ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL
COMUNA FLORESTI
Nr. înreg. 180/23.10.2026

Avizat secretar general,
Orza Alin Răzvan

Semnatar: Seres Ioana-Mihaela
Data: 2026.10.23 16:58:05 +0300

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind respingerea solicitării de acordare a autorizației de funcționare pentru desfășurarea activității de jocuri de noroc societății WESTGATE ROMANIA S.R.L. în spațiul situat în loc. Florești, str. Avram Iancu nr. 492-500, com. Florești, jud. Cluj, magazin L-499 A/R în cadrul complexului comercial Vivo! Cluj-Napoca

CONSILIUL LOCAL FLOREȘTI, întrunit în ședință ordinară în data de octombrie 2026,

Luând în discuție Proiectul de hotărâre privind respingerea solicitării de acordare a autorizației de funcționare pentru desfășurarea activității de jocuri de noroc societății WESTGATE ROMANIA S.R.L. în spațiul situat în loc. Florești, str. Avram Iancu nr. 492-500, com. Florești, jud. Cluj, magazin L-499 A/R în cadrul complexului comercial Vivo! Cluj-Napoca,

Analizând Referatul de aprobare nr. 91550/23.10.2026, întocmit de primarul comunei Florești, dl Pivariu Bogdan Nicolae, în calitate de inițiator,

Având în vedere:

- Cererea nr. 78529/10.09.2026 formulată de operatorul WESTGATE ROMANIA S.R.L., prin care solicită acordarea autorizației de funcționare pentru activitatea de jocuri de noroc;
- Copia Licența de organizare a jocurilor de noroc nr. 460/16.07.2026 și nr. 461/16.07.2026, emisă de Oficiul Național pentru Jocuri de Noroc (ONJN), depusă de solicitant;
- Documentele depuse privind spațiul propus pentru organizarea activității, situat în loc. Florești, str. Avram Iancu nr. 492-500, com. Florești, jud. Cluj, magazin L-499 A/R în cadrul complexului comercial Vivo! Cluj-Napoca, constând în Contract de închiriere nr. 70/27.03.2007, precum și Contractul de asociere în participație nr. 21663/27.09.2024, planșe amenajare interioare, Extras CF nr. 50336 Florești, Autorizație de securitate la incendiu nr. 1128/25/SU-CJ/20.08.2025;

În conformitate cu prevederile art. 18^1 alin. (3) din O.U.G. nr. 77/2009 privind organizarea și exploatarea jocurilor de noroc, cu modificările și completările ulterioare, a art. 2 alin. (7) din Regulamentului privind funcționarea jocurilor de noroc aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Florești nr. 105 din 23 iunie 2026, precum și a Hotărârii Consiliului Local nr. 138/28.09.2026 privind modificarea Regulamentului privind funcționarea jocurilor de noroc, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Florești nr. 105/23.06.2026 privind interzicerea desfășurării activităților de jocuri de noroc în locații fizice în zona rezidențială, precum și pentru aprobarea Regulamentului privind funcționarea jocurilor de noroc,

În temeiul art. 129 și art. 139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se respinge solicitarea de acordare a autorizației de funcționare societății **WESTGATE ROMANIA S.R.L.**, cu sediul social în București, bld. Tudor Vladimirescu nr. 29A, sector 5, C.U.I. 17017651, în vederea desfășurării activității de jocuri de noroc (cod CAEN 9200) în spațiul situat pe raza administrativ-teritorială a localității Florești, la adresa: **loc. Florești, str. Avram Iancu nr. 492-500, com. Florești, jud. Cluj, magazin L-499 A/R în cadrul complexului comercial Vivo! Cluj-Napoca**.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarul comunei Florești prin compartimentul de specialitate din cadrul Direcției Economice.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Florești, în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la adoptare, Primarului Comunei Florești, Prefectului Județului Cluj, persoanei juridice menționate la art. 1 și se aduce la cunoștință publică, în termen de 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect, prin afișare la sediul Primăriei, respectiv pe pagina de internet aferentă www.floresticluj.ro.

INIȚIATOR,
PRIMAR PIVARIU BOGDAN NICOLAE

PIVARIU BOGDAN-NICOLAE

Digitally signed by PIVARIU BOGDAN-NICOLAE
Date: 2026.10.23 17:34:56 +03'00'

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREŞTI
Floreşti, Str. Avram Iancu, Nr. 170, jud. Cluj
Tel./Fax: 0264 265 101
Web: www.floresticluj.ro

Nr. înreg. 91550
Data: 23.10.2026

CĂTRE,
CONSILIUL LOCAL FLOREȘTI

Pivariu Bogdan Nicolae, în calitate de primar al Comunei Florești,

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind respingerea solicitării de acordare a autorizației de funcționare pentru desfășurarea activității de jocuri de noroc societății WESTGATE ROMANIA S.R.L. în spațiul situat în loc. Florești, str. Avram Iancu nr. 492-500, com. Florești, jud. Cluj, magazin L-499 A/R în cadrul complexului comercial Vivo! Cluj-Napoca, proiect în susținerea căruia înaintez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Dezvoltarea economică a comunității noastre implică diversificarea activităților comerciale și de servicii, însă aceasta trebuie realizată într-un cadru de strictă legalitate, cu respectarea echilibrului social, a ordinii și a siguranței publice.

În conformitate cu prevederile art. 18^1 alin. (3) din O.U.G. nr. 77/2009 privind organizarea și exploatarea jocurilor de noroc, operatorii economici care dețin licență de organizare au obligația de a obține o autorizație de funcționare din partea consiliului local pentru spațiul în care urmează să își desfășoare activitatea. Actul normativ menționat stipulează expres că această autorizație se acordă sau se respinge prin hotărâre a consiliului local, pe baza criteriilor stabilite prin regulament propriu, analizând prioritățile de dezvoltare locală și normele de protecție a ordinii, sănătății și siguranței publice.

Societatea WESTGATE ROMANIA S.R.L. a depus solicitarea înregistrată sub nr. 78529/10.09.2026, însoțită de copia Licenței de organizare a jocurilor de noroc emise de Oficiul Național pentru Jocuri de Noroc (ONJN) și de documentele doveditoare privind deținerea legală a spațiului situat în loc. Florești, str. Avram Iancu nr. 492-500, com. Florești, jud. Cluj, magazin L-499 A/R în cadrul complexului comercial Vivo! Cluj-Napoca.

Analizând documentația depusă și având în vedere dispozițiile art. 2 alin. (7) din Regulamentul privind funcționarea jocurilor de noroc aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Florești nr. 105 din 23 iunie 2026, astfel cum a fost modificat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 138/28.09.2026 privind modificarea Regulamentului privind funcționarea jocurilor de noroc, fiind a doua societate care solicită emiterea autorizației de funcționare în cadrul centrului comercial VIVO! Cluj-Napoca, se impune respingerea solicitării.

Având în vedere cele mai sus expuse, supun dezbaterii și aprobării prezentul proiect de hotărâre.

PRIMAR
PIVARIU BOGDAN NICOLAE

PIVARIU BOGDAN-NICOLAE
Digitally signed by PIVARIU BOGDAN-NICOLAE
Date: 2026.10.23 17:34:43 +03'00'

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREŞTI
Floreşti, Str. Avram Iancu, Nr. 170, jud. Cluj
Tel./Fax: 0264 265 101
Web: www.floresticluj.ro

Nr. înreg.
91555/23.10.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

În urma analizei *proiectului de hotărâre nr. 180/23.10.2026 privind respingerea solicitării de acordare a autorizației de funcționare pentru desfășurarea activității de jocuri de noroc societății WESTGATE ROMANIA S.R.L. în spațiul situat în loc. Florești, str. Avram Iancu nr. 492-500, com. Florești, jud. Cluj, magazin L-499 A/R în cadrul complexului comercial Vivo! Cluj-Napoca*, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, constatăm următoarele:

Potrivit O.U.G. nr. 77/2009 privind organizarea și exploatarea jocurilor de noroc, autorizarea spațiilor destinate acestor activități intră în competența Consiliului Local, care decide prin vot emiterea sau respingerea autorizației de funcționare.

Dreptul de decizie al autorității locale se fundamentează pe evaluarea impactului asupra ordinii publice și siguranței cetățenilor, corelat cu Regulamentul propriu adoptat prin H.C.L. nr. 105 din 23 iunie 2026 privind modificarea Regulamentului privind funcționarea jocurilor de noroc, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Florești nr. 35/26.03.2026 privind interzicerea desfășurării activităților de jocuri de noroc în locații fizice în zona rezidențială, precum și pentru aprobarea Regulamentului privind funcționarea jocurilor de noroc.

În urma verificării dosarului depus de societatea **WESTGATE ROMANIA S.R.L.**, s-au constatat următoarele aspecte tehnice:

În temeiul dispozițiilor art. 2 alin. (7) din Regulamentul privind funcționarea jocurilor de noroc aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Florești nr. 105 din 23 iunie 2026, astfel cum a fost modificat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 138/28.09.2026 privind modificarea Regulamentului privind funcționarea jocurilor de noroc, fiind a doua societate care solicită emiterea autorizației de funcționare în cadrul centrului comercial VIVO! Cluj-Napoca, se impune respingerea solicitării, WESTGATE ROMÂNIA SRL este a doua societate care solicită emiterea autorizației de funcționare în cadrul centrului comercial VIVO! Cluj-Napoca, motiv pentru care se impune respingerea solicitării, dispozițiile din regulament precizând faptul că se poate emite numai o singura autorizație de funcționare, respectiv o singura societate comercială, pentru centrele comerciale eligibile.

Având în vedere că cele de mai sus, Compartimentul de specialitate apreciază că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale și tehnice, putând fi supus dezbaterii în cadrul comisiilor de specialitate și plenului Consiliului Local.

SERVICIUL JURIDIC ŞI ADMINISTRATIV,
Şef serviciu, Şereş Ioana Mihaela

Semnatar: Seres Ioana-Mihaela
Data: 2026.10.23 16:51:28 +0300

Anexa nr.1 la Regulamnet

Cerere pentru obținerea autorizației anuale de funcționare

JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI
Data: 04.09.2026 Nr. 77236

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul **OLTEAN Horea-Florin,** în calitate de reprezentant al SC **ELMAT S.A.**, având sediul social în localitatea **Cluj-Napoca** str. **Gheorghe Doja** nr. **44**, județul **Cluj**, CUI **RO4835284**, nr. înregistrare ONRC **J1993003477120** solicit eliberarea autorizației de funcționare locală pentru desfășurarea activității de jocuri de noroc pentru punctul de lucru situat în Sat Florești Comuna Florești str. Avram Iancu nr. 492-500 magazin K-499 A/R în cadrul Complexului Comercial Vivo! Cluj-Napoca Etaj 1, județul Cluj.

Cod CAEN: **9200**

În locație se desfășoară următoarele activități:

- Activități tip casino
- **Activități tip săli jocuri 509,26 mp**
- Sală tip agenție
- Club poker
- Sală bingo

* pentru locațiile în care se desfășoară atât activități specifice sălilor de jocuri cât și activități specifice sălilor tip agenții în care suprafețele nu sunt delimitate, calculul se va face prin împărțirea suprafeței sălii în spațiul destinat aparatelor de tip slot-machine și spațiul destinat pariurilor cu mențiunea că spațiul luat în calcul pentru fiecare aparat va fi de 4 mp.

În locație există momentan un număr de **18** aparate de joc.

Orar de funcționare: 08:00 – 22:00

Anexez prezentei documentele conform art.5 alin.(3) la Regulamentul privind organizarea și funcționarea activităților de jocuri de noroc pe teritoriul comunei Florești, aprobat conform H.C.L. nr. **35** din **26.03.2026.**

Declar pe propria răspundere, sub sancțiunea Codului penal, că actele depuse în copie sunt conforme cu originalele și mă oblig să vă notific de îndată orice modificare ulterioară. Declar că pe întreaga durată de funcționare a perioadei de exercitare a activității menționate în prezenta cerere, voi respecta legislația în vigoare privind protecția mediului, prevenirea și stingerea incendiilor, prevederile Legii nr.61/1991 pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare ale OUG nr,77/2009 privind organizarea și exploatarea jocurilor de noroc, prevederile OUG nr.7/2026, precum și alte reglementări legale în vigoare incidente.

Data : **04.09.2026**
Telefon: **0745358234**
e-mail: **horea.oltean@seven.ro**

Semnătura

Societate administrată în sistem dualist
ELMAT S.A.
CLUJ-NAPOCA

Cerere privind inceputul valabilității autorizației de funcționare

În conformitate cu Regulamentul privind funcționarea jocurilor de noroc, în zone nerezidențiale, pe raza Comunei Florești art. 7 punctul 1, vă solicităm ca autorizația de funcționare să fie valabilă încapand cu data 01.10.2026.

Data : **04.09.2026**
Telefon: **0745358234**
e-mail: **horea.oltean@seven.ro**

Semnătura



Guvernul României
Secretariatul General al Guvernului
Oficiul Naţional pentru Jocuri de Noroc
Comitetul de Supraveghere

DECIZIE NR.1753

DIN 29.07.2019

Având în vedere:

Adresa nr. 411/22.07.2019 înregistrată la Oficiul Naţional pentru Jocuri de Noroc sub nr. 51248/24.07.2019, prin intermediul căreia **ELMAT S.A.**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Gheorghe Doja, nr.44, jud. Cluj, CUI: RO4835284, solicită Comitetului de Supraveghere acordarea **Licenţei de organizare a jocurilor de noroc tip slot-machine** şi documentaţia depusă prin adresa menţionată anterior.

Ţinând seama de:

- Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 77/2009 privind organizarea şi exploatarea jocurilor de noroc, aprobată prin Legea nr. 246/2010, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 111/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de punere în aplicare a Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 77/2009 privind organizarea şi exploatarea jocurilor de noroc şi pentru modificarea şi completarea Hotărârii Guvernului nr. 298/2013 privind organizarea şi funcţionarea Oficiului Naţional pentru Jocuri de Noroc şi pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 870/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 77/2009 şi pentru abrogarea Hotărârii Guvernului nr. 870/2009 privind organizarea şi exploatarea jocurilor de noroc;
- Decizia Primului Ministru nr. 408/2017 privind numirea membrilor Comitetului de supraveghere al Oficiului Naţional pentru Jocuri de Noroc;
- Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 20/2013 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea Oficiului Naţional pentru Jocuri de Noroc şi pentru modificarea şi completarea Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 77/2009 privind organizarea şi exploatarea jocurilor de noroc, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 227/2013, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 298/2013 privind organizarea şi funcţionarea Oficiului Naţional pentru Jocuri de Noroc, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

În temeiul prevederilor:

- art. 10 alin. (2), art. 12 alin. (4), art. 13 alin. (1), art. 14 alin. (2) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 77/2009;

Calea Victoriei nr. 9, sector 3, Bucureşti, CP: 030022
Telefon: 031.225.62.00 / 02
Fax: 031.225.62.01.
Email: office@onjn.gov.ro
www.onjn.gov.ro

CONFORM CU ORIGINALUL
Societate administrată în sistem dualist
ELMAT S.A.
CLUJ-NAPOCA

- pct. 1 subpct. I lit. G şi pct. 4 din Anexa la Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 77/2009;
- art. 1, art. 3 alin. (1), art. 10 alin. (1) şi alin. (6) din Normele metodologice de punere în aplicare a O.U.G. nr. 77/2009 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 111/2016;
- Anexa nr. 6a) din Normele metodologice de punere în aplicare a O.U.G. nr. 77/2009 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 111/2016;
- art. 7 alin. (2) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 20/2013;
- Anexei nr. 2 - Regulamentul de organizare şi funcţionare a Comitetului de supraveghere din H.G. nr. 298/2013,

Comitetul de Supraveghere întrunit în şedinţă în data **29.07.2019**

DECIDE :

Art. 1. Aprobă acordarea **Licenţei de organizare a jocurilor de noroc tip slot-machine** în favoarea **ELMAT S.A., cu sediul în Cluj-Napoca, str. Gheorghe Doja, nr.44, jud. Cluj, CUI: RO4835284.**

(1) **Taxa anuală** aferentă licenţei de organizare a jocurilor de noroc tip slot-machine, în sumă de **20.000 euro**, respectiv **93.210 lei**, urmează a fi plătită, în conformitate cu art. 14 alin. (2) lit. a) din O.U.G. nr. 77/2009 şi pct. 1 subpct. I lit. G şi pct. 4 din Anexa la O.U.G. nr. 77/2009, cu modificările şi completările ulterioare, de către **ELMAT S.A.**, până la data de **25.08.2019.**

(2) Cursul de schimb valutar, utilizat la transformarea în lei a sumelor exprimate în moneda euro în prezenta decizie, este cel stabilit în prima zi lucrătoare a lunii octombrie din anul precedent, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene.

Art. 2. Taxa anuală aferentă licenţei de organizare a jocurilor de noroc tip slot-machine, urmează a fi achitată în contul **20A160107.**

Art. 3. În situaţia în care **ELMAT S.A.** nu face dovada îndeplinirii obligaţiei de plată, a taxei aferente licenţei de organizare a jocurilor de noroc tip slot-machine, până la data expirării termenului menţionat la art. 2 alin. (1), prezenta decizie **se revocă de drept**, în conformitate cu dispoziţiile art. 10 alin. (6) din Normele metodologice de punere în aplicare a O.U.G. nr. 77/2009 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 111/2016, fără îndeplinirea niciunei formalităţi suplimentare.

Art. 4. Licenţa de organizare a jocurilor de noroc tip slot-machine va fi valabilă începând cu data de 1 a lunii următoare celei în care **ELMAT S.A.** face dovada plăţii taxei anuale aferentă licenţei în cuantumul şi la termenul prevăzut la art. 2 alin. (1).

Art. 5. Împotriva acestei decizii **ELMAT S.A.** poate exercita căile de atac prevăzute la art. 7 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, în termen de 30 de zile de la data comunicării.

Calea Victoriei nr. 9, sector 3, Bucureşti, CP: 030022
Telefon: 031.225.62.00 / 02
Fax: 031.225.62.01.
Email: office@onjn.gov.ro
www.onjn.gov.ro

Art. 6. Direcția Generală de Autorizare Jocuri de Noroc va comunica prezenta decizie **ELMAT S.A. și Administrației Județeane a Finanțelor Publice Cluj.**

Art. 7. **ELMAT S.A.,** în conformitate cu prevederile art. 13 alin. (1) din Normele metodologice de punere în aplicare a O.U.G. nr. 77/2009 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 111/2016, va declara la organul fiscal responsabil cu administrarea din punct de vedere fiscal a acesteia, până la termenul de plată, taxa anuală aferentă licenței de organizare a jocurilor de noroc tip slot-machine.

PREȘEDINTE,
Marius-Sebastian IONESCU

CONFORM CU ORIGINALUL

Societate administrată în sistem dualist
ELMAT S.A.
CLUJ-NAPOCA

Calea Victoriei nr. 9, sector 3, București, CP: 030022
Telefon: 031.225.62.00 / 02
Fax: 031.225.62.01.
Email: office@onjn.gov.ro
www.onjn.gov.ro

DECIZIE NR. 1012

DIN 17.12.2025

Având în vedere:

Adresa înregistrată la Oficiul Naţional pentru Jocuri de Noroc sub nr. 80884 / 26.11.2025 prin intermediul căreia ELMAT S.A., cu sediul în Cluj-Napoca, Str. GHEORGHE DOJA Nr 44 Sector 0, Cod postal 3400, Jud. Cluj, CUI: 4835284, solicită Comitetului de Supraveghere acordarea **Autorizaţiilor de exploatare a jocurilor de noroc tip slot-machine clasa A** şi documentaţia depusă prin adresa menţionată anterior.

Constituirea fondului de garanţie, până la concurenţa sumei de 5082100 lei, pentru acoperirea riscului de neplată a obligaţiilor faţă de bugetul general consolidat, conform POLITA DE ASIGURARE ASIROM AB900072433+ SUPLIMENTUL NR. 1.

Ţinând seama de:

- Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 77/2009 privind organizarea şi exploatarea jocurilor de noroc, aprobată prin Legea nr. 246/2010, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 111/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de punere în aplicare a Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 77/2009 privind organizarea şi exploatarea jocurilor de noroc şi pentru modificarea şi completarea Hotărârii Guvernului nr. 298/2013 privind organizarea şi funcţionarea Oficiului Naţional pentru Jocuri de Noroc şi pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 870/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 77/2009 şi pentru abrogarea Hotărârii Guvernului nr. 870/2009 privind organizarea şi exploatarea jocurilor de noroc, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Decizia Prim-Ministrului nr. 295/2021 privind numirea membrilor Comitetului de supraveghere al Oficiului Naţional pentru Jocuri de Noroc, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 20/2013 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea Oficiului Naţional pentru Jocuri de Noroc şi pentru modificarea şi completarea Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 77/2009 privind organizarea şi exploatarea jocurilor de noroc, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 227/2013, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 298/2013 privind organizarea şi funcţionarea Oficiului Naţional pentru Jocuri de Noroc, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

În temeiul prevederilor:

- art. 10 alin. (2), art. 12 alin. (4), art. 13 alin. (1), art. 14 alin. (2) lit. b) pct. (v) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 77/2009;
- pct. 1 subpct. II lit. G şi pct. 4 din Anexa la Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 77/2009;
- art. 1, art. 3 alin. (1), art. 10 alin. (2) şi alin. (6) din Normele metodologice de punere în aplicare a O.U.G. nr. 77/2009 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 111/2016;
- Anexa nr. 7 din Normele metodologice de punere în aplicare a O.U.G. nr. 77/2009

CONFORM CU ORIGINALUL
ELMAT

aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 111/2016;
- art. 7 alin. (2) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 20/2013;
- Anexei nr. 2 - Regulamentul de organizare şi funcţionare a Comitetului de supraveghere din H.G. nr. 298/2013,

Comitetul de Supraveghere întrunit în şedinţă în data 17.12.2025

DECIDE :

Art. 1. Aprobă acordarea **Autorizaţiilor de exploatare a jocurilor de noroc tip slot-machine clasa A** în favoarea ELMAT S.A., cu sediul în Cluj-Napoca, Str. GHEORGHE DOJA Nr 44 Sector 0, Cod postal 3400, Jud. Cluj, CUI: 4835284 pentru un număr de 75 posturi tip slot-machine clasa A cu seriile prevăzute în ANEXA ce face parte integrantă din prezenta decizie.

Art. 2.

(1) **Taxa anuală** aferentă autorizaţiilor de exploatare a jocurilor de noroc tip slot-machine clasa A în sumă de 6000 € * 75 posturi urmează a fi plătită de către ELMAT S.A., în conformitate cu art. 14 alin. (2) lit. b) pct. (v) din O.U.G. nr. 77/2009, pct. 1 subpct. II lit. G şi pct. 4 din Anexa la O.U.G. nr. 77/2009, cu modificările şi completările ulterioare, în **12 rate lunare egale**, respectiv 500 € * 75 posturi pe lună.

(2) Taxa aferentă autorizaţiilor de exploatare a jocurilor de noroc tip slot-machine clasa A pentru **prima lună de exploatare**, în sumă de **186.596 lei** urmează a fi plătită, de către ELMAT S.A., până la data de 25.01.2026, astfel:

a) Taxa în cuantum de 98,8% din suma anterioară, respectiv 494 € * 75 posturi * 4,9759 lei urmează a fi achitată în contul **20A160108**
b) Taxa pentru jocurile de noroc pentru Comitetul Olimpic și Sportiv în cuantum de 1% respectiv 5 € * 75 posturi * 4,9759 lei, urmează a fi achitată în contul **5505**
c) Taxa pentru jocurile de noroc pentru Comitetul Național Paralimpic în cuantum de 0,2 %, respectiv 1 € * 75 posturi * 4,9759 lei, urmează a fi achitată în contul **5506**

(3) Taxa aferentă autorizaţiilor de exploatare a jocurilor de noroc tip slot-machine clasa A pentru **celelalte luni de exploatare**, în cuantumul prevăzut la alin. (1) pentru fiecare lună în parte, se achită la termenele stabilite în art. 14 alin. (2) lit. b) pct. (v) din O.U.G. nr. 77/2009, prin transformarea în lei a sumelor exprimate în moneda euro, utilizând cursul de schimb valutar valabil la data efectuării plăţii.

(4) Cursul de schimb valutar, utilizat la transformarea în lei a sumelor exprimate în moneda euro în prezenta decizie, este cel stabilit în prima zi lucrătoare a lunii octombrie din anul precedent, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene.

Art. 3. ELMAT S.A., în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (4), alin. (6), alin. (6^1) și alin. (6^2) din O.U.G. nr. 77/2009, are obligația achitării, până la termenul de plată, a contribuției pentru promovarea respectării principiilor și măsurilor privind jocurile de noroc responsabile social.

Art. 4. În situaţia în care ELMAT S.A. nu face dovada îndeplinirii obligaţiei de plată, a taxei aferentă autorizaţiilor de exploatare a jocurilor de noroc tip slot-machine clasa A pentru prima lună de exploatare, până la data expirării termenului menţionat la art. 2 alin. (2), prezenta decizie **se revocă de drept**, în conformitate cu dispoziţiile art. 10 alin. (6) din Normele metodologice de punere în aplicare a O.U.G. nr. 77/2009 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 111/2016, fără îndeplinirea niciunei formalităţi suplimentare.

Art. 5. Autorizaţiile de exploatare a jocurilor de noroc tip slot-machine clasa A vor fi

CONFORM CU ORIGINALUL

valabile începând cu data de 1 a lunii următoare celei în care ELMAT S.A. face dovada plăţii taxei aferentă autorizaţiilor în cuantumul şi termenul prevăzut la art. 2 alin. (2).

Art. 6. Împotriva acestei decizii ELMAT S.A. poate exercita căile de atac prevăzute la art. 7 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, în termen de 30 de zile de la data comunicării.

Art. 7. Direcţia Generală de Autorizare Jocuri de Noroc va comunica prezenta decizie ELMAT S.A. şi ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE CLUJ.

Art. 8. ELMAT S.A., în conformitate cu prevederile art. 13 alin. (1) din Normele metodologice de punere în aplicare a O.U.G. nr. 77/2009 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 111/2016, va declara la organul fiscal responsabil cu administrarea din punct de vedere fiscal a acesteia, până la termenele de plată, taxele lunare aferente autorizaţiilor de exploatare a jocurilor de noroc tip slot-machine clasa A.

Art. 9. În baza art. 12 alin. (5) din O.U.G. nr. 77/2009, cu modificările şi completările ulterioare, în situaţia în care ELMAT S.A. nu mai deţine licenţă de organizare a jocurilor de noroc validă, indiferent de motivul care a generat această stare, autorizaţiile de exploatare a jocurilor de noroc emise în favoarea acestuia îşi pierd valabilitatea cu aceeaşi dată, iar ELMAT S.A. este obligată la plata taxelor lunare până la achitarea integrală a taxei anuale aferente autorizaţiilor de exploatare a jocurilor de noroc tip slot-machine clasa A.

PREŞEDINTE,
Vlad-Cristian SOARE

CONFORM CU ORIGINALUL

societate administrată în sistem dualist
ELMAT S.A.

Oficiul Național pentru Jocuri de Noroc
Ministerul Finanțelor
Comitetul de Supraveghere

Anexa la Decizia nr. 1012/17.12.2025
DA: 80884 | 26.11.2025 | ELMAT S.A. - 4835284 | SLOT MACHINE CLASA A

Seriile mijloacelor de joc carora le-au fost acordate autorizatii de exploatare:

Nr. Crt.	Serie	An Fabricatie	Producator
1	203149	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
2	203150	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
3	203153	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
4	203154	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
5	203155	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
6	203156	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
7	203158	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
8	203161	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
9	203162	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
10	203163	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
11	203164	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
12	203165	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
13	203172	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
14	203173	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
15	203174	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
16	203177	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
17	203178	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
18	203181	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
19	203184	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
20	204681	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
21	204682	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
22	204685	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
23	204686	2019	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
24	222109	2020	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
25	222110	2020	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
26	222111	2020	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
27	222112	2020	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
28	222113	2020	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
29	222114	2020	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
30	222115	2020	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
31	222116	2020	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
32	222117	2020	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
33	222131	2020	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
34	222118	2020	EURO GAMES TECHNOLOGY MULTIPLAYER Ltd, BULGARIA
35	222119		EURO GAMES TECHNOLOGY MULTIPLAYER Ltd,

CONFORM CU ORIGINALUL

Societate administrată în sistem dualist ELMAT S.A. CLUJ-NA

			BULGARIA
36	222120	2020	EURO GAMES TECHNOLOGY MULTIPLAYER Ltd, BULGARIA
37	222121	2020	EURO GAMES TECHNOLOGY MULTIPLAYER Ltd, BULGARIA
38	222122	2020	EURO GAMES TECHNOLOGY MULTIPLAYER Ltd, BULGARIA
39	222132	2020	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
40	222135	2020	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
41	222136	2020	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
42	251097	2023	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
43	251098	2023	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
44	272793	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
45	272794	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
46	272795	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
47	272796	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
48	272797	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
49	272798	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
50	272799	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
51	272800	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
52	272801	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
53	272802	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
54	273597	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
55	273598	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
56	275878	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
57	275879	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
58	275880	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
59	275881	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
60	275882	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
61	275883	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
62	278576	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
63	278577	2022	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd, BULGARIA
64	306309	2023	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd. Bulgaria
65	306310	2023	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd. Bulgaria
66	303575	2023	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd. Bulgaria
67	303576	2023	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd. Bulgaria
68	303577	2023	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd. Bulgaria
69	303582	2023	EURO GAMES TECHNOLOGY Ltd. Bulgaria
70	823608	2020	NOVOMATIC AG Austria
71	823609	2020	NOVOMATIC AG Austria
72	823610	2020	NOVOMATIC AG Austria
73	823612	2020	NOVOMATIC AG Austria

CONFORM CU ORIGINALUL
ELMAT S.A.

74	849684	2021	NOVOMATIC AG Austria
75	849690	2021	NOVOMATIC AG Austria

PREŞEDINTE,
Vlad-Cristian SOARE

CONFORM CU ORIGINALUL

Societate administrată în sistem unitar ELMAT S.A. CLUJ-NA

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj

202536900712

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: ELMAT S.A.

