

ACTUL CONSTITUTIV
al societatii STAR INVEST IMOBILIARE S.A.

Incheiat la data de 30.07.2026

CAPITOLUL I

DENUMIREA, FORMA JURIDICA, SEDIUL SOCIAL, DURATA SOCIETATII

Art. 1 DENUMIREA SOCIETATII

- 1.1 Denumirea Societatii este **STAR INVEST IMOBILIARE S.A.**, asa cum a fost rezervata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. **1290157** din 25.03.2026.
- 1.2 In toate documentele, reclamele, publicatiile si documentatia emise de Societate se vor preciza denumirea acesteia, cuvintele "societate pe actiuni" sau initialele acesteia "SA", sediul social, numarul de ordine in registrul comertului, codul unic de inregistrare si capitalul social subscris si varsat.

Art. 2 FORMA JURIDICA

Societatea este infiintata ca societate pe actiuni, persoana juridica romana, care isi desfasoara activitatea in conformitate cu legile din Romania si cu prezentul Act Constitutiv.

Art. 3 SEDIUL SOCIAL

- 3.1 Sediul social al Societatii este in **Cluj Napoca, Calea Motilor nr. 119, Judetul Cluj**. Sediul Societatii poate fi schimbat la alta adresa din Romania, pe baza unei hotarari adoptate de Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor Societatii.
- 3.2 Societatea poate infiinta si desfiinta sucursale, agentii, reprezentante, puncte de lucru si alte birouri auxiliare, precum si filiale, in tara si in strainatate, cu respectarea legislatiei romane.
- 3.3 Infiintarea de sucursale, agentii, reprezentante, puncte de lucru si alte birouri auxiliare fara personalitate juridica, numirea si/sau inlocuirea directorilor sediilor secundare respective si orice alta modificare a statutului juridic al acestor sedii secundare vor fi decise si aprobate de Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor Societatii, daca nu se prevede altfel in prezentul Act Constitutiv.

Art. 4 DURATA SOCIETATII

Societatea se constituie pentru o durata **nedeterminata**.

CAPITOLUL II

OBIECTUL DE ACTIVITATE

Art. 5 OBIECTUL PRINCIPAL DE ACTIVITATE

- 5.1 Domeniul principal de activitate al Societatii va consta in **CAEN 682 Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate**.
- 5.2 Obiectul principal de activitate este **6820 Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate**

Art. 6 ACTIVITATI SECUNDARE

Societatea va desfasura urmatoarele activitati secundare:

- 5590 - Alte servicii de cazare
- 6811 - Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii
- 6831 - Servicii de intermediere a tranzactiilor imobiliare
- 6832 - Alte activitati pentru tranzactii imobiliare pe baza de comision sau contract

CAPITOLUL III
CAPITAL SOCIAL. ACTIUNI

Art. 7 CAPITALUL SOCIAL

7.1 Capitalul social subscris si varsat al societatii este in valoare de 55.051.308,60 lei, fiind impartit intr-un numar de 275.256.543 actiuni nominative, ordinare, dematerializate, cu o valoare nominala de 0,20 RON/actiune.

Majorarea capitalului social a fost realizata prin emiterea unui numar de 198.700.071 actiuni noi, nominative, ordinare si dematerializate, cu valoare nominala de 0,20 RON/actiune, in conformitate cu Hotararea AGEA nr. 5 din data de 20.11.2025 si Decizia Administratorului Unic nr. 1/28.05.2026.

Capitalul social al societatii este constituit din:

- 45.480.851,60 lei aport in numerar; si
- 9.570.457 lei, echivalentul a 1.967.570 EUR la cursul BNR din data de 23.09.2020 de 1 EUR = 4,8641 RON, reprezentand aport in natura, dupa cum ureaza:

1. **Apartamentul nr. 41** situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, **BLOC Corp 26** (denumire comerciala **C59**), **ETAJ 4**, avand **numar cadastral 273529-C1-U18**, inscris in Cartea Funciara nr. 273529-C1-U18 a Mun. Bucuresti, sector 1, compus din 4 (patru) camere de locuit, bucatarie, grup sanitar, sas, sas, sas, baie, baie si terasa, avand o suprafata **utila de 89,32m.p.** si o suprafata totala de **102,64m.p.**, impreuna cu cota-parte indiviza de **0,0543/1** din partile si dependintele comune ale imobilului-bloc si o cota indiviza de teren aferent in suprafata de **20,31 m.p.**, avand **numar cadastral 273529**, inscris in Cartea Funciara nr. 273529 a Mun. Bucuresti, sector 1, impreuna cu:
 - (i) cota-parte indiviza de 0,8834% (41,97 mp) din terenul drum de acces (**Lot 246**), situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, in suprafata masurata de 4.751m.p. (4.751m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273540**, inscris in Cartea Funciara nr. **273540** a Mun. Bucuresti sector 1;
 - (ii) cota-parte indiviza de 9,0909% (3,0000 m.p.) din tronson utilitati (**Lot 245**), **Tronson Slaba T.-6**, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din **teren** in suprafata masurata de 33m.p. (33m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273539**, inscris in Cartea Funciara nr. **273539** a Mun. Bucuresti sector 1 (*evaluat la suma de 630.995 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 3155 lei*);
2. **Apartamentul nr.43** situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, **BLOC Corp 26** (denumire comerciala **C59**), **ETAJ 4**, avand **numar cadastral 273529-C1-U20**, inscris in Cartea Funciara nr. 273529-C1-U20 a Mun. Bucuresti, sector 1, compus din 4 (patru) camere de locuit, bucatarie, grup sanitar, sas, sas, sas, baie, baie si terasa, avand o suprafata **utila de 88,97m.p.** si o suprafata totala de **102,29m.p.**, impreuna cu cota-parte indiviza de **0,0541/1** din partile si dependintele comune ale imobilului-bloc si o cota indiviza de teren aferent in suprafata de **20,23 m.p.**, avand **numar cadastral 273529**, inscris in Cartea Funciara nr. 273529 a Mun. Bucuresti, sector 1, impreuna cu :
 - (i) cota-parte indiviza de 0,8802% (41,82 mp) din terenul drum de acces (**Lot 246**), situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, in suprafata masurata de 4.751m.p. (4.751m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273540**, inscris in Cartea Funciara nr. **273540** a Mun. Bucuresti sector 1;
 - (ii) cota-parte indiviza de 9,0909% (3,0000 m.p.) din tronson utilitati (**Lot 245**), **Tronson Slaba T.-6**, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din **teren** in suprafata masurata de 33m.p.

(33m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273539**, inscris in Cartea Funciara nr. **273539** a Mun. Bucuresti sector 1 (*evaluat la suma de 655.131 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 3276 lei*).

