

ACTUL CONSTITUTIV

al societatii

STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Inchelat la data de 23.12.2022

CAPITOLUL I

DENUMIREA, FORMA JURIDICA, SEDIUL SOCIAL, DURATA SOCIETATII

Art. 1 DENUMIREA SOCIETATII

- 1.1 Denumirea Societatii este **STAR RESIDENCE INVEST S.A.**, asa cum a fost rezervata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. **457486** din 10.09.2020.
- 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 va fi 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 sedii 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 nelimitata.

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:

- 6810 Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii
- 6831 Agentii imobiliare
- 6832 Administrarea imobilelor 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 în valoare de 15.311.294,40 lei, fiind împărțit într-un număr de 76.556.472 acțiuni nominative, cu o valoare nominală de 0.2 RON/ acțiune din care 5.740.837,40 RON aport în numerar si 9.570.457 RON echivalentul a 1.967.570 EUR la cursul BNR din 23.09.2020 de 1 EUR=4,8641 RON, aport în natura, după cum urmeaza:

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

7. **Apartamentul nr.21** situat în Mun. București, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, **BLOC Corp 24** (denumire comercială **C61**), **ETAJ 2**, având numar cadastral 273526-C1-U10, înscris în Cartea Funciara nr. 273526-C1-U10 a Mun. București, sector 1, compus din 4 (patru) camere de locuit, bucatarie, grup sanitar, sas, sas, sas, baie, baie și terasă, având o suprafață utilă de **89,71m.p.** și o suprafață totală de **103,03m.p.**, împreună cu cota-parte indiviză de **0,0649/1** din părțile și dependințele comune ale imobilului-bloc și o cota indiviză de teren aferent în suprafață de **24,29 m.p.**, având numar cadastral 273526, înscris în Cartea Funciara nr. 273526 a Mun. București, sector 1, împreună cu:
- i) cota-parte indiviză de 1,0573% (50,23 mp) din terenul drum de acces (**Lot 246**), situat în Mun. București, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, în suprafață măsurată de 4.751m.p. (4.751m.p. din acte), categoria de folosință curți construcții, având număr cadastral **273540**, înscris în Cartea Funciara nr. **273540** a Mun. București sector 1;
 - ii) cota-parte indiviză de 3,5714% (2,9643 m.p.) din tronson utilități (**Lot 239**), **Tronson Enel J.T.-2**, situat în Mun. București, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren în suprafață măsurată de 83m.p. (83m.p. din acte), categoria de folosință curți construcții, având număr cadastral **273533**, înscris în Cartea Funciara nr. **273533** a Mun. București sector 1, (evaluat la suma de 655.121 LEI, tariful ANCPI fiind în suma de 3276 lei).
8. **Apartamentul nr.23** situat în Mun. București, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, **BLOC Corp 24** (denumire comercială **C61**), **ETAJ 2**, având numar cadastral 273526-C1-U12, înscris în Cartea Funciara nr. 273526-C1-U12 a Mun. București, sector 1, compus din 4 (patru) camere de locuit, bucatarie, grup sanitar, sas, sas, sas, baie, baie și terasă, având o suprafață utilă de **89,88m.p.** și o suprafață totală de **103,20m.p.**, împreună cu cota-parte indiviză de **0,0651/1** din părțile și dependințele comune ale imobilului-bloc și o cota indiviză de teren aferent în suprafață de **24,33 m.p.**, având numar cadastral 273526, înscris în Cartea Funciara nr. **273526** a Mun. București, sector 1, împreună cu :
- i) cota-parte indiviză de 1,0604% (50,38 mp) din terenul drum de acces (**Lot 246**), situat în Mun. București, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, în suprafață măsurată de 4.751m.p. (4.751m.p. din acte), categoria de folosință curți construcții, având număr cadastral **273540**, înscris în Cartea Funciara nr. **273540** a Mun. București sector 1;
 - ii) cota-parte indiviză de 3,5714% (2,9643 m.p.) din tronson utilități (**Lot 239**), **Tronson Enel J.T.-2**, situat în Mun. București, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, compus din teren în suprafață măsurată de 83m.p. (83m.p. din acte), categoria de folosință curți construcții, având număr cadastral **273533**, înscris în Cartea Funciara nr. **273533** a Mun. București sector 1 (evaluat la suma de 630.995 LEI, tariful ANCPI fiind în suma de 3155 lei).
9. **Apartamentul nr.31** situat în Mun. București, Aleea Teisani, nr. 292, sector 1, **BLOC Corp 24** (denumire comercială **C61**), **ETAJ 3**, având numar cadastral 273526-C1-U14, înscris în 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, 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).

