

ACT CONSTITUTIV
al
Societății BUCUR S.A.
cu sediul în București, str. Vișinilor nr.25, sector 2
înregistrată la ORCTB sub nr. J1991000392402
Cod unic de înregistrare - 1584234

CAPITOLUL I - DENUMIREA, FORMA JURIDICĂ, SEDIUL, DURATA

Art.1 - Denumirea societății

Denumirea societății este Societatea „BUCUR”, societate pe acțiuni. În toate actele, facturile, anunțurile, publicațiile și alte acte emanând de la societate, denumirea societății va fi urmată de cuvintele “societate pe acțiuni” sau inițialele “S.A.”, codul unic de înregistrare, număr de înmatriculare la ORCTB, sediul social, contul IBAN, banca și capitalul social.

Art.2 - Forma juridică a societății

Societatea BUCUR S.A. este persoană juridică română, având forma juridică de societate pe acțiuni. Aceasta își desfășoară activitatea în conformitate cu legile române și cu prezentul act constitutiv.

Societatea BUCUR S.A. este o societate administrată în sistem unitar în conformitate cu dispozițiile Legii nr.31/1990, republicată, modificată și completată.

Obligațiile sociale ale societății sunt garantate cu patrimoniul social. Fiecare acționar al societății răspunde numai până la concurența capitalului social subscris.

Art.3 - Sediul societății

Sediul societății este în România, Municipiul București, str. Vișinilor nr. 25, sector 2.

Sediul social poate fi mutat în orice alt loc în baza hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor.

Societatea va putea înființa sau desființa sedii secundare – sucursale, agenții, reprezentanțe sau alte asemenea unități fără personalitate juridică - în temeiul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor.

Art.4 - Durata societății

Durata de funcționare a societății este nedeterminată.

CAPITOLUL II - OBIECTUL DE ACTIVITATE

Art.5 - Obiectul de activitate

Obiectul principal de activitate al societății este:

Cod CAEN 6820 - Închirierea și subînchirierea de bunuri imobiliare proprii sau închiriate

Alte activități sunt:

6811 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

6812 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

6831 - Servicii de intermediere a tranzacțiilor imobiliare

Desfășurarea tuturor categoriilor de activități se va face pe baza autorizațiilor, avizelor, aprobărilor prevăzute de lege cu încadrarea în standardele de calitate, respectarea normelor igienico-sanitare, de protecție a muncii, paza contra incendiilor, păstrarea calității mediului înconjurător, a normelor privind dreptul de proprietate intelectuală etc.

CAPITOLUL III - CAPITALUL SOCIAL, ACȚIUNILE

Art. 6 – Capitalul social

6.1. – Capitalul social subscris și vărsat este de 8.327.559,4 lei, reprezentând 83.275.594 acțiuni, cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

6.2. – Structura sintetică a acționariatului societății este următoarea:

- **Longshield Investment Group S.A.** cu sediul în București, Str. Serghei Vasilevici Rahmaninov nr.46-48, sector 2, care deține un număr de 56.608.888 acțiuni, cu o valoare nominală de 5.660.888,8 lei, reprezentând 67,9778 % din capitalul social;
- **Alți Acționari PF + PJ** care dețin un număr de 26.666.706 acțiuni, cu o valoare nominală de 2.666.670,6 lei, reprezentând 32,0222 % din capitalul social.

Art.7 – Acțiunile

Acțiunile societății sunt comune, nominative, dematerializate și liber transferabile.

Trecerea acțiunilor în proprietatea altor persoane se face în conformitate cu legislația aplicabilă pieței de capital.

Registrul acționarilor societății este ținut de S.C. Depozitarul Central S.A.

Art.8 - Modificarea capitalului social

Capitalul social poate fi mărit sau redus în baza hotărârii Adunării Generale a Acționarilor în condițiile și cu respectarea procedurii prevăzute de lege.

Art.9 - Drepturi și obligații decurgând din acțiuni

Toate acțiunile au o valoare egală și conferă posesorilor drepturi și obligații egale.