3. **Apartamentul nr.51** situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, **BLOC Corp 26** (denumire comerciala **C59**), **ETAJ 5**, avand numar cadastral **273529-C1-U22**, inscris in Cartea Funciara nr. 273529-C1-U22 a Mun. Bucuresti, sector 1, compus din 4 (patru) camere de locuit, bucatarie, grup sanitar, sas, sas, sas, baie, baie si terasa, avand o suprafata **utila de 89,32m.p.** si o suprafata totala de **102,64m.p.**, impreuna cu cota-parte indiviza de **0,0543/1** din partile si dependintele comune ale imobilului-bloc si o cota indiviza de teren aferent in suprafata de **20,31 m.p.**, avand numar cadastral **273529**, inscris in Cartea Funciara nr. 273529 a Mun. Bucuresti, sector 1, impreuna cu :
- (i) cota-parte indiviza de 0,8834% (41,97 mp) din terenul drum de acces (**Lot 246**), situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, in suprafata masurata de 4.751m.p. (4.751m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273540**, inscris in Cartea Funciara nr. **273540** a Mun. Bucuresti sector 1;
 - (ii) cota-parte indiviza de 9,0909% (3,0000 m.p.) din tronson utilitati (**Lot 245**), **Tronson Slaba T.-6**, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din **teren** in suprafata masurata de 33m.p. (33m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273539**, inscris in Cartea Funciara nr. **273539** a Mun. Bucuresti sector 1 (*evaluat la suma de 630.995 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 3155 lei*)
4. **Apartamentul nr.53** situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, **BLOC Corp 26** (denumire comerciala **C59**), **ETAJ 5**, avand numar cadastral **273529-C1-U24**, inscris in Cartea Funciara nr. **273529-C1-U24** a Mun. Bucuresti, sector 1, compus din 4 (patru) camere de locuit, bucatarie, grup sanitar, sas, sas, sas, baie, baie si terasa, avand o suprafata **utila de 88,97m.p.** si o suprafata totala de **102,29m.p.**, impreuna cu cota-parte indiviza de **0,0541/1** din partile si dependintele comune ale imobilului-bloc si o cota indiviza de teren aferent in suprafata de **20,23 m.p.**, avand numar cadastral **273529**, inscris in Cartea Funciara nr. **273529** a Mun. Bucuresti, sector 1, impreuna cu:
- i) cota-parte indiviza de 0,8802% (41,82 mp) din terenul drum de acces (**Lot 246**), situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, in suprafata masurata de 4.751m.p. (4.751m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273540**, inscris in Cartea Funciara nr. **273540** a Mun. Bucuresti sector 1;
 - ii) cota-parte indiviza de 4,5454% (1,5000 m.p.) din tronson utilitati (**Lot 245**), **Tronson Slaba T.-6**, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din **teren** in suprafata masurata de 33m.p. (33m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273539**, inscris in Cartea Funciara nr. **273539** a Mun. Bucuresti sector 1 (*evaluat la suma de 655.121 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 3276 lei*).
5. **Apartamentul nr. 11** situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, **BLOC Corp 24** (denumire comerciala **C61**), **ETAJ 1**, avand numar cadastral **273526-C1-U6**, inscris in Cartea Funciara nr. 273526-C1-U6 a Mun. Bucuresti, sector 1, compus din 4 (patru) camere de locuit, bucatarie, grup sanitar, sas, sas, sas, baie, baie si terasa, avand o suprafata **utila de 89,71m.p.** si o suprafata totala de **103,03m.p.**, impreuna cu cota-parte indiviza de **0,0649/1** din partile si dependintele comune ale imobilului-bloc si o cota indiviza de teren aferent in suprafata de **24,29 m.p.**, avand numar cadastral

273526, inregistrat in Cartea Funciara nr. 273526 a Mun. Bucuresti, sector 1, impreuna cu:

- i) cota-parte indiviza de 1,0573% (50,23 mp) din terenul drum de acces (**Lot 246**), situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, in suprafata masurata de 4.751m.p. (4.751m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273540**, inregistrat in Cartea Funciara nr. **273540** a Mun. Bucuresti sector 1;
- ii) cota-parte indiviza de 3,5714% (2,9643 m.p.) din tronson utilitati (**Lot 239**), **Tronson Enel J.T.-2**, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din **teren** in suprafata masurata de 83m.p. (83m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273533**, inregistrat in Cartea Funciara nr. **273533** a Mun. Bucuresti sector 1 (*evaluat la suma de 655.121 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 3276 lei*).

6. **Apartamentul nr. 13** situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, **BLOC Corp 24** (denumire comerciala **C61**), **ETAJ 1**, avand numar cadastral 273526-C1-U8, inregistrat in Cartea Funciara nr. **273526-C1-U8** a Mun. Bucuresti, sector 1, compus din 4 (patru) camere de locuit, bucatarie, grup sanitar, sas, sas, sas, baie, baie si terasa, avand o suprafata **utila de 89,54m.p.** si o suprafata totala de **102,86m.p.**, impreuna cu cota-parte indiviza de **0,0648/1** din partile si dependintele comune ale imobilului-bloc si o cota indiviza de teren aferent in suprafata de **24,24 m.p.**, avand numar cadastral 273526, inregistrat in Cartea Funciara nr. **273526** a Mun. Bucuresti, sector 1, impreuna cu:

- i) cota-parte indiviza de 1,0556% (50,15 mp) din terenul drum de acces (**Lot 246**), situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, in suprafata masurata de 4.751m.p. (4.751m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273540**, inregistrat in Cartea Funciara nr. **273540** a Mun. Bucuresti sector 1;
- ii) cota-parte indiviza de 3,5714% (2,9643 m.p.) din tronson utilitati (**Lot 239**), **Tronson Enel J.T.-2**, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din **teren** in suprafata masurata de 83m.p. (83m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273533**, inregistrat in Cartea Funciara nr. **273533** a Mun. Bucuresti sector 1 (*evaluat la suma de 630.995 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 3155 lei*).

7. **Apartamentul nr.21** situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, **BLOC Corp 24** (denumire comerciala **C61**), **ETAJ 2**, avand numar cadastral 273526-C1-U10, inregistrat in Cartea Funciara nr. 273526-C1-U10 a Mun. Bucuresti, sector 1, compus din 4 (patru) camere de locuit, bucatarie, grup sanitar, sas, sas, sas, baie, baie si terasa, avand o suprafata **utila de 89,71m.p.** si o suprafata totala de **103,03m.p.**, impreuna cu cota-parte indiviza de **0,0649/1** din partile si dependintele comune ale imobilului-bloc si o cota indiviza de teren aferent in suprafata de **24,29 m.p.**, avand numar cadastral 273526, inregistrat in Cartea Funciara nr. 273526 a Mun. Bucuresti, sector 1, impreuna cu:

- i) cota-parte indiviza de 1,0573% (50,23 mp) din terenul drum de acces (**Lot 246**), situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, in suprafata masurata de 4.751m.p. (4.751m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273540**, inregistrat in Cartea Funciara nr. **273540** a Mun. Bucuresti sector 1;
- ii) cota-parte indiviza de 3,5714% (2,9643 m.p.) din tronson utilitati (**Lot 239**), **Tronson Enel J.T.-2**, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din **teren** in suprafata masurata de 83m.p. (83m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273533**, inregistrat in Cartea Funciara nr. **273533** a Mun.