Sediu social: Jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Str. GHEORGHE DOJA, Nr. 44

Activitatea principală: 9200 - Activități de jocuri de noroc și pariuri

Cod Unic de Înregistrare: 4835284 **din data de: 01.11.1993**

Director,

Dorin Marius DEAC

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J1993003477120

Nr. de ordine în registrul comerțului: J1993003477120

Data eliberării: 06.02.2025

Semnat digital de: Deac Dorin-Marius
Motiv: Semnare document
Locatia: ORCT Cluj

Seria B Nr. 5119085

Societate administrată în sistem dualist * ELMAT S.A. * CLUJ-NAPOCA

CONFORM CU ORIGINALUL

MINISTERUL JUSTIŢIEI

OFICIUL NAŢIONAL AL REGISTRULUI COMERŢULUI

Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Cluj

Municipiul Cluj-Napoca, P-ţa Ştefan cel Mare Nr. 4, Cod postal: 400192; Telefon: +40264433700; Fax: +40264432800

Website: www.onrc.ro; E-mail: orccj@cj.onrc.ro; Cod de Identificare Fiscala: 23664210;

Digitally signed
OFICIUL NATI
AL REGISTRU
COMERTULUI

2026319577212

CERTIFICAT CONSTATATOR

emis în temeiul art.122 alin. (7) şi alin. (9) din Legea nr. 265/2022 privind registrul comerţului şi pentru modificarea şi completarea altor acte normative cu incidenţă asupra înregistrării în registrul comerţului, eliberat în baza declaraţiei pe propria răspundere înregistrată sub nr.3195772 din 13.08.2026

ELMAT S.A.

Sediu social: Municipiul Cluj-Napoca, Jud. Cluj, Str. GHEORGHE DOJA, Nr. 44

Cod unic de înregistrare 4835284 din data 01.11.1993

Număr de ordine în registrul comerţului J1993003477120 din data 07.10.1993

Identificator unic la nivel european (EUID) ROONRC.J1993003477120

Prezentul certificat constatator atestă că s-a înregistrat declaraţia pe propria răspundere conform căreia firma îndeplineşte condiţiile de funcţionare/desfăşurare a activităţii încadrată în clasa CAEN:

4711 Comerţ cu amănuntul nespecializat, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi şi tutun
5630 Baruri şi alte activităţi de servire a băuturilor
9200 Activităţi de jocuri de noroc şi pariuri
la sediul secundar din Jud. Cluj, Sat Floreşti, Comuna Floreşti, Strada Avram Iancu, Nr. 492-500, MAGAZIN K-499A/R, în cadrul Complexului Comercial Vivo! Cluj-Napoca, Etaj 1(Punct de lucru) specifice pentru fiecare autoritate publică/instituţie publică competentă în domeniul autorizării funcţionării şi verificării conformităţii celor declarate.

Valabilitate: până la modificarea condiţiilor de funcţionare sau activităţilor pentru care s-a dat declaraţia pe propria răspundere.

Pentru,
Dorin Marius DEAC, Director

Semnează
Anca-Teodora DRAGOI, Registrator de registrul comerţului

Eliberat la data: 03.09.2026

3195772 / 13.08.2026

CONFORM CU ORIGINALUL

Semnătura autorizată în sistem dualist
ELMAT S.A.
CLUJ-N.

Digitally signed by Dragoi Anca-Teodora
Date: 2026.09.03 07:58:02 EEST
Reason: Semnare document
Location: ORCT CLUJ

INTRARE IEȘIRE Nr. 70
Ziua 27 Luna 03 Anul 2007

S.C. OPOSSUM ROMANIA S.R.L.
INTRARE IEȘIRE Nr. A 1569
Ziua 03 Luna 04 Anul 2007

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE PENTRU SPATII DE DESFACERE

PREZENTUL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE PENTRU SPATII DE DESFACERE (denumit în continuare „**Contractul**") a fost încheiat de catre si între:

S.C. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A., persoana juridica româna, cu sediul în str. Republicii nr. 109, Cluj-Napoca, România, înregistrata la Oficiul Registrului Comertului Cluj sub nr. J12/1492/1997 reprezentata în mod legal de catre Dl. Árpád Zoltán Pászkány, in calitate de director general si Dl. Árpád Török, in calitate de director de dezvoltare (denumita în continuare „**Polus**" ori „**Proprietarul**") si

S.C. OPOSSUM ROMANIA S.R.L, persoana juridica româna, cu sediul în Bucuresti, Sectorul 3, Calea Vitan, nr. 55-59, Complex Bucuresti-Mall, etaj 2, Romania, înregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/6680/2000, Cod Unic de Inregistrare R 13208349, avand contul bancar nr. RO05 RZBR 0000 0600 0239 2420 deschis la Raiffeisen Bank, Agentia Bucuresti-Mall, reprezentata in mod legal de catre Dna. Becheru Doina-Elena, in calitate de director general (denumita în continuare „**Locatarul**");

Proprietarul si Locatarul, denumiti împreuna „**Partile**", sau oricare dintre acestia, numiti individual „**Partea**",

la locul si data specificate mai jos si în termenii si conditiile urmatoare:

1. SPATIUL ÎNCHIRIAT

1.1 Partile din prezentul Contract confirma si sunt de acord prin prezenta ca un complex comercial multifunctional este dezvoltat de catre Polus sub denumirea de POLUS CENTER (CLUJ) (denumit în continuare „**PCC**") în Cluj-Napoca, România, pe parcelele înregistrate sub urmatoarele numere topografice: de la 1890/2/1/1 la 1890/5/1/76/1; de la 1890/5/1/1/1/1 la 1890/5/1/76/1/1 (inregistrate in Cartea Funciara nr. 4620); de la 1890/2/1/2 la 1890/5/1/76/2 (inregistrate in Cartea Funciara nr. 4621); de la 1890/2/1/1/2 la 1890/5/1/76/1/2 (inregistrate in Cartea Funciara nr. 4828). PCC va fi realizat pe o suprafata de aproximativ 60.000-70.000 m^2 cu aproximativ 2.500 de spatii de parcare în aer liber. Partile declara si confirma ca Locatarul cunoaste în totalitate planurile arhitecturale preliminare ale PCC si ca Locatarul încheie prezentul contract pe aceasta baza.

CONFORM CU ORIGINALUL

1.2 Spatiile închiriate au o suprafata totala utila de 720 metri patrati identificate prin numarul de magazin K - 499/A (denumite în continuare „**Spatiul închiriat**" sau „**Spatiul**"). Localizarea Spatiului este prezentata în Planurile Finale ale Cladirii atasate la prezentul Contract ca **Anexa 2**. Partile înteleg si recunosc faptul ca Planurile Finale ale Cladirii au fost aprobate si autorizate de catre autoritatile în constructii competente la data de 24 iunie 2005. Partile sunt de acord, iar Locatarul recunoaste în mod expres, ca Proprietarul va avea dreptul de a amenda, modifica sau suplimenta Planurile Finale ale Cladirii mentionate mai sus dupa data semnarii

OPOSSUM ROMANIA S.R.L. R 13208349 BUCUREȘTI ROMANIA

prezentului Contract; orice astfel de modificare va fi notificata Locatarului în scris într-un termen rezonabil.

1.3 Partile recunosc si sunt de acord, de asemenea, cu faptul ca se preconizeaza ca lucrarile de construetie a PCC sa înceapa în cursul anului 2006.

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Partile sunt de acord, prin prezenta, ca Proprietarul închiriaza Locatarului, iar Locatarul ia cu chirie Spatiul în termenii si conditiile expuse în prezentul contract.

3. DURATA ÎNCHIRIERII

3.1. Prezentul contract se încheie pe o perioada de 10 (zece) ani (în continuare „**Durata Închirierii**"). Durata Închirierii va începe la Data Deschiderii Oficiale (în continuare, „**DDO**") a PCC.

4. PREDAREA SI DESCHIDEREA

4.1 Partile recunosc si sunt de acord cu faptul ca Predarea Spatiului se preconizeaza a avea loc între 1 iunie 2007 si 31 octombrie 2007 (ziua în care se efectueaza Predarea este „**Data Predarii**").

4.2 DDO al PCC se preconizeaza a avea loc în cel de-al 4lea trimestru al anului 2007. Partile sunt de acord cu faptul ca, cel putin cu trei luni înainte de DDO, Locatarul va fi notificat in scris despre acest eveniment. Proprietarul va preda Spatiul Locatarului cu cel putin sase saptamâni înainte de DDO. Lucrarile de Amenajare Efectuate de catre Locatar vor putea începe în ziua urmatoare Datei Predarii.

4.3 Indiferent de oricare dintre prevederile contrare din prezenta, în cazul în care lucrarile de constructie a PCC nu sunt finalizate pâna la Data Predarii sau pâna la DDO, astfel cum aceasta este notificata si definita de catre Proprietar, precum si daca aceste întârzieri sunt cauzate de oricare dintre urmatoarele motive (care, în toate situatiile, intervin ulterior datei prezentului Contract):

(i) conditii meteo nefavorabile ce împiedica executarea lucrarilor de constructie a PCC; sau

(ii) orice conflicte colective de munca, care afecteaza în special furnizarea oricaror utilitati publice sau care afecteaza acele relatii comerciale implicate în pregatirea, producerea sau transportul oricaror bunuri sau materii prime care sunt necesare realizarii lucrarilor de constructie a PCC; sau

(iii) orice alte evenimente si împrejurari care constituie caz fortuit sau forta majora,

Proprietarul poate fi îndreptatit sa stabileasca orice alta data de Predare, cât si o alta DDO si îl va notifica în scris pe Locatar cu privire la aceste modificari.

4.4. Activitatea comerciala permisa de Polus în prezentul Contract va fi declarata de catre Locatar la DDO. În cazul în care Locatarul nu deschide Spatiul în vederea

SOCIETATEA COMERCIALA OPOSSUM ROMANIA S.R.L. J13208349 BUCUREȘTI ROMÂNIA

desfasurarii activitatii corespunzatoare de comert la data mentionata mai sus în conformitate cu termenii si conditiile prezentului Contract, Locatarul va plati o penalitate contractuala de 10 (zece) EURO/ m^2 pentru fiecare zi de întârziere.

5. **OBLIGATII FINANCIARE**

5.1 Locatarul va plati Proprietarului o **Taxa de Acces** al carei cuantum se stabileste la nivelul unei sume egale cu CMG , asa cum este definita mai jos, pentru o luna (adica 42 EURO/m^2/luna+ TVA), pâna cel târziu cu 30 de zile înainte de Data Predarii.

5.2 **Chiria Minima Garantata** („CMG") va fi de 42 EURO/m^2/luna+ TVA.

5.3 **Chiria Complement**: este de 8 (opt) % din cifra de afaceri realizata într-o luna de Locatar din sau în legatura cu Spatiul, care este datorata daca este superioara CMG platita anticipat.

5.4 **Costurile de Exploatare** vor fi formate din trei parti , dupa cum urmeaza:

a) **Costurile de Exploatare Comune** („CEC"), care se estimeaza a fi de 4 (patru) EURO/m^2/luna + TVA pentru primul an de exploatare; si

b) **Costurile de Marketing,** suma care va fi de 2 (doi) EURO/m^2/luna + TVA; si

c) **Costuri de Exploatare Proprii („CEP")**, care vor fi cuantificate prin contoare de consum independente, sau prin valoarea estimata pe baza caracteristicilor Spatiului si a gradului de ocupare a acestuia (*engineered value*) si vor fi suportate de catre Locatar în baza acestora. Acestea includ în mod special (dar, în orice caz, fara a se limita la) costurile pentru consumul de electricitate, încalzire si racire, apa si gaz consumate în interiorul Spatiului.

5.5 Pe lânga cele mentionate mai sus, Locatarul va plati o singura data si o **Contributie de Marketing la Deschidere** care va fi de 8 (opt) EURO/ m^2 + TVA. Aceasta va fi platita de catre Locatar cu trei luni înainte de DDO.

5.6 Pe lânga cele mentionate mai sus, Locatarul va mai plati Proprietarului (sau, în functie de situatie, Operatorului, asa cum acesta din urma este definit in art. 6.2 din termenii si conditiile generale, ce reprezinta anexa 1 la prezentul contract) si o **Taxa de Administrare** ca si contravaloare pentru administrarea si coordonarea PCC de catre Proprietar, al carei cuantum va fi de 15 % din CEC + TVA (dupa cum se va indica periodic în timpul Duratei Închirierii).

6. **CONDITII DE PLATA**

6.1 CMG, CEC, Costurile de Marketing si Taxa de Administrare vor fi platite trimestrial în avans pentru trimestrul urmator, cel târziu pâna în data de 15 a celei de-a doua luni a trimestrului premergator trimestrului calendaristic pentru care se datoreaza plata.

6.2 CEP vor fi platite lunar de catre Locatar pentru luna precedenta în termen de 5 zile de la data primirii facturii respective de la Proprietar (sau, dupa caz, de la societatea furnizoare de servicii). CEP vor fi platite de catre Locatar începând cu Data Predarii.

CONFORM CU ORIGINALUL
ELMAT S.A. Societate administrată în sistem dualist CLUJ-NAPOCA
OPOSSUM ROMANIA S.R.L. R 13208 BUCUREȘTI - ROMÂNIA

6.3 Chiria Complement se calculeaza lunar, dar plata ei se face trimestrial.

6.4 Chiria vă fi datorata de Locatar începând cu DDO. CEC, Costurile de Marketing si Taxa de Administrare vor fi platite începând cu Data Predarii. Taxa de Acces va fi platita pâna cel târziu cu 30 de zile înainte de Data Predarii.

6.5 Toate platile sunt si vor fi exprimate în EURO în prezentul Contract, însa vor fi platite în lei în baza ratei de schimb la vânzare indicata si publicata de OTP Bank România (sau orice alta institutie bancara comerciala indicata de Proprietar în avans) cu doua zile bancare înainte de data facturarii.

6.6 Toate si oricare dintre sumele exprimate în EURO prin prezentul Contract (inclusiv, dar nelimitându-se la CMG) vor fi indexate anual în data de 1 ianuarie a fiecarui an pe toata Durata Închirierii în functie de Indicele Armonizat al Preturilor de Consum („IAPC") indicat de Biroul de Statistica al Uniunii Europene. Se convine ca CMG sa fie indexata pentru prima data la 1 ianuarie 2008 indiferent de data efectiva a DDO. IAPC exprimat în EURO poate fi consultat pe website-ul oficial al Biroului de Statistica al Uniunii Europene (http://epp.eurostat.cec.eu.int).

6.7 În caz de întârziere la plata, Locatarul este obligat la plata unei penalitati calculate ca dublul ratei dobânzii de referinta stabilite oficial de Banca Nationala a României, dar nu mai putin de 500 EURO.

7. DEPOZIT DE GARANTIE

7.1 Depozitul de garantie va fi constituit de Locatar în vederea garantarii executarii obligatiilor sale stabilite conform prezentului Contract (denumit în continuare „**Depozit**"). Suma Depozitului va consta în valoarea totala cumulata a urmatoarelor sume:

(i) Suma CMG pe 3 luni + TVA; si
(ii) Suma avansului pentru CEC pe 3 luni + TVA; si
(iii) Suma avansului pentru Costurile de Marketing pe 3 luni + TVA,.

Suma totala a Depozitului va fi varsata de catre Locatar în termen de 10 zile de la semnarea prezentului Contract. Daca Partile convin ca o garantie bancara (in continuare: „**Garantia Bancara**") va fi data Proprietarului de catre Chirias in vederea garantarii obligatiilor sale rezultate din sau in legatura cu prezentul Contract, aceasta Garantie Bancara va fi supusa prevederilor articolelor 10.5 pana la 10.10 din Termenii si Conditiile Generale, atasate la prezentul ca Anexa 1.

Partile sunt de acord ca, în cazul în care acest Contract înceteaza înainte de DDO pentru orice motiv care nu îi este imputabil Proprietarului, acesta din urma va fi îndreptatit la întreaga suma a Depozitului ca Taxa de Plecare (denumita în continuare „**Taxa de Plecare**"), însa Proprietarul poate fi, de asemenea, îndreptatit sa revendice toate daunele sau pierderile neacoperite de Taxa de Plecare mentionata mai sus, dar care decurg din sau sunt în legatura cu prezentul Contract.

SOCIETATEA COMERCIALĂ OPOSSUM ROMANIA S.R.L. J40/13208/2007 BUCUREȘTI - ROMÂNIA

Depozitul se va stabili în EURO, dar va fi transferat în contul bancar al Proprietarului în lei. La sfârsitul fiecarui an calendaristic, Locatarul si Proprietarul vor recalcula suma efectiv depozitata în lei în baza ratei de schimb aplicabile (asa cum se stipuleaza în Sectiunea 6.5 a prezentului Contract) pentru a verifica faptul ca valoarea efectiv depozitata corespunde cu cea stabilita în EURO si care este necesara conform prezentului Contract.

Partile sunt de acord ca Proprietarul sa nu plateasca Locatarului nici o dobânda asupra Depozitului pe perioada derularii prezentului Contract.

8. UTILIZARE PERMISA SI NUMELE COMERCIAL

8.1 Spatiul poate fi folosit doar în scopul desfasurarii activitatilor expres mentionate în prezentul Contract. În cazul în care Locatarul vinde produse de o anumita marca în cadrul Spatiului, acesta va furniza o lista detaliata cu Marcile pe care intentioneaza sa le comercializeze. Utilizarea permisa a Spatiului (inclusiv gama de produse ale marcilor enumerate) poate fi schimbata doar cu acordul prealabil scris al Proprietarului. Partile recunosc si sunt de acord ca numele comercial al Spatiului sa poata fi schimbat sau modificat doar cu aprobarea prealabila scrisa a Proprietarului.

PROFIL	NUME COMERCIAL	MARCI CE URMEAZA A FI COMERCIALIZATE
CAZINOU ELECTRONIC SI BAR	GAMEWORLD	

8.2 Locatarul nu va putea subînchiria sau dispune de Spatiu în vreun alt mod în favoarea vreunui tert. Pentru o mai buna întelegere, Partile confirma si sunt de acord ca singura persoana careia îi este permisa utilizarea Spatiului în scopul permis si pe întreaga durata a prezentului Contract este Locatarul.

8.3 Locatarul se obliga ca cel putin 75% din toate bunurile destinate comercializarii în incinta Spatiului, precum si toate echipamentele, mobilierul si instalatiile fixe aflate în cadrul Spatiului vor constitui proprietatea sa exclusiva.

8.4 Numele comercial este denumirea punctului de vânzare care va fi deschis în Spatiu, pe care Locatarul are dreptul si obligatia sa îl afiseze la intrarea în Spatiu, în conformitate cu Regulamentul de Ordine interioara a PCC de mai jos.

8.5 Pentru o mai mare claritate, Partile confirma si accepta prin prezenta faptul ca prin acest Contract Proprietarul nu acorda nici un fel de exclusivitate Locatarului.

9. DIVERSE

9.1 Orice notificare sau comunicare necesara ori prevazuta de prezentul Contract va fi valabila si va avea efect cu conditia de a fi facuta în scris prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire (cu plata la primire), sau prin curier, precum si prin fax

CONFORM CU ORIGINALUL
ELMAT S.A. CLUJ-NAPOCA

(a) daca este transmisa Proprietarului, la :

S.C. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.
Strada Republicii nr. 109, Cluj-Napoca, România

În atentia:	Dl. Árpád Török
Copie catre:	Dl. Árpád Zoltán Pászkány
Fax :	+40-264-595-037

(b) daca este transmisa Locatarului, la

S.C. OPOSSUM ROMANIA S.R.L
Bucuresti, Sectorul 3, Calea Vitan, nr.55-59, Complex Bucuresti-Mall, etaj 2, Romania

În atentia:	Dna. Becheru Doina-Elena
Copie catre:	[*]
Fax :	[*] 021-327.75.09

9.2 Prezentul Contract poate fi amendat, modificat sau completat doar pe baza unui act aditional încheiat în forma scrisa si semnat de ambele parti semnatare ale prezentului Contract.

9.3 Prezentul Contract reprezinta întregul acord si întreaga întelegere a Partilor cu privire la toate problemele prevazute aici, iar orice alte negocieri si întelegeri anterioare privind obiectul acestui Contract sunt înlocuite si anulate de prezentul Contract.

9.4 Partile stabilesc prin prezenta si sunt de acord ca urmatoarele Anexe fac parte integranta din prezentul Contract:

Anexa 1 – Termeni si Conditii Generale
Anexa 2 – Planuri Finale ale Cladirii
Anexa 3 – Regulamentul de Ordine Interioara a PCC

9.5 Partile sunt de acord ca Regulamentul de Ordine Interioara a PCC anexat la prezentul Contract ca Anexa 3 include regulile si reglementarile necesare pentru o exploatare eficienta, sigura si în conditii optime a PCC. Regulamentul de Ordine Interioara a PCC va fi predat Locatarului de catre Proprietar pâna la Data Predarii, iar Locatarul va considera ca Regulamentul de Ordine Interioara a PCC este obligatoriu pe întreaga durata prezentului Contract.

9.6 Partile confirma si sunt de acord, iar Locatarul consimte în mod expres ca, pe perioada prezentului contract, Proprietarul va fi îndreptatit sa modifice în mod unilateral Regulamentul de Ordine Interioara a PCC, înstiintându-l pe Locatar cu privire la aceasta.

9.7 Partile confirma prin prezenta ca au convenit de comun acord asupra prezentului Contract si ca au acceptat toti termenii si conditiile din prezentul Contract ca fiind echitabili si acceptabili.

SOCIETATEA COMERCIALA OPOSSUM ROMANIA S.R.L. J 13206349 BUCUREȘTI - ROMANIA

9.8 Prezentul Contract va fi guvernat, interpretat si pus în aplicare conform legislatiei din România.

9.9 Orice dispute juridice decurgând din sau în legatura cu prevederile prezentului Contract si care nu pot fi solutionate de catre Parti în treizeci (30) de zile de la ivirea lor prin negocieri purtate cu buna credinta între Parti vor fi solutionate in mod definitiv de instantele judecatoresti române competente.

9.10 În cazul în care oricare clauza sau prevedere a prezentului Contract este declarata nula, nelegala sau imposibil de pus în executare în conformitate cu dispozitiile legale aplicabile sau cu ordinea publica, toate celelalte conditii si prevederi ale prezentului Contract vor ramâne totusi în vigoare si vor produce efecte atât timp cât esenta economica si juridica a tranzactiilor prevazute în prezentul Contract nu este afectata în nici un fel spre a aduce vreo atingere importanta interesului vreunei Parti. În cazul în care se stabileste ca oricare prevedere a prezentului Contract este nula, nelegala sau imposibil de pus în executare, Partile vor negocia cu buna credinta modificarea prezentului Contract, spre a se realiza intentia initiala a Partilor cât mai bine posibil, într-o modalitate acceptabila, în scopul îndeplinirii tranzactiilor prevazute în prezentul Contract, în masura în care acest lucru este posibil.

9.11 Oricare dintre si toate costurile si cheltuielile (inclusiv, dar nelimitându-se la oricare dintre si la toate costurile si cheltuielile de consultanta juridica, notariale, administrative) care decurg din sau în legatura cu încheierea prezentului Contract vor fi acoperite si platite de catre Locatar.

9.12 Prezentul Contract se încheie în doua exemplare originale în limba engleza si doua exemplare originale în limba româna . In cazul in care apar discrepante intre cele doua versiuni, va prevala varianta in limba romana a Contractului.

DREPT URMARE, Partile au decis semnarea prezentului Contract de catre reprezentantii lor autorizati în mod legal, dupa cum urmeaza:

Cluj Napoca, 24 / 05 / 2007

nume: Dl. Árpád Zoltán Pászkány

titlu: director general

S.C. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.

nume: Dl. Árpád Török

titlu: director de dezvoltare

S.C. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.

nume: Dna. Becheru Doina-Elena

titlu: director general

S.C. OPOSSUM ROMANIA S.R.L

CONFORM CU ORIGINALUL

ACT ADITIONAL NR. 15 LA CONTRACTUL DE INCHIRIERE NR. 70 PENTRU SPATII DE DESFACERE DIN DATA DE 27.03.2007, INCHEIAT INTRE S.C. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A. SI S.C. OPOSSUM ROMANIA S.R.L.

Prezentul act aditional la contractul de inchiriere pentru spatii de desfacere (in continuare denumit "Contractul") a fost incheiat astazi 10.02.2016, de catre si intre:

I. S.C. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A., societate pe actiuni avand sediul social in Romania, judetul Cluj, localitatea Floresti (cod postal 407280) Strada Avram Iancu nr. 492-500, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Cluj sub numarul J12/1492/1997, avand Cod Unic de Inregistrare: RO 9693652, capital social subscris si varsat integral, in valoare de 14.705.900 lei, Cont: RO79OTPV 2000 0005 5810 RO01, deschis la OTP BANK Cluj, reprezentata de catre Dl. Mihai Sebastian Nistor si Dna. Elena Emilia Ciuca, in calitate de imputerniciti legali (denumită în continuare „Polus" ori „Proprietarul") și,

II. S.C. OPOSSUM ROMANIA S.R.L, persoană juridică română, cu sediul în Calea Vitan nr. 55-59, sectorul 3, Complex Bucuresti-Mall, etaj 2, Bucuresti, Romania, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J40/6680/2000, R 13208349, având contul bancar nr. RO05 RZBR 0000 0600 0239 2420 deschis la Raiffeisen Bank, Agentia Bucuresti-Mall, reprezentata în mod legal de către Dl. Demeter Istvan, în calitate de administrator (denumită în continuare „Locatarul").

Proprietarul si Locatarul, denumiti impreuna "Partile", sau oricare dintre acestia, numiti individual "Partea",

Având în vedere că:

- S.C. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A., în calitate de Proprietar, și S.C. OPOSSUM ROMANIA S.R.L., în calitate de Chiriaș, au încheiat contractul de închiriere din data de 27.03.2007 pentru spațiul nr. K-499A localizat în

ADDENDUM No. 15 TO THE LEASE FOR COMMERCIAL PREMISES No 70 FROM 27.03.2007 SIGNED BETWEEN S.C. POLUS TRANSILVANIA INVESTMENT COMPANY S.A. AND S.C. OPOSSUM ROMANIA S.R.L.

The hereby addendum to the lease for commercial premises (hereinafter called "The Contract or The Lease Agreement") has been signed today 10.02.2016 by and between:

I. S.C. POLUS TRANSILVANIA INVESTMENT COMPANY S.A., joint stock company with the registered office in Romania, Cluj county, Floresti No 492-500 , Postal Code 407280, registered with the Trade Registry attached to Cluj Court of Justice under the registration number J12/1492/1997, with the Fiscal Registration Code: RO9693652, subscribed and fully paid – in share capital, of 14.705.900 lei, Account no: RO79OTPV 2000 0005 5810 RO01, opened at OTP BANK Cluj, represented by Mr. Mihai Sebastian Nistor and Mrs. Elena Emilia Ciuca, as authorized representatives (hereinafter mentioned as the "Owner")

II. S.C. OPOSSUM ROMANIA S.R.L., Romanian legal person, with the registered office at Vitan Way no 55-59, district 3, Complex Bucuresti-Mall, floor 2, Bucharest Romania, registered with Trade Registry under the registration number J40/6680/2000, Fiscal Code R13208349, having its bank account no. RO05 RZBR 0000 0600 0239 2420, opened at Raiffeisen Bank Bucuresti – Mall Agency, legally represented by Mr. Demeter Istvan, as administrator (hereinafter mentioned as the "Tenant")

The Landlord and the Tenant hereinafter collectively referred to as the "Parties", or any of them individually hereinafter referred to as a "Party"

Given that:

- S.C. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A., as the Landlord, and S.C. OPOSSUM ROMANIA S.R.L., as the Tenant, concluded the lease agreement 27.03.2007 for the premises no. K-499A located in the shopping center Polus Center Cluj, as amended by

Centrul Comercial Polus Center Cluj, după cum a fost modificat prin actele adiționale nr. 1 – nr. 14 ("Contractul de Închiriere");

- În urma negocierilor purtate, Părțile au hotărât asupra anumitor modificări ale Contractului de Închiriere;
- Potrivit Articolului 9.2. din Contractul de închiriere din data de 27.03.2007, pentru a fi valabile, orice modificări sau completări ale Contractului de Închiriere și/sau Anexelor sale trebuie făcute în scris,

the addendums no. 1 - no. 14 (the "Lease Agreement");
- Following negotiations, the Parties have agreed on certain amendments to the lease;
- According to Article 9.2. of lease dated 27.03.2007, to be valid, any changes or additions to the lease agreement and / or its annexes must be made in writing

Părțile semnatare hotarasc de comun acord următoarele:

The signed parties decide by mutual agreement the following:

I. Se modifica cuantumul chiriei minime garantate stabilita prin contractul de închiriere mai sus indicat în sensul ca aceasta va fi:

- 16,53 (saisprezece virgula cincizeci si trei) EURO/m²/luna + T.V.A, reprezentand CMG redusa, indexata conform art. 6.6 din Contract, pentru o perioada de 21 (douazeci si unu) luni si 11(unsprezece) zile, respectiv în perioada 01.01.2016 - 11.10.2017.

I. The quantum of the MGR (the minimum guaranteed rent) is modified by the above mentioned lease agreement, that is to say:

- 16.53 (sixteen point fifty-three) EURO /m²/month + V.A.T. representing MGR reduced, indexed according to article 6.6 in the lease agreement, for a period of 21 (twenty-one) months and 11 (eleven) days, respectively for the period between 01.01.2016-11.10.2017.

Pentru restul perioadei de închiriere, astfel cum a fost stabilita prin contractul de închiriere nr.70/27.03.2007, chiria se va menține la nivelul acolo stabilit.

For the rest of the leased period, the way it was settled by the lease no. 70/27.03.2007, the MGR (minimum guaranteed rent) will remain at the level settled there.

Prevederile Articolului 6.6. din Contract se vor aplica în mod corespunzător atat chiriei minime garantate redusa prin prezentul act aditional, (aferent perioadei 01.01.2016-11.10.2017) cat si chiriei aferente restului perioadei de închiriere.

The provisions of article 6.6. of the Lease Agreement will be appropriately enforced both to the quantum of the minimum guaranteed rent reduced by this Addendum (afferent to the period 01.01.2016-11.10.2017) and to the quantum of the rent for the rest of the Lease Period.