Fiecare acțiune subscrisă și vărsată de acționari conferă acestora, dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor, dreptul de a alege și de a fi ales în organele de conducere, dreptul de a participa la distribuirea profitului, conform prevederilor prezentului act constitutiv și a dispozițiilor legale.

Deținerea acțiunii implică adeziunea de drept la actul constitutiv.

Drepturile și obligațiile legate de acțiuni urmează acțiunile în cazul trecerii lor în proprietatea altor persoane.

Patrimoniul societății nu poate fi grevat de datorii sau alte obligații personale ale acționarilor.

Art.10 - Transferul acțiunilor

Acțiunile sunt indivizibile cu privire la societate, care nu recunoaște decât un proprietar pentru fiecare acțiune. Dreptul de proprietate asupra acțiunilor între acționari sau terți se face în condițiile și cu procedura prevăzută de legislația aplicabilă pieței de capital. Acțiunile emise de societate sunt tranzacționate pe piața administrată de Bursa de Valori București S.A.

CAPITOLUL IV - ADUNARILE GENERALE ALE ACȚIONARILOR

Art.11 Despre Adunările Generale

Adunarea Generală a Acționarilor este organul de conducere al societății, care decide asupra activității acesteia și asigură politica economică și comercială.

Adunările Generale ale Acționarilor sunt de două feluri: ordinare și extraordinare.

Art.12 Atribuțiile Adunării Generale Ordinare

În afară de dezbateră altor probleme înscrise la ordinea de zi, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor este obligată:

- a) să discute, să aprobe sau să modifice situațiile financiare anuale, pe baza rapoartelor administratorilor și ale auditorului financiar;
- b) să fixeze valoarea sumei ce va fi distribuită ca dividende potrivit prevederilor legale;
- c) să aleagă și să revoce membrii Consiliului de Administrație ;
- d) să aprobe contractele de mandat ale administratorilor ;
- e) să numească și să demită auditorul financiar, să fixeze durata minimă a contractului de audit financiar;
- f) să aprobe politica de remunerare a conducerii cu ocazia fiecărei modificări semnificative dar cel puțin o dată la 4 ani, precum și raportul de remunerare prezentat anual de către Consiliul de administrație;
- g) să fixeze remunerația cuvenită membrilor consiliului de administrație și auditorului financiar pentru exercițiul în curs;
- h) să se pronunțe asupra gestiunii consiliului de administrație ;
- i) să stabilească bugetul de venituri și cheltuieli și după caz, programul de activitate pe exercițiul financiar următor;
- j) să hotărască gajarea, închirierea sau desființarea uneia sau mai multor unități ale societății.

Art.13 Atribuțiile Adunării Generale Extraordinare

Adunarea Generală Extraordinară va fi convocată ori de câte ori este nevoie și, în afara cazului în care legislația aplicabilă nu prevede altfel, va adopta hotărâri cu privire la următoarele probleme:

- a) schimbarea formei juridice a societății;
- b) mutarea sediului societății.;
- c) schimbarea obiectului de activitate al societății;
- d) înființarea sau desființarea unor sedii secundare ale societății: sucursale, agenții, reprezentanțe sau alte asemenea unități fără personalitate juridică;
- e) prelungirea duratei de funcționare a societății;
- f) majorarea capitalului social;
- g) reducerea capitalului social sau reîntregirea lui prin emisiunea de noi acțiuni;

- h) fuzionarea cu alte societăți sau divizarea societății;
- i) dizolvarea anticipată a societății;
- j) conversia acțiunilor dintr-o categorie în cealaltă;
- k) conversia unei categorii de obligațiuni în altă categorie de obligațiuni sau în acțiuni;
- l) emisiunea de obligațiuni;
- m) oricare altă modificare a actului constitutiv sau oricare altă hotărâre pentru care este cerută aprobarea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor.

Exercițiul atribuțiilor privind mutarea sediului societății, schimbarea obiectului de activitate și majorarea capitalului social pot fi delegate consiliului de administrație prin actul constitutiv sau prin hotărâre a adunării generale extraordinare a acționarilor. Delegarea schimbării obiectului de activitate nu poate privi domeniul și activitatea principală a societății.

Art.14 – Convocarea adunării generale

Adunarea Generală a Acționarilor se convoacă de către Consiliul de Administrație.