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, inregistrat 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, inregistrat 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, 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).

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, inregistrat 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, inregistrat 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, inregistrat 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, inregistrat 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, inregistrat 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, inregistrat 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, inregistrat 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, inregistrat 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, inregistrat 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, inregistrat 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, inregistrat 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, inregistrat 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, inregistrat 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, inregistrat 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, inregistrat 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, inregistrat 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** inscrise 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.

- 7.2 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. 8 ACTIUNI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE REZULTATE DIN ACTIUNI

- 8.1 Actiunile Societatii sunt nominative si sunt emise in forma dematerializata.
- 8.2 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.
- 8.3 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").
- 8.4 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.
- 8.5 Beneficiile vor fi distribuite si pierderile suportate de Actionari proportional cu cota lor din capitalul social.

Art. 9 TRANSFERUL ACTIUNILOR

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

Art. 10 MAJORAREA SAU REDUCEREA CAPITALULUI SOCIAL

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

CAPITOLUL IV

CONDUCEREA, ADMINISTRAREA SI REPREZENTAREA

Art. 11 ADUNAREA GENERALA A ACTIONARILOR

Adunarea generala a actionarilor este autoritatea suprema a Societatii.

AGA poate fi ordinara sau extraordinara.

11.1 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 analiza 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 urmat 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 modificării domeniului și a activității [*principale ale*] Societății;
- (b) aprobarea fuziunii sau divizării Societății;
- (c) aprobarea emiterii de obligațiuni, în măsura permisă de lege;
- (d) aprobarea schimbării formei juridice a Societății;
- (e) aprobarea conversiei acțiunilor dintr-o categorie în alta, în măsura permisă de lege, cu excepția acțiunilor la purtător;
- (f) aprobarea modificării actului constitutiv al Societății;
- (g) luarea oricăror altor decizii prevăzute în acest sens de legea română,

11.2 ATRIBUTIILE DELEGATE ADMINISTRATORULUI

În temeiul art. 114, alin. (1) din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, următoarele atribuții sunt delegate administratorului:

- mutarea sediului societății;
- majorarea capitalului social;
- înființarea sau desființarea de sedii secundare;
- reducerea capitalului social sau reintregirea lui prin emisiune de noi acțiuni;
- hotărârea cu privire la închirierea, constituirea de garanții sau lichidarea uneia sau a mai multor unități ale Societății potrivit art. 111 litera f din Legea 31/1990;

11.3 CONVOCAREA AGA

- a. Adunarea AGA ordinară se va întruni cel puțin o dată pe an, în cursul unei perioade de maxim 5 (cinci) luni de la închiderea fiecărui exercițiu financiar.
- b. Adunarea AGA Extraordinară va fi convocată de câte ori este necesar.
- c. Adunările AGA vor fi convocate de Administrator.
- d. Convocarea AGA se va efectua prin scrisoare recomandată, fax sau prin alt mijloc de comunicare susceptibil să producă o confirmare de primire, inclusiv mesaj electronic (e-mail), și care se vor trimite cu cel puțin 30 de zile înainte de data stabilită pentru întâlnire, la adresele acționarilor înscrise în registrul acționarilor.
- e. Convocatorul va cuprinde toate elementele impuse de legislația în vigoare. Convocatorul la prima ședință poate cuprinde de asemenea data și ora stabilite pentru a doua ședință, în cazul în care nu s-ar întruni cvorumul pentru prima ședință. În cazul în care ordinea de zi cuprinde propuneri de modificare a Actului Constitutiv, convocatorul va cuprinde textul complet al modificărilor propuse.
- f. Acționarii vor primi din partea Societății, prin grija Administratorului, documentele care vor face obiectul dezbaterilor în cadrul respectivei Ședințe AGA. Situațiile financiare anuale, raportul anual al Administratorului și propunerea de distribuție a dividendelor vor fi puse la dispoziția acționarilor la sediul Societății, cu începere de la data convocării adunării generale.
- g. Ședințele AGA vor avea loc la sediul Societății (sau la orice altă adresă precizată în convocator) sau prin intermediul mijloacelor de comunicare la distanță 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.