II. Această reducere este conditionata de îndeplinirea următoarei cerințe:

II. This reduction depends on the cumulative fulfillment of the following requirements:

- Achitarea la scadenta a tuturor facturilor emise de către proprietar în temeiul contractului încheiat cu S.C. OPOSSUM ROMANIA S.R.L. începand cu momentul semnării prezentului act aditional.

- Payment in due time of all the invoices issued by the owner under the agreement concluded with S.C. OPOSSUM ROMANIA S.R.L. starting the moment of signing the hereby appendix.

III. În cazul în care obligațiile mai sus indicate nu sunt îndeplinite cumulativ, în întregime și întocmai, Locatarul va fi considerat de drept pus în întarziere iar proprietarul va putea rezilia unilateral prezentul act

III. In case the above mentioned obligations are not fulfilled cumulatively, fully and strictly, the landlord may partially terminate the present appendix, regarding exclusively the rent reduction granted by art I above,

CONFORM CU ORIGINALUL
ELMAT S.A.

adițional, partial si exclusiv referitor la reducerea acordata prin art I de mai sus, cu efect imediat, prin simpla notificare a Locatarului, fara interventia instantei de judecata si fara necesitatea realizarii nici unei alte formalitati, Proprietarul fiind in drept sa emita o factura pentru o suma egala cu diferenta dintre sumele incasate cu titlu de chirie, de la data semnarii prezentului act aditional si pana la data aplicabilitatii reducerii mai sus oferite, raportat la cele care ar fi trebuit sa fie incasate daca nu s-ar fi redus cuantumul chiriei prin art I din prezentul acord. De asemenea, in cazul in care contractul de inchiriere incheiat intre parti inceteaza din culpa Locatarului înainte de termenele stabilite pentru incetarea contractului, astfel cum au fost convenite de catre parti prin contractul de inchiriere, si prelungite prin prezentul act aditional, Proprietarul va fi in drept sa emita o factura pentru o suma egala cu diferenta dintre sumele incasate cu titlu de chirie, de la data semnarii prezentului act aditional, respectiv a oricarui eventual act aditional anterior prin care s-a acordat o reducere a obligatiilor de plata privindu-l pe chirias, si pana la data incetarii contractului, raportat la cele care ar fi trebuit sa fie incasate daca nu s-ar fi modificat cuantumul costurilor prin prezentul/precedentele acord/acorduri. In acelasi timp, in situatiile in care: i) nu sunt respectate conditiile stipulate in prezentul act aditional pentru acordarea reducerii, si/sau ii) contractul de inchiriere inceteaza înainte de termenul stabilit, din orice motiv in afara de culpa proprietarului, acesta din urma (proprietarul) va fi indreptatit sa aplice chiriasului o penalitate suplimentara fata de cele stabilite prin contract, in cuantum de 500 euro; pentru nerespectarea prevederilor prezentului act aditional si/sau nerespectarea duratei contractuale; penalitate care nu exclude si nu inlatura penalitati stabilite prin contract si acte adiționale pentru cele doua evenimente culpabile mai sus descrise, ci reprezinta penalitate suplimentara. Pentru neachitarea de catre Locatar a tuturor si oricaror obligatii financiare de care a fost scutit si/sau care rezulta din prezentul/precedentul act aditional, acesta va plati in plus o penalitate in cuantum de 0,5 %/zi de intarziere, calculata asupra sumelor datorate, de la momentul la care acestea ar fi fost/sunt scadente si pana la momentul platii integrale, penalitatile putand depasi cuantumul sumelor asupra carora sunt calculate. Cele mai sus stabilite nu afecteaza eventualele alte daune

without delay and intervention from the court instance, the Landlord being entitled to issue an invoice for an amount equal to the difference between the amounts cashed with lease title, from the date of signing the present appendix and until the date of the contract ceases, related to those which had to be cashed if the quantum of the rent wouldn't have changed under the present understanding. Also, in case the Lease Agreement signed between the parties terminates for any reason besides the Owner's serious guilt before the terms agreed, the Owner will be entitled to issue an invoice for an amount equal to the differences between the cashed amounts with the rent title costs, from the date of signing the hereby addendum, respectively any other eventual previous addendum and by which a payment obligations reduction has been made regarding the Tenant, until the date of the contract cease, reported to those which should have been cashed if the quantum of the costs hadn't been modified by the present/previous agreement/agreements. At the same time, in the following cases: i) the conditions stipulated in the present addendum regarding the rent reduction, are not respected, and/or ii) the lease agreement terminates before the terms agreed, for any reason besides the Landlord's serious guilt, this one (the Landlord) will be entitled to issue an invoice of 500 euro, representing a penalty for not fulfilling the regulations of the hereby addendum and/or not fulfilling the lease term; penalty that doesn't exclude and eliminate penalties established by the lease agreement and addendums for the two guilty events mentioned above, but represents supplementary penalty. For the non-payment by the Tenant of all and any financial obligations that the tenant was exempt from and/or resulted from the hereby addendum, he will pay an extra penalty of 0, 5%/day in quantum for delay, calculated by the owed sums, from the moment these sums would have been/are at maturity by the moment of entire payment, the penalties can exceed the quantum of the calculated sums. The above mentioned settlements do not affect the other possible damages and/or penalties that the Tenant will have to pay, according to the settlements from the Lease Agreement/other addendums; in case of ending the contract from his guilt and neither the Owner's right to obtain a complete recovery of the possible damage thus created.

POLUS S.A. CLUJ - POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.

ELI

si/sau penalitati pe care Locatarul va trebui sa le plateasca, potrivit celor stabilite in contractul de inchiriere/alte acte aditionale, in caz de incetare a contractului din culpa sa si nici dreptul Proprietarului de a obtine o reparatie integrala a eventualului prejudiciu astfel produs.

IV. Pentru o mai buna intelegere, partile contractante stipuleaza expres faptul ca reducerea provizorie acordata prin prezentul act aditional nu afecteaza sub nici o forma cuantumul depozitului de garantie/scrisorii de garantie bancara, astfel cum a fost el stabilit prin contractul de inchiriere, in sensul ca nivelul sau se va raporta permanent la cuantumul obligatiilor financiare (CMG, CEC si Costuri de Marketing) nereduse, astfel cum au fost ele stabilite prin contract, sau majorate ulterior. In acelasi timp, avand in vedere caracterul temporar al reducerii, in cazul in care, pe parcursul aplicarii facilitatilor acordate prin prezentul act aditional (sau altele de aceeasi natura), este necesara completarea depozitului/scrisorii de garantie bancara, respectiv inlocuirea/prelungirea acesteia din urma, aceste operatiuni se vor derula de asemenea maniera incat depozitul/scrisoarea de garantie bancara vor fi completate/inlocuite la nivelul initial, astfel cum a fost el stabilit prin contractul de inchiriere semnat intre parti, sau la un alt nivel, mai mare decat acesta, daca o asemenea intelegere a existat intre parti sau daca nivelul obligatiilor financiare ale chiriasului la care se raporteaza garantiile a crescut.

IV. For a better understanding, the contracting parties expressly stipulate the fact that the exemption and the temporary reduction granted under the present appendix does not affect under any circumstances the quantum of the deposit/bank guarantee letter, as settled under the lease, in the meaning that its level will be permanently reported to the quantum of the non-reduced financial obligations (MGR, COC and Marketing Costs) as settled in the agreement or subsequently increased. At the same time, taking into consideration the temporary nature of the exemption/reduction in case during the application of the facilities granted under the present appendix (or others of the same kind) is necessary the completion of the deposit/bank guarantee letter, that is the replacement/extension of the latter, these operations will be performed so as the deposit/bank guarantee letter will be completed/replaced up to the initial level, higher than this one, if such an understanding existed between the parties or if the level of the financial obligations of the lessee to which the guarantees relate to has increased.

V. Partile convin asupra prelungirii Duratei Inchirierii cu o perioada de inca 5 (cinci) ani, respectiv pe perioada 12.10.2017 – 11.10.2022, iar prevederile Contractului de inchiriere si a actelor aditionale la acesta, valabil semnate intre parti se vor aplica in mod corespunzator, pentru intreaga durata contractuala, astfel cum aceasta a fost prelungita prin prezentul act aditional.

V. The Parties agree upon the prolongation of the Lease Period with another 5 (five) years, respectively for the period 12.10.2017 – 11.10.2022, and the provisions of the lease agreement and the addendums to it will be applicable, for the entire duration of the lease agreement, as it has been extended in this addendum.

VI. Se adauga un nou alineat la prevederile art. 5.2. din Contract care va avea urmatorul continut:

"Chiria Minima Garantata ("CMG") va fi de 18,5 (optsprezece virgula cinci) EURO/m²/luna + TVA, pentru perioada cuprinsa intre 12.10.2017 si 11.10.2020, respectiv 19,5 (nouasprezece virgula cinci) EURO/m²/luna + TVA, pentru perioada cuprinsa intre

VI. A new paragraph is added to the provisions of article 5.2. in the lease agreement, that is to say:

"The Minimum Guaranteed Rent ("MGR") shall be 18,5 (eighteen point five) EURO /m²/month + V.A.T. for the period between 12.10.2017 and 11.10.2020 and 19,5 (nineteen point five) EURO /m²/month + V.A.T. for the period between 12.10.2020 and 11.10.2022."

CONFORM CU ORIGINALUL
FIMAT S.A.

12.10.2020 si intre 11.10.2022."

VII. Părțile se obligă să păstreze confidențialitatea tuturor datelor, informațiilor și documentelor, în legătura directa si/sau indirecta cu prezentul act aditional. De asemenea sunt confidențiale datele, documentele și informațiile în legatura directa si/sau indirecta cu contractul încheiat initial intre parti, (prin exceptie, Locatarul are dreptul de a depune contractul de inchiriere la Registrul Comertului in vederea inregistrarii punctului de lucru, fara ca o astfel de situatie sa reprezinte o dezvaluire a informatiilor si datelor cuprinse in contract), precum și cele indicate de către Proprietar Locatarului, sau cele pe care acesta din urma le-a aflat accidental, în legătură cu sau despre Proprietar, sistemul de siguranță al cladirii, sau o alta afacere concreta. In cazul in care Locatarul isi incalca obligatia de confidentialitate, Locatarul va fi considerat de drept pus in intarziere iar Proprietarul va putea rezilia contractul de inchiriere cu efect imediat, prin simpla notificare a Locatarului, fara interventia instantei si fara necesitatea realizarii nici unei alte formalitati, iar Locatarul va plati Proprietarului suma de 10.000 Euro, cu titlu de penalitati, fara ca prin rezilierea contractului si plata sumei respective Proprietarul să piardă dreptul de a obține o reparare integrala a prejudiciului astfel produs.

VII. The parties undertake to keep the confidentiality of all data, information and documents in direct connection and/or with the hereby addendum. Also confidential are the data, the documents, the information in direct connection and/or with the contract initially signed between the parties, (by exception, the Tenant is entitled to register the Lease Agreement with the Trade Register in order to establish the secondary office, and such situation will not be considered as divulgation of the data and information enclosed in the agreement), as well as those indicated by the Owner to the Tenant or those which the latter accidentally finds in connection with or about the Owner, the safety system of the building or a concrete business. In case the Tenant breaches the confidentiality obligation, the lease signed between the parties will be ceased as of right, without placing in default and court intervention and the Tenant will pay to the Owner the amount of 10.000 EURO, with penalty title, without losing the right to obtain a complete recovery of the possible damage thus created through the cease of the contract and the payment of the respective sum.

VIII Incepand cu data semnarii prezentului act aditional, prevederile art. 6.6. din Contract cu referire la indexarea chiriei se vor modifica si vor avea urmatorul continut:

VIII. Starting from the conclusion of the hereby Addendum, the provisions comprised in art. 6.6. of the Lease Contract, regarding the rent indexation will have the following content:

„Toate și oricare dintre sumele exprimate în EURO prin prezentul Contract (inclusiv, dar nelimitându-se la CMG) vor fi indexate anual în data de 1 ianuarie a fiecărui an pe toată Durata Închirierii în funcție de Indicele Armonizat al Prețurilor de Consum („IAPC") indicat de Biroul de Statistică al Uniunii Europene. IAPC exprimat în EURO poate fi consultat pe website-ul oficial al Biroului de Statistică al Uniunii Europene (http://ec.europa.eu/eurostat/help/new-eurostat-website). Indexarea obligațiilor financiare ale chiriașului, stabilită de către părți, prin prezentul articol nu poate fi considerata o modificare unilaterala a contractului de către proprietar. Orice ajustare unilaterală a sumelor datorate de Chiriaș potrivit prezentul Contract va

Any and all amounts specified in EUR by this Agreement (including but not limited to the MGR) shall be indexed annually on the 1st day of January in each year during the Lease Period on the basis of the Harmonized Index of Consumer Prices ("HICP") specified by the Statistical Office of the European Union. The EURO HICP can be viewed under the official website of the Statistical Office of the European Communities (http://ec.europa.eu/eurostat/help/new-eurostat-website). The indexation of financial obligations of the tenant, established by the Parties under this Article shall not be considered a unilateral modification of the contract by the Owner. In this respect, any adjustments regarding the debts calculated according to the present addendum/lease

POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A. CLUJ POLUS SA

FLI

consta exclusiv in majorarea acestora. Orice reducere a acestor sume este posibilă numai în situația în care Părțile au convenit cu privire la acest lucru în scris, prin semnarea unui act aditional la contractul de închiriere."

agreement will be made only if it implies increasing these sums. Any reduction will be possible only if the parties agree in this respect, by signing an addendum to the lease agreement."

IX. Toate și oricare dintre facturile aferente perioadei scurse între 01.01.2016 și pana la data semnării prezentului act aditional, emise altfel decât conform contractului de închiriere, astfel cum a fost ulterior modificat prin prezentul act aditional, vor fi stornate conform prevederilor legale în vigoare.

VII. All and any invoices issued for the contractual period between 01.01.2016 and until the signing date of the present addendum will be canceled in order to comply with the provisions of the lease agreement, as amended by the present addendum.

X. În temeiul 1203 Cod Civil, Locatarul își asuma expres următoarele clauze: II, III, IV V, VI, VII și VIII.

VIII. Based on art. 1203 of the Romanian Civil Code, the tenant expressly assumes the following clauses: II, III, IV and V.

XI. Restul clauzelor din contractul de închiriere nr.70 pentru spații de desfacere și anexele acestuia, încheiat la data de 27.03.2007, între între semnatarii prezentului Act Aditional, astfel cum au fost modificate prin actele aditionale nr. 1- nr. 14, rămân neschimbate, afară de cazul în care au fost modificate implicit prin prezentul Act Aditional.

IX. The rest of the clauses of the lease for commercial premises no. 70 and their annexes, signed at 27.03.2007 between the signers of the hereby addendum, as amended by the addendums no. 1 – no. 14 remain unchanged, unless they were implicitly changed by the hereby addendum.

Prezentul acord a fost încheiat astăzi 10.02.2016, în limbile romana și engleză, în caz de divergențe între cele doua variante având prioritate varianta în limba romana.

This Agreement has been prepared today 10.02.2016 in Romanian and English languages. In the event of a difference between the two language versions, the Romanian version will be binding.

S.C. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.

Dl. Mihai Sebastian Nistor

Dna. Elena Emilia Ciuca

S.C. POLUS TRANSILVANIA CI. S.A.

Mr. Mihai Sebastian Nistor

Mrs. Elena Emilia Ciuca

S.C. OPOSSUM ROMANIA S.R.L.

Dl. Demeter Istvan

S.C. OPOSSUM ROMANIA S.R.L.

Mr. Demeter Istvan

CONFORM CU ORIGINALUL
Societate administrată în sistem dualist
ELMAT S.A.
CLUJ-NAPOCA

EL

16

ACT ADITIONAL NR...LA CONTRACTUL DE INCHIRIERE NR DIN DATA DE 27.03.2007 SI CONTRACT DE NOVATIE

ADDENDUM TO THE LEASE AGREEMENT NO 27.03.2007 AND NOVATION AGREEMENT

Prezentul act aditional si contract de novatie a fost încheiat de către şi între:

This addendum and novation agreement was concluded by and between:

I. S.C. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A., o societate pe actiuni avand sediul social in Cluj-Napoca, Str. Avram Iancu Nr. 492-500, Com. Floresti, Jud. Cluj, Cod postal 407280, inregistrata in Registrul Comertului din Cluj-Napoca sub numarul de inregistrare J12/1492/1997, avand Cod de Identificare Fiscala RO 9693652, cont curent nr. RO 79 OTPV 2000 0005 5810 RO01, deschis la Banca OTP Bank, filiala Cluj, capital social subscris si varsat integral in valoare de 14.705.900 RON, (denumită în continuare „**Proprietarul**") şi

I. S.C. POLUS TRANSILVANIA INVESTMENT COMPANY S.A., joint stock company with the registered office in Romania, Cluj county, Floresti No 492-500 , Postal Code 407280, registered with the Trade Registry attached to Cluj Court of Justice under the registration number J12/1492/1997, with the Fiscal Registration Code: RO9693652, subscribed and fully paid – in share capital, of 14.705.900 lei, Account no: RO79OTPV 2000 0005 5810 RO01, opened at OTP BANK Cluj, (hereinafter mentioned as the "**Landlord**")

II. OPOSSUM ROMANIA S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Calea Vitan nr. 55-59, sectorul 3, Complex Bucuresti-Mall, etaj 2, Bucuresti, Romania, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr.J40/6680/2000, R 13208349, avand contul bancar nr. RO05 RZBR 0000 0600 0239 2420 deschis la Raiffeisen Bank, Agentia Bucuresti-Mall, reprezentata in mod legal de catre Dl. Istvan Demeter, in calitate de administrator (denumită în continuare „**Actualul Locatar**"),

II. OPOSSUM ROMANIA S.R.L., Romanian legal person, with the registered office at Vitan Way no 55-59, district 3, Complex Bucuresti-Mall, floor 2, Bucharest Romania, registered with Trade Registry under the registration number J40/6680/2000, Fiscal Code R13208349, having its bank account no. RO05 RZBR 0000 0600 0239 2420, opened at Raiffeisen Bank, Bucuresti-Mall Agency, legally represented by Mr. Istvan Demeter, as administrator (hereinafter referred to as the "**Present Tenant**").

CONFORM CU ORIGINALUL

III. ELMAT S.A. o societate pe actiuni funcţionând conform legilor din România, cu sediul social situat în România, Loc. Cluj Napoca, Str. Gheorghe Doja, nr. 44, Jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerţului Cluj J12/3477/1993, avand C.U.I. 4835284,administrata in sistem dualist si legal reprezentată de catre dl. Mester Liviu Ioan ., in calitate de Director General (denumita in continuare "**Noul Locatar**"),

III. ELMAT S.A., a joint stock company operating in accordance with Romanian law, having its registered seat at no. 44, Gheorghe Doja Street, Cluj Napoca city, Cluj county, registered with the Trade Registry under the registration number of J12/3477/1993, Fiscal Code 4835284, administrated in dualist system and legally represented by Mr. Mester Liviu Ioan, in his capacity as General Manager (hereinafter referred to as the "**New Tenant**").

CDA

Proprietarul, actualul locatar, **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** și noul Locatar, **ELMAT S.A.**, denumiți împreună „**Părțile**", sau oricare dintre aceștia, numiți individual „**Partea**"

The Landlord, the present tenant, **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** and the New Tenant, **ELMAT S.A.**, hereinafter collectively referred to as the "**Parties**", or any of them individually hereinafter referred to as a "**Party**".

AVAND IN VEDERE ca Proprietarul si **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** au incheiat un contract de inchiriere pentru spatii de desfacere situate in VIVO! Cluj Napoca la data de 27.03.2007 (in continuare „**Contractul**"), act in baza caruia **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** a dobandit calitatea de Locatar

WHEREAS the Landlord and **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** entered into a lease agreement for retail premises within VIVO! Cluj-Napoca on 27.03.2007 (hereinafter the "**Agreement**"), based on which **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** became the present Tennant

I. ACUM, IN CONSECINTA, avand in vedere voința comuna a Partilor de a nova Contractul in favoarea noului Locatar, Partile au decis ca toate drepturile si obligatiile **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** care deriva din Contract, asa cum acesta poate fi modificat din cand in cand, vor fi preluate de catre **ELMAT S.A.** incepand cu data 01.04.2018, dupa indeplinirea conditiei suspensive stipulate la lit. a) iar de la acea data Contractul va ramane in vigoare intre Proprietar si noul Locatar.

I. NOW THEREFORE, considering the Parties' mutual will to make the novation of the Agreement in favour of the new Tenant, the Parties herein agreed that all rights and obligations of **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** arising from the Agreement, as it may be amended from time to time, will be taken over by **ELMAT S.A.** starting with the date of 01.04.2018, after the cumulative suspensive condition fulfilment stipulated at letter a) and the Agreement shall continue into force between the Landlord and the new Tenant respectively.

Pentru mai multa claritate, Proprietarul declara ca de la data de 01.04.2018, dupa indeplinirea conditiei suspensive stipulate la lit. a) descarca **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** de ducerea la indeplinire in mod direct a oricaror obligatii asumate prin Contract, in conditiile prevazute in prezentul contract de novatie (actualul locatar avand in continuare calitatea de garant cu privire la indeplinirea in mod conform si integral de catre noul locatar a obligatiilor contractuale asumate fata de proprietar, pe toata durata de executare a contractului de inchiriere novat prin prezenta convenție), conditionat de indeplinirea cumulativa a tuturor conditiilor mai jos indicate si sub rezerva aplicarii clauzelor prezentului

For greater clarity hereunder, the Landlord declares that on the date of 01.04.2018, after the suspensive condition fulfilment stipulated at letter a), it discharges **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** from carrying out any obligations under the Agreement in the conditions stipulated in the present novation agreement (the present tenant being the guarantor on the performance in a manner consistent and in full by the new tenant of the contractual obligations made to the landlord for the entire duration of execution of the lease agreement novated by this Convention), conditioned by the cumulative fulfillment of all conditions listed below, subject to the provisions of this novation agreement.

ELMAT

SOCIETATEA COMERCIALA OPOSSUM ROMANIA S.R.L. RO 15208349 BUCUREȘTI - ROMÂNIA

CDA

contract de novatie.

Incepand cu data de 01.04.2018, dupa indeplinirea conditiei suspensive stipulate la lit. a), toate obligatiile prevazute in cadrul Contractului de inchiriere vor fi in sarcina **ELMAT S.A.**, in calitate de nou Locatar al spatiului situat in VIVO! Cluj-Napoca, identificat cu numarul K-499A. Incepand cu data de 01.04.2018, dupa indeplinirea conditiei suspensive stipulate la lit. a), toate referirile la „Locatar" din cadrul Contractului, asa cum poate fi modificat din cand in cand, vor fi interpretate ca referindu-se la locatarul **ELMAT S.A.**, identificata conform datelor de mai sus, fara ca prin aceasta sa fie afectata obligatia de garantie asumata de catre **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** prin prezentul contract de novatie.

Starting with the date of 01.04.2018, after the suspensive condition fulfilment stipulated at letter a), all the obligations provided within the Lease Agreement will become incumbent to **ELMAT S.A.**, as the New Tenant of the premises in VIVO! Cluj-Napoca, identified with the premises number K-499A. Starting with the date of 01.04.2018, after the suspensive condition fulfilment stipulated at letter a), all references to the "**Tenant**" within the Agreement, as amended from time to time, will be construed as referring to **ELMAT S.A.**, as above identified, without being affected by this, the warranty obligation assumed by **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** under this novation agreement.

Novatia contractului mai sus indicat se realizeaza in urmatoarele conditii:

The novation of the agreement indicated above is made under the following conditions:

a) Prevederile prezentului contract de novatie isi produc efectele in ceea ce priveste schimbarea locatarului, parte in contractul de inchiriere, sub conditia suspensiva a furnizarii de catre noul locatar, **ELMAT S.A.**, a scrisorii de garantie bancara, sau, dupa caz, a depozitului de garantie, pana la data de 28.03.2018, pentru suma de 72.681,4 (sapte zeci si doua de mii sase sute opt zeci si unu virgula patru) EUR.
Conditia suspensiva astfel stabilita va fi considerata indeplinita daca scrisoarea de garantie bancara sau depozitul de garantie vor fi furnizate catre proprietar, cu respectarea cumulativa a conditiilor stabilite in prezentul contract de novatie si in contractul de inchiriere, in ceea ce priveste garantia datorata de catre locatar, proprietarului.
Pentru mai multa claritate, Partile inteleg si acccepta imprejurarea potrivit careia, in situatia in care garantia va fi constituita de catre noul Locatar prin remiterea unei scrisori de garantie

a) The provisions of this novation agreement becomes effective in terms of changing the tenant, party in the lease agreement, under the suspensive condition for the provision by the new tenant, **ELMAT S.A.**, of the guarantee letter, or, if applicable, the guarantee deposit up to 28.03.2018 for the amount of 72.681,4 (seventy two thousand six hundred and eighty one point four)EUR. The suspensive condition thus established shall be considered fulfilled if the letter of guarantee or the deposit will be provided to the landlord, in cumulative compliance with the conditions set forth in this novation agreement and in the lease agreement regarding the guarantee owed to the landlord by the tenant.

For greater clarity, the Parties understand and the accepted fact that, in case the guarantee will be constituted by the new Tenant by submitting a letter of guarantee with a value of at least EUR 72.681,4 ,

CONFORM CU ORIGINALUL

CDA

bancara avand o valoare de cel putin 72.681,4 euro, noul Locatar se obliga in mod irevocabil sa asigure remiterea originalului scrisorii de garantie bancara, respectiv a originalului prelungirii acesteia, sau a oricarui amendament la aceasta, direct de catre banca emitenta catre proprietar/beneficiarul garantiei, la adresa mentionata in partea introductiva a prezentului contract, impreuna cu o notificare provenind din partea bancii prin care se atesta faptul ca respectiva scrisoare de garantie bancara/prelungire a acesteia/amendament la aceasta a fost intr-adevar emisa de catre banca in cauza, confirmandu-se totodata asumarea expresa de catre banca a conditiilor stabilite in cuprinsul scrisorii de garantie bancara si a contractului de inchiriere, respectiv novatie, in ceea ce priveste obligatia de plata a bancii fata de Proprietar, in cazul executarii garantiei de catre acesta din urma. Pentru a se inlatura orice posibila indoiala, partile stabilesc imprejurarea potrivit careia nu se poate deroga de la obligatiile mai sus indicate prin furnizarea mai multor garantii care individual nu ating pragul valoric anterior mentionat. Toate demersurile si costurile necesare indeplinirii obligatiilor mai sus indicate vor fi efectuate si/sau suportate de catre noul Locatar. Conditiile astfel stabilite cu privire la remiterea de catre banca a scrisorii de garantie bancara si a notificarii mentionate sunt asumate de catre noul Locatar in mod expres, cu titlu de conditii ale obligatiei de garantie, fiind aplicabile indiferent daca scrisoarea de garantie bancara este furnizata cu titlu de contravaloare integrala sau partiala a obligatiei de garantie. Pe cale de consecinta, Noul Locatar nu poate invoca fapta tertului (respectiv refuzul bancii, tacit sau expres, de a remite scrisoarea de garantie bancara si/sau notificarea mentionata, direct catre proprietar, in termenul stabilit in sarcina locatarului pentru indeplinirea obligatiei de garantie) pentru a se exonera de raspundere pentru nerespectarea conforma si cumulativa a tuturor conditiilor stabilite in ceea ce priveste obligatia de garantie datorata, in favoarea proprietarului, conform contractului de inchiriere

Respectarea acestor cerinte cu privire la indeplinirea obligatiei de garantie a noului locatar trebuie confirmata expres si in scris de

the new Tenant is irrevocably obliged to ensure the remission the original of the bank letter of guarantee or the original of its extension, or any amendment thereto, directly by the issuing bank to the landlord / beneficiary of the guarantee, at the address mentioned in the introductory part of this agreement, together with a note from the bank attesting that the letter of guarantee / extension thereof / amendment to this was indeed issued by the bank in question, while confirming the bank's express assumption of the conditions set forth in the letter of guarantee and the lease agreement, respectively the novation agreement, regarding the bank's obligation to pay to the Landlord, in case of executing the guarantee by the latter. To remove any possible doubt, the parties establish the fact that no derogation from the obligations listed above by providing more guarantees that individually do not reach the threshold value mentioned above. All the steps and the necessary costs required to fulfill the obligations specified above shall be conducted and / or supported by the new Tenant. The conditions such set regarding the submitting by the bank of the bank letter of guarantee and of the notification mentioned are assumed by the new Tenant expressly, as the conditions of the guarantee obligations, being applicable whether the letter of guarantee is provided with the title of full or partial consideration of the guarantee obligation. As a consequence, the new Tenant cannot plead the third party (ie bank refusal, tacit or express, to deliver the letter of guarantee and / or the mentioned notification, directly to the landlord, in the term established in the tenant's task to fulfill the guarantee obligation) to exempt from the liability for the failure to comply accordingly and cumulatively of all the conditions set forth in the terms of guarantee obligation due, in favor of the landlord under the lease agreement.

The compliance with these requirements regarding the fulfillment of the guarantee obligation of the new tenant must expressly be confirmed in writing by the landlord, in the absence of such confirmation couldn't be regarded as fulfilled the suspensive condition thus established, that conditions the effects of this novation agreement regarding the changing of the tenant.

ELMAT S.A.

SOCIETATEA COMERCIALA OPOSSUM ROMANIA S.R.L. RO 13208349 BUCUREȘTI - ROMÂNIA

POLUS S.A.