Adunările Generale Ordinare au loc cel puțin o dată pe an, în cel mult 4 luni de la încheierea exercițiului economico-financiar, pentru examinarea bilanțului și a contului de profit și pierderi pe anul precedent și pentru stabilirea programului de activitate și a bugetului pe anul următor.

Adunările Generale ale Acționarilor se convoacă de îndată la cererea acționarilor reprezentând, individual sau împreună 5% din capitalul social dacă cererea cuprinde dispoziții ce intră în competența adunării, la cererea auditorului în condițiile legii, precum și în cazul în care activul net al societății, determinat ca diferență între totalul activelor și totalul datoriilor acesteia, s-a diminuat la mai puțin de jumătate din valoarea capitalului subscris.

Convocarea Adunării Generale a Acționarilor se publică în Monitorul Oficial al României partea a IV-a și într-un ziar de largă răspândire, cu cel puțin 30 de zile înaintea datei stabilite pentru întrunirea adunării.

Convocarea va cuprinde locul și data ținerii adunării precum și ordinea de zi cu menționarea explicită a tuturor problemelor care vor face obiectul dezbatelor adunării. În cazul în care pe ordinea de zi figurează numirea administratorilor, în convocator se va menționa că lista cuprinzând informații cu privire la numele, localitatea de domiciliu și calificarea profesională ale persoanelor propuse pentru funcția de administrator se afla la dispoziția acționarilor, putând fi consultată și completată de aceștia.

Când pe ordinea de zi figurează propuneri pentru modificarea actului constitutiv, convocarea va trebui să cuprindă textul integral al propunerilor.

Au dreptul de a cere introducerea unor noi puncte pe ordinea de zi unul sau mai mulți acționari reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social. Cererile se înaintează Consiliului de Administrație în cel mult 15 zile de la publicarea convocării, în vederea publicării și aducerii acestora la cunoștința celorlalți acționari; ordinea de zi completată cu punctele propuse de acționari, ulterior convocării, va fi publicată în conformitate cu prevederile legale pentru convocarea Adunării Generale, cu cel puțin 10 zile înaintea Adunării Generale a acționarilor, la data menționată în convocatorul inițial.

Adunarea Generală a Acționarilor se întrunește la sediul societății sau în alt loc, din aceeași localitate sau din țară.

Situațiile financiare anuale, raportul Consiliului de Administrație, raportul auditorului financiar precum și propunerea cu privire la distribuirea de dividende și situația privind dividendele distribuite parțial în cursul anului fiscal se pun la dispoziția acționarilor, de la data convocării adunării generale, la sediul societății și pe pagina de internet.

Art.15 - Organizarea Adunării Generale a Acționarilor

Adunarea Generală a Acționarilor este prezidată de Președintele Consiliului de Administrație, iar în lipsa acestuia de către unul dintre administratorii desemnat de președinte.

Adunarea Generală a Acționarilor alege dintre acționarii prezenți, 1 până la trei secretari, care vor verifica lista de prezență a acționarilor prin raportare la registrul acționarilor conform datei de referință, indicând capitalul social pe care îl reprezintă, procesul-verbal întocmit de secretarul tehnic pentru constatarea numărului acțiunilor depuse și îndeplinirea formalităților cerute de lege și de actul constitutiv, pentru desfășurarea ședinței adunării, și vor întocmi procesul – verbal.

Art.16 - Condițiile de valabilitate ale Adunării Generale a Acționarilor

Dreptul de participare la Adunarea Generală a Acționarilor îl au acționarii înregistrați în evidențele ținute de Depozitarul Central SA, la data de referință stabilită în convocator.

Adunarea Generală Ordinară este constituită valabil și poate lua hotărâri dacă la prima convocare acționarii prezenți sau reprezentați, dețin cel puțin o pătrime din numărul total de drepturi de vot. Hotărârile adunării generale ordinare se iau cu majoritatea voturilor exprimate.

