



NOTA DE FUNDAMENTARE

Punctul 1 înscris pe ordinea de zi a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Bucur S.A. convocată pentru data de 10/11.09.2025 privind:

1. *"Aprobarea încheierii unui Contract de vânzare - cumpărare având ca obiect dobândirea dreptului de proprietate de către Bucur S.A. asupra Imobilului compus din: Clădire de birouri, cu Suprafața construită la sol de 507,20 m.p. și teren în suprafață de 563,33 m.p., situat în București, Sector 1, str. Dr. Iacob Felix nr. 87, având număr cadastral 200085 și 200085 – C1, în schimbul achitării la data semnării Contractului de vânzare cumpărare a "Prețului" în cuantum de 3.050.000 EUR, fără TVA."*

Propunerea de achiziție a imobilului clădire de birouri cu o suprafață construită la sol de 507,20 mp și teren aferent de 563,33 mp – situat în București, Sector 1, pe strada Dr. Iacob Felix nr. 87, având numere cadastrale 200085 și 200085-C1, se înscrie în contextul implementării noilor strategii ale societății Bucur S.A., care vizează reînnoirea și optimizarea portofoliului propriu de active imobilizate și are la baza următoarele considerente:

- A.** Discuțiile preliminare care au avut loc între Bucur S.A. și proprietarul Imobilului privind posibilitatea încheierii unui contract de vânzare cumpărare având ca obiect cumpărarea de către Bucur S.A. a imobilului compus din: Clădire de birouri, cu Suprafața construită la sol de 507,20 m.p. și teren în suprafață de 563,33 m.p., situate în București, Sector 1, str. Dr. Iacob Felix nr. 87, cu număr cadastral 200085 și 200085 – C1, denumite în cele ce urmează *"Imobilul"*, în schimbul plății unui preț reprezentat de suma de **3.050.000 Euro**, la care se adaugă TVA conform prevederilor legale în vigoare la data semnării Contractului de vânzare (*"Prețul"*);
- B. Descrierea imobilului:**

Imobilul este compus din:

- teren cu suprafața de 563,33 mp, identificat cu numărul cadastral 200085;
- clădire edificată în anul 2006, înscrisă cu numărul cadastral 200085-C1. Clădirea are o suprafață construită desfășurată de aproximativ 3.581 mp și un regim de înălțime S+P+5+6R.

Imobilul este amplasat în zona centrală a municipiului București, în apropierea Pieței Victoriei – una dintre cele mai exclusiviste zone rezidențiale și comerciale ale orașului, fiind înconjurat de clădiri de birouri, blocuri de locuințe, spitale publice și private;

Proprietatea beneficiază de deschidere la două artere: strada Dr. Iacob Felix și strada Dr. Constantin Caracas;

Accesul la imobil este facil, aflându-se la aproximativ 5 minute de mers pe jos de stația de metrou Piața Victoriei, precum și de alte mijloace de transport în comun;

Caracteristici tehnice și funcționale ale Clădirii:

- ❖ Clădirea este dotată cu sistem de detecție, stingere și semnalizare în caz de incendiu (*autorizat ISU*), sistem de control acces și monitorizare video;
- ❖ Încălzirea și răcirea se realizează prin ventiloconvectoare zonale, controlate prin termostate. Sistemul permite reglarea independentă a temperaturii în funcție de zonă, inclusiv funcționarea simultană în

mod de încălzire și răcire. De asemenea, clădirea este echipată cu o centrală de tratare a aerului, care furnizează aer proaspăt la o temperatură controlată;

- ❖ Generator de rezervă conceput pentru alimentarea sistemelor critice și menținerea continuității activității în cazul unei eventuale întreruperi a alimentării cu energie electrică.;
- ❖ Imobilul dispune de 12 locuri de parcare în subteran;
- ❖ În prezent, spațiile disponibile pentru închiriere sunt ocupate în proporție de 100%, iar durata medie a contractelor de închiriere este de aproximativ 5 ani.

C. Prețul a fost determinat de comun acord de către părți, în urma negocierilor și cu luarea în considerare a unui raport de evaluare imobiliară întocmit în acest sens pentru imobilul în cauză de către un evaluator autorizat și este calculat după cum urmează:

- 610.000 EUR reprezintă prețul Terenului
- 2.440.000 EUR reprezintă prețul Clădirii.;

D. Bucur S.A. a efectuat o analiză extinsă de *"due diligence"* privind situația juridică, tehnică și financiară a *Imobilului*, pe baza tuturor informațiilor și documentelor pe care le-a considerat necesare pentru efectuarea unei astfel de investigații, concluziile obținute fiind satisfăcătoare;

E. Intenția și dorința fermă a părților de a încheia un contract de vânzare - cumpărare ulterior obținerii, în urma demersurilor care vor fi efectuate în acest sens de către Bucur S.A., a Avizului favorabil prin care Consiliul Concurenței prin *Comisia Română de Examinare a Investițiilor Străine Directe („CEISD”)* va autoriza această tranzacție.

Având în vedere cele de mai sus, Consiliul de Administrație al Bucur S.A. propune pentru punctul 1 înscris pe ordinea de zi a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor adoptarea următoarei hotărâri:

1. *Se aproba încheierea unui Contract de vânzare - cumpărare având ca obiect dobândirea dreptului de proprietate de către Bucur S.A. asupra Imobilului compus din: Clădire de birouri, cu Suprafața construită la sol de 507,20 m.p. și teren în suprafață de 563,33 m.p., situat în București, Sector 1, str. Dr. Iacob Felix nr. 87, având număr cadastral 200085 și 200085 – C1, în schimbul achitării la data semnării Contractului de vânzare cumpărare a "Prețului" în cuantum de 3.050.000 EUR, fără TVA."*

Președinte Consiliu de Administrație

Hrișcă Bogdan Iustin