CDA

catre proprietar, in lipsa unei astfel de confirmari neputand fi considerata indeplinita conditia suspensiva astfel instituita, care conditioneaza efectele prezentului contract de novatie in ceea ce priveste schimbarea persoanei locatarului.

b) In cazul in care pana la termenul esential stabilit la lit. a), respectiv 28.03.2018, pentru indeplinirea conforma si integrala a obligatiei de garantie a noului Locatar, proprietarul nu confirma in scris si expres indeplinirea cumulativa si integrala a cerintelor stabilite prin contractul de novatie si contractul de inchiriere, indiferent de motive, chiar independente de culpa noului Locatar, prezentul contract de novatie va fi considerat nescris, incetandu-i de drept efectele incepand cu data de 02.04.2018, fara a fi necesara o alta formalitate suplimentara sau interventia instantei de judecata. Pentru mai multa claritate, in cazul neindeplinirii conditiei suspensive mentionate la lit. a), pana la data limita stabilita de parti in prezentul articol, raporturile de inchiriere vor fi executate in continuare cu actualul locatar, **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.**, fara sa fie luate in considerare prevederile prezentului contract de novatie.

b) In case that until the essential term established at letter a), respectively 28.03.2018, compliance and integrity to fulfill the warranty obligations of the new tenant, the landlord doesn't confirm in writing and expressly the cumulative and complete fulfillment of the requirements established by the lease agreement and novation agreement, for whatever reason, even independent of the fault of the new tenant, this novation agreement shall be deemed unwritten, ceasing by law its effects starting with 02.04.2018, without requiring an additional formality or court intervention. For more clarity, in case of not fulfilling the suspensive condition mentioned at letter a), until the deadline established by the parties in this article, the lease rapports will be continued with the current tenant, **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.**, without being considered the provisions of this novation agreement.

c) OPOSSUM ROMANIA S.R.L. se obliga sa isi execute integral si la termen toate obligatiile financiare asumate prin contractul de inchiriere, aferente perioadei scurse din contract pana la data de eventualei indepliniri a conditiei suspensive.

ELMAT S.A. se obliga sa isi execute integral toate obligatiile ce ii revin in calitate de locatar incepand cu data eventualei indepliniri a conditiei suspensive, sub sanctiunile prevazute de Contractul de inchiriere din data de 27.03.2007, precum si sub sanctiunile prevazute in cadrul prezentului contract de novatie.

De asemenea, **ELMAT S.A.** isi asuma obligatia de plata a oricaror eventuale obligatii aferente perioadei anterioare momentului intrarii in

c) OPOSSUM ROMANIA S.R.L. undertakes to execute its full term and all financial obligations undertaken by the lease agreement, for the period elapsed until the eventual fulfilment of the suspensive condition.

ELMAT S.A. undertakes to execute its full all the obligations required as a tenant starting with the eventual fulfilment of the suspensive condition, under the sanctions stipulated in the lease agreement dated 27.03.2007, as well as under the sanctions under this novation agreement.

Also, **ELMAT S.A.** agrees to pay any payment obligation of eventual payment obligations afferent to the period prior to the moment of entry into force of this novation agreement, in terms of changing the tenant as a result of the fulfillment of the suspensive

CONFORM CU ORIGINALUL

CDA

vigoare a prezentului contract de novatie, in ceea ce priveste schimbarea persoanei locatarului, ca efect al indeplinirii conditiei stabilite la lit. a), obligatii care nu au fost achitate de catre fostul locatar, **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** Pentru mai multa claritate, partile stabilesc ca de la data indeplinirii conditiei suspensive stabilitate la lit a), noul locatar **ELMAT S.A.** dobandeste toate drepturile si obligatiile rezultand din contractul de inchiriere din data de 27.03.2007, inclusiv dar fara a se limita la obligatiile ce revin vechiului locatar, **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.**, inclusiv cele nascute, dar neindeplinite, anterior momentului la care se produc efectele novatiei.

condition established at lettert a), obligations which were not paid by the former tenant, **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** For more clarity, the parties determine that from the fulfilment date of the suspensive condition established at letter a) the new tenant **ELMAT S.A.** acquires all rights and obligations arising from the lease agreement dated 27.03.2007, including but not limited to the obligations of the former tenant, **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.**, including those born, but unfulfilled, prior to the moment the present novation is effective.

d) Actualul locatar, **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.**, isi asuma obligatia de a garanta respectarea intocmai de catre noul Locatar, **ELMAT S.A.**, a prevederilor contractului de inchiriere si a prezentului contract de novatie, atat pentru perioada calculata pana la data intrarii in vigoare a novatiei, cat si pentru perioada ulterioara indeplinirii conditiei suspensive, cu consecinta schimbarii persoanei locatarului. Pentru mai multa claritate, **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.**, isi asuma in nume personal aceasta calitate de fideiusor inclusiv, dar fara a se limita la garantarea tuturor obligatiilor de plata datorate de catre noul Locatar, **ELMAT S.A.**, respectiv cele care li vor reveni potrivit contractului de inchiriere astfel novat, fideiusorul renuntand expres la beneficiul de diviziune si discutiune.

d) The current tenant, **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** undertakes the obligation exactly by the new Tenant **ELMAT S.A.**, to comply with the provisions of the lease agreement and the present novation agreement, both for the period calculated until the date the present novation is effective. For more clarity, **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.**, assumes it personally as guarantor including, but not limited to ensuring all payment obligations owed by the new tenant, **ELMAT S.A.**, namely those that will return under the lease agreement hereby novated, the guarantor expressly disclaiming the benefit of division and discussion.

e) In cazul in care fostul si noul locatar **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.**, respectiv **ELMAT S.A.**, nu isi indeplinesc toate obligatiile asumate prin prezentul acord, la termenele si in conditiile aici stabilite, acestia vor fi considerati de drept pusi in intarziere, iar prezentul contract de novatie poate fi reziliat de catre proprietar cu efect imediat, prin simpla notificare a **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** si a **ELMAT S.A.**, fara interventia instantei de judecata si fara necesitatea realizarii nici unei alte formalitati,

e) In case the former and the new tenant **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.**, respectively **ELMAT S.A.**, do not fulfill all obligations assumed under this Agreement, at the terms and conditions set herein, they will be automatically placed in default by law, and this novation agreement may be terminated by the landlord with immediate effect by simply notifying the **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** and **ELMAT S.A.**, without court intervention and without any other formalities, all the signatory parties of this agreement returning to the previous situation of its

CDA

toate partile semnatare ale acestui act revenind la situatia anterioara incheierii sale (in sensul ca raporturile de locatiune vor continua intre POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A. si **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.**.

conclusion (in the sense that the lease relations between POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A. and **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** will continue).

II. Partile agreaza faptul ca, independent de indeplinirea conditiei suspensive si producerea efectelor contractului de novatie, sau ramanea contractului de inchiriere ca valabil intre POLUS si OPOSSUM, oricand pe durata de valabilitate a contractului, Proprietarul are dreptul unilateral si nemotivat de a reduce suprafata inchiriata cu 253 m.p (spatiului K-499E (identificat in Anexa 1 la prezentul act aditional/contract de novatie contract). Reducerea suprafetei inchiriate se va realiza in termen de 15 zile de la solicitarea scrisa a Proprietarului, pe baza unui proces-verbal de predare primire, sub sanctiunea platii unor penalitati in cuantum de 50/m.p. al suprafetei nepredate/zi de intarziere, fara ca prin aceasta proprietarul sa piarda dreptul de reparare a eventualului prejudiciu astfel produs. Predarea spatiului catre proprietar se va face in conditiile stabilite prin contract pentru restituirea spatiului la finalul inchirierii, sub sanctiunile acolo stabilite.

II. The parties agree that, regardless of the fulfillment of the suspensive condition and the effects of the novation agreement, or if the lease agreement remains valid between POLUS and OPOSSUM, at any time during the lease agreement, the Owner has the unilateral and unjustified right to reduce the rented area by 253 sqm (K-499E space (identified in Annex 1 of this addendum / novation agreement). The reduction of the rented area will be made within 15 days of the written request of the Owner, based on a receipt, under penalty of payment of penalties in the amount of 50/mp of the unreduced area / day of delay, without the owner losing the right to repair the eventually caused damage. The handover of the space to the owner will be done under the conditions established by the contract for the restitution of the space at the end of the lease period, under the sanctions set there.

III **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** si **ELMAT S.A.**, accepta in mod expres, in temeiul art. 1203 Cod Civil, prevederile stabilite la pct I lit. a, b, c, d,e si f, respectiv pct II din prezentul act aditional/Contract de novatie.

III. **OPOSSUM ROMANIA S.R.L.** and **ELMAT S.A.**, expressly accept, under art. 1203 of Civil Code, the provisions set out at point I, letters a, b, c, d, e and f, respectively point II in this addendum/ novation agreement.

CONFORM CU ORIGINALUL

f) Celelalte prevederi din cadrul Contractului rămân neschimbate si vor fi aplicate in mod corespunzator, fiind obligatorii pentru noul locatar, **ELMAT S.A.**, incepand cu data si, sub rezerva indeplinirii conditiei suspensive

f) The other provisions of the Agreement remain unchanged and will be applied accordingly, being mandatory for the new tenant, **ELMAT S.A.**, starting with the date the present novation is effective starting with the fulfilment of the suspensive

CDA

stipulata anterior, in conditiile stabilite prin prezentul acord.

cumulative condition stipulated previously, in the conditions established in this Agreement.

Prezentul acord a fost incheiat in limbile romana si engleza, in caz de divergente intre cele doua variante avand prioritate varianta in limba romana.

This Agreement has been prepared in Romanian and English languages, In the event of a difference between the two language versions, the Romanian version will be binding.

Incheiat astăzi 7.03.2018, la Cluj Napoca, in 3 (trei) exemplare originale în limba română si limba engleza.

Executed this day 7.03.2018, at Cluj Napoca, in 3 (three) original counterparts in English language and Romanian language.

S.C. POLUS TRANSILVANIA C.I. S.A.

OPOSSUM ROMANIA S.R.L.

Demeter Istvan

ELMAT S.A.

Mester Liviu Ioan

CDA

ACT ADITIONAL NR. 18
LA CONTRACTUL DE INCHIRIERE DIN DATA DE 27.03.2007
NOVAT PRIN CONTRACTUL DE NOVATIE DIN DATA DE 07.03.2018

Prezentul Act Aditional la Contractul de Inchiriere din data de 27.03.2007 (in continuare denumit "**Contractul**") a fost incheiat astazi 23.07.2020 de catre si intre:

I. **POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.**, o societate pe acţiuni având sediul social in Romania, judeţul Cluj, localitatea Floreşti, strada Avram Iancu, Nr. 492-500, înregistrata la Oficiul Registrului Comerţului sub numărul de înregistrare J12/1492/1997, având Cod Unic de Identificare Fiscala RO 9693652, capital social subscris si vărsat integral in valoare de 14.705.900 RON, Cont: RO 88 RZBR 0000 0600 2042 5360, deschis la Raiffeisen Bank, reprezentată prin Dna. Fulga Dinu în calitate de Director General şi Dna. Mihaela Iordan în calitate de Director (denumită în continuare „**Proprietarul**")

Şi

II. **ELMAT S.A.** o societate pe actiuni funcţionând conform legilor din România, cu sediul social situat în România, Loc. Cluj Napoca, Str. Gheorghe Doja, nr. 44, Jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerţului Cluj J12/3477/1993, avand C.U.I. 4835284,administrata in sistem dualist si legal reprezentată de catre dl. Kalman Jozsef, in calitate de Presedinte Consiliu de Supraveghere (denumita in continuare "**Locatarul**"),

Având în vedere:
A.Prevederile Contractului de Închiriere, astfel cum au fost modificate prin Actele Aditionale nr. 1 - 17, prin care **ELMAT S.A** în calitate de Locatar, a închiriat de la **POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A,** în calitate de Proprietar, un spaţiu în suprafaţă de 467 mp, avand nr K-499A localizat în Centrul Comercial VIVO! Cluj-Napoca („**Spaţiul Închiriat**");
B. Evoluţia situaţiei epidemiologice internaţionale determinată de răspândirea coronavirusului SARS-CoV-2 la nivel mondial si Declararea „Pandemiei" de către Organizaţia Mondială a Sănătăţii, la data de 11.03.2020;
C. Instituirea starii de urgenta in Romania, incepand cu data de 16.03.2020 si pana la 14.05.2020;
D. Ordonanta Militara 2/21.03.2020, prin care s-a suspendat temporar desfasurarea unor activitati comerciale pentru o parte dintre chiriasii VIVO!, spatiul inchiriat ramanand in toata

ADDENDUM NO. 18
TO THE LEASE AGREEMENT SIGNED ON 27.03.2007
NOVATED
THROUGH THE NOVATION AGREEMENT SIGNED ON 07.03.2018

This Addendum to the Lease Agreement dated on 27.03.2007, (hereinafter the "**Agreement**") was concluded this day 23.07.2020 by and between:

I. **POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.**, a joint stock company with the registered o,ffice in Romania, Cluj county, Floresti No. 492-500 Avram Iancu Street, registered with the Trade Registry under the registration number J12/1492/1997, with Fiscal Registration Code RO 9693652, subscribed and fully paid – in share capital of 14.705.900 lei, account no: RO 88 RZBR 0000 0600 2042 5360, opened at Raiffeisen Bank, represented by Mrs. Fulga Dinu as General Manager and Mrs. Mihaela Iordan as Manager (hereinafter mentioned as the "**Landlord**")

And

II. **ELMAT S.A.**, a joint stock company operating in accordance with Romanian law, having its registered seat at no. 44, Gheorghe Doja Street, Cluj Napoca city, Cluj county, registered with the Trade Registry under the registration number of J12/3477/1993, Fiscal Code 4835284, administrated in dualist system and legally represented by Mr. Mester Liviu Ioan, in his capacity as General Manager (hereinafter mentioned as the "**Tenant**");

Given:
A. The provisions of the Lease Agreement, as amended by the Addendums no. 1- 17, whereby **ELMAT S.A** as the Tenant has leased from **POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A**, as the Landlord, the Premises with a surface of 467 sqm, identified under no K-499A within VIVO! Cluj-Napoca (the "**Premises**");
B. The evolution of the international epidemiological situation caused by the worldwide spread of SARS-CoV-2 coronavirus and the Declaration of "Pandemic" by the World Health Organization, on 11.03.2020;
C. The state of emergency established in Romania starting with 16.03.2020 and until 14.05.2020;
D. The Military Ordinance 2/21.03.2020, that imposed a temporary suspension for several business activities of some tenants in VIVO! the premises remaining during this entire period fully usable and fully operational, from a technical point

CONFORM CU ORIGINALUL
ELMAT S.A.

aceasta perioada perfect functional si utilizabil din punct de vedere tehnic<

E. Instituirea stării de alertă în România începând cu data de 15.05.2020;

F. In acest context, intenţia Părţilor de a modifica prevederile Contractului de Închiriere în condiţiile prevăzute mai jos, care reprezinta remediile finale si exclusive pe care Partile le-au identificat de comun acord pentru adaptarea Contractului la împrejurările extraordinare create de pandemia Covid19 si declararea stării de urgentă sau instituirea stării de alertă ori din orice alt act normativ dispus ori care va fi dispus de autorităţi in aceasta perioada/in viitor referitor la împrejurările extraordinare create de pandemia Covid19;

G. Potrivit Articolului 9.2 din Contractul de Închiriere, acesta poate fi amendat, modificat sau suplimentat numai prin act adiţional scris semnat de ambele Părţi,

Părţile hotărăsc de comun acord următoarele:

I. Prin derogare expresă si limitativă de la prevederile Contractului de Închiriere şi sub condiţia ca toate sumele datorate in baza Contractului de Închiriere până inclusiv în luna Martie 2020 să fie achitate, o parte dintre obligatiile financiare aferente spatiului K-499A se modifica, dupa cum urmeaza:

1) Pentru lunile Aprilie, Mai si Iunie, 2020, Locatarul va datora 20% din Chiria Minimă Garantată stabilita prin art. 5.1 din Contractul de Închiriere.

2) Pentru lunile Iulie şi August 2020, Locatarul va datora 50% din Chiria Minimă Garantată stabilita prin art. 5.1 din Contractul de Închiriere.

3) Pentru lunile Aprile, Mai şi Iunie 2020, Locatarul nu va datora Costurile de Marketing prevăzute la art. 5.3 lit. b) din Contractul de Închiriere.

II. Obligaţiile financiare, astfel cum au fost stabilite prin art. I. din prezentul Act Adiţional, aferente lunilor Aprilie, Mai si Iunie 2020 vor fi achitate in termen de 5(cinci) zile lucratoare de la data emiterii facturilor relevante de catre Proprietar.

III. Toate celelalte obligatii financiare stabilite prin Contract raman neschimbate. De asemenea, prevederile stabilite potrivit art. I-II din prezentul Act Adiţional, nu vor avea niciun efect asupra oricăror mecanisme (inclusiv dar fără a se limita la termene de plată, modalitate de plată, modalitate de calcul, indexare etc.) legate de Chirie sau celelalte Costuri datorate de către Locatar în baza Contractului de Închiriere, respectiv asupra cuantumului Garantiei pe care Locatarul este obligat să o furnizeze si menţină în baza Contractului de Închirere.

IV. Părţile convin prin prezentul Act Adiţional asupra prelungirii Duratei Închirierii prevăzute la art. 3.1 din

of view;

E. The state of alert established in Romania starting with 15.05.2020;

F. In this context, the intention of the Parties to amend the provisions of the Lease Agreement in the conditions stated below, that represent the final and exclusive remedies that were mutually identified by the Parties in order to adapt the Agreement to the extraordinary circumstances generated by the COVID 19 crisis and the state of emergency or the state of alert established in Romania, or any other legislative deed issued or that will be issued by the authorities during this period/in the future regarding exceptional measures due to the current COVID 19 crisis;

G. According with Article 9.2 of the Lease Agreement, it can be amended, changed or supplemented only by written addendum signed by both Parties;

The Parties decide by mutual agreement the following:

I. As a strict and exclusive exception from the provisions of the Lease Agreement and provided that all amounts due under the Lease Agreement until March 2020 inclusively are paid, some of the financial obligations established for the premises K-499A are modified as follows:

1) For April, May and June 2020, the Tenant will owe 20% of the Minimum Guaranteed Rent established by art. 5.1 of the Lease Agreement.

2) For June, July and August 2020, the Tenant will owe 50 % of Minimum Guaranteed Rent established by art. 5.1 of the Lease Agreement

3) For April, May and June 2020, the Tenant shall not owe the Marketing Costs established by art. 5.3 let. b) of the Lease Agreement.

II. The financial obligations, as established by art. I of this Addendum, for April, May and June 2020, will be paid within 5 (five) working days astfer the relevant invoices are issued by the Landlord.

III. All the other financial obligations established by the Agreement remain unchanged. Also, the provisions established by art. I-II of the hereby Addendum shall produce no effects in relation to any mechanisms (including but not limited to the payment terms, payment conditions, calculation method, indexation, etc.) concerning the Rent or the other Costs owed by the Tenant under the Lease Agreement, respectively on the amount of the Guarantee, that the Tenant is bound to provide and maintain as established by the Lease Agreement.

IV. The Parties hereby agree on the prolongation of the Lease Period, established by art. 3.1 of the Lease Agreement, with an

Contractul de Închiriere, cu o perioadă suplimentară de 12 luni, începând cu data de 12.10.2022 și până la data de 11.10.2023, în aceleasi conditii ca cele valabile inainte de modificarile aduse prin prezentul Act Aditional. Locatarul renunță prin prezenta în mod expres și irevocabil la orice drept de denunțare a Contractului înainte de termen.

Părțile consimt că prevederile art. 1810 Cod Civil cu privire la tacita relocațiune a Contractului sau orice altă dispoziție referitoare la o astfel de reînnoire a Contractului, respectiv prevederile art. 1828 privind dreptul de preferință la reînchiriere sau orice alta dispoziție referitoare la o astfel de preferință la reînchiriere nu vor fi aplicabile.

V. Locatarul va intreprinde toate demersurile posibile in vederea obtinerii unui ajutor de stat/guvernamental, indiferent de natura acestuia (cum ar fi, dar fara a se limita la: stimulente financiare, scutiri de la plata taxelor, granturi, reduceri sau amanari legale de la plata chiriei, etc.) ajutor care sa aiba o legatura directa cu inchirierea, respectiv o legatura directa si/sau indirecta cu toate si/sau oricare dintre costurile aferente transmiterii folosintei spatiul inchiriat (Chirie + celelalte costuri), astfel cum au fost stabilite prin Contractul de Inchiriere. In acest sens, Locatarul il va informa pe Proprietar, cel putin o data/luna, referitor la stadiul demersurilor realizate, respectiv il va notifica de indata pe Proprietar in cazul obtinerii unui asemenea ajutor de stat/guvernamental. In vederea verificarii informatiilor furnizate de catre Locatar, conform celor de mai sus, Proprietarul va avea dreptul sa indice, in orice moment, un auditor care sa verifice toate evidentele contabile/financiare ale Locatarului, care va fi la randul lui obligat sa furnizeze auditorului toate informatiile/documentele necesare. În cazul obținerii unui ajutor de orice fel din partea statului, Locatarul va achita de indata Proprietarului toate sumele obtinute, in limita necesara pentru acoperirea diferentelor dintre obligatiile financiare ale Locatarului, astfel cum acestea erau stabilite anterior semnarii prezentului Act Aditional, raportat la nivelul obligatiilor stabilite prin acesta.

VI. Părțile se obligă să păstreze confidențialitatea tuturor datelor, informațiilor și documentelor, in legatura directa si/sau indirecta cu prezentul act aditional. In cazul in care Locatarul isi incalca obligatia de confidentialitate, Locatarul va fi considerat de drept pus in intarziere si va plati de indata Proprietarului suma de 20.000 (douazeci de mii) Euro, cu titlu de penalitati, fara ca prin plata sumei respective Proprietarul sa piarda dreptul de a obtine o reparare integrala a prejudiciului astfel produs.

VII. În baza art. 1203 Cod Civil, Partile își asumă în mod expres prevederile art. I II, III, IV, V și VI din prezentul Act Adițional.

additional 12 months period, starting with 12.10.2022 and until 11.10.2023 in the same conditions as those valid before the amendments provided under the hereby Addendum. Tenant hereby expressly and irrevocably waives any early termination right under the Agreement.

The Parties agree that the provisions of the art. 1810 of the Civil Code related to the tacit renewal (in Romanian: tacita relocatiune) of the Agreement or any other provisions regarding such renewal of the Agreement, respectively the provisions of art 1828 regarding the right of preference for a re-lease, or any other provision regarding such preference shall not be applicable.

V. The Tenant will undertake any possible steps in order to obtain a state/ governmental aid of whatever kind (including, but without being limited to: business incentives, tax exemptions, grants, legal rent reductions or postponements, etc.), aid that is directly connected to the lease, respectively directly and/or indirectly connected with any and/or all of the costs related to the use of the premises being transferred to the Tenant (Rent + the other costs) as they were established within the Lease Agreement. The Tenant will inform the Landlord, at least once a month, about the current stage of the performed steps, respectively will notify the Landlord at once after such state/governmental aid is obtained. For the purpose of verifying the information presented by the Tenant, as established above, the Landlord will have the possibility to indicate, at any time, an independent financial auditor, to verify the financial/accounting documents of the Tenant, who, in turn, will be obliged to provide the financial auditor with all the necessary documents and information, In case such aid from the state is obtained, the Tenant will reimburse at once the Landlord with all the amounts obtained, to the extent needed to cover the differences between the amounts of the Tenant's financial obligations, as they were established prior to the execution of this addendum, and those established herein.

CONFORM CU ORIGINALUL

VI. The parties undertake to keep the confidentiality of all data, information and documents in direct connection and/or with the hereby addendum. In case the Tenant breaches the confidentiality obligation it will have to pay at once to the Landlord the amount of Euro 20.000 (twenty thousand) as penalty, without losing the right to obtain a complete recovery of the possible damage thus created and the payment of the respective sum.

Societatea Administrata in Sistem Dualist * ELMAT S.A. * CLUJ-NAPOCA

VII. In accordance with the provisions of art. 1203 Civil Code, the Parties expressly assume the provisions of art. I, II, III, IV, V

and VI from the hereby Addendum.

VII. Restul clauzelor din Contractul de Închiriere, astfel cum au fost modificate prin Actele Aditionale precedente, raman neschimbate, afară de cazul în care au fost modificate expres sau implicit prin prezentul Act Adițional.

VII. The rest of the clauses of the Lease Agreement, as amended by the previous Addendums, remain unchanged, unless they were expressly or implicitly modified by the hereby Addendum.

Prezentul Act Aditional a fost incheiat astazi 23.07.2020 în două exemplare originale, in limbile romana si engleza, in caz de divergente între cele doua variante urmand a prevala varianta in limba română.

The hereby Addendum was concluded today 23.07.2020 in two originals, coin both Romanian and English languages. In the event of a difference between the two language versions, the Romanian version shall prevail.

POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A

FULGA DINU

MIHAELA IORDAN

ELMAT S.A.,

KALMAN JOSZEF

ACT ADITIONAL NR. 19
LA CONTRACTUL DE INCHIRIERE DIN DATA DE 27.03.2007 NOVAT PRIN CONTRACTUL DE NOVATIE DIN DATA DE 07.03.2018 INCHEIAT INTRE POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A. SI ELMAT S.A

Prezentul Act Aditional la Contractul de Inchiriere din data de 27.03.2007 (in continuare denumit "**Contractul**") a fost incheiat astazi 29.03.2021 de catre si intre:

I. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A., o societate pe acțiuni având sediul social in Romania, județul Cluj (cod poștal 407280), localitatea Florești, strada Avram Iancu, Nr. 492-500, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul de înregistrare J12/1492/1997, având Cod Unic de Identificare Fiscala RO 9693652, capital social subscris si vărsat integral in valoare de 14.705.900 RON, Cont: RO 88 RZBR 0000 0600 2042 5360, deschis la Raiffeisen Bank, reprezentata prin Dna. Fulga Dinu, în calitate de Director General și Dna. Mihaela Iordan, în calitate de Director (denumită în continuare "**Proprietarul**")

Și

II. ELMAT S.A, o societate pe acțiuni, cu sediul in Romania, Municipiul Cluj-Napoca, Str. Gheorghe Doja, Nr. 44, Județ Cluj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J12/3477/1993 având Cod Unic de Înregistrare: 4835284, reprezentata in mod legal de către dl. Kalman Jozsef, in calitate de Președinte Consiliu de Supraveghere, (denumită în continuare „**Locatarul**");

Având în vedere că

A. Prevederile Contractul de Închiriere, astfel cum au fost modificate prin Actele Adiționale nr. 1-18, prin care **ELMAT S.A** în calitate de Locatar, a închiriat de la **POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.**, în calitate de Proprietar, spațiul identificat cu nr. K-499A, în suprafață totala de 467 mp, localizat în Centrul Comercial VIVO! Cluj-Napoca („**Spațiul Închiriat**");

B. Evoluția situației epidemiologice internaționale determinată de răspândirea coronavirusului SARS-CoV-2 la nivel mondial si Declararea „Pandemiei" de către Organizația Mondială a Sănătății, la data de 11.03.2020;

C. Instituirea stării de alertă în România începând cu data de 15.05.2020;

D. Hotărârea de Guvern nr. 856/14.10.2020, Hotărârea de Guvern nr. 935/05.11.2020, Hotărârea de Guvern nr. 967/12.11.2020, respectiv Hotărârea de Guvern nr. 1065/11.12.2020, prin care s-a prelungit starea de alertă pe teritoriul României și s-au adoptat o serie de măsuri pentru asigurarea rezilienței comunităților și pentru diminuarea impactului tipului de risc;

E. Hotărârea nr. 46/ 01.10.2020 a Comitetului Județean pentru Situații de Urgență Cluj, Hotărârea nr. 52/15.10.2020 a Comitetului Județean pentru Situații de Urgență Cluj, respectiv

ADDENDUM NO. 19 TO THE LEASE AGREEMENT DATED 27.03.2007, NOVATED TROUGH THE NOVATION AGREEMENT DATED 07.03.2018 CONCLUDED BETWEEN POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A AND ELMAT S.A

This Addendum to the Lease Agreement dated 27.03.2007(hereinafter the "**Agreement**") was concluded this day 29.03.2021 by and between:

I. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A., joint stock company with the registered office in Romania, Cluj county, Floresti No 492-500 , Postal Code 407280, registered with the Trade Registry under the registration number J12/1492/1997, with the Fiscal Registration Code: RO9693652, subscribed and fully paid – in share capital, of 14.705.900 lei, Account no: RO 88 RZBR 0000 0600 2042 5360, opened at Raiffeisen Bank, represented by Mrs. Fulga Dinu, in her capacity of General Manager and Mrs. Mihaela Iordan, in her capacity of Manager (hereby referred to as "**Landlord**")

And

II. ELMAT S.A, a joint stock company, having its registered seat office in Romania, Cluj-Napoca City, no 44 Gheorghe Doja Street, Cluj County, registered at the Trade Registry under no. J12/3477/1993 Fiscal Registration Code 4835284, legally represented by Mr. Kalman Jozsef, in his capacity as Chairman of the Supervisory Board, (hereinafter referred to as the "**Tenant**")

Given that

A. The provisions of the Lease Agreement, as amended by the Addendums no. 1-18 whereby **ELMAT S.A** as the Tenant has leased from **POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.**, as the Landlord, the Premises identified with no. K-499A, with a total area of 467 sqm, located in VIVO! Cluj-Napoca (**the "Premises"**);

B. The evolution of the international epidemiological situation caused by the worldwide spread of SARS-CoV-2 coronavirus and the Declaration of "Pandemic" by the World Health Organization, on 11.03.2020;

C. The state of alert established in Romania starting with 15.05.2020;

D. Government Decision no. 856/14.10.2020, Government Decision no. 935/05.11.2020, Government Decision no. 967/12.11.2020, respectively Government Decision no. 1065/11.12.2020, by which the state of alert established in Romania was extended and a series of measures were adopted to ensure the resilience of the communities and to diminish the impact of the type of risk;;

E. Decision no. 46/01.10.2020 of Cluj County Committee for Emergency Situations, Decision no. 52/15.10.2020 of Cluj County Committee for Emergency Situations, Decision no.

CONFORM CU ORIGINALUL

Hotărârea nr. 55/20.10.2020 a Comitetului Județean pentru Situații de Urgență Cluj, prin care s-a limitat/suspendat temporar desfășurarea unor activități comerciale pentru o parte dintre chiriașii VIVO!, Spatiul Închiriat rămânând in toată această perioadă perfect funcțional și utilizabil din punct de vedere tehnic.