Dacă adunarea generală ordinară nu poate lucra din cauza neîndeplinirii condițiilor prevăzute mai sus, adunarea ce se va întruni la o a doua convocare poate să delibereze asupra punctelor de pe ordinea de zi a celei dintâi adunări, indiferent de cvorumul întrunit, luând hotărâri cu majoritatea voturilor exprimate.

Adunarea Generală Extraordinară este constituită valabil dacă la prima convocare acționarii prezenți sau reprezentați dețin cel puțin o pătrime din numărul total de drepturi de vot iar la convocările următoare, prezența acționarilor reprezentând cel puțin o cincime din numărul total de drepturi de vot.

Hotărârile sunt luate cu majoritatea voturilor deținute de acționarii prezenți sau reprezentați. Decizia de modificare a obiectului principal de activitate al societății, de reducere sau majorare a capitalului social, de schimbare a formei juridice, de fuziune, divizare sau de dizolvare a societății se ia cu o majoritate de cel puțin două treimi din drepturile de vot deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

Hotărârile adunărilor generale se iau prin vot deschis. Votul secret este obligatoriu pentru numirea sau revocarea membrilor consiliului de administrație, pentru numirea auditorilor financiari și pentru luarea hotărârilor referitoare la răspunderea organelor de administrare, de conducere și control ale societății.

Hotărârile Adunării Generale luate în limitele legii sunt obligatorii chiar pentru acționarii absenți sau nereprezențați.

Membrii Consiliului de Administrație, directorii, funcționarii societății nu îi pot reprezenta pe acționari, sub sancțiunea nulității hotărârii, dacă, fără votul acestora, nu s-ar fi obținut majoritatea cerută.

Dreptul de vot nu poate fi cedat. Orice convenție prin care acționarul se obligă a exercita dreptul de vot, în conformitate cu instrucțiunile date sau propunerile formulate de societate sau de persoanele cu atribuții de reprezentare este nulă.

Acționarii care au calitatea de membri ai Consiliului de Administrație nu pot vota, nici personal, nici prin mandatar, descărcarea gestiunii lor sau o problemă în care persoana sau administrația lor ar fi în discuție; aceștia pot vota însă situația financiară anuală, dacă nu se poate forma majoritatea cerută de actul constitutiv.

Acționarul care are într-o anumită operațiune, fie personal, fie prin mandatar, un interes contrar aceluia al societății, va trebui să se abțină de la deliberările privind acea operațiune.

Hotărârile Adunării Generale luate cu încălcarea prevederilor actului constitutiv sau legii, pot fi atacate în justiție în condițiile și cu procedura prevăzută de lege.

CAPITOLUL V - ADMINISTRAREA ȘI CONDUCEREA SOCIETĂȚII

Art.17 - Consiliul de Administrație

Societatea este administrată de un Consiliu de Administrație, format din cinci administratori aleși de Adunarea Generală, pe o perioadă de 4 ani.

Majoritatea membrilor Consiliului vor fi neexecutivi și cel puțin 2 dintre aceștia vor fi independenți.

În caz de vacanță a unui post de administrator, Consiliul de Administrație procedează la numirea unor administratori provizorii, până la întrunirea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor. În situația în care vacanța determină scăderea numărului administratorilor sub minimul legal, administratorii rămași convoacă de îndată Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor pentru a completa numărul de membri ai Consiliului de Administrație.

Consiliul de Administrație este condus de un președinte ales dintre membrii acestuia. Președintele Consiliului de Administrație poate fi și Director General al societății, situație în care îi vor fi delegate competențe de conducere din partea Consiliului de Administrație, potrivit legii. În situația în care funcțiile de Președinte al Consiliului de Administrație și Director General sunt deținute de aceeași persoană, Societatea va proceda la numirea unui Vicepreședinte independent.

Consiliul de Administrație are următoarele competențe de bază, care nu pot fi delegate directorilor:

- a) stabilirea direcțiilor principale de activitate și de dezvoltare ale societății;
- b) stabilirea sistemului contabil și de control financiar și aprobarea planificării financiare;
- c) numirea și revocarea directorului general și stabilirea remunerației acestuia
- d) supravegherea activității directorului general;
- e) aprobarea tranzacțiilor semnificative cu părți afiliate, așa cum sunt acestea definite prin Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) pregătirea raportului anual, organizarea Adunării Generale a Acționarilor și implementarea hotărârilor acesteia;
- g) crearea de comitete consultative formate din cel puțin 2 membri ai consiliului și însărcinate cu desfășurarea de investigații și cu elaborarea de recomandări pentru consiliu, în domenii precum auditul, remunerarea conducerii, nominalizarea de candidați pentru posturile de conducere.
- h) introducerea cererii pentru deschiderea procedurii insolvenței societății, potrivit prevederilor Legii nr.85/2006.