Bucuresti sector 1, (evaluat la suma de 655.121 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 3276 lei).

8. **Apartamentul nr.23** situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, **BLOC Corp 24** (denumire comerciala **C61**), **ETAJ 2**, avand numar cadastral 273526-C1-U12, inscris in Cartea Funciara nr. **273526-C1-U12** a Mun. Bucuresti, sector 1, compus din 4 (patru) camere de locuit, bucatarie, grup sanitar, sas, sas, sas, baie, baie si terasa, avand o suprafata **utila de 89,88m.p.** si o suprafata totala de **103,20m.p.**, impreuna cu cota-parte indiviza de **0,0651/1** din partile si dependintele comune ale imobilului-bloc si o cota indiviza de teren aferent in suprafata de **24,33 m.p.**, avand numar cadastral 273526, inscris in Cartea Funciara nr. **273526** a Mun. Bucuresti, sector 1, impreuna cu :
- i) cota-parte indiviza de 1,0604% (50,38 mp) din terenul drum de acces (**Lot 246**), situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, in suprafata masurata de 4.751m.p. (4.751m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273540**, inscris in Cartea Funciara nr. **273540** a Mun. Bucuresti sector 1;
 - ii) cota-parte indiviza de 3,5714% (2,9643 m.p.) din tronson utilitati (**Lot 239**), **Tronson Enel J.T.-2**, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din **teren** in suprafata masurata de 83m.p. (83m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273533**, inscris in Cartea Funciara nr. **273533** a Mun. Bucuresti sector 1 (evaluat la suma de 630.995 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 3155 lei).
9. **Apartamentul nr.31** situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, **BLOC Corp 24** (denumire comerciala **C61**), **ETAJ 3**, avand numar cadastral 273526-C1-U14, inscris in Cartea Funciara nr. **273526-C1-U14** a Mun. Bucuresti, sector 1, compus din 4 (patru) camere de locuit, bucatarie, grup sanitar, sas, sas, sas, baie, baie si terasa, avand o suprafata **utila de 89,71m.p.** si o suprafata totala de **103,03m.p.**, impreuna cu cota-parte indiviza de **0,0649/1** din partile si dependintele comune ale imobilului-bloc si o cota indiviza de teren aferent in suprafata de **24,29 m.p.**, avand numar cadastral 273526, inscris in Cartea Funciara nr. **273526** a Mun. Bucuresti, sector 1, impreuna cu :
- i) cota-parte indiviza de 1,0573% (50,23 mp) din terenul drum de acces (**Lot 246**), situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, in suprafata masurata de 4.751m.p. (4.751m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273540**, inscris in Cartea Funciara nr. **273540** a Mun. Bucuresti sector 1;
 - ii) cota-parte indiviza de 3,5714% (2,9643 m.p.) din tronson utilitati (**Lot 239**), **Tronson Enel J.T.-2**, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din **teren** in suprafata masurata de 83m.p. (83m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273533**, inscris in Cartea Funciara nr. **273533** a Mun. Bucuresti sector 1, (evaluat la suma de 655.121 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 3276 lei).
10. **Apartamentul nr. 33** situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, **BLOC Corp 24** (denumire comerciala **C61**), **ETAJ 3**, avand numar cadastral 273526-C1-U16, inscris in Cartea Funciara nr. **273526-C1-U16** a Mun. Bucuresti, sector 1, compus din 4 (patru) camere de locuit, bucatarie, grup sanitar, sas, sas, sas, baie, baie si terasa, avand o suprafata **utila de 89,88m.p.** si o suprafata totala de **103,20m.p.**, impreuna cu cota-parte indiviza de **0,0651/1** din partile si dependintele comune ale imobilului-bloc si o cota indiviza de teren aferent in suprafata de **24,33 m.p.**, avand numar cadastral 273526, inscris in Cartea Funciara nr. **273526** a Mun. Bucuresti, sector 1, impreuna cu :

- i) cota-parte indiviza de 1,0604% (50,38 mp) din terenul drum de acces (**Lot 246**), situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, in suprafata masurata de 4.751m.p. (4.751m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273540**, inscris in Cartea Funciara nr. **273540** a Mun. Bucuresti sector 1;
 - ii) cota-parte indiviza de 3,5714% (2,9643 m.p.) din tronson utilitati (**Lot 239**), **Tronson Enel J.T.-2**, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din **teren** in suprafata masurata de 83m.p. (83m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273533**, inscris in Cartea Funciara nr. **273533** a Mun. Bucuresti sector 1 (*evaluat la suma de 630.995 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 3155 lei*).
- 11. Apartamentul nr. 41 situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, **BLOC Corp 24** (denumire comerciala **C61**), **ETAJ 4**, avand numar cadastral 273526-C1-U18, inscris in Cartea Funciara nr. 273526-C1-U18 a Mun. Bucuresti, sector 1, compus din 4 (patru) camere de locuit, bucatarie, grup sanitar, sas, sas, sas, baie, baie si terasa, avand o suprafata **utila de 89,71m.p.** si o suprafata totala de **103,03m.p.**, impreuna cu cota-parte indiviza de **0,0649/1** din partile si dependintele comune ale imobilului-bloc si o cota indiviza de teren aferent in suprafata de **24,29 m.p.**, avand numar cadastral 273526, inscris in Cartea Funciara nr. 273526 a Mun. Bucuresti, sector 1, impreuna cu :
 - i) cota-parte indiviza de 1,0573% (50,23 mp) din terenul drum de acces (**Lot 246**), situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, in suprafata masurata de 4.751m.p. (4.751m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273540**, inscris in Cartea Funciara nr. **273540** a Mun. Bucuresti sector 1;
 - ii) cota-parte indiviza de 3,5714% (2,9643 m.p.) din tronson utilitati (**Lot 239**), **Tronson Enel J.T.-2**, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din **teren** in suprafata masurata de 83m.p. (83m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273533**, inscris in Cartea Funciara nr. **273533** a Mun. Bucuresti sector 1, (*evaluat la suma de 655.121. LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 3276 lei*).
- 12. **Apartamentul nr. 43** situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, **BLOC Corp 24** (denumire comerciala **C61**), **ETAJ 4**, avand numar cadastral 273526-C1-U20, inscris in Cartea Funciara nr. 273526-C1-U20 a Mun. Bucuresti, sector 1, compus din 4 (patru) camere de locuit, bucatarie, grup sanitar, sas, sas, sas, baie, baie si terasa, avand o suprafata **utila de 89,88m.p.** si o suprafata totala de **103,20m.p.**, impreuna cu cota-parte indiviza de **0,0651/1** din partile si dependintele comune ale imobilului-bloc si o cota indiviza de teren aferent in suprafata de **24,33 m.p.**, avand numar cadastral 273526, inscris in Cartea Funciara nr. 273526 a Mun. Bucuresti, sector 1, impreuna cu :
 - i) cota-parte indiviza de 1,0604% (50,38 mp) din terenul drum de acces (**Lot 246**), situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, in suprafata masurata de 4.751m.p. (4.751m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273540**, inscris in Cartea Funciara nr. **273540** a Mun. Bucuresti sector 1;
 - ii) cota-parte indiviza de 3,5714% (2,9643 m.p.) din tronson utilitati (**Lot 239**), **Tronson Enel J.T.-2**, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din **teren** in suprafata masurata de 83m.p. (83m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273533**, inscris in Cartea Funciara nr. **273533** a Mun. Bucuresti sector 1, (*evaluat la suma de 630.995 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 3155 lei*).