F. In acest context, intenția Părților de a modifica prevederile Contractului de Închiriere în condițiile prevăzute mai jos, care reprezinta remediile finale si exclusive pe care Partile le-au identificat de comun acord pentru adaptarea Contractului la împrejurările extraordinare create de pandemia Covid19 si instituirea stării de alertă ori din orice alt act normativ dispus ori care va fi dispus de autorități in aceasta perioada/in viitor referitor la împrejurările extraordinare create de pandemia Covid19;

G. Potrivit articolului 9.2 din Contractul de închiriere, acesta poate fi modificat numai în scris și cu semnătura ambelor Părți,

Părțile hotărăsc de comun acord următoarele:

I. Prin derogare expresă si limitativă de la prevederile Contractului de Închiriere și sub condiția ca toate sumele datorate in baza Contractului de Închiriere până inclusiv în luna Septembrie 2020 să fie achitate, o parte dintre obligatiile financiare aferente spatiului nr. K499A se modifica, dupa cum urmeaza:

(1) Începând cu 22 Octombrie 2020 și până la data la încetării efectelor juridice ale actelor normative care interzic desfășurarea activității comerciale a Locatarului în spațiul închiriat, dar, in nici un caz mai mult decat 22 Aprilie 2021 cel tarziu, acesta nu va datora Chiria Minimă Garantată stabilită prin art. 5.1 din Contractul de Închiriere. Pentru claritate, părțile prevăd că facilitatea acordata Locatarului prin prezentul articol va fi aplicabilă pentru perioada contractuală cuprinsă intre 22 Octombrie 2020 si cel mult până în 22 Aprilie 2021.

Facilitatea acordată prin prezentul articol, încetează de drept, la momentul intrării în vigoare a oricărei modificări legislative care permite Locatarului să desfășoare activitate comercială, chiar restrânsă, în spațiul închiriat.

În acest sens, Locatarul are obligația de a informa de îndată (maxim 24 ore) Proprietarul de reluarea activității comerciale, respectiv de a o relua de indata ce acest lucru este permis, sub sancțiunea plății unei penalități în cuantumul dublului Chiriei Minime Garantate pentru fiecare zi de întârziere, atat in informare cat si in reluarea activitatii, fără ca prin aceasta Proprietarului să îi fie limitat dreptul la recuperarea tuturor prejudiciilor suferite, dreptul de a uza de oricare din remediile/sancțiunile contractuale aplicabile precum și la dreptul la încasarea tuturor obligațiilor financiare datorate de către Locatar în temeiul Contractului de Închiriere.

55/20.10.2020 of Cluj County Committee for Emergency Situations, that imposed a temporary limitation/suspension for several business activities of some tenants in VIVO!, the Premises remaining during this entire period fully usable and fully operational, from a technical point of view;

F. In this context, the intention of the Parties to amend the provisions of the Lease Agreement in the conditions stated below, that represent the final and exclusive remedies that were mutually identified by the Parties in order to adapt the Agreement to the extraordinary circumstances generated by the COVID 19 crisis and the state of alert established in Romania, or any other legislative deed issued or that will be issued by the authorities during this period/in the future regarding exceptional measures due to the current COVID 19 crisis;

G. Under Article 9.2 of the Lease Agreement, it can be modified only in writing and with the signature of both Parties,

The Parties decide by mutual agreement the following:

I. As a strict and exclusive exception from the provisions of the Lease Agreement and provided that all amounts due under the Lease Agreement until September 2020 inclusively are paid, some of the financial obligations established for the premises no. K499A are modified as follows:

1) Starting with 22 October 2020 and until the end of the legal effects of the normative acts prohibiting the commercial activity of the Tenant in the leased space, but in no case more than 22 April 2021 at the latest, it will not owe the Guaranteed Minimum Rent established by art. 5.1 of the Lease Agreement. For the sake of clarity, the parties provide that the facility granted to the Tenant by this article will be applicable for the contractual period between 22 October 2020 and at the latest until 22 April 2021.

The facility granted by this article, ceases by right, at the time of entry into force of any legislative amendment that allows the Tenant to carry out commercial activity, even restricted, in the rented space.

In this sense, the Tenant has the obligation to inform immediately (maximum 24 hours) the Landlord of the resumption of the commercial activity, respectively to resume it as soon as this is allowed, under the sanction of paying a penalty in the amount of double the Guaranteed Minimum Rent for each day of delay, both in informing and in resuming the activity, without limiting to the Owner the right to recover all damages suffered, the right to use any of the applicable contractual remedies / sanctions as well as the right to collect all financial obligations due by to the Lessee under the Lease Agreement.,

După semnarea prezentului Act adițional, Proprietarul va emite facturile relevante conținând Obligatiile financiare astfel cum au fost modificate prin art. I din prezentul Act Aditional.

Locatarul isi va indeplini Obligatiile financiare astfel cum au fost modificate la art. I din prezentul Act Aditional în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la emiterea facturilor de către Proprietar.

II. Toate celelalte obligatii financiare stabilite prin Contract raman neschimbate. De asemenea, prevederile stabilite potrivit art. I din prezentul Act Adițional, nu vor avea niciun efect asupra oricăror mecanisme (inclusiv dar fără a se limita la termene de plată, modalitate de plată, modalitate de calcul, indexare etc.) legate de Chirie sau celelalte Costuri datorate de către Locatar în baza Contractului de Închiriere, respectiv asupra cuantumului Garantiei pe care Locatarul este obligat să o furnizeze si mențină în baza Contractului de Închirere.

III. Părțile convin prin prezentul Act Adițional asupra prelungirii Duratei Închirierii prevăzute la art. 3.1 din Contractul de Închiriere cu o perioadă de 5 Ani (cinci), începând cu data de 12.10.2023 și până la data de 11.10.2028 în aceleasi conditii precum cele existente anterior semnării prezentului Act Adițional, cu excepția cuantumului Chiriei Minime Garantate, stabilite potrivit art. 5.1 din Contractul de Închiriere, care va fi, începând cu data de 12.10.2023, în cuantum de 21,21 Euro/mp/lună +TVA. Locatarul renunță prin prezenta în mod expres și irevocabil la orice drept de denunțare a Contractului înainte de termen.
Părțile consimt că prevederile art. 1810 Cod Civil cu privire la tacita relocațiune a Contractului sau orice altă dispoziție referitoare la o astfel de reînnoire a Contractului, respectiv prevederile art. 1828 privind dreptul de preferință la reînchiriere sau orice alta dispoziție referitoare la o astfel de preferință la reînchiriere nu vor fi aplicabile.

IV. Locatarul va intreprinde toate demersurile posibile in vederea obtinerii unui ajutor de stat/guvernamental, indiferent de natura acestuia (cum ar fi, dar fara a se limita la: stimulente financiare, scutiri de la plata taxelor, granturi, reduceri sau amanari legale de la plata chiriei, etc.) ajutor care sa aiba o legatura directa cu inchirierea, respectiv o legatura directa si/sau indirecta cu toate si/sau oricare dintre costurile aferente transmiterii folosintei spatiul inchiriat (Chirie + celelalte costuri), astfel cum au fost stabilite prin Contractul de Inchiriere. In acest sens, Locatarul il va informa pe Proprietar, cel putin o data/luna, referitor la stadiul demersurilor realizate, respectiv il va notifica de indata pe Proprietar in cazul obtinerii unui asemenea ajutor de stat/guvernamental. In vederea verificarii informatiilor furnizate de catre Locatar, conform celor de mai sus, Proprietarul va avea dreptul sa indice, in orice moment, un auditor care sa verifice toate evidentele contabile/financiare ale

After signing this Addendum, the Landlord will issue the relevant invoices which will include the Financial obligations as they were modified by art. I of this Addendum.

The Tenant undertakes to fulfill his Financial obligations as they were modified in art I of this Addendum within 5 (five) business days of the issuance of the invoices by the Landlord.

II. All the other financial obligations established by the Agreement remain unchanged. Also, the provisions established by art. I of the hereby Addendum shall produce no effects in relation to any mechanisms (including but not limited to the payment terms, payment conditions, calculation method, indexation, etc.) concerning the Rent or the other Costs owed by the Tenant under the Lease Agreement, respectively on the amount of the Guarantee, that the Tenant is bound to provide and maintain as established by the Lease Agreement.

III. The Parties hereby agree on the prolongation of the Lease Period, established by art. 3.1 of the Lease Agreement within a 5 year (five) period, starting with 12.10.2023 and until 11.10.2028 in the same conditions as those valid before de changes made by this Addendum, except for the amount of the Guaranteed Minimum Rent, established according to art. 5.1 of the Rental Agreement, which will be , starting with 12.10.2023, 21.21 Euro / sqm / month + VAT. The Tenant hereby expressly and irrevocably waives any early termination right under the Agreement.
The Parties agree that the provisions of the art. 1810 of the Civil Code related to the tacit renewal (in Romanian: tacita relocatiune) of the Agreement or any other provisions regarding such renewal of the Agreement, respectively the provisions of art 1828 regarding the right of preference for a re-lease, or any other provision regarding such preference shall not be applicable.

IV. The Tenant will undertake any possible steps in order to obtain a state/ governmental aid of whatever kind (including, but without being limited to: business incentives, tax exemptions, grants, legal rent reductions or postponements, etc.), aid that is directly connected to the lease, respectively directly and/or indirectly connected with any and/or all of the costs related to the use of the premises being transferred to the Tenant (Rent + the other costs) as they were established within the Lease Agreement. The Tenant will inform the Landlord, at least once a month, about the current stage of the performed steps, respectively will notify the Landlord at once after such state/governmental aid is obtained. For the purpose of verifying the information presented by the Tenant, as established above, the Landlord will have the possibility to indicate, at any time, an independent financial auditor, to verify the financial/accounting documents of the Tenant, who, in turn, will be obliged to

CONFORM CU ORIGINALUL

Locatarului, care va fi la randul lui obligat sa furnizeze auditorului toate informatiile/documentele necesare. În cazul obținerii unui ajutor de orice fel din partea statului, Locatarul va achita de indata Proprietarului toate sumele obtinute, in limita necesara pentru acoperirea diferentelor dintre obligatiile financiare ale Locatarului, astfel cum acestea erau stabilite anterior semnarii prezentului Act Aditional, raportat la nivelul obligatiilor stabilite prin acesta.

provide the financial auditor with all the necessary documents and information, In case such aid from the state is obtained, the Tenant will reimburse at once the Landlord with all the amounts obtained, to the extent needed to cover the differences between the amounts of the Tenant's financial obligations, as they were established prior to the execution of this addendum, and those established herein.

V. Părțile se obligă să păstreze confidențialitatea tuturor datelor, informațiilor și documentelor, în legatura directa si/sau indirecta cu prezentul act aditional. In cazul in care Locatarul isi incalca obligatia de confidentialitate, Locatarul va fi considerat de drept pus in intarziere si va plati de indata Proprietarului suma de 25.000(douăzecișicinci de mii) Euro, cu titlu de penalitati, fara ca prin plata sumei respective Proprietarul sa piarda dreptul de a obtine o reparare integrala a prejudiciului astfel produs.

V. The Parties undertake to keep the confidentiality of all data, information and documents in direct connection and/or with the hereby addendum. In case the Tenant breaches the confidentiality obligation it will have to pay at once to the Landlord the amount of Euro 25.000(twentyfive thousands) as penalty, without losing the right to obtain a complete recovery of the possible damage thus created and the payment of the respective sum.

VI. În baza art. 1203 Cod Civil, Partile își asumă în mod expres prevederile art. I II, III, IV, V din prezentul Act Adițional.

VI. In accordance with the provisions of art. 1203 Civil Code, the Parties expressly assume the provisions of art. I, II, III, IV, V from the hereby Addendum.

VII. Restul clauzelor din Contractul de Închiriere, astfel cum au fost modificate prin Actele Aditionale precedente, raman neschimbate, afară de cazul în care au fost modificate expres sau implicit prin prezentul Act Adițional.

VII. The rest of the clauses of the Lease Agreement, as amended by the previous Addendums, remain unchanged, unless they were expressly or implicitly modified by the hereby Addendum.

Prezentul Act Aditional a fost incheiat astazi 29.03.2024 in limbile romana si engleza, in caz de divergente intre cele doua variante urmând a prevala varianta in limba română.

The hereby Addendum was concluded today 29.03.2024 in both Romanian and English languages. In the event of a difference between the two language versions, the Romanian version shall prevail.

Pentru Proprietar:/ On behalf of the Landlord:
POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.

Prin:/By:
Nume:/Name: Dna/Mrs. Mihaela Dănu

Functie:/ Title: Director General/General Manager

Prin:/By:
Nume:/Name: Dna/Mrs. Mihaela Iordan

Functie:/ Title: Director/Manager

Pentru Chirias:/On behalf of the Tenant:
ELMAT S.A

Prin:/By:
Nume:/Name: Dl./Mr.Kalman Jozsef

Functie:/Title: Președinte al Consiliului de Supraveghere/ Chairman of the Supervisory Board

ACT ADIȚIONAL NR. 22 LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 70 ÎNCHEIAT LA DATA DE 27.03.2007, NOVAT PRIN CONTRACTUL DE NOVAȚIE DIN DATA DE 07.03.2018 ÎNCHEIAT ÎNTRE POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTIȚII S.A. ȘI ELMAT S.A.

Prezentul Act Adițional la Contractul de Închiriere nr. 70 încheiat la data de 27.03.2007, novat prin Contractul de Novație din data de 07.03.2018, modificat prin Actele Adiționale nr. 1-21 (în continuare denumit "**Contractul de Închiriere**") a fost încheiat astăzi 04.03.2024 de către și între:

I. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A., o societate pe acțiuni având sediul social in Romania, județul Cluj (cod poștal 407280), localitatea Florești, strada Avram Iancu, Camera 1, Etaj 1, Nr. 492-500, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul de înregistrare J12/1492/1997, având Cod Unic de Identificare Fiscala RO 9693652, Cont: RO 88 RZBR 0000 0600 2042 5360, deschis la Raiffeisen Bank, reprezentată prin Dna. Fulga Dinu, și Dna. Mihaela Iordan, în calitate de Împuterniciți (denumită în continuare "**Proprietarul**")
Și
II. ELMAT S.A., o societate pe acțiuni având sediul în România, Municipiul Cluj-Napoca, Str. Gheorghe Doja, Nr. 44, Județ Cluj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J12/3477/1993, având Cod Unic de Înregistrare: 4835284, reprezentată în mod legal de către dl. Potop Doru, în calitate de Presedinte al Directoratului (denumită în continuare „**Locatarul**");

Având în vedere că:

A. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A., în calitate de Proprietar, și **ELMAT S.A.**, în calitate de Locatar, au încheiat Contractul de Închiriere pentru Spațiul identificat cu nr. K-499/A, în suprafață totală de 467 mp și Spațiul de terasă nr. K-499/T în suprafață de 40 mp, localizate în Centrul Comercial VIVO! Cluj-Napoca (denumit în continuare „**Spațiul Inițial**");
B. Proprietarul intenționează să implementeze un proiect de refurbishment al Centrul Comercial VIVO! Cluj-Napoca, condiționat în mod cumulativ cel puțin de obținerea autorizațiilor necesare, perfectarea înțelegerilor corespunzătoare cu toți locatarii afectați, respectiv eficiența economică a proiectului, având în vedere costurile impuse inclusiv de precedentele condiționări;
C. În urma negocierilor purtate, Părțile au hotărât asupra anumitor modificări ale Contractului de Închiriere;
D. Potrivit prevederilor art. 9.2. din Contractul de Închiriere, acesta poate fi modificat numai în scris și cu semnătura ambelor Părți,

ADDENDUM NO. 22 TO THE LEASE AGREEMENT NO. 70 DATED 27.03.2007, NOVATED THROUGH THE NOVATION AGREEMENT DATED 07.03.2018 CONCLUDED BETWEEN POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A. AND ELMAT S.A.

This Addendum to the Lease Agreement no. 70 dated 27.03.2007, novated through the Novation Agreement dated 07.03.2018, modified by the Addendums no. 1-21 (hereinafter the "**Lease Agreement**") was concluded this day 04.03.2024 by and between:

I. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A., joint stock company with the registered office in Romania, Cluj county, Floresti No 492-500, Room no. 1, 1st floor, Postal Code 407280, registered with the Trade Registry under the registration number J12/1492/1997, with the Fiscal Registration Code: RO9693652, Account no: RO 88 RZBR 0000 0600 2042 5360, opened at Raiffeisen Bank, represented by Mrs. Fulga Dinu and Mrs. Mihaela Iordan, in their capacity of Authorized Representatives (hereby referred to as "**Landlord**")
And
II.ELMAT S.A., joint stock company with the registered seat office in Romania, Cluj-Napoca, no. 44 Gheorghe Doja street, Cluj County, registered at the Trade Registry under no. J12/3477/1993, Sole Registration Code 4835284, represented by Mr. Potop Doru, as Head Manager (hereinafter referred to as the "**Tenant**")

Given that

A. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A., as the Landlord, and **ELMAT S.A.**, as the Tenant, concluded the Lease Agreement, for the Premises identified with no. K-499/A, with a total area of 467 sqm, and the terrace premises no. K-499/T with the surface of 40 sqm, located in VIVO! Cluj-Napoca Shopping Cener (hereinafter **the "Initial Premises"**);
B. The Landlord wishes to implement a refurbishment project of VIVO! Cluj-Napoca Shopping Center, conditioned at least by obtaining the necessary building permits, concluding the agreements with the affected tenants, respectively the business efficiency of the project, taking into account the necessary cost derived from the previously mentioned two conditions inclusively;
C. Following negotiations, the Parties have agreed on certain amendments to the Lease Agreement;
D. Under the provisions of art. 9.2 of the Lease Agreement, it can be modified only in writing and with the signature of both Parties,

CONFORM CU ORIGINALUL
ELMAT S.A. CLUJ-NAPOCA

Părțile hotărăsc de comun acord următoarele:

I. a) Locatarul declară că a fost informat de către Proprietar referitor la intenția acestuia de implementare a proiectului de refurbishment și își asumă faptul că implementarea efectivă a unui asemenea proiect este condiționată de un ansamblu de factori, inclusiv, dar nu limitativ, cei expres indicați în cuprinsul preambulului la prezentul Act Adițional.

b) Locatarul acceptă în mod expres faptul că Proprietarul are dreptul, dar nu și obligația de a implementa proiectul de refurbishment (cu toate consecințele aici stabilite), oricând pe durata Contractului de Închiriere, iar ca urmare a acestui proiect, Spațiul Inițial poate să înceteze să existe ca atare.

c) În cazul în care Proprietarul implementează proiectul de refurbishment, Locatarul declară că folosința Spațiului Inițial și/sau a Noului Spațiu va fi considerată utila și liniștită pe toată durata executării oricăror lucrări aferente proiectului, indiferent de durata și amploarea acestora (Locatarul asumându-și că implementarea proiectului de refurbishment se va derula estimativ în perioada cuprinsă între 01.12.2023 și 30.09.2025, perioadă care poate fi oricând modificată unilateral de către Proprietar și notificată Locatarului). Locatarul se obligă să nu împiedice în niciun fel și/sau să nu întarzie realizarea acestor lucrări, respectiv să urmeze integral orice indicații sau solicitări provenind de la Proprietar, în timpul sau în legătură cu executarea acestor lucrări. Pentru mai multă claritate, Locatarul nu este îndreptățit să pretindă vreo despăgubire pentru pretinse prejudicii cauzate în timpul și/sau în legătură cu acest proiect, inclusiv dar fără a se limita la cele aferente tulburării activității comerciale curente a Locatarului (orice tulburări în legătură cu implementarea proiectului fiind considerate riscuri comerciale asumate expres de către Locatar). În acest sens, Locatarul renunță in mod expres și la: (i) dreptul de a invoca nerespectarea obligației Proprietarului de a asigura folosința liniștită și utilă asupra Spațiului Inițial/Noului Spațiu; (ii) dreptul de a solicita reducerea tuturor și oricăror obligații financiare asumate față de Proprietar pe timpul și/sau în legatură cu perioada aferentă implementării proiectului de refurbishment; (iii) dreptul de a rezilia Contractul de Închiriere.

II. Părțile agreează asupra faptului că Locatarul se relocă în cadrul unor noi spații din incinta VIVO! Cluj-Napoca, compuse din spațiul principal identificat cu nr. K-499A/R, cu suprafața de 614 mp și un spațiu de terasă identificat cu nr. K-499T/R, cu suprafața aproximată cuprinsă intre 40 - 60 mp, în termenii și condițiile mai jos stipulate. Amplasarea detaliată a Noilor Spații este specificată în planurile care constituie Anexa nr. 1 la prezentul Act Adițional. Părțile stabilesc faptul că Spațiul de Terasă K-499T/R va putea fi

The Parties decide by mutual agreement the following:

I. a) The Tenant declares that it was informed by the Landlord about its intention to implement a refurbishment project and accepts that the execution of such a project is conditioned by several aspects, including, but without limitation to those expressly mentioned above in the preamble of the hereby Addendum.

b) The Tenant expressly accepts that the Landlord has the right, but not the obligation, to implement the refurbishment project (with all its consequences established herein), anytime during the lease period of the Lease Agreement, and undertakes that due to the refurbishment project, the Initial Premises might cease to exist as such.

c) In case the Landlord implements the refurbishment project the Tenant acknowledges and confirms that the total a proper use and enjoyment of the Initial Premises and/or the New Premises will not be considered breached during and/or in relation to any construction works related to the project, regardless of their duration and complexity (in this respect, the Tenant acknowledges and confirms that the refurbishment project will be implemented approximately between the period 01.12.2023 and 30.09.2025, that can be subject to any unilateral change decided by the Landlord and notified to the Tenant). The Tenant undertakes that it will not hinder and/or delay by any means the execution of these construction works, and that the Tenant will fully comply with any directions or requests from the Landlord, during or in relation with the project. In order to avoid any doubt, the Tenant shall not be entitled to claim any compensation for alleged damages caused during or in relation to the project, including but not limited to those that would have been caused by disturbing the current business activity of the Tenant (any disturbances related to t project being considered commercial risks that were expressly assumed by the Tenant). In this respect, the Tenant expressly also waives their right to: (i) invoke the breach of the Tenant's right to total and proper use and enjoyment of the Initial Premises/the New Premises; (ii) claim the reduction of all and every financial obligation due to the Landlord, during or in relation to the period the refurbishment project is implemented; (iii) terminate the Lease Agreement.

II. The Parties agree that the Tenant is relocated in a new premises located within VIVO! Cluj-Napoca, composed of the main premises identified by no. K-499A/R with a surface of 614 sqm, and a terrace premises identified by no. K-499T/R, with an approximate surface between 40 - 60 sqm, under the conditions mentioned below. The detailed location of the New Premises is specified in the plan, which constitutes the Appendix no. 1 to the hereby Addendum. The Parties agree that

amplasat exclusiv în suprafaţa hasurata indicată în Anexa nr. 1 la prezentul Act Adiţional.

Părţile stabilesc, pornind de la cele mai sus indicate, următoarele caracteristici pe care le au în vedere referitor la **Noile Spaţii** închiriate:

Nr. Spatiu principal: K-499A/R
Suprafata aproximată: 614 mp

Nr. Spatiu terasă: K-499T/R
Suprafata aproximată: 40 - 60 mp

Suprafaţa exactă a Noilor Spaţii va fi precizată în procesul-verbal de predare primire a Noilor Spaţii. Proprietarul va măsura dimensiunile exacte şi finale ale suprafeţei Noilor Spaţii la Data Predării Noilor Spaţii, care vor fi determinate conform Retail Buildings: Standard Methods of Measurement –BOMA 2010 incluzand spatiile ocupate de peretii interiori, stalpi, elemente incastrate si alte articole similare, delimitate de pereti despartitori intre locatari (pe axa peretilor) sau pereti exteriori, rezultatul acestei masuratori fiind confirmat si asumat de catre Locatar prin semnarea procesului verbal de predare primire a Noilor Spatii. Dimensiunile Noilor Spaţii vor fi stabilite în metri pătraţi. Pentru efectuarea măsurătorii, zecimalele de până la 0.49 nu vor fi luate în considerare, iar cele de la 0.5 vor fi rotunjite la întreg.

Amplasarea **Noilor Spaţii** este specificată în planul care constituie Anexa nr. 1 la prezentul Act Adiţional.

Prin semnarea prezentului Act Adiţional, Locatarul declară şi confirmă că a luat la cunoştinţă şi că acceptă planurile aferente Noilor Spaţii (arhitectura, structura, instalatii).

III. Părţile recunosc şi sunt de acord cu faptul că predarea Spaţiului Iniţial identificat cu nr. K-499/A, în suprafaţă totală de 467 mp şi cu nr. K-499/T în suprafaţă de 40 mp, se preconizează a avea loc cel târziu la data de **08.05.2024.** În măsura în care Spaţiul Iniţial este predat Proprietarului anterior acestui moment, Părţile vor încheia un proces-verbal de predare-primire care să ateste data efectivă a predării Spaţiului Iniţial. („**Data Predării Spaţiului Iniţial**"). Data Predării Spaţiului Iniţial poate fi modificată unilateral de către Proprietar din orice motive, iar în caz de modificare, Proprietarul îl va notifica pe Locatar în acest sens, indicând noua Dată a Predării Spaţiului Iniţial. In cazul in care Locatarul nu paraseste integral **Spatiului Initial** pana la **Data Predarii Spatiului Initial**, acesta va fi considerat de drept pus in intarziere si va datora penalitati de intarziere in cuantum

the Terrace Premises K-499T/R shall be located exclusively in the shaded area indicated in Annex 1 of the hereby Addendum.

The Parties hereby establish, based on the abovementioned situation, the following characteristics to be taken into account as a reference for the **New Premises**:

Main Space no.: K-499A/R
Approximate surface: 614 sqm

Terrace Space no: K-499T/R
Approximate surface: 40 - 60 sqm

The exact surface of the New Premises will be established by the hand-over protocol of the New Premises. The Landlord shall measure the exact and final area of the New Premises on the Delivery Date of the New Premises, to be determined according to Retail Buildings: Standard Methods of Measurement –BOMA 2010 including the space occupied by inner walls, columns, incorporated elements and other similar items, delimited by partition walls between the tenants (on the wall axis) or exterior walls, whereas the result of such measurement shall be confirmed and assumed by the Tenant by signing the hand-over protocol for the New Premises. The dimensions of the New Premises shall be established in square metres. In the performance of the above measurement, decimal figures up to 0.49 shall not be taken into account, and from 0.5 they shall be rounded up to the next whole number.

The location of the **New Premises** is specified in the plan, which constitutes the Appendix no. 1 to the hereby Addendum.

By signing the present Addendum, the Tenant represents and confirms that he is familiar with and accepts the plans pertaining to the New Premises (architecture, structure, installations).

CONFORM CU ORIGINALUL

III. The Parties acknowledge and agree that the handover of the Initial Premises identified with no. K-499/A, with a total area of 467 sqm, and no. K-499/T with the surface of 40 sqm is estimated to occur no later than the date of **08.05.2024.** If the Initial Premises are remitted to the Landlord before the above mentioned date, the Parties shall conclude a hand-over protocol certifying the effective date of handover of the Initial Premises ("**Delivery Date of the Initial Premises**"). The Delivery Date of the Initial Premises can be unilaterally modified by the Landlord for any reason. In case such change shall occur, the Landlord will notify the Tenant in this regard, and will indicate the new Delivery Date of the Initial Premises. If the Tenant fails to vacate completely the **Initial Premises** until the **Delivery Date of the Initial Premises**, it will pay default fees of 100

de 100 euro/mp/zi, fara ca, prin plata acestora Proprietarul sa piarda dreptul de a pretinde repararea integrala a prejudiciului astfel produs. **Spatiul Initial** se va preda Proprietarului eliberat, curat si in bune conditii de utilizare si preluare de catre noul locatar. Locatarul va lua din spatiu doar marfa, mobilierul, sistemele I.T. si cele de siguranta, signalistica, respectiv toate bunurile din spatiu care pot fi demontate fara a modifica sau deteriora spatiul. Fiecare dintre și toate investițiile efectuate conform Contractului de Închiriere de catre Locatar în cadrul **Spațiului Initial** vor fi transferate Proprietarului cu titlu gratuit pe baza procesului verbal de predare-primire a Spațiului Initial, prevederile relevante din Contractul de Închiriere aplicandu-se in mod corespunzator. In cazul in care, din orice motive cu exceptia culpei exclusive a Proprietarului, Locatarul nu isi indeplineste obligatia de predarea **Spațiului Initial** catre Proprietar conform celor aici stabilite, va fi considerat de drept pus in intarziere, iar Proprietarul, pe langa penalitatile de intarziere mai sus indicate, are dreptul sa intreprinda toate masurile necesare de predare-primire a spatiului (inclusiv prin depozitarea bunurilor lasate in Spatiul Initial), pe cheltuiala exclusiva a Locatarului, factura reprezentand contravaloarea acestor costuri fiind considerata acceptata la plata de catre Locatar, daca acesta nu o contesta temeinic motivat in termen de 24 de ore de la comunicare. In aceasta situatie Proprietarul nu va fi responsabil pentru niciunul dintre eventualele prejudicii suferite de catre Locatar.

eur/m^2/day, without implying that through the payment of such default fees the Landlord loses its right to claim full remedy of the damage thus occurred. The **Initial Premises** will be delivered to the Landlord empty, clean and in good conditions of use and operation by the new tenant. The Tenant will take from the Initial Premises only the merchandise the furniture, the security and IT systems, the cash register, respectively all the goods that can be removed without modifying or deteriorating the premises. All the other goods from the **Initial Premises** will be transferred without any compensation to the Landlord when the Initial Premises is vacated, according with the applicable provisions to the Lease Agreement. If, for any reasons except the Landlord's exclusive fault, the Tenant does not hand over the **Initial Premises** as established herein, it will be considered as in default, and, in addition to the penalties established above, the Landlord has the right to undertake all the necessary measures (including t storage of goods left in the premises), on the exclusive expense of the Tenant, the invoice representing the value of these costs being considered accepted for payment by the Tenant, if it does not thoroughly and reasonably appeal within 24 hours of notification. In this circumstance, the Landlord will not be responsible for any potential damage suffered thus by the Tenant.

Locatarul va fi îndreptățit să desfășoare activitate comercială în Spațiul Inițial doar până la data de 30.04.2024, ora 22.00 PM, orice activitate ulterioară putând fi exercitată exclusiv în scopul eliberării și predării conforme a Spațiului Inițial către Proprietar până la Data Predării Spațiului Inițial.