Consiliul de Administrație are și alte atribuții, respectiv:

- a) să încheie acte juridice în numele și în contul societății prin care să dobândească bunuri pentru aceasta, să înstrăineze, să închirieze, să schimbe ori de constituire în garanție a unor active din categoria activelor imobilizate ale societății, a căror valoare nu depășește 20% din totalul activelor imobilizate ale societății la data încheierii actelor juridice respective; în situația în care această valoare depășește pragul mai sus menționat este necesară aprobarea adunării generale a acționarilor;
- b) analizează lunar situația realizării principalilor indicatori economici ai societății și hotărăște cu privire la măsurile ce se impun;
- c) încheie contract de mandat cu Directorul general, persoană fizică, căruia i se încredințează organizarea, coordonarea, gestionarea și conducerea activităților pentru îndeplinirea obiectului de activitate pe baza unor obiective și criterii de performanță;
- d) aprobă Contractul colectiv de muncă negociat de președintele Consiliului de Administrație cu sindicatul și salariații care nu sunt membri de sindicat;
- e) aprobă scoaterea din funcțiune a mijloacelor fixe amortizate și casate, pe care le supune valorificării conform legislației în vigoare;
- f) soluționează orice alte probleme stabilite de Adunarea Generală a Acționarilor;
- g) stabilește prin decizie modul de organizare a activității directorilor;

În condițiile art. 114 din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt delegate Consiliului de Administrație următoarele atribuții:

- a) Mutarea sediului social al societății;
- b) Schimbarea obiectului de activitate al societății, cu excepția domeniului și activității principale (art. 114, alin. 1, teza 2 din Legea 31/1990);
- c) Înființarea sau desființarea unor sedii secundare ale societății: sucursale, agenții, reprezentanțe sau alte asemenea unități fără personalitate juridică.

Hotărârile luate de consiliul de administrație în exercițiul atribuțiilor delegate de adunarea generală extraordinară a acționarilor, au același regim ca și hotărârile adunării generale a acționarilor, în ceea ce privește publicitatea acestora și posibilitatea de contestare în instanță.

Art.18 - Funcționarea Consiliului de Administrație

Consiliul de Administrație se întrunește cel puțin o dată la trei luni.

Președintele convoacă consiliul de administrație, stabilind totodată și ordinea de zi. Consiliul de administrație poate fi convocat și la cererea motivată a cel puțin 3 dintre membrii săi sau a directorului general, în acest caz ordinea de zi fiind stabilită de autorii cererii.

Convocările Consiliului de Administrație vor cuprinde data, ora, locul unde se ține ședința și ordinea de zi. Ședințele Consiliului de Administrație se pot derula și prin mijloace electronice de transmisie a datelor.

Hotărârile consiliului de administrație se adoptă cu votul a minim 3 membri din componența totală a consiliului de administrație.

La fiecare ședință, secretarul Consiliului de Administrație va întocmi un proces-verbal, care va cuprinde: ordinea deliberărilor deciziilor luate, numărul de voturi exprimate, opiniile separate, precum și semnăturile administratorilor.

Administratorul care are într-o anumită operațiune, direct sau indirect, interese contrare intereselor societății trebuie să îi înștiințeze despre aceasta pe ceilalți administratori sau pe auditorul intern și să nu ia parte la nici o deliberare privitoare la acea operațiune. Aceeași obligație o are administratorul care, într-o anumită operațiune, știe că sunt interesate soțul sau soția sa, rudele ori afinii până la gradul al IV-lea inclusiv.

Membrii Consiliului de Administrație sunt obligați să încheie asigurare de răspundere profesională.