13. **Apartamentul nr. 43** situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, **BLOC Corp 27** (denumire comerciala **A60**), **ETAJ 4**, avand **numar cadastral 273528-C1-U20**, inscris in Cartea Funciara nr. 273528-C1-U20 a Mun. Bucuresti, sector 1, compus din 3 (trei) camere de locuit, grup sanitar, bucatarie, dressing, baie si terasa, avand o suprafata **utila de 70,36m.p.** si o suprafata totala de **76,87m.p.**, impreuna cu cota-parte indiviza de **0,0424/1** din partile si dependintele comune ale imobilului-bloc si o cota indiviza de teren aferent in suprafata de **16,40 m.p.**, avand **numar cadastral 273528**, inscris in Cartea Funciara nr. 273528 a Mun. Bucuresti, sector 1, impreuna cu:
- i) cota-parte indiviza de 0,7148% (33,96 mp) din terenul drum de acces (**Lot 246**), situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, in suprafata masurata de 4.751m.p. (4.751m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273540**, inscris in Cartea Funciara nr. **273540** a Mun. Bucuresti sector 1;
 - ii) cota-parte indiviza de 9,0909% (3,1818 m.p.) din tronson utilitati (**Lot 242**), **Tronson Slaba T.-3**, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din **teren** in suprafata masurata de 35m.p. (35m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273536**, inscris in Cartea Funciara nr. **273536** a Mun. Bucuresti sector 1, *(evaluat la suma de 489.106 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 2446 lei).*
14. **Apartamentul nr. 53** situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, **BLOC Corp 27** (denumire comerciala **A60**), **ETAJ 5**, avand **numar cadastral 273528-C1-U24**, inscris in Cartea Funciara nr. 273528-C1-U24 a Mun. Bucuresti, sector 1 compus din 3 (trei) camere de locuit, grup sanitar, bucatarie, dressing, baie si terasa, avand o suprafata **utila de 70,36m.p.** si o suprafata totala de **76,87m.p.**, impreuna cu cota-parte indiviza de **0,0424/1** din partile si dependintele comune ale imobilului-bloc si o cota indiviza de teren aferent in suprafata de **16,40 m.p.**, avand **numar cadastral 273528**, inscris in Cartea Funciara nr. 273528 a Mun. Bucuresti, sector 1, impreuna cu:
- i) cota-parte indiviza de 0,7148% (33,96 mp) din terenul drum de acces (**Lot 246**), situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, in suprafata masurata de 4.751m.p. (4.751m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273540**, inscris in Cartea Funciara nr. **273540** a Mun. Bucuresti sector 1;
 - ii) cota-parte indiviza de 9,0909% (3,1818 m.p.) din tronson utilitati (**Lot 242**), **Tronson Slaba T.-3**, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din **teren** in suprafata masurata de 35m.p. (35m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral **273536**, inscris in Cartea Funciara nr. **273536** a Mun. Bucuresti sector 1 *(evaluat la suma de 489.107 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 2446 lei).*

si urmatoarele locuri de parcare descrise mai jos:

- 1. Lotul nr. 189, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 13m.p. (13m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273483, inscris in Cartea Funciara nr. 273483 a Mun. Bucuresti, sector 1 *(evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei);*
- 2. Lotul nr. 202, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 12m.p. (12m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273496, inscris in Cartea Funciara nr. 273496 a Mun. Bucuresti, sector 1 *(evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei);*
- 3. Lotul nr. 191, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 13m.p. (13m.p. din acte),

categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273485, inscris in Cartea Funciara nr. 273485 a Mun. Bucuresti, sector 1 (evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei);

4. Lotul nr. 204, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 12m.p. (12m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273498, inscris in Cartea Funciara nr. 273498 a Mun. Bucuresti, sector 1 (evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei);
5. Lotul nr. 059, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 294, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 12m.p. (12m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273115, inscris in Cartea Funciara nr. 273115 a Mun. Bucuresti, sector 1, (evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei);
6. Lotul nr. 060, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 294, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 13m.p. (13m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273116, inscris in Cartea Funciara nr. 273116 a Mun. Bucuresti, sector 1 (evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei);
7. Lotul nr. 159, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 13m.p. (13m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273453, inscris in Cartea Funciara nr. 273453 a Mun. Bucuresti, sector 1, (evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei);
8. Lotul nr. 142, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 12m.p. (12m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273436, inscris in Cartea Funciara nr. 273436 a Mun. Bucuresti, sector 1 (evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei);
9. Lotul nr. 130, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 13m.p. (13m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273424, inscris in Cartea Funciara nr. 273424 a Mun. Bucuresti, sector 1 (evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei);
10. Lotul nr. 144, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 12m.p. (12m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273438, inscris in Cartea Funciara nr. 273438 a Mun. Bucuresti, sector 1 (evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei);
11. Lotul nr. 140, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 12m.p. (12m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273434, inscris in Cartea Funciara nr. 273434 a Mun. Bucuresti, sector 1 (evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei);
12. Lotul nr. 146, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 12m.p. (12m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273440, inscris in Cartea Funciara nr. 273440 a Mun. Bucuresti, sector 1 (evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei);
13. Lotul nr. 011, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 294, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 12m.p. (12m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273067, inscris in Cartea Funciara nr. 273067 a Mun. Bucuresti, sector 1 (evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei);

14. Lotul nr. 148, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 12m.p. (12m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273442, inscris in Cartea Funciara nr. 273442 a Mun. Bucuresti, sector 1 (*evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei*);
15. Lotul nr. 190, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 12m.p. (12m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273484, inscris in Cartea Funciara nr. 273484 a Mun. Bucuresti, sector 1 (*evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei*);
16. Lotul nr. 203, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 13m.p. (13m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273497, inscris in Cartea Funciara nr. 273497 a Mun. Bucuresti, sector 1 (*evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei*);
17. Lotul nr. 192, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 12m.p. (12m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273486, inscris in Cartea Funciara nr. 273486 a Mun. Bucuresti, sector 1 (*evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei*);
18. Lotul nr. 205, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 13m.p. (13m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273499, inscris in Cartea Funciara nr. 273499 a Mun. Bucuresti, sector 1 (*evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei*);
19. Lotul nr. 160, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 12m.p. (12m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273454, inscris in Cartea Funciara nr. 273454 a Mun. Bucuresti, sector 1 (*evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei*);
20. Lotul nr. 143, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 13m.p. (13m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273437, inscris in Cartea Funciara nr. 273437 a Mun. Bucuresti, sector 1 (*evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei*);
21. Lotul nr. 131, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 12m.p. (12m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273425, inscris in Cartea Funciara nr. 273425 a Mun. Bucuresti, sector 1, (*evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei*);
22. Lotul nr. 145, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 13m.p. (13m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273439, inscris in Cartea Funciara nr. 273439 a Mun. Bucuresti, sector 1 (*evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei*);
23. Lotul nr. 141, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 13m.p. (13m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273435, inscris in Cartea Funciara nr. 273435 a Mun. Bucuresti, sector 1 (*evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei*);
24. Lotul nr. 147, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 13m.p. (13m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273441, inscris in Cartea Funciara nr. 273441 a Mun. Bucuresti, sector 1, (*evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei*);