11.4 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 Ordinara 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) Adunarile 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 Extraordinara 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 intruniri si de Secretar si va cuprinde, in anexa, documentele referitoare la convocare si lista actionarilor participanti/prezenti.

11.5 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 in scris 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 cворum. 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. 12 ADMINISTRATOR UNIC

- 12.1 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 Doamna Monica Adriana Ivan, cetatean roman, domiciliata in Mun. Cluj-Napoca, Bld. 21 Decembrie 1989, nr. 104, ap. 4, judetul Cluj, identificata cu CI seria CJ nr. 259579, eliberata de SPCJEP Cluj la data de 08.03.2017, valabila pana in data de 05.06.2027, CNP 2760605080052 in calitate de Director General.

- 12.2 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.

- 12.3 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.
- 12.4 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.
- 12.5 Secretarul sedintelor va intocmi procesul-verbal al sedintei. Procesul-verbal va fi semnat de administrator.
- 12.6 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.
- 12.7 Administratorul va realiza toate diligentele necesare astfel incat societatea sa se incadreze si sa fie beneficiara a facilitatilor oferite entitatilor cu profil imobiliar.
- 12.8 Administratorul va administra societatea respectand in mod cumulativ urmatoarele conditii:
- 12.8.1. Va pastra sediul social in Romania;
- 12.8.2. Va efectua toate demersurile necesare pentru ca actiunile emise de societatea sa fie tranzactionate pe o piata reglementata din Romania;
- 12.8.3. 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;
- 12.8.4. 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;
- 12.8.5. Cel putin 90% din profitul net realizat va fi distribuit ca dividend, pana la finalul exercitiului financiar urmat de cel in care a fost obtinut;
- 12.8.6. 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 creditorilor sa se limiteze exclusiv la activele aferente proiectului finantat.
- 12.8.7. 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 folosință a unei proprietăți imobiliare, în scopul cedării acestor drepturi către terți și obținerii de venituri;
 - lucrări de infrastructură rutieră, feroviară și/sau maritimă în România, precum căi rutiere, căi ferate, porturi, aeroporturi, aerodromuri;
 - proprietăți imobiliare utilizate în domeniul agricol sau al silviculturii în vederea producției de produse agricole sau exploatarei domeniului silvic;
 - bunuri mobile și imobile necesare pentru desfășurarea activității
- 12.8.8. Societatea poate deține conturi curente și/sau poate investi în limita a 25% din totalul activelor sale în unul sau mai multe dintre următoarele active:
- depozite constituite la instituții de credit, cu condiția ca sediul social al instituției de credit să fie situat în România, într-un stat membru sau într-un stat tert, în acest ultim caz cu condiția ca instituția de credit să fie supusă unor reguli prudentiale echivalente celor emise de către Uniunea Europeană;
 - titluri de state emise de state din Spațiul Economic European;
 - obligațiuni emise de instituții financiare internaționale;
 - instrumente financiare derivate în vederea administrării riscului;
 - împrumuturi de numerar acordate societăților cu profil imobiliar deținute;
- 12.8.9. În cazul în care societatea deține alte companii cu profil imobiliar, acestea vor avea obligația să distribuie cu titlu de dividend 100% din profitul realizat, până la finalul exercitiului financiar următor celui în care a fost realizat.
- 12.8.10. Administratorul va contracta cu frecvență anuală, în numele companiei, servicii de evaluare a imobilelor deținute.
- 12.8.11. Administratorul, în numele companiei, va asigura împotriva daunelor, distrugerilor și riscului de întrerupere a activității toate proprietățile imobiliare deținute în proprietate.