The Tenant is entitled to conduct commercial activity in the Initial Premises only until 30.04.2024, 22.00 PM. Any subsequent activity will be conducted with the purpose of the effective and compliant fulfillment of the obligation to remit the Initial Premises to the Landlord until the Delivery Date of the Initial Premises.

Locatarul va datora Chiria Minimă Garantată, Costuri de Exploatare Comune, Costuri de Marketing, Costuri de Exploatare Proprii și Taxa de Administrare, aferente închirierii Spațiului Inițial până la data de 30.04.2024, urmând ca începând cu 01.05.2024 și până la Data Predării Spațiului Inițial, Locatarul să datoreze exclusiv Costuri de Exploatare Proprii aferente închirierii Spațiului Inițial. În situația în care Locatarul va desfășura activitate Comercială în Spațiul Inițial după data de 30.04.2024, ora 22.00 PM, acesta va datora toate obligațiile financiare stabilite conform Contractului de Închiriere până la data efectivă de predare a Spațiului Inițial.
În cazul în care Locatarul nu predă în mod conform Spațiul Inițial până la termenul stabilit potrivit prezentului Act Adițional, acesta va datora toate obligațiile financiare stabilite conform Contractului de Închiriere până la predarea efectivă a Spațiului Inițial.

The Tenant shall owe the Minimum Guaranteed Rent, t Common Operating Costs, the Marketing Costs, the Own Operating Costs and the Administration Fee, related to the lease of the Initial Premises, until the date of 30.04.2024, whereby starting from 01.05.2024 and until the Delivery Date of the Initial Premises, the Tenant shall exclusivelly owe the Own Operating Costs related to the lease of the Initial Premises. In the event that the Tenant shall conduct Commercial Activity in the Initial Premises after 30.04.2024, 10.00 PM, the Tenant shall owe all financial obligations set forth under the Lease Agreement until the Initial Premises are effectively remitted.
In the event that the Tenant fails to effectively remit the Initial Premises according to the conditions and the term stipulated in the present Addendum, the Tenant shall owe all financial obligations under the Lease Agreement until the the Initial Premises are effectively remitted.

IV. Părţile recunosc şi sunt de acord cu faptul că **Predarea Noilor Spaţii**, se estimeaza a avea loc la data de **15.11.2024** („**Data Predării Noilor Spatii**"). Data Predării Noilor Spaţii poate fi modificată unilateral de către Proprietar din orice motive, iar în caz de modificare, Proprietarul îl va notifica pe Locatar în acest sens, indicând noua Dată a Predării Noilor Spaţiii. În cazul in care Locatarul nu se prezintă la data de 15.11.2024 (*sau după caz la data modificată de către Proprietar*) pentru preluarea Noilor Spaţii, independent de motivul care a stat la baza neprezentării, Proprietarul, poate (i) executa întregul Depozit/ Scrisoare de Garanţie Bancară (*în înţelesul stabilit prin Contractul de Închiriere*) ca penalitate contractuală, fără ca prin aceasta Proprietarul să piardă dreptul de a obţine repararea integrală a eventualului prejudiciu astfel produs şi fără a înlatura incidenţa tuturor prevederilor contractuale aplicabile în cazul nedeschiderii şi neoperării spaţiului închiriat; şi cumulativ (ii) Proprietarul poate întocmi procesul-verbal de predare-primire la propria alegere, iar Noul Spaţiu va fi considerat ca fiind predat de plin drept, fără obiecţiuni, fara ca prin aceasta Proprietarul sa piarda dreptul de a obtine repararea integrala a eventualului prejudiciu astfel produs si fara a inlatura aplicarea tuturor prevederilor contractuale aplicabile in cazul nedeschiderii si neoperarii spatiului inchiriat.

IV. The Parties acknowledge and agree to the fact that the Landlord shall handover the **New Premises** to the Tenant estimative on **15.11.2024** ("**Delivery Date of the New Premises**"). The Delivery Date of the New Premises can be unilaterally modified by the Landlord for any reason. In case such change shall occur, the Landlord will notify the Tenant in this regard, and will indicate the new Delivery Date of the New Premises. If the Tenant is not present on 15.11.2024 (*or, as the case may be, on the date modified by the Landlord*) to take over the New Premises, regardless of the reason, the Landlord may: (i) enforce the entire amount of the Deposit/Bank Guarantee (*as such term is defined in the Lease Agreement*) as penalty, the Landlord having also the possibility to obtain the full compensation for the damage thus produced, the relevant provisions of the Lease Agreement regarding the Tenant`s obligations to open the retail premises and perform its regular commercial activities being applicable; and cumulatively (ii) the Landlord may prepare the delivery – acceptance protocol on its own, and the New Premises shall be deemed to have been effectively delivered, without objections. The Landlord will also have the possibility to obtain the full compensation for the damage thus produced, the relevant provisions of the Lease Agreement regarding the Tenant`s obligation to open the leased premises and perform its regular commercial activities being fully applicable.

Părţile convin că Noul Spaţiu K-499A/R se predă după cum urmează:

(a) placa de beton la cota 2 cm fata de nivelul pardoselii finite;

(b) pereti perimetrali la rosu;
(c) usile de evacuare aferente unitatii prevazute in scenariul de incendiu;
(d) ecran de fum peste cota vitrinei;
(e) profil metalic de delimitare spatiu la nivelul pardoselii finite (cornier)
(f) primul nivel de protectie la incendiu (sprinklere si sistem detectie la nivelul acoperisului);
(g) conexiuni pentru al doilea nivel de sprinklere;
(h) conexiune la reteua de energie electrica, la limita unitatii;
(i) conexiune la echipamentele HVAC, la limita unitatii;
(j) conexiune la reteaua de telefonie/date, la limita unitatii.

The Parties agree that the New Premises K-499A/R shall be as it follows:

(a) concrete slab at a height of 2 cm compared to the level of the finished floor;
(b) shell & core perimetral walls;
(c) the escape doors related to the unit provided in the fire scenario;;
(d) smoke screen over the height of the showcase;
(e) metal profile for delimiting space at the level of the finished floor (corner)
(f) the first level of fire protection (sprinklers and detection system at the roof level);
(g) connections for second level sprinklers;
(h) connection to the electricity network, at the unit's limit;
(i) connection to the HVAC equipment, at the limit of the unit;
(j) connection to the telephone/data network, at the limit of the unit.

CONFORM CU ORIGINALUL
Societatea Comunitara in Nume Colectiv
ELMAT S.A.

V. Părţile recunosc şi sunt de acord cu faptul că deschiderea magazinului in cadrul Noilor Spatii va avea loc **nu mai târziu de 90 de zile de la Data Predării Noilor Spatii**. (ziua în care se deschide magazinul este „**Data Deschiderii Magazinului**" denumita in continuare şi „DDM). Locatarul va notifica de îndată şi în scris Proprietarul cu privire la data efectivă de deschidere a

V. The Parties acknowledge and agree that the Tenant will operate and open the New Premises to the public **no later than 90 days after the Delivery Date of the New Premises** (the day when the store is opened is referred to as the "**Store Opening Date**" hereinafter also referred to as "SOD"). The Tenant shall immediately notice the Landlord in writing about

magazinului în cadrul Noilor Spații. Notificarea menționată mai sus nu va afecta dreptul Proprietarului de a face dovada dății efective de deschidere a magazinului în cadrul Noilor Spații prin orice mijloc de probă, inclusiv dar nelimitativ prin semnarea de către Părți a unui proces-verbal în acest sens.
Locatarul se obliga ca, pana la DDM sa amenajeze pe cheltuiala sa Noile Spatii conform unui proiect elaborat in conformitate cu standardele VIVO! Cluj-Napoca, aprobat în prealabil și în scris de către Proprietar. Locatarul poate începe lucrările în cadrul Noilor Spații, doar după aprobarea de către Proprietar a proiectului de amenajare. Părțile semnatare stabilesc împrejurarea conform căreia Locatarul va obține și menține, pe propria cheltuială, toate autorizațiile necesare lucrărilor de amenajare pentru Noile Spații. Locatarul va efectua lucrările de amenajare în interiorul Noilor Spații, pe cheltuiala și răspunderea sa exclusiva. Pentru claritate, aprobarea de către Proprietar a planurilor Locatarului nu înlătură răspunderea acestuia din urmă cu privire la respectarea tuturor cerințelor și obligațiilor impuse de lege. Toate lucrările care urmează a fi efectuate de către Locatar în conformitate cu cele de mai sus vor fi executate la timp și potrivit planurilor aprobate în prealabil de Proprietar în scris, fără nicio tulburare a activității comerciale a celorlalți locatari din VIVO Cluj-Napoca.

the date when the shop is effectively opened in the New Premises. The notice mentioned above shall not affect the right of the Landlord to prove the date when the shop is effectively opened in the New Premises by any means, including but not limited to the signing by the Parties of a protocol in this regard. The Tenant has to perform before the SOD all the necessary fit-out works, on their expense, according to a project drafted in line with the standards of VIVO! Cluj-Napoca, and approved in advance and in writing by the Landlord. The Tenant can start the works within the New Premises, only after the Landlord approves the project. The signatory Parties establish that the Tenant is obliged to obtain and maintain, at his own expense, all the necessary authorizations for the fit-out works within the New Premises. The Tenant shall perform the fit-out works inside the New Premises, on its own expense and liability. For clarity, the approval given by the Landlord on the plans of the Tenant does not eliminate the liability of the Tenant regarding the compliance with all requests and obligations imposed by the law. All works will be done by the Tenant in accordance with the above will be performed on time and according to the plans approved in advance by the Landlord in writing, and without disturbing the business activity of other tenants of VIVO Cluj-Napoca.

Partile convin ca Proprietarul va plati Locatarului pentru amenajarea suprafeței aferentă Noilor Spatii, formate din spatiul principal identificat cu nr. **K-499A/R**, si spatiul de terasa identificat cu nr. **K-499T/R** , o contributie in valoare totală de **90.000 EURO+TVA**, care va fi achitata Locatarului de catre Proprietar dupa realizarea si receptionarea lucrarilor de amenajare ale Noilor Spații si numai in baza urmatoarelor documente justificative: proces-verbal de transfer al dreptului de Proprietate catre Proprietar a lucrarii, cu anexe de detaliere pe fiecare categorie de cost (fiecare factura si tip de cheltuiala identificate distinct, in suma totala de 90.000 EURO+TVA) si factura fiscala intocmita de Locatar. Factura emisa va include categoriile de cost (fiecare factura si tip de cheltuiala identificate distinct, in suma totala de 90.000 EURO+TVA), iar atasat acesteia vor fi prezentate detalii pentru fiecare categorie facturata. Proprietarul va verifica factura (facturile) pentru conformitate cu Contractul de Închiriere, normele legale si va transmite acceptul/comentariile in termen de 5 zile de la primirea facturii. Contributia pentru amenajare va fi platita in LEI la cursul BNR din data in care se emit facturile, in termen de 30 de zile de la momentul acceptarii la plata a facturii, dupa Data Deschiderii Magazinului în Noile Spații.

The Parties agree that the Landlord will pay to the Tenant for the Fit-Out of the surface of the New Premises consisted of main space identified with no. **K-499A/R**, and terrace space identified with no. **K-499T/R**, a contribution in the total amount of **90.000 EUR+VAT**, which will be paid to the Tenant by the Landlord upon the completion and reception of the works and only on the basis of the following supporting documents: the document that proofs the passing of the right of ownership to the Landlord for all the fit-out works, with annexes detailing each cost category (each asset and type expense separately identified in a total amount of 90.000 EUR+VAT) and the invoice drawn up by the Tenant. The issued invoice will include the cost categories (each asset and type of expense separately identified, in the total amount of 90,000 EUR+VAT) and attached to it will be details for each billed category. The Landlord will check the invoice (s) for compliance with the Lease Agreement, the legal provisions and will transmit the acceptance/comments within 5 days of receipt of the invoice. The Fit-out contribution will be paid in LEI at the NBR exchange rate from the date when the invoices are issued, within 30 days of accepting the payment of the invoice, after the Store Opening Date of the New Premises.

VI. Părțile agreează că începând cu Data Deschiderii Magazinului în Noile Spații se modifică Durata Închirierii prevăzută la art. 3.1 din Contractul de Închiriere, care va fi de 5 (cinci) ani calculați de

VI. The Parties agree that starting with the Store Opening Date of the New Premises, the Lease Term provided by art. 3.1 of the Lease Agreement shall be modified and shall be of 5 (five) years

la Data Deschiderii Magazinului în Noile Spații. Condițiile financiare aferente Duratei Închirierii modificate, vor fi cele stabilite prin prezentul Act Adițional.

Părțile consimt că prevederile art. 1810 Cod Civil cu privire la tacita relocațiune a Contractului de Închiriere sau orice altă dispoziție referitoare la o astfel de reînnoire a Contractului de Închiriere; respectiv prevederile art. 1828 din Codul Civil privind dreptul de preferință la reînchiriere sau orice alta dispoziție referitoare la o astfel de preferință la reînchiriere nu vor fi aplicabile. Pentru a se înlătura orice îndoială, Locatarul declară, recunoaște și consimte că, din prima zi după încetarea din orice motiv a duratei închirierii astfel cum a fost mai sus indicată, cu excepția încheierii unui act adițional care să prevadă în mod expres prelungirea Contractului de Închiriere, utilizarea de către Locatar sau deținerea Spațiului de catre Locatar fără acordul expres al scris prealabil al Proprietarului este interzisă și va fi sancționată conform prevederilor exprese ale Contractului de Închiriere, respectiv ale legii.

VII. Ca urmare a relocarii, Partile stabilesc imprejurarea potrivit careia Costurile de Exploatare Comune (CEC) și Costurile de Exploatare Proprii (CEP) aferente utilizării **Noului Spatiu** K-499A/R vor fi calculate incepand cu **Data Predării Noului Spațiu** K-499A/R, iar Chiria Minimă Garantată (CMG), Costurile de Marketing si Taxa de Administrare aferente utilizării **Noului Spatiu** K-499A/R vor fi calculate începând cu **Data Deschiderii Magazinului** în Noul Spațiu K-499A/R, si in conformitate cu prevederile contractuale relevante, raportat la noua suprafata inchiriata. Părțile stabilesc împrejurarea potrivit căreia Costurile de Exploatare Proprii (CEP) aferente utilizării Noului Spațiu K-499T/R vor fi calculate începând cu Data Predării Noului Spațiu K-499T/R iar Chiria Minimă Garantată (CMG) aferentă utilizării Noului Spațiu K-499T/R va fi calculată începând cu Data Deschiderii Magazinului în Noul Spațiu K-499T/R si in conformitate cu prevederile contractuale relevante, raportat la noua suprafata inchiriata. Anterior amintitele costuri vor fi facturate de catre Proprietar, scadente si achitate de catre Locatar la termenele si in conditiile stabilite prin Contractul de Închiriere referitor la Spatiul K-499A/R. De asemenea, toate si oricare dintre prevederile contractuale referitoare la obligatiile financiare ale Locatarului (moneda de plata, indexare, sanctiuni, etc) se aplica in mod corespunzator si obligatiilor financiare aferente spatiului de terasă.

VIII. Partile stabilesc imprejurarea potrivit careia, începand cu **Data Predarii Noilor Spatii** se modifica in mod expres, respectiv se introduc urmatoarele prevederi ale Contractului de Închiriere:

calculated from the Store Opening Date of the New Premises. The financial conditions for the modified Lease Term shall be those established by the hereby Addendum.

The Parties agree that the provisions of the art. 1810 of the Civil Code related to the tacit renewal (in Romanian: tacita relocatiune) of the Lease Agreement or any other provisions regarding such renewal of the Lease Agreement; respectively the provisions of art 1828 of the Civil Code regarding the right of preference for a re-lease, or any other provision regarding such preference shall not be applicable. For the avoidance of any doubt, the Tenant also represents, acknowledges and confirms that if a written prolongation addendum is not signed by the Parties, on the first day after the end of the lease term – as mentioned above, the use and the possession of the Premises by the Tenant without the prior written consent of the Landlord is prohibited and will be sanctioned as established by the Lease Agreement and the law.

VII. As result of the relocation, the Parties agree that the Common Operating Costs (COC), and the Own Operating Costs (OOC) owed by the Tenant for the usage of the **New Premises** K-499A/R will be calculated starting with the **Delivery Date of the New Premises** K-499A/R, and the Minimum Guaranteed Rent(MGR), Marketing Costs and the Administration Fee owed by the Tenant for the usage of the **New Premises** K-499A/R will be calculated starting with the **Store Opening Date** of the New Premises K-499A/R, and according with the relevant provisions of the Lease Agreement, taking into account the new leased surface. The Parties agree that the Own Operating Costs (OOC) owed by the Tenant for the usage of the New Premises K-499T/R will be calculated starting with the Delivery Date of the New Premises K-499T/R and the Minimum Guaranteed Rent (MGR) owed by the Tenant for the usage of the **New Premises** K-499T/R will be calculated starting with the **Store Opening Date** of the New Premises K-499T/R. The previously mentioned costs, will be invoiced by the Landlord, due and paid by the Tenant on the terms and in the conditions established by the Lease Agreement regarding the Premises K-499A/R. Also, all and every of the provisions in the Lease Agreement regarding the financial obligations of the Tenant (payment currency, indexation, sanctions, etc) are applicable also to the financial obligations due for the terrace premises.

VIII. The Parties establish and agree that, starting with the **Delivery Date of the New Premises**, the following provisions of the Lease Agreement will be modified, respectively introduced:

CONFORM CU ORIGINALUL
ELMAT S.A.

a) Referitor la **Obligatiile Financiare** datorate de catre Locatar aferente utilizarii **Noilor Spatii**, se stabilesc urmatoarele:
Pentru spatiul principal identificat cu nr. K-499A/R, se stabilesc urmatoarele obligatii financiare:

a1) **Chiria Minimă Garantată** („CMG") prevăzută de art. 5.1. din Contractul de Închiriere va fi 25 **EURO/mp/lună+TVA** ;

a2) **Costurile de Exploatare Comune** („CEC") prevăzute de art. 5.4 lit. a) din Contractul de Închiriere, care, pentru primul an calendaristic din Durata Închirierii suplimentată prin prezentul Act Adiţional, se estimează a fi de **11,66 EURO/m2/lună + TVA.**

a3) **Costurile de Marketing** prevăzute de art. 5.4 lit. b) din Contractul de Închiriere vor fi în cuantum de **3,5 EURO/mp/lună + TVA.**

a4) **Costurile de Exploatare Proprii („CEP")** prevăzute de art. 5.4 lit. c) din Contractul de Închiriere vor fi cuantificate prin contoare de consum independente sau prin valoarea estimată pe baza caracteristicilor Noului Spaţiu şi a gradului de ocupare a acestuia (engineered value) şi vor fi suportate de către Locatar în baza acestora. Acestea includ în mod special (dar, în orice caz, fără a se limita la) costurile pentru consumul de electricitate, încălzire şi răcire, apă şi gaz consumate în interiorul Spaţiului si/sau in legatura cu exploatarea dreptului de folosinta a Noului Spatiu.

a5) **Taxa de Administrare** prevăzută de art. 5.6 din Contractul de Închiriere va fi în cuantum de **15 % din CEC + TVA** (după cum se va indica periodic în timpul Duratei Închirierii)

Pentru spatiul de terasa identificat cu nr. K-499T/R, se stabilesc urmatoarele obligatiile financiare:

a6) **Chiria Minimă Garantată** („CMG") va fi in cuantum de 12 **EURO/mp/lună+TVA** ;

a7) **Costuri de Exploatare Proprii („CEP")** care vor fi cuantificate prin contoare de consum independente sau prin valoarea estimată pe baza caracteristicilor spaţiului de terasă şi a gradului de ocupare a acestuia (engineered value) şi vor fi suportate de către Locatar în baza acestora. Acestea includ în mod special (dar, în orice caz, fără a se limita la) costurile pentru consumul de electricitate, încălzire şi răcire, apă şi gaz consumate în spaţiul de terasă si/sau in legatura cu exploatarea dreptului de folosinta a spatiului de terasă.

b) Prevederile contractuale referitoare la indexare rămân pe deplin aplicabile.

a) Regarding the **Financial Obligations** owed by the Tenant for the use of the New Premises the Parties decide as follows:
For the Main Premises identified with no. K-499A/R, the financial obligations are established as follows:

a1) **The Minimum Guaranteed Rent („MGR")** established by art. 5.1. of the Lease Agreement shall be 25 **EUR/sqm/month+VAT** ;

a2) **The Common Operating Costs** ("COC"), established by art. 5.4 let. a) of the Lease Agreement, the amount of which, for the first calendar year of the Lease Term as extended by the hereby Addendum, is estimated to be **11,66 EUR/sqm/month + VAT.**

a3) The **Marketing Costs** established by art. 5.4 let. b) of the Lease Agreement shall be in the amount of 3.5 **EUR/sqm/month + VAT.**

a4) The **Own Operating Costs ("OOC")** established by art. 5.4 let. c) of the Lease Agreement shall be measured by independent consumption meters or by engineered value and borne by the Tenant on the basis thereof. This particularly includes (but, in any case not limited to) the costs of electricity, heating and cooling, water and gas consumed in the New Premises and/ or in connection with the operation of the right to use the New Premises.

a5) **Administration Fee** established by art. 5.6. of the Lease Agreement shall be **15 % of the COC + VAT** (as to be specified from time to time during the Lease Period)

For the terrace premises identified with no. K-499T/R, the financial obligations are established as follows:

a6) **The Minimum Guaranteed Rent („MGR")** shall be 12 **EUR/sqm/month+VAT;**

a7) **The Own Operating Costs** ("OOC"), which shall be measured by independent consumption meters or by engineered value and borne by the Tenant on the basis thereof. This particularly includes (but, in any case not limited to) the costs of electricity, heating and cooling, water and gas consumed in the terrace premises and/ or in connection with the operation of the right to use the terrace premises.

b) The contractual provisions regarding the indexation shall remain fully applicable.

c) Având în vedere suprafaţa Noilor Spaţii, precum şi noile obligaţii financiare aferente datorate, Locatarul va suplimenta Scrisoarea de Garanţie Bancară furnizată în temeiul art. 7 din Contractul de Închiriere, astfel încât acesta să corespundă suprafeţei şi obligaţiilor financiare aferente Noului Spaţiu K-499A/R la care se adaugă valoarea Chiriei Minime Garantate datorată pentru Noul Spaţiu K-499T/R pentru 3 (trei) luni + TVA, cu respectarea tuturor prevederilor contractuale care reglementează condiţiile pe care Scrisoarea de Garanţie Bancară trebuie să le întrunească, astfel cum au fost modificate prin prezentul Act Adiţional.

c) Considering the surface of the New Premises, as well as the new related financial obligations, the Tenant will supplement the Bank Guarantee provided as per art. 7 of the Lease Agreement, so that it corresponds to the surface and financial obligations of the New Premises K-499A/R to which shall be added the value of the Minimum Guaranteed Rent owed for the New Premises K-499T/R for 3 (three) months + VAT, complying with all the contractual provisions which regulate the conditions to be met by the Bank Guarantee, as they were modified by the hereby Addendum.

Locatarul va suplimenta Scrisoarea de Garanţie Bancară cel târziu cu maxim 10 zile inainte de data predării Noilor Spaţii, fiind considerat de drept pus în întarziere la expirarea termenului, în măsura în care nu îşi îndeplineşte la timp şi în mod conform această obligaţie (*orice neexecutare parţială sau cu întârziere fiind considerată o neexecutare totală*). În cazul în care Locatarul nu îşi îndeplineşte obligaţia de a suplimenta Scrisoarea de Garanţie Bancară în termenul anterior stabilit, Proprietarul este îndreptăţit: (i) sa aplice penalităţi contractuale în cuantum de 100 Euro/zi de întarziere, fără ca prin aceasta să piarda dreptul de a obţine repararea integrală a eventualului prejudiciu astfel produs ; şi (ii) în mod cumulativ, să deconecteze utilităţile şi liniile telefonice ale spaţiului închiriat, până la suplimentarea conformă a Scrisorii de Garanţie Bancare, fără nicio notificare suplimentară, situatie in care Locatarul nu este îndreptăţit la nicio despăgubire pentru perturbările create din această cauză ; (iii) să rezilieze unilateral Contractul de Închiriere cu efect imediat, prin simpla notificare a Locatarului, fără necesitatea intervenţiei instanţei de judecată şi fără necesitatea realizării niciunei alte formalităţi.

The Tenant shall supplement the Bank Guarantee within maximum 10 days of the Delivery Date of the New Premises , the Tenant being in default at the mere expiry of the term (*any partial or delayed compliance being considered a full non-compliance*). In the event the Tenant shall not supplement amount of the Bank Guarantee, the Landlord shall be entitled to: (i) charge contractual penalties amounting to 100 EUR/day of delay, without losing thereby the right to be fully compensated for the potential prejudice caused thereby; and (ii) additionally, to disconnect the utilities and telephone lines of the Leased Premises until the supplementation of the Bank Guarantee, without any other notice being required, situation in which the Tenant shall not be entitled to any compensation for the perturbations caused thereby, (iii) unilaterally terminate the Lease Agreement with immediate effect by simply notifying the Tenant without the court intervention or the fulfilment of any other formalities being required.

IX. Părţile confirmă în mod expres faptul că toate prevederile din Contractul de Închiriere aplicabile pentru Noul Spaţiu K-499A/R sunt aplicabile în mod corespunzător şi pentru spaţiul de terasă K-499T/R, cu excepţia clauzelor în raport de care Părţile au stabilit prevederi contrare prin prezentul Act Adiţional.

IX. The Parties expressly confirm that all provisions of the Lease Agreement applicable for the New Premises K-499A/R shall be applicable accordingly to the terrace premises K-499T/R as well, except for the clauses that contain contrary provisions, as established by the Parties under the hereby Addendum.

X. Părţile se obligă să păstreze confidenţialitatea tuturor datelor, informaţiilor şi documentelor, în legătură directă şi/sau indirectă cu prezentul act adiţional..

X. The Parties undertake to keep the confidentiality of all data, information and documents in direct and/or indirect connection with the hereby Addendum.

XI. În baza art. 1203 Cod Civil, Partile îşi asumă în mod expres prevederile art. I II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X din prezentul Act Adiţional.

XI. In accordance with the provisions of art. 1203 Civil Code, the Parties expressly assume the provisions of art. I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X from the hereby Addendum.

XII. Restul clauzelor din Contractul de Închiriere, astfel cum au fost modificate prin Actele Adiţionale precedente, rămân neschimbate, afară de cazul în care au fost modificate expres sau implicit prin prezentul Act Adiţional.

XII. The rest of the clauses of the Lease Agreement, as amended by the previous Addendums, remain unchanged, unless they were expressly or implicitly modified by the hereby Addendum.

CONFORM CU ORIGINALUL
ELMAT S.A.

Prezentul Act Aditional a fost încheiat astăzi 04.03.2024 în limbile română și engleză, în caz de divergențe între cele doua variante urmând a prevala varianta în limba română.

The hereby Addendum was concluded today 4.03.2024 in both Romanian and English languages. In the event of a difference between the two language versions, the Romanian version shall prevail.

Pentru Proprietar:/ On behalf of the Landlord
POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.

Prin:/By:
Nume:/Name: Dna/Mrs. Fulga Dinu

Funcţie:/Title: Imputernicit/Authorised Representative

Prin:/By:
Nume:/Name: Dna/Mrs. Mihaela Iordan

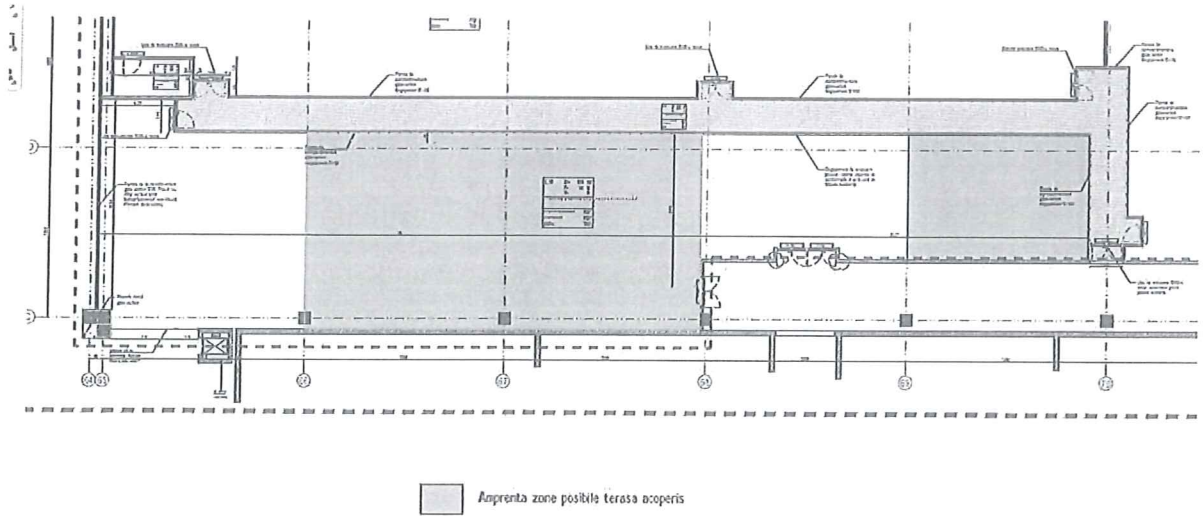
Funcţie:/Title: Imputernicit/Authorised Representative

Pentru Locatar:/On behalf of the Tenant:
ELMAT S.A.

Prin:/By:
Nume:/Name: Dl./Mr. Potop Doru

Funcţie:/Title: Presedinte al Directoratului/Head Manager

Annex. no.1. – Schita Noilor Spatii inchiriate/Annex.no.1 – Lease Outline Drawing of the New Premises



CONFORM CU ORIGINALUL

Societate administrată în sistem dualist ELMAT S.A. CLUJ-NAPOCA

Pentru Proprietar:/ On behalf of the Landlord:

POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.

Prin:/By:
Nume:/Name: Dna/Mrs. Fulga Dinu

Funcție:/Title: Imputernicit/Authorised Representative

Prin:/By:
Nume:/Name: Dna/Mrs. Mihaela Iordan

Funcție:/Title: Imputernicit/Authorised Representative

POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A. CLUJ
POLUS S.A.