25. Lotul nr. 002, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 294, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 13m.p. (13m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273058, inscris in Cartea Funciara nr. 273058 a Mun. Bucuresti, sector 1, (*evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei*);
26. Lotul nr. 149, Parcare, situat in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren in suprafata masurata de 13m.p. (13m.p. din acte), categoria de folosinta curti constructii, avand numar cadastral 273443, inscris in Cartea Funciara nr. 273443 a Mun. Bucuresti, sector 1, (*evaluat la suma de 33.674,54 LEI, tariful ANCPI fiind in suma de 169 lei*);

Apartamentele descrise mai sus sunt libere de sarcini, nu fac obiectul niciunui litigiu, inclusiv in temeiul Legii nr. 10/2001, nu au fost scoase din circuitul civil in temeiul vreunui act **normativ** de trecere in proprietatea statului, aflandu-se in mod legal, liber si continuu in proprietatea si posesia Societatii Impact Developer & Contractor SA, de la data dobandirii si pana in prezent. **S-au eliberat extrasele de carte funciara pentru autentificare nr. 89836, nr.89837, 89838, nr. 89839, 89840, nr. 89841, nr. 89842, nr. 89843, nr. 89844, nr. 89845, nr. 89846, nr. 89847, nr. 89848, nr. 89849, nr. 89850, nr. 89851, nr. 89852, toate din data de 17.09.2020 de catre OCPI Bucuresti-BCPI sector 1.**

Locurile de parcare descrise mai sus sunt libere de sarcini, cu exceptia **dreptului de uz si servitute** inscise in favoarea E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. prin Actul nr.715 din 23.05.2016 de notar public Aron Mihai-Florin din Bucuresti, nu fac obiectul niciunui litigiu, inclusiv in temeiul Legii nr. 10/2001, nu au fost scoase din circuitul civil in temeiul vreunui act normativ de trecere in proprietatea statului, aflandu-se in mod legal, liber si continuu in proprietatea si posesia Societatii Impact Developer & Contractor SA, de la data dobandirii si pana in prezent. **S-au eliberat extrasele de carte funciara pentru autentificare nr. 92087, nr. 92091, nr. 92089, nr. 92093, nr. 92071, nr. 92072, nr. 92085, nr. 92077, nr. 92073, nr. 92079, nr. 92075, nr. 92081, nr. 92070, nr. 92083, nr. 92088, nr. 92092, nr. 92090, nr. 92094, nr. 92086, nr. 92078, nr. 92074, nr. 92080, nr. 92076, nr.92082, nr.92069, nr.92084, toate din data de 23.09.2020 de catre OCPI Bucuresti-BCPI sector 1.**

Impozitele si taxele aferente Imobilului sunt achitate la zi, asa cum rezulta si din **CertIFICATELE de atestare fiscala nr. 630492/23.09.2020 si nr.624703/17.09.2020** eliberate de catre Primaria Sectorului 1, Bucuresti, Directia Generala de Impozite si Taxe Locale;

Nu exista datorii catre asociatia de proprietari, astfel cum reiese din Adeverintele nr. 3630, nr. 3631, nr. 3632, nr. 3633, nr. 3634, nr. 3635, nr. 3636, nr. 3637, nr. 3638, nr. 3639, nr. 3640, nr. 3641, nr. 3642, nr. 3643, toate din data de 17.09.2020 emise de Asociatia de Proprietari.

- 6.1 Actiunile Societatii sunt admise la tranzactionare in sistemul multilateral de tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti SA („BVB”). Evidenta actiunilor si a actionarilor Societatii este tinuta in registrul actionarilor pastrat de Depozitarul Central SA.

Art. 7 ACTIUNI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE REZULTATE DIN ACTIUNI

- 7.1 Actiunile Societatii sunt nominative si sunt emise in forma dematerializata.
- 7.2 Toate actiunile confera actionarilor aceleasi drepturi si obligatii. Fiecare persoana care detine actiuni in capitalul social al Societatii va avea drepturile si obligatiile prevazute in prezentul Act Constitutiv.
- 7.3 Fiecare actiune confera titularului sau un vot in cadrul Adunarii Generale a Actionarilor Societatii (denumita in cele ce urmeaza "Adunarea Generala a Actionarilor" sau "AGA").
- 7.4 Proportional cu procentajul sau de participare la capitalul social, fiecare actionar are drepturile si obligatiile prevazute de legislatia romana aplicabila, inclusiv urmatoarele drepturi:
- dreptul la dividende in conformitate cu hotararea AGA si prevederile exprese ale Legii 31/1990, privind societatile si, in cazul lichidarii Societatii, dreptul de a primi o parte din activele nete, corespunzatoare numarului de actiuni detinut;
 - dreptul de participare la AGA, dreptul de vot, de alegere si de a fi ales in organele de

- conducere ale Societatii;
 - dreptul la informare cu privire la situatia financiara a Societatii.
- 7.5 Beneficiile vor fi distribuite si pierderile suportate de Actionari proportional cu cota lor din capitalul social.

Art. 8 TRANSFERUL ACTIUNILOR

- 8.1 Dreptul de proprietate asupra actiunilor Societatii se va transmite, dupa admiterea la tranzactionare a Societatii, in conformitate cu reglementarile pietei de capital.

Art. 9 MAJORAREA SAU REDUCEREA CAPITALULUI SOCIAL

- 9.1 Capitalul social poate fi majorat cu respectarea prevederilor exprese ale prezentului Act Constitutiv.
- 9.2 Capitalul social al Societatii va putea fi redus in conformitate cu prevederile exprese ale legii.

CAPITOLUL IV

CONDUCEREA, ADMINISTRAREA SI REPREZENTAREA

Art. 10 ADUNAREA GENERALA A ACTIONARILOR

Adunarea generala a actionarilor este autoritatea suprema a Societatii.

AGA poate fi ordinara sau extraordinara.