Art.19 - Manager – Director general

Directorul general exercită, în baza contractului de mandat încheiat cu societatea, organizarea, coordonarea, gestionarea și conducerea activităților pentru îndeplinirea obiectului de activitate. Acesta reprezintă legal societatea în relațiile cu terții. Atribuțiile directorului general sunt stipulate prin contractul de mandat.

CAPITOLUL VI - CONTROLUL SOCIETĂȚII

Art.20 – Auditarea societății

Activitatea economico-financiară, precum și operațiunile societății sunt verificate de către un auditor financiar, precum și de un auditor intern. Activitatea acestora este reglementată de către legislația specifică în vigoare.

Mandatul acestora este de maxim 3 ani.

Art.21 – Atribuțiile auditorului

Atribuțiile auditorului sunt cele prevăzute de cadrul legal în vigoare și de contractele încheiate de aceștia cu Societatea.

CAPITOLUL VII - ACTIVITATEA SOCIETĂȚII

Art.22 - Exercițiul economico-financiar

Exercițiul economico-financiar începe la 1 ianuarie și se va încheia la 31 decembrie al fiecărui an. Primul exercițiu începe la data constituirii societății.

Registrele și bilanțul contabil se vor supune prevederilor din Legea nr.31/1990, republicată, modificată și completată și a Legii Contabilității.

Art.23 - Repartiția profitului

Rezerva constituită din profitul net pentru dezvoltare și alte investiții poate, după caz, constitui sursă de majorare a capitalului social, în condițiile legii.

Rezervele legale nu pot constitui surse pentru majorarea capitalului social

Art.24 - Beneficiul societății

Beneficiul societății se stabilește și se aprobă de Adunarea Generală a Acționarilor în baza bilanțului contabil prezentat.

Plata dividendelor convenite acționarilor se face de către societate, în condițiile legii și în conformitate cu hotărârea AGA.

În cazul înregistrării de pierderi, Consiliul de Administrație se obligă să analizeze cauzele și să ia măsuri de recuperare.

Art.25 - Emițerea de obligațiuni

Societatea poate emite obligațiuni la purtător sau nominative, pentru o sumă care se va aproba în Adunarea Generală a Acționarilor.

Obligațiunile din aceeași emisiune trebuie să fie de o valoare egală și acordă posesorilor lor drepturi egale.

Obligațiunile pot fi emise în formă materială, pe suport de hârtie, sau în formă dematerializată, în conformitate cu Legea nr.31/1990, republicată, modificată și completată și legislația de specialitate.

CAPITOLUL VIII - MODIFICAREA FORMEI JURIDICE

Art.26 - Transformarea societății

Societatea își poate schimba forma juridică prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor.

Art.27 - Dizolvarea societății

Dizolvarea societății se va produce în cazurile expres prevăzute de lege. În caz de dizolvare, Societatea va fi lichidată.

Lichidarea urmează procedura prevăzută de lege. După finalizarea acesteia, lichidatorii vor cere radierea societății de la Oficiul Național al Registrului Comerțului.

Art.28 - Fuziunea și divizarea societății

Fuziunea sau divizarea societății se va face în condițiile prevăzute de lege.

Art.29 - Lichidarea societății

Lichidarea urmează procedura prevăzută de lege. După finalizarea acesteia, lichidatorii vor cere radierea societății de la Oficiul Național al Registrului Comerțului.

CAPITOLUL IX – LITIGII

Art.30 - Litigiile societății cu persoane fizice sau juridice române sunt de competența instanțelor judecătorești din România.

CAPITOLUL X - DISPOZIȚII FINALE

Art.31 - Prevederile prezentului act constitutiv se completează cu prevederile legale în materie de societăți - drept comun – și cu prevederile legale speciale în materia pieței de capital.

Redactat în trei exemplare originale din care unul rămâne pentru arhiva societății.

În baza mandatului de reprezentare acordat de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor din data de 27.11.2025, prezentul Act constitutiv se semnează de către dl. Hrișcă Bogdan Iustin, Președinte al Consiliului de Administrație.

Președinte Consiliu de Administrație Bucur S.A.

Hrișcă Bogdan Iustin