Pentru Locatar:/On behalf of the Tenant:

ELMAT S.A.

Prin:/By:
Nume:/Name: Dl./Mr. Potop Doru

Funcție:/Title:Presedinte al Directoratului /Head Manager

Societate administrată în sistem dualist ELMAT S.A. CLUJ - NAPOCA

ACT ADIȚIONAL NR. 26 LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 70 DIN DATA DE 27.03.2007, NOVAT PRIN CONTRACTUL DE NOVAȚIE DIN DATA DE 07.03.2018, ÎNCHEIAT ÎNTRE POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTIȚII S.A. ȘI ELMAT S.A.
ȘI
ACORD PRIVIND ASOCIEREA ÎN PARTICIPAȚIE

ADDENDUM NO. 26 TO THE LEASE AGREEMENT NO. 70 DATED 27.03.2007, NOVATED THROUGH THE NOVATION AGREEMENT DATED 07.03.2018, CONCLUDED BETWEEN POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTIȚII S.A. AND ELMAT S.A.
AND
AGREEMENT REGARDING THE JOINT VENTURE

Prezentul Act Adițional la Contractul de Închiriere Nr. 70 încheiat la data de 27.03.2007, novat prin Contractul de Novație din data de 07.03.2018, astfel cum a fost modificat prin Actele Adiționale nr. 1-25 (in continuare denumit "**Contractul de Închiriere**") și Acord, a fost încheiat astăzi 30.06.2021 de către si intre:

The hereby Addendum to the Lease Agreement No. 70 dated 27.03.2007, novated through the Novation Agreement dated 07.03.2018, as amended by the Addendums no. 1-25 (hereinafter the "**Lease Agreement**") and Agreement, has been signed today 30.06.2021 by and between:

I. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A., o societate pe acțiuni având sediul social in Romania, județul Cluj (cod poștal 407280), localitatea Florești, strada Avram Iancu, Camera 1, Etaj 1, Nr. 492-500, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul de înregistrare J12/1492/1997, având Cod Unic de Identificare Fiscala RO 9693652, Cont: RO 88 RZBR 0000 0600 2042 5360, deschis la Raiffeisen Bank, reprezentată prin Dna. Fulga Dinu, și Dna. Mihaela Iordan, în calitate de Împuterniciți (denumită în continuare „**Proprietarul**")

I. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A., joint stock company with the registered office in Romania, Cluj county, Floresti No 492-500, Room no. 1, 1st floor, Postal Code 407280, registered with the Trade Registry under the registration number J12/1492/1997, with the Fiscal Registration Code: RO9693652, Account no: RO 88 RZBR 0000 0600 2042 5360, opened at Raiffeisen Bank, represented by Mrs. Fulga Dinu and Mrs. Mihaela Iordan, in their capacity of Authorized Representatives (hereinafter mentioned as the "**Landlord**")

II. ELMAT S.A., o societate pe acțiuni având sediul în România, Municipiul Cluj-Napoca, Str. Gheorghe Doja, Nr. 44, Județ Cluj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J1993003477120, având Cod Unic de Înregistrare: 4835284, reprezentată în mod legal de către dl. Potop Doru, în calitate de Presedinte al Directoratului (denumită în continuare „**Locatarul**")

II. ELMAT S.A., joint stock company with the registered seat office in Romania, Cluj-Napoca, no. 44 Gheorghe Doja street, Cluj County, registered at the Trade Registry under no. J1993003477120, Sole Registration Code 4835284, represented by Mr. Potop Doru, as Head Manager (hereinafter mentioned as the "**Tenant**")

III. WESTGATE ROMANIA SRL, având sediul în București Sectorul 5, Bulevardul TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 29A, BIROUL 50, AFI TECH PARK 1, Etaj 5, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J2004020246408, având Cod Unic de Înregistrare: 17017651, reprezentată în mod legal de către dl. Niculae Florian, dl. Csaba Tanko și dl. Atila Iștvan Marton, în calitate de Administratori (denumită în continuare " **WESTGATE ROMANIA**")

III. WESTGATE ROMANIA SRL, with the registered seat office in Bucharest, 5th District, No. 29A Tudor Vladimirescu bvd., office 50, AFI TECH PARK 1, 5th floor, registered at the Trade Registry under no. J2004020246408, Sole Registration Code 17017651, represented by Mr. Niculae Florian, Mr. Csaba Tanko and Mr. Atila Iștvan Marton, as Directors (hereinafter mentioned as the "**WESTGATE ROMANIA**")

denumite în continuare împreună "Părțile" și în mod individual "Partea"

hereinafter collectively referred to as "the Parties" and individually as "the Party"

Având în vedere:

Given that:

CONFORM CU ORIGINALUL

ELMAT S.A. CLUJ-NAPOCA

- Între **POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.**, in calitate de Proprietar si **ELMAT S.A.** in calitate de Locatar, s-a încheiat Contractul de Închiriere, pentru Spațiul identificat cu numărul K-499A/R, în suprafață de 637 mp și Spațiul de terasă identificat cu nr. K-499T/R, în suprafață de 117 mp, localizate în Centrul Comercial VIVO! Cluj-Napoca ("Spațiul"/"Spațiul Închiriat");

- Solicitarea din partea **ELMAT S.A.** către **POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.** cu privire la acordarea dreptului de se asocia în participațiune pentru a desfasura actitivitatea de jocuri de noroc si pariuri (CAEN 9200) pe o suprafata de 15 mp din Spațiul K-499A/R împreună cu **WESTGATE ROMANIA SRL,** in baza unui Contract de Asociere in Participatie încheiat intre **WESTGATE ROMANIA SRL** si **ELMAT S.A.**

Părțile au hotărât următoarele:

I. Proprietarul își exprimă acordul condiționat pentru ca **WESTGATE ROMANIA SRL,** având Cod Unic de Înregistrare 17017651, număr de înregistrare în Registrul Comerțului J2004020246408, să se asocieze în participație cu Locatarul pentru a desfasura activitatea de jocuri de noroc si pariuri (CAEN 9200) pe o suprafata de 15 mp din Spațiul K-499A/R, in baza unui Contract de Asociere in Participatie încheiat cu ELMAT S.A., începând cu data de 01.07.2025, doar în următoarele condiții:

1. WESTGATE ROMÂNIA SRL nu va beneficia de folosința suprafeței de 15 mp din Spațiul K-499A/R, ci doar va participa la beneficiile și pierderile care vor rezulta din folosința exercitată de Locatar asupra suprafeței antemenționate în vederea desfășurării activității de jocuri de noroc si pariuri (CAEN 9200). Pentru claritate, WESTGATE ROMÂNIA SRL va pune la dispoziție echipamentele necesare pentru desfășurarea activității mai sus menționate de către Locatar dar nu va desfășura personal activitate în suprafața antemenționată.

2. Părțile stabilesc faptul că orice prevederi contrare prezentului Acord stabilite prin Contractul de Asociere în Participațiune vor fi considerate nescrise și nu vor produce efecte față de Proprietar.

- Between **POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.**, as the Landlord and **ELMAT S.A.** as the Tenant, was concluded the Lease Agreement, for the Premises no. K-499A/R, with an approximate surface of 637 sqm and the Terrace Space no. K-499T/R, with a surface of 117 sqm, located in VIVO! Cluj-Napoca shopping center ("The Premises"/"The Leased Premises");

- The request made by **ELMAT S.A.** to **POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.** related to granting of the joint venture right in order to carry out gambling and betting activities (CAEN 9200) on a surface of 15 sqm from the Premises K-499A/R in association with **WESTGATE ROMANIA SRL,** based on a Joint Venture Agreement concluded between **WESTGATE ROMANIA SRL** and **ELMAT SA;**

The Parties decide the following:

I. The Landlord expresses its conditioned approval for **WESTGATE ROMANIA SRL,** having Sole Registration Code 17017651, registered in the Trade Registry under no. J2004020246408, to associate with the Tenant in order to carry out the gambling and betting activities (CAEN 9200) on a surface of 15 sqm from the Premises K-499A/R, based on a Joint Venture Agreement concluded with ELMAT SA, starting on the date of 01.07.2025, solely under the following terms:

1. WESTGATE ROMANIA SRL shall not have the right to use the surface of 15 sqm from the Premises K-499A/R, but shall be entitled to participate at the benefits and losses that will result from the usage undergone by the Tenant over the aforementioned surface for the carrying out of the gambling and betting activity (CAEN 9200). For clarity, WESTGATE ROMANIA SRL shall provide the necessary equipment for the Tenant to carry out the above mentioned activity but shall not carry out any activity personally in the above mentioned surface.

2. The Parties establish that any contrary provisions to the hereby Agreement established under the Joint Venture Agreement shall be considered unwritten and shall not produce effects for the Landlord.

SOCIETATEA COMERCIALĂ N.F. WESTGATE ROMANIA S.R.L. 17017651 BUCUREȘTI · ROMÂNIA

3. Încheierea si prezentarea către Proprietar a unui contract de asociere în participaţiune, prin care sa fie precizate ferm următoarele:

a) **Locatarul** va folosi suprafaţa de 15 mp din Spaţiul K-499A/R exclusiv pentru desfăşurarea activităţilor comerciale de pariuri sportive, sub numele comercial **STANLEYBET** neputând să schimbe felul activităţii, fără acordul prealabil, expres şi scris al Proprietarului;

b) Contractul de asociere în participaţiune încheiat între Locatar şi WESTGATE ROMÂNIA va înceta de plin drept, fără punere în întârziere, notificare şi intervenţie a instanţei de judecată, în cazul şi la momentul în care Contractul de Închiriere încetează din orice motiv.

3. The signing and presentation to the Landlord of a Joint Venture agreement firmly stating the following facts:

a) The Tenant will use the surface of 15 sqm from the Premises K-499A/R exclusively for the purpose of developing the sport betting commercial activities, under the commercial name **STANLEYBET**, with the prohibition of changing the type of activity, without the express, written and given in advance approval from the Landlord.

b) The joint venture agreement concluded between the Tenant and WESTGATE ROMÂNIA shall terminate by operation of law, without any notice of delay or any other notice and without court intervention, if and when the Lease Agreement terminates for any reason.

II. Acordul Proprietarului privind Asocierea în Participaţie va intra în vigoare doar după momentul la care Locatarul şi **WESTGATE ROMANIA** vor îndeplini toate cerinţele mai sus indicate, vor comunica in scris Proprietarului acest fapt (cu dovezile necesare), iar Proprietarul va constata expres şi în scris respectarea cumulativă de către Locatar şi **WESTGATE ROMANIA** a tuturor condiţiilor impuse, emiţând un acord final în acest sens.

II. The Landlord's approval related to the joint venture will become effective only after the Tenant and **WESTGATE ROMANIA** comply with all requirements mentioned above, inform in writing the Landlord upon this fact (accompanied by the necessary proof), and the Landlord informs expressly and in writing about the cumulative compliance by the Tenant and **WESTGATE ROMANIA** of all conditions imposed, issuing a final approval in this regard.

III. Pentru toate obligaţiile asumate in baza prezentului, precum si in baza prevederilor Contractului de Închiriere, Locatarul şi **WESTGATE ROMANIA** vor fi consideraţi de drept puşi în întârziere, prin simpla împlinire a termenului sau prin simpla neîndeplinire a obligaţiilor asumate, fără necesitatea realizării nici unei alte formalităţi.

III. For all the obligations hereunder, as well as under the provisions of the Lease Agreement, the Tenant and the **WESTGATE ROMANIA** will be considered as in default by the mere expiry of the term or by the non-fulfillment of any obligations undertaken, without any other formalities being required.

CONFORM CU ORIGINALUL

IV. Părţile se obligă să păstreze confidenţialitatea tuturor datelor, informaţiilor şi documentelor, în legătură directă şi/sau indirectă cu prezentul Act Adiţional şi Acord.

IV. The Parties undertake to keep the confidentiality of all data, information and documents in direct and/or indirect connection with the hereby Addendum and Agreement.

ELMAT S.A. CLUJ-N...

V. Locatarul şi **WESTGATE ROMANIA** îşi asumă in mod expres prevederile art. I, II, III, IV din prezentul Act Adiţional şi Acord.

V. The Tenant and the **WESTGATE ROMANIA** expressly undertake the provisions of art. I, II, III, IV of this Addendum and Agreement.

SOCIETATEA COMERCIALĂ N.F. WESTGATE ROMANIA S.R.L. 17017651 BUCUREŞTI - ROMÂNIA

Prezentul Act Adițional și Acord a fost încheiat astăzi 30.06.2021, in 3 (trei) exemplare originale, unul pentru fiecare Parte, in limbile română și engleză, în caz de divergențe între cele două variante urmând a prevala varianta în limba română.

This Addendum and Agreement has been concluded today, 30.06.2021 in 3 (three) originals, one for each Party, in both Romanian and English. In the event of a difference between the two language versions, the Romanian version shall prevail.

Pentru Proprietar/ On behalf of the Landlord:
POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.

Prin/By:
Nume/Name: Dna./Mrs. Fulga Dinu

Functie/Title: Împuternicit/Authorised Representative

Prin/By:
Nume/Name: Dna./Mrs. Mihaela Iordan

Functie/Title: Împuternicit/Authorised Representative

Pentru Locatar/On the behalf of the Tenant:
ELMAT S.A.

Prin/By:
Nume/Name: Dl./Mr. Potop Doru

Funcție/Titlu: Președinte al Directoratului/ Head Manager

Pentru Asociat/On behalf of the Asscoiate:
WESTGATE ROMANIA SRL

Prin/By:
Nume/Name: Dl./Mr. Niculae Florian

Funcție/Titlu: Administrator/Director

Prin/By:
Nume/Name: Dl./Mr. Csaba Tanko

Funcție/Titlu: Administrator/Director

Prin/By:
Nume/Name: Dl./Mr. Atila Iștvan Marton

Funcție/Titlu: Administrator/Director

ACT ADIȚIONAL NR. 27 LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 70 ÎNCHEIAT LA DATA DE 27.03.2007, NOVAT PRIN CONTRACTUL DE NOVAȚIE DIN DATA DE 07.03.2018 ÎNCHEIAT ÎNTRE POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTIȚII S.A. ȘI ELMAT S.A.

Prezentul Act Adițional la Contractul de Închiriere nr. 70 încheiat la data de 27.03.2007, novat prin Contractul de Novație din data de 07.03.2018, astfel cum a fost modificat prin Actele Adiționale nr. 1-26 (în continuare denumit "**Contractul de Închiriere**") a fost încheiat astăzi 10.07.2025 de către și între:

I. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A., o societate pe acțiuni având sediul social in Romania, județul Cluj (cod poștal 407280), localitatea Florești, strada Avram Iancu, camera 1, Etaj 1, Nr. 492-500, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul de înregistrare J12/1492/1997, având Cod Unic de Identificare Fiscala RO 9693652, Cont: RO 88 RZBR 0000 0600 2042 5360, deschis la Raiffeisen Bank, reprezentată prin Dna. Fulga Dinu, și Dna. Mihaela Iordan, în calitate de Împuterniciți (denumită în continuare "**Proprietarul**")
Și

II. ELMAT S.A., o societate pe acțiuni având sediul în România, Municipiul Cluj-Napoca, Str. Gheorghe Doja, Nr. 44, Județ Cluj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J1993003477120, având Cod Unic de Înregistrare: 4835284, reprezentată în mod legal de către dl. Potop Doru, în calitate de Presedinte al Directoratului (denumită în continuare „**Locatarul**");

Având în vedere că:

A. Între **POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.**, in calitate de Proprietar si **ELMAT S.A.** in calitate de Locatar, s-a încheiat Contractul de Închiriere, pentru Spațiul identificat cu numărul K-499A/R, în suprafață de 637 mp și Spațiul de terasă identificat cu nr. K-499T/R, în suprafață de 132.5 mp, localizate în Centrul Comercial VIVO! Cluj-Napoca ("Spațiul"/"Spațiul Închiriat");

B. În urma negocierilor purtate, Părțile au hotărât asupra anumitor modificări ale Contractului de Închiriere;

ADDENDUM NO. 27 TO THE LEASE AGREEMENT NO. 70 DATED 27.03.2007, NOVATED THROUGH THE NOVATION AGREEMENT DATED 07.03.2018 CONCLUDED BETWEEN POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A. AND ELMAT S.A.

This Addendum to the Lease Agreement no. 70 dated 27.03.2007, novated through the Novation Agreement dated 07.03.2018, as amended by the Addendums no. 1-26 (hereinafter the "**Lease Agreement**") was concluded this day 10.07.2025 by and between:

I. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A., joint stock company with the registered office in Romania, Cluj county, Floresti No 492-500, Room no. 1, 1st floor, Postal Code 407280, registered with the Trade Registry under the registration number J12/1492/1997, with the Fiscal Registration Code: RO9693652, Account no: RO 88 RZBR 0000 0600 2042 5360, opened at Raiffeisen Bank, represented by Mrs. Fulga Dinu and Mrs. Mihaela Iordan, in their capacity of Authorized Representatives (hereby referred to as "**Landlord**")
And

II.ELMAT S.A., joint stock company with the registered seat office in Romania, Cluj-Napoca, no. 44 Gheorghe Doja street, Cluj County, registered at the Trade Registry under no. J1993003477120, Sole Registration Code 4835284, represented by Mr. Potop Doru, as Head Manager (hereinafter referred to as the "**Tenant**")

Given that

A. Between **POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.**, as the Landlord and **ELMAT S.A.** as the Tenant, was concluded the Lease Agreement, for the Premises no. K-499A/R, with a surface of 637 sqm and the Terrace Space no. K-499T/R, with a surface of 132.5 sqm, located in VIVO! Cluj-Napoca shopping center ("The Premises"/"The Leased Premises");

B. Following negotiations, the Parties have agreed on certain amendments to the Lease Agreement;

CONFORM CU ORIGINALUL

AUM

C. Potrivit prevederilor art. 9.2. din Contractul de Închiriere, acesta poate fi modificat numai în scris și cu semnătura ambelor Părți,

Părțile hotărăsc de comun acord următoarele:

I. Părțile stabilesc faptul că în urma remăsurării Spațiului de terasă identificat cu nr. K-499T/R, s-a constatat faptul că suprafața Spațiului de terasă este de 132.5 mp, astfel cum reiese din Anexa nr. 1 la prezentul Act Adițional. Părțile agreează faptul că suprafața Spațiului de Terasă avută în vedere pe parcursul Contractului de Închiriere va fi cea de 132.5 mp, iar obligațiile financiare ale Locatarului se vor raporta la această suprafață, unde este cazul. Prezenta clauza va fi aplicabilă începând cu data de 01.08.2025.

II. Părțile se obligă să păstreze confidențialitatea tuturor datelor, informațiilor și documentelor, în legătură directă și/sau indirectă cu prezentul act adițional.

III. În baza art. 1203 Cod Civil, Partile își asumă în mod expres prevederile art. I II din prezentul Act Adițional.

IV. Restul clauzelor din Contractul de Închiriere, astfel cum au fost modificate prin Actele Adiționale precedente, rămân neschimbate, afară de cazul în care au fost modificate expres sau implicit prin prezentul Act Adițional.

Prezentul Act Aditional a fost încheiat astăzi 10.07.2025, în limbile română și engleză, în caz de divergențe între cele doua variante urmând a prevala varianta în limba română.

C. Under the provisions of art. 9.2 of the Lease Agreement, it can be modified only in writing and with the signature of both Parties,

The Parties decide by mutual agreement the following:

I. The Parties establish that, following the re-measurement of the Terrace Premises identified with no. K-499T/R, it has been determined that the area of the Terrace Premises is of 132.5 sqm, as shown in Annex no. 1 to the hereby Addendum. The Parties agree that the surface of the Terrace Premises taken into consideration during the Lease Agreement shall be that of 132.5 sqm and the financial obligations of the Tenant shall apply in regards to this surface, where the case may be. The hereby clause shall be applicable starting with 01.08.2025.

II. The Parties undertake to keep the confidentiality of all data, information and documents in direct and/or indirect connection with the hereby Addendum.

III. In accordance with the provisions of art. 1203 Civil Code, the Parties expressly assume the provisions of art. I, II from the hereby Addendum.

IV. The rest of the clauses of the Lease Agreement, as amended by the previous Addendums, remain unchanged, unless they were expressly or implicitly modified by the hereby Addendum.

The hereby Addendum was concluded today 10.07.2025 in both Romanian and English languages. In the event of a difference between the two language versions, the Romanian version shall prevail.

Pentru Proprietar:/ On behalf of the Landlord
POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTIȚII S.A.

Prin:/By:
Nume:/Name: Dna/Mrs. Fulga Dinu
Funcție:/Title: Imputernicit/Authorised Representative

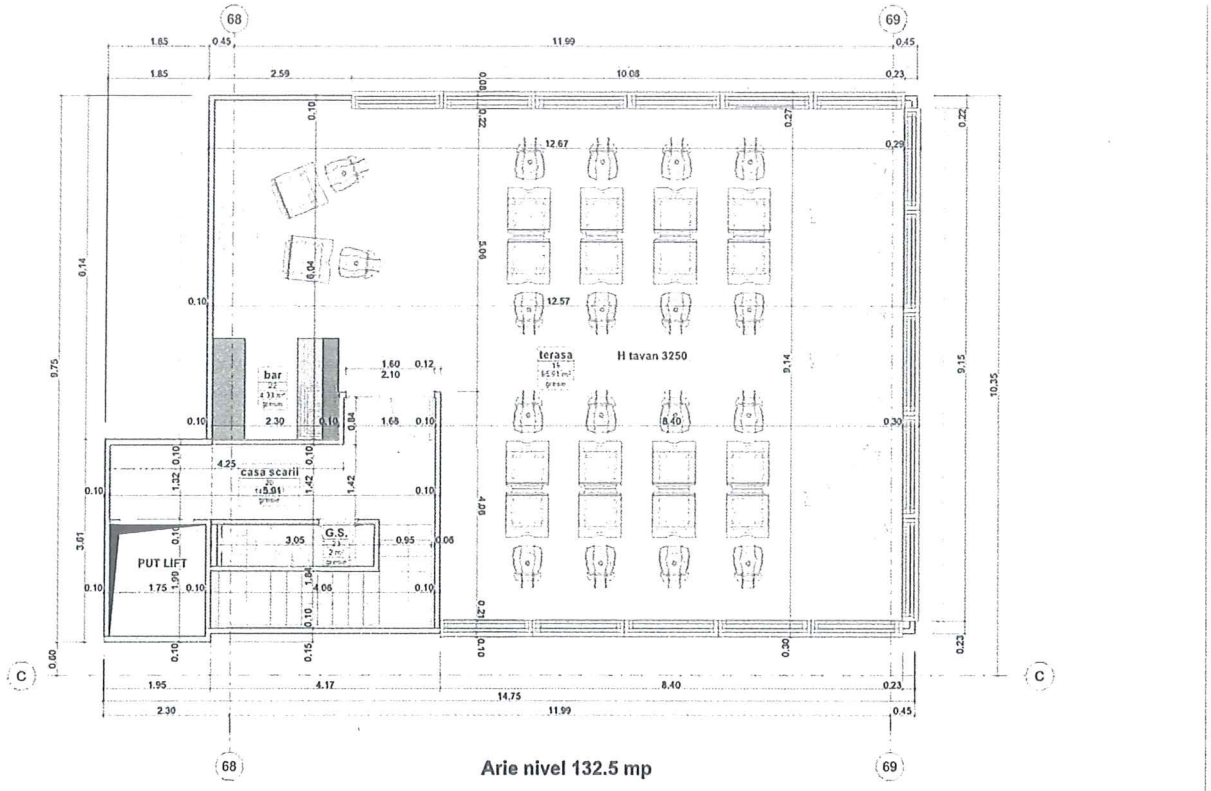
Prin:/By:
Nume:/Name: Dna/Mrs. Mihaela Iordan
Funcție:/Title: Imputernicit/Authorised Representativ

Pentru Locatar:/On behalf of the Tenant:
ELMAT S.A.

Prin:/By:
Nume:/Name: Dl./Mr. Potop Doru
Funcție:/Title: Presedinte al Directoratului/Head Manager

AUM

ANEXA NR. 1/ANNEX NO. 1



Plan terasa

POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A. CLUJ
POLUS S.A.

CONFORM CU ORIGINALUL

Societate administrată în sistem dualist
ELMAT S.A.
CLUJ

AUM

Nr. cerere	169857
Ziua	24
Luna	08
Anul	2026

Cod verificare
100215104720

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50336 Floreşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:9411

Adresa: Jud. Cluj, UAT Floreşti, Loc. Floresti, Str AVRAM IANCU, Nr. 492-500

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 4622/3/1	277.011	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 4622/3/1	Jud. Cluj, UAT Floreşti, Loc. Floresti, Str AVRAM IANCU, Nr. 492-500	TEREN DE CONSTRUCTII SITUAT IN INTRAVILAN STR. D.N. 1, E60 F.NR. SUD – AZI - STRADA AVRAM IANCU NR.492 – 500 Teren de constructie,situat in intravilan,str.D.N 1E60,f.n SUD,azi str.A.Iancu,nr.492-500 cu constructie Complex Comercial Polus Center,compus din 1.Cladire principala –formata din 3corpuri principale si 2 corpuri de legatura-structura din prefabricat pe fundatii pahar din beton monolit,acoperis din tabla cutata, inchideri laterale din casete de tabla tip Lindab,sistem Aquapanel si perete de structura de aluminiu si sticla, geamuri si usi tamplarie de aluminiu si geam termopan, compusa din Corp A-16251mp Corp B-26230mp,din care magazin Carrefour 14844mp Corp C-16290mp Strazi interioare si foodcourturi-7504mp Coridoare de evacuare-1156mp Winfangu-ri-146mp Grupuri sanitare si wc+uri-670mp Birouri-592mp Spatii intretinere -241mp Corp X si corp Y ,holuri si piete -7550mp Dispecerat-186mp 2.Cladire Corp D,adapost AC,gospodarie de apa pentru incendiu si gospodarie de apa potabila ,cladire de tip ingropat-1335mp 3.Cladire statie de transformare 4.Platforme si parcari 5.Drumuri perimetrale 6.Zid de spijin din beton

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
82737 / 23/10/2007		
Act nr. 2761, din 22/10/2007 emis de notar Repede Ileana (parcelare);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATECu titlul de cumparare, partaj si construire in seria rangului castigat cu incheierea nr. 72974/2007, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **SC. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII SA. CLUJ-NAPOCA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9411)*	
9536 / 01/01/1999		
Act nr. 4722/1999 emis de Judecatoria Cluj (actiune civila);		
B2	se noteaza actiunea civila inreg. Cu nr. 4722/1999- Judecatoria CJ a reclam. Muresan Maria, Muresan Gheorghe Marin, Vlaic Elena, Gocan	A1, A1.1

