutive sau orice alte documente, să efectueze orice demers în relația cu instituții sau terți în legătură cu operațiunile privind constituirea și funcționarea societăților cu răspundere limitată, să dea și să primească toate declarațiile aferente înființării societăților menționate la punctele 1-3 din prezenta ordine de zi și să rezerve denumirile societăților, după caz.
5. Aprobarea contractării unui credit în valoare maximă de 9.000.000 (nouamilioane) euro, de la o instituție financiară din România, având ca și scop refinanțarea imobilului situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Someșului, nr. 34 - 36, jud. Cluj, proprietatea NAPOCHIM IMOBILIARE S.A., constând în clădire de birouri și teren aferent, în următoarele condiții: 1. grantarea creditului contractat se va face cu garanții reale mobiliare și imobiliare, proprietatea societății NAPOCHIM IMOBILIARE S.A.; 2. pe durata contractului de credit și orice prelungire a acestuia, acționarii sunt de acord și se angajează că (i) societatea nu va repartiza profitul obținut sub forma de dividende, fără acordul prealabil scris al băncii, și (ii) creditele acordate societății de către acționari vor fi subordonate creditelor acordate de bancă, atât ca drept de preferință la plată, cât și ca drept de executare și nicio rambursare a creditelor acordate de acționari nu se va efectua fără acordul prealabil scris al băncii. Mandatarea dlui. Pitic Mihai-Dan, Președinte al Consiliului de Administrație al NAPOCHIM IMOBILIARE S.A., să negocieze și să semneze în numele societății NAPOCHIM IMOBILIARE S.A. condițiile de finanțare și garantare.
6. Aprobarea acordării de către asociatul NAPOCHIM IMOBILIARE S.A. societăților SCALA DOI S.R.L., SCALA TREI S.R.L., SCALA PATRU S.R.L. – societăți în curs de constituire, a unui împrumut de maxim 8.000.000 (optmilioane) euro în total pentru toate cele 3 societăți, în vederea desfășurării activității acestora. Suma totală a împrumutului se poate acorda într-o singură tranșă sau în mai multe tranșe, fiecărei societăți, după caz.
7. Aprobarea garantării de către asociatul NAPOCHIM IMOBILIARE S.A. a creditelor ce vor fi contractate de către societățile SCALA DOI S.R.L., SCALA TREI S.R.L., SCALA PATRU S.R.L. – societăți în curs de constituire, de la instituțiile bancare, în scopul desfășurării activității acestora.
8. Aprobarea mandatării dlui. Pitic Mihai-Dan, Președinte al Consiliului de Administrație al NAPOCHIM IMOBILIARE S.A. pentru a semna contractele de împrumut acordate de NAPOCHIM IMOBILIARE S.A., pentru a decide și semna garanțiile efective (mobiliare și/sau imobiliare) aduse de NAPOCHIM IMOBILIARE S.A., pentru a decide și semna în numele și pe seama societății NAPOCHIM IMOBILIARE S.A. cuantumul final al creditului/creditelor, costurile lor, termenele de rambursare, garanțiile efective și orice alte clauze referitoare creditul/creditele ce vor fi contractate de către societățile SCALA DOI S.R.L., SCALA TREI S.R.L., SCALA PATRU S.R.L. – societăți în curs de constituire. Structura sarcinilor ipotecare înscrise asupra imobilelor (interdicție de înstrăinare, ipotecare, garantare, închiriere, etc.) se va stabili prin negociere cu instituțiile bancare. În cazul în care banca creditoare va solicita, creditul va putea fi garantat și cu alte bunuri mobile și/sau imobile aparținând terțelor persoane fizice și/sau juridice.
9. Aprobarea vânzării către societatea AX PERPETUUM IMPEX S.R.L. a spațiului comercial nr. 2, situat în mun. Cluj-Napoca, str. Someșului, nr. 34-36, parter, jud. Cluj, în suprafață utilă de 459.59 mp, la prețul de 711.000 euro, conform Raportului de evaluare nr. 1463/29.09.2019 emis de către evaluator NAPOCA BUSINESS SRL.
10. Aprobarea vânzării către societatea AX PERPETUUM IMPEX S.R.L. a spațiului comercial nr. 6, situat în mun. Cluj-Napoca, str. Someșului, nr. 34-36, parter, jud. Cluj, în suprafața utilă de 140,11 mp, la

prețul de 220.000 Euro, conform Raportului de evaluare nr. 1669/22.11.2019 emis de catre evaluator NAPOCA BUSINESS SRL.

11. Aprobarea vânzării catre persoana fizica Pitic Mihai-Dan a urmatoarelor imobile:

1. Apartament nr. 88, situat în Mun. Cluj-Napoca, Str. Somesului, nr. 34 – 36, Sc. I, jud. Cluj, cu suprafata utila de 57,02 mp, la prețul de 72.000 euro;
2. Apartament nr. 89, situat în Mun. Cluj-Napoca, Str. Somesului, nr. 34 – 36, Sc. I, jud. Cluj, cu suprafata utila de 68,18 mp, la prețul de 91.000 euro;
3. Apartament nr. 183, situat în Mun. Cluj-Napoca, Str. Somesului, nr. 34 – 36, Sc. II, jud. Cluj, cu suprafata utila de 53,39 mp, la prețul de 75.000 euro;
4. Apartament nr. 184, situat în Mun. Cluj-Napoca, Str. Somesului, nr. 34 – 36, Sc. II, jud. Cluj, cu suprafata utila de 55,77 mp, la prețul de 74.000 euro, conform Raportului de evaluare nr. 1463/29.09.2019 emis de catre evaluator NAPOCA BUSINESS SRL.

