

POLITICA PRIVIND TRANZACȚIILE CU PĂRȚI AFILIATE (≥5%)

1. INTRODUCERE

Prezenta politică privind tranzacțiile cu părți afiliate („**Politica RPT**”) stabilește principiile, regulile și procedurile aplicabile identificării, aprobării, monitorizării și raportării tranzacțiilor („**RPT**”) dintre IMMO GURU S.A. („**Societatea**”) și părțile sale afiliate, cu scopul de a asigura transparența, echitatea și protejarea interesului Societății și al tuturor acționarilor. Politica stabilește pragurile de materialitate (inclusiv pragul de ≥5%) și fluxurile de aprobare, precum și cerințele de informare publică și publicare pe website (secțiunea **Relația cu investitorii**).

Administrarea IMMO GURU S.A. este asigurată, în sistem unitar, de către Consiliul de Administrație („**CA**”), ale cărui atribuții includ supravegherea conduitei etice, prevenirea conflictelor de interese și aprobarea tranzacțiilor cu părți afiliate în condiții de piață și cu abținerea persoanelor interesate.

Politica RPT se aplică Societății, membrilor CA, directorilor și personalului implicat în inițierea sau avizarea RPT și se completează cu legislația pieței de capital: Legea nr. 24/2017 privind emitenții (astfel cum a fost modificată, inclusiv prin Legea nr. 11/2025), Regulamentul ASF nr. 5/2018, Regulamentul (UE) nr. 596/2014 (MAR) privind abuzul de piață, respectiv Codul de Guvernanță Corporativă al SMT-BVB (*apply or explain*).

Prezenta Politică se aplică cumulativ cu reglementările interne și externe menționate mai sus; în caz de neconcordanță, prevalează dispozițiile legale aplicabile. Politica intră în vigoare la data aprobării de către CA, este revizuită anual sau ori de câte ori intervin modificări legislative ori organizaționale și este publicată pe website-ul Societății, în secțiunea Relația cu investitorii.

2. SCOPUL POLITICII

Asigurarea unui cadru transparent, echitabil și în interesul companiei pentru identificarea, aprobarea, monitorizarea și raportarea tranzacțiilor („**RPT**”) cu părți afiliate, inclusiv stabilirea pragurilor de materialitate (≥5%).

3. DOMENIU DE APLICARE

Se aplică IMMO GURU S.A., administratorilor, directorilor și personalului implicat în inițierea/avizarea RPT.

4. DEFINIȚII

- **Parte afiliată:** persoană fizică/juridică ce controlează, este controlată sau se află sub control comun cu societatea; administratorii/ conducerea și rudele apropiate; entități în care persoanele menționate dețin influență semnificativă.
- **Tranzacție:** orice operațiune juridică ce produce efecte economice (contracte de bunuri/servicii, împrumuturi, garanții, cesiuni etc.).

5. PRINCIPIILE POLITICII

Principiile care au stat la baza elaborării Politicii RPT sunt:

- **Echitatea și interesul societății:** condiții de piață, fără favorizare;
- **Transparența:** evidență centralizată și raportare conform reglementărilor aplicabile;
- **Independența:** abținere de la vot a persoanelor interesate; utilizarea, când e cazul, a evaluărilor independente.

6. PRAGURI ȘI TIPURI DE APROBARE

Tranzacții semnificative cu părți afiliate (≥ 5% din activele nete)

Este „tranzacție semnificativă” orice transfer de resurse, servicii sau obligații a cărei valoare individuală sau cumulată depășește 5% din activele nete ale emitentului, potrivit ultimelor raportări financiare individuale publicate. Aceste tranzacții se aprobă potrivit art. 108 alin. (8) din Legea nr. 24/2017 și se anunță public prin întocmirea și publicarea raportului prevăzut de art. 108 alin. (1)–(2), cu informațiile minime cerute de lege. Definiția tranzacției („orice transfer de resurse, servicii sau obligații...”) și regula de cumul sunt detaliate în Regulamentul ASF nr. 5/2018.

Observație – cumularea tranzacțiilor

Pentru calculul pragului de 5% se iau în considerare și tranzacțiile similare cu aceeași parte afiliată, cumulative pe orice perioadă de 12 luni sau în același exercițiu financiar; raportarea se face „de îndată” ce pragul este depășit, cu respectarea cadrului din art. 108 din Legea nr. 24/2017 și precizărilor din Regulamentul ASF nr. 5/2018.

(Pentru tranzacțiile sub pragul legal de 5%, Legea nr. 24/2017 nu stabilește alte praguri intermediare ori proceduri de aprobare distincte; se aplică, după caz, celelalte dispoziții generale din lege și regulament.)

7. FLUX PROCEDURAL

Determinarea incidenței art. 108 Legea 24/2017

Emitentul stabilește dacă tranzacția este „semnificativă”, respectiv dacă valoarea ei individuală sau cumulată depășește 5% din activele nete potrivit ultimei raportări financiare individuale publicate; cumularea se face atât pe orice perioadă de 12 luni, cât și în același exercițiu financiar.

Aprobarea Consiliului de administrație

Tranzacțiile semnificative cu părți afiliate se aprobă de consiliul de administrație, în condiții care împiedică partea afiliată să profite de poziția sa; partea afiliată nu participă la aprobarea/votul tranzacției, sub sancțiunea nulității hotărârii.

Raportarea publică „de îndată”

La atingerea pragului (individual sau cumulativ), emitentul întocmește raportul prevăzut de art. 108, cu informațiile minime cerute de lege și îl publică/transmite prin canalele prevăzute de Regulamentul

ASF nr. 5/2018 (raport curent). Pentru emitenții de pe SMT-BVB, raportarea se face fără întârziere, dar nu mai târziu de 24 de ore de la eveniment/luarea la cunoștință.

Includerea în raportarea periodică

În raportul semestrial se prezintă principalele tranzacții între părți afiliate, conform Regulamentului ASF nr. 5/2018.

Excepția pentru curs normal/condiții de piață

Dispozițiile privind raportarea și aprobarea tranzacțiilor semnificative nu se aplică tranzacțiilor încheiate în cursul normal al activității și în condiții normale ale pieței.

8. ROLURI & RESPONSABILITĂȚI

Consiliul de Administrație aprobă tranzacțiile semnificative cu părți afiliate; membrii aflați în situație de parte afiliată nu participă la vot.

Emitentul determină depășirea pragului de 5% (inclusiv prin cumul pe 12 luni/același exercițiu), întocmește și publică raportul cerut de art. 108 cu conținutul minim stabilit de lege/regulament, respectă termenele de publicare (inclusiv regula $\leq 24h$ pe SMT-BVB) și include tranzacțiile principale în raportul semestrial.

9. REVIZUIRE

Politica se revizuieste anual sau ori de câte ori intervin modificări legislative/organizaționale relevante.

10. INTRARE ÎN VIGOARE ȘI PUBLICARE

Politica intră în vigoare la data aprobării de către CA. Se publică în secțiunea Relația cu investitorii de pe website-ul Societății.