CAPITOLUL V

AUDITUL SOCIETĂȚII

Art. 13 AUDITUL FINANCIAR ȘI AUDITUL INTERN

- 13.1 Societatea își va organiza auditul financiar și auditul intern în conformitate cu prevederile legislației române în vigoare.
- 13.2 Societatea comercială va avea un auditor financiar, ales pe o perioadă de 3 ani. Acesta poate fi real.

La data prezentului act constitutiv este numit, pentru o perioadă de 3 ani, auditorul financiar:

MBO Audit & Accounting S.R.L., cu sediul în Cluj-Napoca, str. Plopilor nr. 56, apt. 23, jud. Cluj, cod unic de înregistrare: 36661194, înregistrat la Registrul Comerțului sub nr. J12/3815/21.10.2016, având Autorizația nr. 1342 eliberată de Camera Auditorilor Financieri din România la data de 07.11.2016, legal reprezentată de:

D-nul MARIAN BOGDAN - OVIDIU, cetățean român, născut la data de 13.06.1975 în Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, cu domiciliul în Cluj-Napoca, Str. Plopilor, nr. 56 ap. 23, Jud. Cluj, identificat cu CI seria KX nr. 936998 eliberată de SPCLEP Cluj Napoca la data de 16.01.2013, valabilă până

la data de 13.06.2023, CNP 1750613120694, având certificatul nr. 3041 seria: A nr. 0398464, eliberat la data de 22.07.2009 de către Camera Auditorilor Financiari din România.

- 13.3 Situațiile financiare ale societăților comerciale supuse obligației legale de auditare vor fi auditate de către auditori financiari - persoane fizice sau persoane juridice, în condițiile prevăzute de lege.
- 13.4 Auditorul financiar poate să convoace adunarea generală ordinară sau extraordinară în locul administratorilor, atunci când legea o impune;
- 13.5 Adunarea Generală Ordinară poate desemna un auditor intern

CAPITOLUL VI

ACTIVITATEA SOCIETĂȚII

Art. 14 REGISTRELE

Societatea va întocmi și ține la sediul sau documentele și registrele prevăzute de legile speciale aplicabile, inclusiv, dar fără a se limita la:

- a) actul constitutiv și toate versiunile actualizate ale acestuia;
- b) registrul sedințelor AGA;
- c) registrul sedințelor Administratorului;
- d) registrul deliberărilor și constatărilor efectuate de auditorii interni;
- e) registrul obligațiilor, după caz;
- f) registre și evidente contabile care să reflecte clar, corect și complet situația activităților Societății și să explice tranzacțiile acestora și statutul sau financiar;
- g) reglementări interne referitoare la desfășurarea activităților Societății și toate modificările aferente;
- h) orice alte registre și documente solicitate prin lege și reglementări aplicabile, inclusiv documente emise de auditorul financiar.

Art. 15 PROFITUL ȘI PIERDERILE SOCIETĂȚII

- 15.1 Distribuția dividendelor se va face din profituri determinate conform legii. Cel puțin 90% din profitul net va fi distribuit anual către acționari. În cazul în care există pierderi reportate din anii precedenți, se vor acorda dividende doar ulterior acoperirii integrale a acestora.
- 15.2 Societatea va constitui rezerve în conformitate cu legislația aplicabilă.
- 15.3 Societatea va constitui, ajusta și utiliza provizioane specifice privind riscul de credit.

Art. 16 ANUL FISCAL

Anul fiscal al Societății începe la data de 01 ianuarie și se încheie la data de 31 decembrie, cu excepția primului an fiscal, care va începe la data înregistrării Societății.

CAPITOLUL VII

DIZOLVAREA ȘI LICHIDAREA SOCIETĂȚII

Art. 17 DIZOLVAREA ȘI LICHIDAREA

- 17.1 Societatea se va dizolva în următoarele cazuri:
- (a) prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor adoptată cu cel puțin 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.
- 17.2 Lichidarea se va face in conformitate cu prevederile Legii 31, prin intermediul lichidatorului numit de Adunarea Generala a Actionarilor.

CAPITOLUL VIII

DISPOZITII FINALE

Art. 18 DIVERSE

- 18.1 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.
- 18.2 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 Monica Adriana Ivan