10.1 ATRIBUTIILE AGA

AGA ordinara va avea urmatoarele atributii precum si orice alte atributii acordate prin lege sau prin prezentul Act Constitutiv:

- (a) dezbaterea, aprobarea sau modificarea situatiilor financiare anuale ale Societatii, dupa analizarea raportului administratorului si a raportului auditorului financiar,
- (b) numirea si revocarea Administratorului prin denuntarea contractului de administrare si management;
- (c) aprobarea modului de distributie a dividendelor, daca este cazul, in conformitate cu politica generala de dividend adoptata prin prezentul act;
- (d) stabilirea remuneratiei datorate Administratorului;
- (e) evaluarea activitatii administratorului si dispunerea trimiterii in judecata a fondatorilor, administratorilor, conducatorilor, auditorilor interni si a auditorilor financiari pentru pagubele cauzate prin incalcarea indatoririlor lor fata de Societate;
- (f) aprobarea bugetului de venituri si cheltuieli si a planului de afaceri pentru exercitiul fiscal urmator si aprobarea oricarei modificari a acestora;
- (g) numirea si stabilirea duratei minime a contractului de audit financiar si revocarea auditorului financiar, daca este cazul.

AGA Extraordinara va avea urmatoarele atributii ca si orice alte atributii acordate prin lege sau prin prezentul Act Constitutiv:

- (a) aprobarea modificarii domeniului si a activitatii [*principale ale*] Societatii;
- (b) aprobarea fuziunii sau divizarii Societatii;
- (c) aprobarea emiterii de obligatiuni, in masura permisa de lege;
- (d) aprobarea schimbarii formeii juridice a Societatii;
- (e) aprobarea conversiei actiunilor dintr-o categorie in alta, in masura permisa de lege, cu

exceptia actiunilor la purtator;

- (f) aprobarea modificarii actului constitutiv al Societatii;
- (g) luarea oricaror altor decizii prevazute in acest sens de legea romana.

10.2 **ATRIBUTIILE DELEGATE ADMINISTRATORULUI**

In temeiul art. 114, alin. (1) din Legea nr. 31/1990 privind societatile comerciale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, urmatoarele atributii sunt delegate administratorului:

- mutarea sediului societatii;
- majorarea capitalului social;
- infiintarea sau desfiintarea de sedii secundare;
- reducerea capitalului social sau reintregirea lui prin emisiune de noi actiuni;
- hotararea cu privire la inchirierea, constituirea de garantii sau lichidarea uneia sau a mai multor unitati ale Societatii potrivit art. 111 litera f din Legea 31/1990;

10.3 **CONVOCAREA AGA**

- a. Adunarea AGA ordinara se va intruni cel putin o data pe an, in cursul unei perioade de maxim 5 (cinci) luni de la inchiderea fiecarui exercitiu financiar.
- b. Adunarea AGA Extraordinara va fi convocata de cate ori este necesar.
- c. Adunarile AGA vor fi convocate de Administrator.
- d. Convocarea AGA se va efectua prin scrisoare recomandata, fax sau prin alt mijloc de comunicare susceptibil sa produca o confirmare de primire, inclusiv mesaj electronic (e-mail), si care se vor trimite cu cel putin 30 de zile inainte de data stabilita pentru intalnire, la adresele actionarilor inscrise in registrul actionarilor.
- e. Convocatorul va cuprinde toate elementele impuse de legislatia in vigoare. Convocatorul la prima sedinta poate cuprinde de asemenea data si ora stabilite pentru a doua sedinta, in cazul in care nu s-ar intruni cvorumul pentru prima sedinta. In cazul in care ordinea de zi cuprinde propuneri de modificare a Actului Constitutiv, convocatorul va cuprinde textul complet al modificarilor propuse.
- f. Actionarii vor primi din partea Societatii, prin grija Administratorului, documentele care vor face obiectul dezbatelor in cadrul respectivei Sedinte AGA. Situatiile financiare anuale, raportul anual al Administratorului si propunerea de distributie a dividendelor vor fi puse la dispozitia actionarilor la sediul Societatii, cu incepere de la data convocarii adunarii generale.
- g. Sedintele AGA vor avea loc la sediul Societatii (sau la orice alta adresa precizata in convocator) sau prin intermediul mijloacelor de comunicare la distanta cum ar fi videoconferinta sau teleconferinta (cu conditia ca aceste mijloace de comunicare la distanta sa permita identificarea participantilor, participarea lor efectiva la sedinta si retransmiterea deliberarilor fara intrerupere). De asemenea, Adunarile Generale ale Actionarilor pot adopta hotarari in scris.
- h. Administratorul are dreptul de a convoca si organiza sedintele AGA (atat pentru AGA ordinara cat si pentru AGA extraordinara) prin teleconferinta, cu conditia ca toti participantii sa poata auzi si sa se poata exprima simultan. Hotararile adoptate prin teleconferinta vor fi intocmite in scris si transmise in termen de 5 zile lucratoare in vederea semnarii lor de toti actionarii care participa la sedinta.
- i. Sedintele pot avea loc si fara respectarea formalitatilor referitoare la convocare in cazul in care toti actionarii sunt prezenti si renunta la beneficiul convocarii prealabile.

10.4 **CONDITIILE DE CVORUM SI VALIDITATE**

- a) Adunarile ordinare. La prima convocare, AGA Ordinara se va tine in mod legal daca sunt prezente sau reprezentate cel putin o patrime din numarul total de persoane cu drept de vot si hotararile pot fi luate cu majoritatea voturilor exprimate cu exceptia urmatoarelor hotarari, care pot fi adoptate doar cu minim 80% din totalul numarului de

voturi aferente capitalului social emis:

- Revocarea administratorului sau rezilierea contractului de administrare si management.
- b) In cazul in care conditiile de cvorum nu sunt indeplinite la prima convocare, AGA Ordinare vor fi considerate ca avand loc in mod valabil la a doua si la urmatoarele convocari indiferent de cvorumul prezent si hotararile vor fi luate cu majoritatea voturilor exprimate cu exceptia urmatoarelor hotarari, care pot fi adoptate doar cu minim 80% din totalul numarului de voturi aferente capitalului social emis:
- Revocarea administratorului sau rezilierea contractului de administrare si management.
- c) Adunările Extraordinare. La prima convocare, AGA Extraordinara se va tine in mod legal daca sunt prezente sau reprezentate cel putin o patrime din numarul total de persoane cu drept de vot. In cazul in care cvorumul nu este asigurat la prima convocare, AGA Extraordinare vor fi considerate ca avand loc in mod valabil la a doua si la urmatoarele convocari in prezenta actionarilor care reprezinta cel putin o cincime din numarul total de actionari cu drepturi de vot. Hotararile se vor lua – atat la prima convocare cat si la urmatoarele – cu majoritatea voturilor detinute de actionarii prezenti sau reprezentati cu exceptia hotararii referitoare la modificarea actului constitutiv, care poate fi adoptata doar cu 80% din totalul numarului de voturi aferente capitalului social emis.
- d) Actionarii pot fi reprezentati in cadrul AGA de o persoana avand o procura speciala acordata pentru adunarea generala respectiva.
- e) Sedinta AGA va fi prezidata de reprezentantul administratorului. AGA va desemna dintre actionarii prezenti unul sau trei secretari de sedinta care vor verifica lista de prezenta a actionarilor, cu precizarea capitalului social reprezentat de fiecare din acestia si indeplinirea tuturor formalitatilor impuse de lege sau de prezentul Act Constitutiv pentru desfasurarea sedintei. Unul din secretari va intocmi procesul-verbal al sedintei. Dupa verificarea conformitatii cu prevederile legale si cu prevederile din prezentul Act Constitutiv cu privire la tinerea adunarii generale, vor incepe dezbaterile cu privire la punctele de pe ordinea de zi.
- f) Procesul-verbal al adunarilor generale ale actionarilor va fi inregistrat in registrul adunarilor generale - registru special tinut la sediul Societatii. In procesul-verbal respectiv se va constata indeplinirea formalitatilor de convocare, data si locul adunarii generale, numele actionarilor prezenti sau numele reprezentantilor lor, numarul actiunilor reprezentate, rezumatul dezbaterilor, hotararile adoptate si, la cererea actionarilor, declaratiile lor facute in cursul sedintei. Procesul-verbal va fi semnat de reprezentatul administratorului intrunirii si de Secretar si va cuprinde, in anexa, documentele referitoare la convocare si lista actionarilor participanti/prezenti.