12. Aprobarea mandatării dlui. Pitic Mihai-Dan, Președinte al Consiliului de Administrație al NAPOCHIM IMOBILIARE S.A. pentru a semna, în numele și pe seama societății NAPOCHIM IMOBILIARE S.A., toate și orice documente necesare realizării obiectivelor de la punctele 5 – 11 din prezenta ordine de zi, inclusiv în fața notarului, pentru luarea oricăror decizii, îndeplinirea oricărei acțiuni/sarcini, semnarea oricărui act, în fața oricărei instituții publice și/sau private, în vederea realizării obiectivelor specificate la punctele 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 și 11 din prezenta ordine de zi. În condițiile respectării de către mandatarul Pitic Mihai-Dan a mandatului supus aprobării în prezenta ordine de zi, acționarii renunță la orice acțiune întemeiată pe articolele 1303 – 1304 din Noul Cod Civil.

13. Aprobarea delegării de către dl. Pitic Mihai-Dan, Președintele Consiliului de Administrație, prin mandat autentic, a dlui. Pitic Lucian-Stefan și a dlui. Tiganetea Anton-Ionita, în vederea aducerii la îndeplinire a oricăruia din obiectivele prevăzute la punctele 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 și 11 din prezenta ordine de zi.

14. Aprobarea datei de 22.01.2020 ca dată de înregistrare și a datei de 21.01.2020 ca ex date.

15. Mandatarea unei persoane să semneze în numele și pentru toți acționarii societății Hotărârea AGEA ce va fi adoptată.

16. Mandatarea unei persoane să îndeplinească toate formalitățile privind înregistrarea Hotărârii AGEA ce va fi adoptată la ORC Cluj, publicarea acesteia în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a și să obțină documentele aferente eliberate de ORC.

Acționarii reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5 % din capitalul social au dreptul în termen de 15 zile de la publicarea convocatorului în Monitorul Oficial al României să introducă puncte pe ordinea de zi și să prezinte proiectele de hotărâre pentru punctele incluse sau propuse a fi incluse pe ordinea de zi. Acționarii își pot exercita aceste drepturi numai în scris, documentele fiind transmise prin servicii de curierat/prin mijloace electronice.

Fiecare acționar are dreptul să adreseze societății întrebări privind punctele de pe ordinea de zi a adunării cel târziu până la data de 27.12.2019.

Documentele referitoare la problemele incluse pe ordinea de zi a adunării, inclusiv buletinele pentru votul prin corespondență, împuternicirile speciale, proiectele de hotărâri pot fi consultate și procurate de la sediul societății, în fiecare zi lucrătoare, între orele 10:00-16:00 sau de pe site-ul www.napochim-imbiliare.ro - Secțiunea Companie/Adunări Generale, începând cu data de 29.11.2019.

Acționarii se vor putea prezenta personal la adunarea generală, își vor putea numi un reprezentant sau vor putea vota prin corespondență, și își vor dovedi calitatea în condițiile și cu documentele prevăzute de Dispunerea de măsuri CNVM nr. 26/2012, precum și în conformitate cu Regulamentul ASF nr. 5/2018. Reprezentarea acționarilor se poate face și prin alte persoane decât acționarii, în baza unei împuterniciri speciale sau generale.

Împuternicirea specială poate fi acordată oricărei persoane pentru reprezentare în adunările generale și conține instrucțiuni specifice de vot din partea acționarului care o acordă.

Acționarul poate acorda o împuternicire valabilă pentru o perioadă care nu va depăși 3 ani, permițând reprezentantului său a vota în toate aspectele aflate în dezbaterea adunării generale a acționarilor a uneia sau mai multor societăți identificate în împuternicire, în mod individual sau printr-o formulare generică referitoare la o anumită categorie de emitenți, inclusiv în ceea ce privește acte de dispoziție, cu condiția ca împuternicirea să fie acordată de către acționar, în calitate de client, unui intermediar definit conform prevederilor art. 2 alin. (1) pct. 20 din Legea nr. 24/2017 sau unui avocat.

Împuternicirile speciale sau generale se vor depune în original la sediul societății sau prin mijloace electronice, având atașată semnătura electronică extinsă, la adresa de e_mail: office@napochim-imbobiliare.ro până la data de 27.12.2019. În același termen buletinele de vot prin corespondență completate și semnate de acționar se vor depune la sediul societății personal sau prin poștă recomandată cu confirmare de primire pe care să fie trecută adresa expeditorului (acționarului).

Convocatorul AGEA se dă spre publicare în ziarul "Monitorul de Cluj" și în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, numerele din data de 29.11.2019.

Președinte Consiliul de Administrație,
Pitic Mihai Dan



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Pitic Mihai Dan". The signature is written in a cursive style and is positioned to the right of the stamp.