CONFORM CU ORIGINALUL

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B2	Viorica, CJ a comisiei locale Floresti de aplicare a prev. L18/1991, comisiei judetene Cluj de aplicare a prev. L18/91 ; comisia locala CJ de aplicare a L18/91 si cu Agroindustriala SA CJ pt. Punerea in posesie si eliberarea titlurilor de proprietate	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9411)	
8761 / 11/05/2004		
Act nr. 6918/2001 emis de Judecatoria Cluj (actiune civila);		
B3	se noteaza actiunea civila nr. 6918/2001- Jud CJ a reclamantilor Chereches Vasile s. a. Cj, a S.C. Agroindustriala SA Cj, SC Pouls Transilvania, Compania de investitii SRLCj si Universitatea de Stiinte Agricole si Medicina Veterinara Cluj, S.C. MOL Romania Petrolemn Products S.R.L. Cluj	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9411)	
11648 / 17/06/2004		
Act nr. 9649, din 16/10/2003 emis de Judecatoria Cluj (actiune civila);		
B4	se noteaza actiunea inreg cu nr. 9649/2003 la Tribunalul CJ a reclamantei Roy Ehowdhusg Ecaterina Susana nasc. Mikes c/a paratilor Statl Roman, comisia Jud. De aplicare al 18/91 Cj Floresti SA Agroindustriala SA Cj, Univ. De Stiinte Agricole si Medicina Veterinara Cj si SC Polus Transilvania Compania de Investitii SRL pt. Constatarea nulitatii absolute a incheierii de intabulare nr. 11327/1999 si restibilirea situatiei de CF cu nr. 3348 Floresti cu privire la imobil cu nr. Top. 1890/5	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9411)	
8999 / 01/01/2005		
Act nr. 9200/2004 emis de Judecatoria Cluj;		
B5	se noteaza actiunea inreg. La Jud. Cj-N sub nr. 9200/2004 inaintata de Chereches Vasile Ioan sI altii CJ Comisia Locala Floresti, SC Polus Transilvania SA Cj si altii	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9411)	
10971 / 01/01/2007		
Sentinta Civila nr. 6477/C/2006 emis de Tribunalul Comercial Cluj;		
B7	se noteaza sentinta nr. 6477/c/2006 dos. Cu 636/2005 nr. Unic 639/1285/2005- Tribunalul Comercial Cj	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9411)	
62102 / 08/05/2014		
Actiune In Instanta nr. 2728/117/2014, din 08/05/2014 emis de TRIBUNALUL CLUJ;		
B16	Se notează Cererea de chemare în judecata înregistrata la Tribunalul Cluj sub nr 2728/117/2014, formulata de Agroindustriala SA in calitate de reclamanta, impotriva paratei SC. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII SA. CLUJ-NAPOCA având ca obiect repunerea părților în situația anterioară prin restituirea imobilului de sub A1, accesiunea și predarea construcțiilor de sub A.1, stingerea dreptului de ipotecă de sub C1, C17, stingerea interdicțiilor de sub B10, inopozabilitatea promisiunii unilaterale de vânzare de sub B6, și actualizarea situației de carte funciară corespunzător acestor noi realități juridice	A1, A1.1
73842 / 21/04/2016		
Actiune In Instanta nr. 23842/211/2015, din 30/12/2015 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA (actiune in instanta nr. 23842/211/2015/24-02-2016 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA;);		
B18	se notează acțiunea civilă înregistrată sub nr.23842/211/30.12.2015 și precizarea de acțiune civilă înregistrată sub nr.23842/211/24.02.2016 la Judecătoria Cluj-Napoca înaintată de Comisia Locală Florești pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor în contradictoriu cu pârâții Comisia Locală pentru înventarierea terenurilor Florești, Comisia Județeană Cluj pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, SC Polus Transilvania Companie de Investiții SA, SC Agroindustriala SA Cluj-Napoca, Orszagos Takarekpenztar es Kereskedelmi Bank RT, Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, având ca obiect rectificare de carte funciară	A1, A1.1
145450 / 25/08/2016		
Actiune In Instanta nr. 6006/211, din 07/04/2016 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B19	- se notează acțiunea civilă înregistrată sub nr. 6006/211/07.04.2016 la Judecătoria Cluj-Napoca înaintată de CHERECHES VASILE, SIMON VIORICA, SUSA ADRIANA , MIHUT LUCRETIA și alți prin mandatar avocat CLAUDIA DRAGAN c/a Comisia Locală pentru înventarierea terenurilor Florești,Comisia Locală Florești pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, Comisia Județeană Cluj pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, SC Polus Transilvania Companie de Investiții SA, SC Agroindustriala SA Cluj-Napoca, Orszagos Takarekpenztar es Kereskedelmi Bank RT, OTP BANK NYRT, SC AS Tourism SRL, Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice,având ca obiect reconstituire drept de proprietate și rectificare de carte funciară	A1, A1.1
210122 / 28/10/2019		
Actiune In Instanta nr. DOS. NR. 6323/117/2016, din 04/05/2017 emis de TRIBUNALUL CLUJ; Actiune In Instanta nr. DOS. NR. 6323/117/2016, din 23/12/2016 emis de TRIBUNALUL CLUJ; Hotarare Judecatoreasca nr. COPIA MINUTEI SENTINTEI CIVILE NR. 308/2019, din 20/06/2019 emis de TRIBUNALUL CLUJ; Act Administrativ nr. 288360, din 09/11/2016 emis de MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE DIRECTIA GENERALA JURIDICA; Act Administrativ nr. 319297, din 27/06/2019 emis de MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE DIRECTIA GENERALA JURIDICA; Act Administrativ nr. 290456, din 04/05/2017 emis de MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE DIRECTIA GENERALA JURIDICA;		
B24	se notează acțiunea civilă înregistrată de către Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice la Tribunalul Cluj, cu nr. 6323/117/23.12.2016 și cererea modificatoare a acesteia, în contradictoriu cu SC. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII SA. CLUJ-NAPOCA, SC Agroindustriala SA, Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară Cluj, Stațiunea Didactică și Experimentală Mănăștur, având ca obiect rectificarea cărții funciare în sensul înscrierii dreptului de proprietate al Statului Român	A1, A1.1
94972 / 30/04/2024		
Act Administrativ nr. 443988, din 29/04/2024 emis de Primarul Municipiului Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 476602/455, din 18/04/2023 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 94972, din 16/05/2024 emis de OCPI CLUJ; Act Administrativ nr. 94972, din 16/05/2024 emis de OCPI CLUJ; Inscris Sub Semnatura Privata nr. -, din 30/04/2024 emis de Komora Engineering SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. -, din 16/05/2024 emis de Komora Engineering SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. -, din 30/04/2024 emis de Komora Engineering SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. -, din 30/04/2024 emis de Komora Engineering SRL; Act Normativ nr. 1327, din 28/12/2023 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 0404476, din 08/05/2007 emis de ANAF; Inscris Sub Semnatura Privata nr. -, din 16/05/2024 emis de Komora Engineering SRL;		
B25	se notează suprapunerea parțială a imobilului din acest CF , peste coridorul de expropriere pentru obiectivul de investiții " Tren Metropolitan Gilău-Florești-Cluj Napoca-Baciu-Apahida-Jucu-Bonțida-etapa I" înscris în cartea funciară nr. 88170 FLOREȘTI, număr cadastral 88170	A1, A1.1
125670 / 14/06/2024		
Act Administrativ nr. 634, din 03/06/2024 emis de CNAIR SA; Act Administrativ nr. 125670, din 20/06/2024 emis de OCPI CLUJ NAPOCA semnat dig.in 28.06.2024; Inscris Sub Semnatura Privata nr. LISTA PROP PUBLICA, din 21/12/2023 emis de MARIAN CORNEL DOBRA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. A16, din 14/06/2024 emis de MARIAN CORNEL DOBRA; Act Normativ nr. 1304, din 21/12/2023 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. A13-15, din 14/06/2024 emis de MARIAN CORNEL DOBRA;		
B26	se notează suprapunerea parțială a imobilului din acest CF peste coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes național " "Drum Transregio Feleac TR 35, Etapa I Centura Metropolitană TR 35și Drumuri de Legătură", Județul Cluj.", înscris în cartea funciară nr. 88349 UAT FLOREȘTI, număr cadastral 88349	A1, A1.1
234077 / 05/11/2024		
Certificat Grefa nr. 5932/117/2024, din 01/11/2024 emis de TRIBUNALUL CLUJ;		
B31	Se noteaza Actiunea civila inregistrata Tribunalul Cluj in dosar nr 5932/117/2024 din 01.11.2024 formulata de Statul Roman prin Ministerul Finantelor- Administratia judeteana a finantelor publice Cluj in contradictoriu cu Popus Transilvania Compania de Investitii SA Cluj Napoca avand ca obiect constatare nulitate act juridic, potrivit fisei dosarului din sistem Ecris, anexate, in procedura prealabila	A1, A1.1
42567 / 26/02/2025		

CONFORM CU ORIGINALUL
ELMAT S.A. CLUJ NAPOCA

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
Act Administrativ nr. 237, din 02/07/2024 emis de PRIMARIA COMUNEI FLORESTI;		
B33	Se notează autorizația de construire nr. 237 din 02.07.2024 emis de PRIMARIA COMUNEI FLORESTI, pentru lucrări de remodelări interioare și exterioare spații comerciale parter și etaj, amenajare recepție marfă, construire rampă livrare în cadrul corpului C.	A1, A1.1
42637 / 26/02/2025		
Act Administrativ nr. autorizatie de construire nr 236, din 02/07/2024 emis de PRIMARIA FLORESTI; Act Administrativ nr. CERTIFICAT CONSTATAOR NR 401240, din 06/02/2025 emis de ORC; Act Administrativ nr. AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE NR 1, din 09/01/2025 emis de PRIMARIA FLORESTI;		
B34	Se notează autorizația de construire nr. 236 din 02.07.2024 emis de PRIMARIA COMUNEI FLORESTI, pentru lucrări de remodelări interioare și exterioare spații comerciale parter și etaj, amenajare recepție marfă, construire rampă livrare în cadrul corpului C.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
34600 / 07/04/2009		
Contract De Locatiune nr. 2304/2006 emis de notar Avram Daniel;		
C2	Se noteze contractul de locatiune cu incheiere de legalizare de semnatura nr. 2304/2006- BNP AVRAM DANIEL modificat prin actul aditional cu incheiere de legalizare de semnatura nr. 13966/2007- BNP POPOVICI ALEXANDRA si prin actul aditional nr.2 incheiat la 19.12.2008, incheiat intre Polus Transilvania Companie de Investitii SA in calitate de locator si Carrefour Romania SA in calitate de locatar, avand ca obiect inchirierea unui spatiu construit in incinta Centrului comercial pe o durata de 22 ani de la data deschiderii oficiale.	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9411)	
110411 / 04/10/2010		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 18/06/2010 emis de FLORIAN NITU,FABRICE MARCEL DOMINIQUE BECSHU;		
C3	se notează contractul de locaţiune cu atestare avocat Ormenean Andrei nr 3458/18.06.2010 , încheiat între proprietarul tabular SC POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTIŢII SA în calitate de proprietar /locator şi SC ROUMASPORT SRL în calitate de chiriaş/locatar, având ca obiect o suprafaţă de 3443 mp şi o durată de 30 ani de la data deschiderii magazinului din imobilul de sub A1	A1, A1.1
14756 / 10/02/2011		
Actiune In Instanta nr. 6625/1285/2006 Precizare a cererii de chemare în Judecată din data de, din 09/02/2011 emis de TRIBUNALUL COMERCIAL CLUJ;		
C4	Se NOTEAZĂ Precizare cererii de chemare în judecată din data de 09.02.2011 înregistrată la Tribunalul Cluj sub nr 6625/1285/2006 la Dosar 6625/1285/2006 de către reclamanta SC Agroindustriala SA , în contradictoriu cu pârâta SC. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII SA, având drept obiect constatarea nulităţii absolute a Actului de Parcelare şi CVC Autentificat sub nr. 1517 în data de 16.06.1999, privind imobilul teren de sub A1	A1
25977 / 09/03/2011	*Plangere impotriva incheierii nr. 25977/09.03.2011 inregistrata de SC POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTIŢII SA la data de 01.04.2011*	
Actiune In Instanta nr. 6625/1285/2006, din 09/02/2011 emis de TRIBUNALUL COMERCIAL CLUJ;		
C5	Se notează respingerea cererii de reexaminare a încheierii nr 14756/2011 introdusă de SC POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTIŢII SA prin Av Udrescu Adina	A1, A1.1
91160 / 10/08/2011		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 339, din 27/10/2006 emis de SC POLUS TRANSILVANIA COMP DE INVEST SA, SC SENSIB (inscris sub semnatura privata nr. ACT ADITIONAL NR 7/20-06-2011 emis de SC POLUS TRANSILVANIA C.I. SA, SC SENSIBLU SRL ;);		
C9	se notează respingerea cererii pentru notarea contractului de locaţiune în favoarea S C SENSIBLU SRL	A1, A1.1
91181 / 10/08/2011		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 338, din 27/10/2006 emis de SC POLUS TRANSILVANIA COMP.DE INVEST. SA, SC SENSIB (inscris sub semnatura privata nr. ACT ADIŢIONAL NR.5/20-06-2011 emis de SC POLUS TRANSILVANIA COMP.DE INVEST.SA, SC SENSIB;);		
C10	Se notează Contractul de închiriere nr SSB.338/27.10.2006 cu Încheiere de legalizare copie nr 3111/08.08.2011-NP Ionuţ Bogdan	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C10	Tărăcilă, încheiat între proprietarul tabular SC. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII SA. CLUJ-NAPOCA în calitate de locator şi SC SENSIBLU SRL în calitate de locatar pe o perioadă de 10 ani începând cu data predării 15.08.2007, având ca obiect Spaţiul cu nr de magazin C-171 cu suprafaţa de 76,53 mp	A1, A1.1
24676 / 25/02/2013		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FR, din 01/12/2011 emis de SC POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII SA,SC H&M HENNES & MAURITZ SRL;		
C16	se notează contractul de închiriere, încheiat între SC Polus Transilvania Companie de Investiţii SA, proprietar, şi SC H & M Hennes & Mauritz SRL, locatar, având ca obiect spaţiul G 385- G 399 cu suprafaţa totală de 1.506 mp, pe o perioadă de 5 ani de la data deschiderii, cu posibilitatea de prelungire	A1, A1.1
122584 / 07/10/2013		
Act Administrativ nr. ACT ADITIONAL NR.8, din 05/09/2013 emis de POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII SA,CARREFOUR ROMANIA SA;		
C18	Se notează Actul adiţional nr 8 la Contractul de închiriere nr 2304/27. 02.2006, act adiţional încheiat sub semnătură privată în data 05.09.2013, între POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTIŢII SA, în calitate de Locator şi CARREFOUR ROMANIA SA, în calitate de Locatar, având ca obiect calcularea valorii chiriei raportată la suprafaţa Hipermarketului, redusă în baza actului adiţional nr 7	A1, A1.1
118145 / 27/08/2014		
Act Administrativ nr. 2304, din 27/02/2006 emis de CARREFOUR ROMANIA SA (act notarial nr. 33/11-08-2014 emis de VALMAR IOANA; act notarial nr. 33/11-02-2006 emis de VALMAR IOANA;);		
C24	Se notează Actul adiţional nr. 10 la Contractul de închiriere nr 2304/27.02.2006, act adiţional încheiat sub semnătură privată în data 01.08.2014, între POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTIŢII SA, în calitate de Locator şi CARREFOUR ROMANIA SA, în calitate de Locatar, având ca obiect determinarea suraferei Hipermarketului și a Curții de Serviciu precum și recalcularea chiriei, a cheltuielilor comun și a altor obligațiil financiare	A1, A1.1
64544 / 29/04/2015		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CONTRACT DE INCHIERE 452, din 17/07/2013 emis de SC POLUS TRANSILVIA COMPANIE DE INVESTITII SA, SC INTERTOY ZONE SRL (inscris sub semnatura privata nr. PV DE PREDARE PRIMIRE 315/01-09-2012 emis de SC POLUS TRANSILVANIA CI SA, SC INTERTOY ZONE SRL;);		
C26	Se notează contractul de închiriere nr.452/17.07.2013 încheiat între SC POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTIŢII SA - proprietar și SC INTERTOY ZONE SRL - locatar, având ca obiect o suprafață de 237 mp identificată prin număr magazin C-149- conform Anexei 2, pe o perioadă de 5 ani, începând din data de 02.09.2013	A1, A1.1
84859 / 29/05/2015		
Act Administrativ nr. ACT DIŢIONAL NR.11 LA CONTRACTUL DE INCHIRIERE NR.2304/27.02.2006 - ÎNCHEIERE DE DATĂ CERTĂ NR.04, din 06/03/2015 emis de VALMAR IOANA;		
C27	se noteaza actul adițional nr. 11 la contractul de închiriere nr. 2304/27.02.2006 încheiat intre POLUS TRNSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII SA- locator și CARREFOUR ROMANI SA- locatar	A1, A1.1
157875 / 23/09/2015		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. ACT ADITIONAL LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE DIN DATA DE 07.09.2010, din 18/01/2012 emis de SC POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTII SA, SC C&A MODA RETAIL SRL;		
C28	se notează ACTUL ADITIONAL sub semnătură privată, nr. 1 , LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE DIN DATA DE 07.09.2010, din 18.01.2012, încheiat între SC POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTII SA, proprietar și SC C&A MODA RETAIL SRL, chiriaș, pentru o perioadă de 10 ani	A1, A1.1
176247 / 22/10/2015		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE INCHIRIERE PENTRU SPAȚII DE DESFACERE, din 30/03/2015 emis de SC POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII SA, LC WAIKIKI RETAIL RO SRL (Act adițional nr 1 din data 30.03.2015 la CONTRACT DE INCHIRIERE PENTRU SPAȚII DE DESFACERE, din 30.03.2015, emis de SC POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII SA, LC WAIKIKI RETAIL RO SRL);		
C29	Se notează CONTRACTUL DE INCHIRIERE PENTRU SPAȚII DE DESFACERE, din 30.03.2015 și Actul adițional nr 1 din data 30.03.2015 la CONTRACT DE INCHIRIERE PENTRU SPAȚII DE DESFACERE, din 30.03.2015, ambele încheiate între SC POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII SA, în calitate de proprietar și LC WAIKIKI RETAIL RO SRL, în calitate de locatar, având ca obiect închirierea spațiilor cu o suprafață de 1269 mp, identificate prin	A1, A1.1

CONFORM CU ORIGINALUL
Semnătura în sistem dualist
ELMAT S.A.
CLUJ-NAPOCA

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C29	numărul de magazin G-423 - G-425, care se va putea extinde cu o suprafață suplimentară de 378 mp, suprafața care se va adăuga suprafeței inițiale, pe o perioadă de 10 ani, cu începere de la data predării spațiului	A1, A1.1
118074 / 05/07/2016		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CONTRACT DE INCHIRIERE, din 01/12/2011 emis de SC POLUS TRANSILVANIA COMPANIA DE INVESTITII SA, H&M HENNES & MAURITZ SRL;		
C31	Se notează contractul de închiriere încheiat între proprietarul tabular SC POLUS TRANSILVANIA COMPANIA DE INVESTITII SA, în calitate de locator și SC H&M HENNES & MAURITZ SRL în calitate de locatar, având ca obiect Spațiul nr G385-G399 marcat pe planul general și pe planul secțiune constituind Anexele 2 și 3 la Contract, spațiu total de circa 1.506 mp pe o perioadă de 5 ani de la data deschiderii respectiv 24.08.2012 dar nu mai târziu de 08.09.2012	A1, A1.1
175397 / 13/09/2019		
Act Administrativ nr. 439, din 02/04/2013 emis de SC POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII SA -SC TOURING EUROPABUS ROMANIA SRL; Act Administrativ nr. 25 ACT ADITIONAL NR4, din 06/02/2019 emis de SC POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII SA -SC TOURING EUROPABUS ROMANIA SRL;		
C38	se noteaza contractul de inchiriere pentru spatii de desfacere nr. 439/02.04.2013 incheiat intre POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII SA- proprietar si SC TOURING EUROPABUS ROMANIA SRL- locatar avand ca obiect spatiul E-241 si actul aditional nr. 1/2013, 2/2018, 3/2018, 4/2019, 5/2019 la contractul de inchiriere nr. 439 din 02.04.2013 incheiat intre POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII SA- proprietar si SC TOURING EUROPABUS ROMANIA SRL- chirias, TRAVEL BRANDS SA- noul chirias	A1, A1.1
242751 / 06/11/2025		
Act Administrativ nr. AC NR 237, din 02/07/2024 emis de PRIMARIA FLORESTI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CONTRACT FN, din 01/03/2024 emis de POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A., ACI CLUJ S. A.; Act Administrativ nr. 2487, din 15/05/2025 emis de S.C. ACI CLUJ S.A.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. NOTA, din 06/11/2025 emis de S.C. ACI CLUJ S.A.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ACT ADITIONAL NR. 1, din 26/07/2024 emis de POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A., ACI CLUJ S.A.;		
C45	Inscrierea provizorie, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:3281953.35 EUR+ TVA	A1.1
	1) **ACI CLUJ SA**	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 4622/3/1	277.011	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	altele	DA	277.011	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 4622/3/1	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	TEREN DE CONSTRUCTII SITUAT IN INTRAVILAN STR. D.N. 1, E60 F.NR. SUD – AZI - STRADA AVRAM IANCU NR.492 – 500 Teren de constructie,situat in intravilan,str.D.N 1E60,f.n SUD,azi str.A.Iancu,nr.492-500 cu constructie Complex Comercial Polus Center,compus din 1.Cladire principala –formata din 3corpuri principale si 2 corpuri de legatura-structura din prefabricat pe fundatii pahar din beton monolit, acoperis din tabla cutata,inchideri laterale din casete de tabla tip Lindab,sistem Aquapanel si perete de structura de aluminiu si sticla, geamuri si usi tamplarie de aluminiu si geam termopan,compusa din Corp A-16251mp Corp B-26230mp,din care magazin Carrefour 14844mp Corp C-16290mp Strazi interioare si foodcourturi-7504mp Coridoare de evacuare-1156mp Winfangu-ri-146mp Grupuri sanitare si wc+uri-670mp Birouri-592mp Spatii intretinere -241mp Corp X si corp Y ,holuri si piete -7550mp Dispecerat-186mp 2.Cladire Corp D,adapost AC,gospodarie de apa pentru incendiu si gospodarie de apa potabila , cladire de tip ingropat-1335mp 3.Cladire statie de transformare 4.Platforme si parcari 5.Drumuri perimetrale 6.Zid de spijin din beton

CONFORM CU ORIGINALUL

ELMAT S.A.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
24/08/2026, 11:21

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

club seven

ELMAT S.A.
PROGRAM DE
FUNCTIONARE
NON-STOP

club seven

ELMAT S.A.
PROGRAM DE
FUNCTIONARE
NON-STOP

club seven


seven
ES Design B

seven
club
SOVENIR
ES Design Blanuri Naturale
KIDDY PARK
ES Design
naturale

Digitally signed by ISUCJ
Date: 2025.08.25 14:08:03 EEST
Reason: Vizat spre neschimbare
Location: Autorizatia nr. 1128/25/SU-CJ din 20.08.2025

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
"AVRAM IANCU" AL JUDEȚULUI CLUJ

AUTORIZAȚIE
de securitate la incendiu
nr. 1128/25/SU-CJ din 20.08.2025

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 22811329 din 05.08.2025, adresată de S.C. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTIȚII S.A cu domiciliul/sediul în COMUNA FLOREȘTI, SAT FLOREȘTI, STR. AVRAM IANCU, NR. 492-500, JUDEȚUL CLUJ, codul poştal ..., telefon ..., fax ..., e-mail ... în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1492/2004 *privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesioniste*, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 307/2006 *privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și ale Hotărârii Guvernului nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, cu modificările și completările ulterioare, se autorizează din punctul de vedere al securității la incendiu construcția/amenajarea/instalația aferentă construcției:

AMENAJARE INTERIOARĂ A SPAȚIULUI COMERCIAL LA NIVELUL PARTERULUI ȘI ETAJULUI, ÎN INCINTA CENTRULUI COMERCIAL VIVO CLUJ – „PRIMARK"

amplasată în COMUNA FLOREȘTI, SAT FLOREȘTI, STR. AVRAM IANCU, NR. 492-500, JUDEȚUL CLUJ, codul poştal ....

Autorizația este valabilă numai însoțită de documentele vizate spre neschimbare care au stat la baza emiterii acesteia.

Prezenta autorizație își pierde valabilitatea în condițiile art. 30^3 alin. (2) din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu cele ale art. 27 din Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin Ordinul ministrului afacerilor interne nr. 180/2022.

p.f. D. INSPECTOR ȘEF
Colonel

Gabriel DRÎNDA

CONFORM CU ORIGINALUL
Societate administrată în sistem dualist
ELMAT S.A.
CLUJ-NAPOCA

Exemplar 1

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„AVRAM IANCU" AL JUDEȚULUI CLUJ

AUTORIZAŢIE
de securitate la incendiu
nr. 1218/19/SU-CJ din 31.12.2019

Ca urmare a cererii înregistrate la nr. 1218/19/SU-CJ din 05.12.2019, adresată de S.C. POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTIȚII S.A. cu domiciliul/sediul în judeţul CLUJ, municipiul/oraşul/comuna FLOREȘTI, sat/sector ..., str. AVRAM IANCU, nr. 492-500, bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., codul poştal ...., telefon ..., fax ..., e-mail ....,

în baza prevederilor art.11 lit.e) din Hotărârea Guvernului nr.1492/2004 privind principiile de organizare, funcţionarea şi atribuţiile serviciilor de urgenţă profesioniste, ale Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, şi ale Hotărârii Guvernului nr. 571/2016, se certifică realizarea măsurilor de securitate la incendiu la construcţia/ amenajarea/ instalaţia aferentă construcţiei:

RECOMPARTIMENTARE ȘI EXECUȚIE SPAȚII
ÎN INCINTA CENTRULUI COMERCIAL VIVO! CLUJ NAPOCA

amplasat/amplasată în judeţul CLUJ, municipiul/oraşul/comuna FLOREŞTI, sat FLOREŞTI, str. AVRAM IANCU, nr. 492-500, bl..., sc. ..., et. ..., ap. ..., codul poştal ....., telefon ....., fax ..., e-mail ....,

Prezenta autorizaţie îşi pierde valabilitatea în cazul în care construcţia/amenajarea nu mai corespunde condiţiilor pentru care a fost autorizată.

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezenta autorizaţie de securitate la incendiu.

Autorizaţia este valabilă numai însoţită de documentele vizate spre neschimbare care au stat la baza emiterii acesteia.

INSPECTOR ŞEF
General de brigadă

Ion MOLDOVAN

CONFORM CU ORIGINALUL

Societate administrată în sistem dualist ELMAT S.A. CLUJ-NAPOCA

Exemplar 1

ROMÂNIA

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
"AVRAM IANCU" AL JUDEȚULUI CLUJ

AUTORIZAȚIE
de securitate la incendiu
nr. 207147 din 14.11.2007

Ca urmare a cererii înregistrate la nr. 207147 din 14.11.2007, adresată de S.C. POLUS TRANSILVANIA C.I. S.R.L., cu domiciliul/sediul în județul ..., municipiul/orașul/comuna CLUJ-NAPOCA, sectorul/satul.., str. REPUBLICII, nr. 109, bl. ..., sc..., et..., ap. 5, codul poștal ....., telefon 0264-450822, fax ....., e-mail ...,

în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492/2004 privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesioniste, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare, și ale Hotărârii Guvernului nr. 1739/2006, se certifică realizarea măsurilor de prevenire și stingere a incendiilor la:

Complex comercial POLUS – cu excepția corp C5 (CINEMA MULTIPLEX)

amplasat/amplasată în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna FLOREȘTI, sectorul/satul ..., str. Avram Iancu, nr. 492-500, bl. .., sc...., et. ..., ap....., codul poștal ....., telefon..., fax ..... .

Prezenta autorizație își pierde valabilitatea în cazul în care construcția/amenajarea nu mai corespunde condițiilor pentru care a fost autorizată.

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezenta autorizație de securitate la incendiu.

Autorizația este valabilă numai însoțită de documentele vizate spre neschimbare care au stat la baza emiterii acesteia.

CONFORM CU ORIGINALUL

Inspector-șef,
Colonel
ȘOMLEA VASILE

ELMA S.A.

CBRE Real Estate Consultancy SRL
CUI: RO9730670 | Nr.Inreg.Reg.Com: J40/6638/1997
Calea Floreasca nr. 165, One Tower, Etaj 14, Bucuresti, Sectorul 1
Tel: +40 (21) 313 1020
www.cbre.ro

Către : Chiriașii Centrului Comercial VIVO! Cluj-Napoca

Ref. la: Contract Servicii Curațenie și Salubritate

Data : 29.07.2025

S.C. POLUS TRANSILVANIA C.I. S.A.
INTRARE Nr. 395
IEȘIRE
Ziua 29 Luna 07 Anul 2025

Subscrisa POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII SA cu sediul în Florești, str. Avram Iancu, nr. 492 – 500, jud. Cluj, având CUI RO 9693652 si înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub numărul de înregistrare J12/1492/1997, reprezentata prin CBRE REAL ESTATE CONSULTANCY S.R.L., având sediul Romania, București, sector 1, Calea Floreasca, Nr. 165, Clădirea One Tower of Bucharest, Spatiul Nr. 1, Biroul Nr. 1, Etaj 14, înmatriculata la Registrul Comerțului cu numărul de înregistrare J40/6638/1997, Cod Fiscal de Înregistrare Nr: RO 9730670, prin Dna. Larisa Burca, in calitate de împuternicit,

Formulăm cu respect, prezenta

ADRESĂ

Prin care vă aducem la cunoștință că între **POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.** și societatea **LUNA CLEANING MAGIC SRL** există un contract în derulare de Prestare a Serviciilor de Curațenie, contract cu nr.118 din data de 21.12.2022 .

De asemenea, societatea **LUNA CLEANING MAGIC SRL** are încheiat un contract pentru servicii de Salubritate cu societatea **SUPERCOM SRL** , contract Seria-Nr.: CJL102FLRAE-00264 din data de 01.02.2023, în locația : VIVO!Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 492 – 500, loc. Florești, jud. Cluj.

În speranța unei bune colaborări, vă asigurăm de întreaga noastră considerație.

CONFORM CU ORIGINALUL
ELMAT S.A. Societate administrată în sistem dualist CLUJ-NAPOCA
POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A. CLUJ POLUS S.A.

Cu stimă,

POLUS TRANSILVANIA COMPANIE DE INVESTITII S.A.

prin CBRE REAL ESTATE CONSULTANCY S.R.L.

prin împuternicit Larisa Burca

ROMANIA
COMUNA FLORESTI - JUDETUL CLUJ
Cod Fiscal: 4485391
STR. Avram Iancu 170, Floresti 407280
Tel.: 0264-265101 Fax: 0264-265002

Nr Registratură: 2026-76884 / 03.09.2026

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE JURIDICE PRIVIND IMPOZITELE, TAXELE LOCALE ŞI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL *

Model 2016 ITL 013

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **BIKALI ALMASAN SANDOR**, nr. **2026-76884** din data de **03.09.2026** cu domiciliul în **CLUJ NAPOCA, STR VIILOR NR 7**, legitimat(ă) prin actul de identitate BI seria CJ, nr. 399501, cu CUI 1651121120641, având calitatea de Imputernicit şi a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităţilor adminstraţiei publice locale la nr. de rol nominal unic se atestă următoarele:

Denumire **ELMAT SA** , cu sediul în **STR. GHEORGHE DOJA BL. 44, CLUJ NAPOCA JUD CLUJ,** CIF **4835284** , Registrul Comerţului **J1993003477120** , figurează în evidenţele fiscale cu bunuri *3).

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, nu figurează în evidenţele compartimentului fiscal cu creanţe bugetare de plată către bugetul local, conform evidenţelor existente la data întocmirii.

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii de lichidare /dizolvare /fuziune /absorţie /divizare /privatizare certificatul se eliberează debite. În documentul de finalizare a procedurii se înscriu în sarcina cui rămân debitele, iar documentul care se comunică, în copie, anului fiscal.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: **PRIMARIA FLORESTI-AUTORIZATIE DE FUNCTIONARE**

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul.

Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr.207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate şi nu conferă această calitate.
Alte menţiuni ale organului fiscal local:
Termenul de valabilitate: **30 de zile de la data emiterii**

Întocmit azi, 03.09.2026
Inspector, COJOCEA ALEXANDRA

JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI
COMPARTIMENT TAXE ȘI IMPOZITE
COJOCEA ALEXANDRA CRISTINA

*1) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecătoresti/bancari, lichidatori,notari
*2) Figurează în evidenţele fiscale cu următoarele bunuri/ ..proprietate-folosinţă din data .../ alte situaţii
*3) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă a certificatului de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea antet și va purta semnăturile și ștampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.
*) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera şi în format electronic.

Certificat de atestare fiscală nr. 2026-76884 / 03.09.2026, tipărit de COJOCEA ALEXANDRA la data de 03.09.2026
Datele cu caracter personal sunt prelucrate de către unitatea noastră potrivit Regulamentului nr. 679/2016 al UE, privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, în scopul îndeplinirii unei obligații legale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita dreptul de acces la date, rectificare, ștergere, restricționare și/sau opoziția prelucrării, în condițiile RGDP nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul unității noastre.
Aveți dreptul de a depune o plângere în fața unei autorități de supraveghere și dreptul de a introduce o cale de atac în justiție.