10.5 VOTUL

- a) Hotararile AGA se vor lua prin vot deschis, cu exceptia hotararilor cu privire la numirea sau revocarea administratorului si a auditorului financiar si la raspunderea membrilor organelor de administrare, conducere si control ale Societatii, care se iau prin vot secret.
- b) Actionarii voteaza prin ridicarea mainii, atat in cazul in care AGA este organizata la sediul Societatii (sau in alt loc, conform convocarii), cat si in cazul in care AGA este organizata prin videoconferinta. In cazul in care AGA se desfasoara prin teleconferinta, actionarii isi vor exprima votul verbal. In cazul hotararilor luate in scris, votul se va exprima fie printr-un singur inregistrat semnat de toti actionarii, fie prin inregistrari individuale semnate de Actionari si transmise prin fax. Abtinerile nu vor produce efecte legale, nu vor fi interpretate drept voturi afirmative sau negative si nu vor influenta conditiile de cvorum. Hotararile adoptate de AGA in oricare dintre modalitatile de organizare a sedintelor sale prevazute de prezentul Act Constitutiv vor fi evidentiata intr-un proces-verbal cu respectarea conditiilor de fond si de forma prevazute de Legea 31 cu privire

la acest document.

- c) Hotararile luate de AGA in limitele legii sau a actului constitutiv vor fi obligatorii si pentru actionarii absenti sau nereprezentati ca si pentru actionarii care au votat impotriva.

Art. 11 ADMINISTRATOR UNIC

- 11.1 Societatea va fi administrata de un administrator, persoana juridica, ales pentru un mandat de **4 ani**, cu posibilitatea realegerii acestuia.

Administratorul societatii este **REIT CAPITAL S.A.**, persoana juridica romana cu sediul social in Cluj-Napoca, Calea Motilor nr. 119, jud. Cluj inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J12/2922/2020, CUI 43070891, reprezentata legal prin DI David Canta, cetatean roman, nascut la data 07.07.1991, in jud. Maramures, Mun. Sighetu Marmatiei, Pta. 1 Decembrie 1918, bl. 22, sc. 1, et. 1, ap. 3, indentificat cu CI, seria MM, nr. 903904, eliberata SPCLEP Sighetu M. la data de 09.08.2017 valabila pana la data de 07.07.2027, CNP 1910707244497 in calitate de Presedinte Consiliu de Administratie.

- 11.2 Intre administrator si societate s-a incheiat un contract de administrare si management, in care partile au stabilit atributiile principale. Revocarea din functie a administratorului se face cu votul actionarilor care detin minim 80% din capitalul social. Administratorul, persoana juridica are obligatia desemnarii unui reprezentant permanent, persoana fizica.
- 11.3 Administratorul va convoca sedinte ce au loc cel putin o data pe luna in care se discuta strategia de dezvoltare a societatii. In cadrul acestor sedinte administratorul ia Decizii , care se consemneaza intr-u registru special.
- 11.4 Sedintele vor avea loc in mod obisnuit la sediul Societatii, insa pot avea loc si prin intermediul mijloacelor de comunicare la distanta cum ar fi teleconferinta sau videoconferinta (cu conditia ca aceste mijloace de comunicare la distanta sa permita identificarea participantilor, participarea lor efectiva la sedinta si retransmiterea deliberarilor fara intrerupere) . Administratorul va numi un secretar tehnic al sedintei.
- 11.5 Secretarul sedintelor va intocmi procesul-verbal al sedintei. Procesul-verbal va fi semnat de administrator.
- 11.6 Procesul-verbal al sedintelor va include ordinea dezbaterilor, deciziile luate, si orice opinii contrare si va fi inregistrat in registrul de procese-verbale ale CA.
- 11.7 Administratorul va realiza toate diligentele necesare astfel incat societatea sa se incadreze si sa fie beneficiara a facilitatilor oferite entitatilor cu profil imobiliar.
- 11.8 Administratorul va administra societatea respectand in mod cumulativ urmatoarele conditii:
- 11.8.1. Va pastra sediul social in Romania;
- 11.8.2. Va efectua toate demersurile necesare pentru ca actiunile emise de societatea sa fie tranzactionate pe o piata reglementata din Romania;
- 11.8.3. Cel putin 75% din totalul activelor sale constau in proprietati imobiliare detinute in proprietate sau in titluri de participare ale societatilor cu profil imobiliar in Uniunea Europeana;
- 11.8.4. Cel putin 75% din venituri vor proveni din vanzarea sau exploatarea proprietatilor imobiliare sau din dividende de la societati cu profil imobiliar sau de la societati pentru investitii imobiliare;
- 11.8.5. Societatea va urmari ca, anual, o valoare reprezentand cel putin 90% din profitul net distribuibil, determinat potrivit legii si dupa acoperirea eventualelor pierderi reportate, sa fie returnata actionarilor, cumulativ sau alternativ, pana la finalul exercitiului financiar urmatoare celui in care profitul a fost realizat, prin distribuirea de dividende in numerar si/sau prin programe de rascumparare a actiunilor proprii, astfel cum va fi aprobat de Adunarea Generala a Actionarilor, cu respectarea prevederilor legale aplicabile;
- 11.8.6. Societatea va putea contracta imprumuturi in numerar de la terti in limita a 50% din totalul activelor sale, cu conditia ca orice garantie constituita de aceasta in favoarea tertilor creditori sa se limiteze exclusiv la activele aferente proiectului finantat.
- 11.8.7. Investitiile realizate de companie trebuie sa vizeze exclusiv unul sau mai multe dintre urmatoarele active:

- valori mobiliare ale altor societati pentru investitii imobiliare, insa nu mai mult de 10% din capitalul social al acestora din urma;
- cel putin 95% din titlurile de participare ale societatilor cu profil imobiliar;
- proprietati imobiliare in vederea obtinerii de venituri din vanzarea, inchirierea sau orice alta forma de cedare a dreptului de folosinta a proprietatilor imobiliare;
- alte tipuri de investitii cu profil preponderent imobiliar care includ centre recreative, de facilitati sociale, centre comerciale, centre de servicii;
- drepturi de folosinta pe termen lung, cel putin 10 ani, asupra unor proprietati imobiliare, inclusiv inchiriere, concesiune sau orice alta forma de dobandire a dreptului de folosinta a unei proprietati imobiliare, in scopul cedarii acestor drepturi catre terti si obtinerii de venituri;
- lucrari de infrastructura rutiera, feroviara si/sau maritima in Romania, precum cai rutiere, cai ferate, porturi, aeroporturi, aerodromuri;
- proprietati imobiliare utilizate in domeniul agricol sau al silviculturii in vederea productiei de produse agricole sau exploatarei domeniului silvic;
- bunuri mobile si imobile necesare pentru desfasurarea activitatii

11.8.8. Societatea poate detine conturi curente si/sau poate investi in limita a 25% din totalul activelor sale in unul sau mai multe dintre urmatoarele active:

- depozite constituite la institutii de credit, cu conditia ca sediul social al institutiei de credit sa fie situat in Romania, intr-un stat membru sau intr-un stat tert, in acest ultim caz cu conditia ca institutia de credit sa fie supusa unor reguli prudentiale echivalente acelor emise de catre Uniunea Europeana;
- titluri de state emise de state din Spatiul Economic European;
- obligatiuni emise de institutii financiare internationale;
- instrumente financiare derivate in vederea administrarii riscului;
- imprumuturi de numerar acordate societatilor cu profil imobiliar detinute;

11.8.9. In cazul in care societatea detine alte companii cu profil imobiliar, acestea vor avea obligatia sa distribuie cu titlu de dividend 100% din profitul realizat, pana la finalul exercitiului financiar urmat de cel in care a fost realizat.

11.8.10. Administratorul va contracta cu frecventa anuala, in numele companiei, servicii de evaluare a imobilelor detinute.

11.8.11. Administratorul, in numele companiei, va asigura impotriva daunelor, distrugerilor si riscului de intrerupere a activitatii toate proprietatile imobiliare detinute in proprietate.

CAPITOLUL V

AUDITUL SOCIETATII

Art. 12 AUDITUL FINANCIAR SI AUDITUL INTERN

- 12.1 Societatea isi va organiza auditul financiar si auditul intern in conformitate cu prevederile legislatiei romane in vigoare.
- 12.2 Situatiile financiare ale societatilor comerciale supuse obligatiei legale de auditare vor fi auditate de catre auditori financiari - persoane fizice sau persoane juridice, in conditiile prevazute de lege.
- 12.3 Auditorul financiar poate sa convoace adunarea generala ordinara sau extraordinara in locul administratorilor, atunci cand legea o impune;
- 12.4 Adunarea Generala Ordinara a poate desemna un auditor intern.

CAPITOLUL VI
ACTIVITATEA SOCIETATII

Art. 13 REGISTRELE

Societatea va intocmi si tine la sediul sau documentele si registrele prevazute de legile speciale aplicabile, inclusiv, dar fara a se limita la:

- a) actul constitutiv si toate versiunile actualizate ale acestuia;
- b) registrul sedintelor AGA;
- c) registrul sedintelor Administratorului;
- d) registrul deliberarilor si constatarilor efectuate de auditorii interni;
- e) registrul obligatiunilor, dupa caz;
- f) registre si evidente contabile care sa reflecte clar, corect si complet situatia activitatilor Societatii si sa explice tranzactiile acesteia si statutul sau financiar;
- g) reglementari interne referitoare la desfasurarea activitatilor Societatii si toate modificarile aferente;
- h) orice alte registre si documente solicitate prin lege si reglementari aplicabile, inclusiv documente emise de auditorul financiar.

Art. 14 PROFITUL SI PIERDERILE SOCIETATII

- 14.1 Societatea isi asuma ca, anual, o valoare reprezentand cel putin 90% din profitul net distribuibil, determinat potrivit legii si dupa acoperirea eventualelor pierderi reportate din exercitiile financiare anterioare, sa fie returnata actionarilor, cumulativ sau alternativ, prin distribuirea de dividende in numerar, in conditiile legii; si/sau programe de rascumparare a actiunilor proprii, aprobate si derulate in conditiile Legii societatilor nr. 31/1990, ale legislatiei pietei de capital si ale reglementarilor aplicabile.
- 14.1.1 Valoarea fondurilor alocate programelor de rascumparare a actiunilor proprii va putea fi luata in calcul la determinarea valorii returnate actionarilor potrivit prezentului articol, in masura in care respectivele programe sunt aprobate si implementate cu respectarea prevederilor legale aplicabile.
- 14.1.2 Modalitatea concreta de returnare catre actionari, inclusiv ponderea dintre dividende si programe de rascumparare, calendarul de implementare si, dupa caz, parametrii fiecarui program de rascumparare a actiunilor proprii, se stabilesc prin hotarare a Adunarii Generale a Actionarilor, la propunerea organului de administrare competent, cu respectarea limitelor si conditiilor prevazute de lege.
- 14.2 Societatea va constitui rezerve in conformitate cu legislatia aplicabila.
- 14.3 Societatea va constitui, ajusta si utiliza provizioane specifice privind riscul de credit.

Art. 15 ANUL FISCAL

Anul fiscal al Societatii incepe la data de 01 ianuarie si se incheie la data de 31 decembrie, cu exceptia primului an fiscal, care va incepe la data inregistrarii Societatii.

CAPITOLUL VII
DIZOLVAREA SI LICHIDAREA SOCIETATII

Art. 16 DIZOLVAREA SI LICHIDAREA

- 16.1 Societatea se va dizolva in urmatoarele cazuri:
 - (a) prin hotararea Adunarii Generale a Actionarilor adoptata cu cel putin 80% din numarul

- total al drepturilor de vot;
 - (b) falimentul Societatii;
 - (c) diminuarea (pentru o perioada mai mare de 9 luni) a numarului total al actionarilor sub
numarul minim de actionari prevazut de lege;
 - (d) in alte cazuri prevazute de lege.
- 16.2 Lichidarea se va face in conformitate cu prevederile Legii 31, prin intermediul lichidatorului
numit de Adunarea Generala a Actionarilor.

CAPITOLUL VIII

DISPOZITII FINALE

Art. 17 DIVERSE

- 17.1 Administratorul, directorii, auditorul financiar, auditorii interni, angajatii Societatii si actionarii
care au acces la informatii privind activitatea si clientii Societatii vor respecta confidentialitatea
stricta cu privire la respectivele informatii.
- 17.2 Prevederile prezentului Act Constitutiv se completeaza cu celelalte prevederi ale legilor
speciale aplicabile.

Incheiat in 3 (trei) exemplare originale, in limba romana.

Pentru si in numele Actionarilor:

REIT CAPITAL S.A.

Administrator Unic

prin David Canta
