



## NOTA DE FUNDAMENTARE

**Punctul 8 înscris pe ordinea de zi a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Bucur S.A. convocată pentru data de 07/08.07.2025 privind:**

8. *“Aprobarea achiziționării de către Bucur S.A. a unui pachet de 18.026 de acțiuni, reprezentând 99,9945 % din capitalul social al societății Siriului Residence S.A. cu sediul în București, Sector 1, str. Siriului, nr. 22-26, Parter, înregistrată la ONRC sub nr. J40/14496/2008, CUI 24386562, în calitate de proprietara a imobilului situat în București, sectorul 1, str. Siriului nr. 22-26, compus din teren cu suprafața de 1.428 m.p. din acte (sp. măsurată 1.307 m.p.) având nr. cadastral 222230 și construcție cu destinația birouri S+P+5E+et.6, cu suprafața construită la sol de 708 m.p. având nr. cadastral 222230-C1, la prețul rezultat din ajustarea sumei de 7.400.000 EUR în funcție de diferența dintre datoriile și numerar la data semnării contractului de vânzare-cumpărare acțiuni, astfel: (a) dacă datoriile depășesc soldul de numerar, din suma de 7.400.000 de euro se va scădea suma datoriei nete; (b) dacă soldul de numerar depășește datoriile, la suma de 7.400.000 de euro se va adăuga suma netă de numerar. Prețului final i se va adăuga TVA conform dispozițiilor legale în vigoare de la data semnării contractului de vânzare acțiuni.”*

### **1. Date privind societatea SIRIULUI RESIDENCE S.A.**

**Sediul social:** Bucuresti, Sector 1, str. Siriului nr. 22-26, parter,

**Număr de înregistrare:** J40/14496/2008,

**Cod unic de înregistrare:** 24386562, atribut fiscal RO

**Obiect principal de activitate:** Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate - cod Caen Rev. 2 – 6820,

### **2. Informații privind Imobilului deținut de Societate situat în București, sectorul 1, str. Siriului nr. 22-26**

- Imobilul este situat în zona de nord a capitalei, în proximitatea străzilor Căpitan Alexandru Șerbănescu și Nicolae Caranfil, una din zonele rezidențiale și comerciale exclusiviste, fiind înconjurat de clădiri de birouri și de blocuri de locuințe noi.
- Accesul se face facil, fiind situat la 10 minute de mers de stația de metrou Aurel Vlaicu, cât și de la celelalte mijloace de transport în comun.
- Clădirea identificată cu număr cadastral 222230-C1 a fost edificată în anul 2013, având o arie desfășurată totală de aproximativ 5.068 mp (subsol inclus), fiind încadrată ca și clădire de birouri Clasa A.
- Clădirea este dotată cu sistem de semnalizare incendiu (autorizație ISU), control acces, monitorizare video (în interior și în exterior).
- Încălzirea și răcirea se realizează prin ventiloconvectoare comandate de termostate, pe diferite zone. Temperatura poate fi astfel reglată diferit în aceste zone (instalația poate încălzi sau răci în același timp). Există suplimentar o centrală de tratare a aerului, care introduce aer proaspăt în spațiu, la temperatura reglată.
- Beneficiază de 48 locuri de parcare
- La acest moment gradul de ocupare a spațiilor disponibile pentru închiriere este de 100%.

*Conform Extrasului de Carte funciara nr. 19537/27.03.2025 asupra imobilului sunt notate următoarele acte și sarcini:*

- I. **În favoarea OTP Bank Romania SA**, în baza Actului notarial nr. 2526 din 12.08.2024 NP Apostu Lucian Catalin:
  - A. La partea a II-a Proprietari si acte sunt notate interdicțiile: de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare,
  - B. La partea a III-a Sarcini: Intabulare drept de IPOTECA valoare 3.300.000 euro si celelalte obligații de plata aferente creditului,
  
- II. **În favoarea Enel Distribuție Muntenia S.A.**, în baza Actului notarial (Contract de uz și servitute) nr. 1402 din 26.09.2012. Dreptul de uz și servitute este înscris în Cartea funciară în baza încheierii nr. 53639, emisă în dosarul nr. 53639 din 28.09.2012.
  - A. Dreptul de uz asupra unei suprafețe de 18,3 m.p. din imobilul ce se va edifica, mai exact la subsolul viitoarei clădiri, pentru o perioadă de 30 ani;
  - B. Dreptul de servitute de trecere perpetuă cu piciorul și/sau cu autovehicule asupra unei suprafețe de 6,52 m.p. din teren și din imobilul ce se va edifica, precum și dreptul de servitute de trecere subterană asupra unei suprafețe de 16,64 m.p. din teren și imobilul ce se va edifica, pe întreaga existență a capacității energetice,

Societatea are în derulare Contractul de credit de investiții încheiat cu **OTP Bank Romania (Banca Transilvania în prezent)** pentru o facilitate de credit în sumă maximă de 3.300.000 euro rambursabila pana la data de 11.08.2036.

3. **Prețul de achiziție in quantum de 7.400.000 Euro** a fost determinat pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.  
Ținând cont de faptul că societatea Siriului Residence S.A. are în derulare contractul de credit anterior precizat, **prețul de achiziție al acțiunilor va fi ajustat în mod corespunzător în funcție de diferența dintre datoriile și numerar la data semnării contractului de vânzare-cumpărare acțiuni, astfel:**
  - i. dacă datoriile depășesc soldul de numerar, din suma de 7.400.000 de euro se va scădea suma datoriei nete;
  - ii. dacă soldul de numerar depășește datoriile, la suma de 7.400.000 de euro se va adăuga suma netă de numerar.

**Raportat la cele precizate mai sus Consiliul de Administrație al Bucur S.A. propune Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor pentru punctul 8 de pe ordinea de zi adoptarea următoarei hotărâri:**

1. *“Se aproba achiziționarea de către de către Bucur S.A. a unui pachet de 18.026 de acțiuni, reprezentând 99,9945 % din capitalul social al societății Siriului Residence S.A. cu sediul în București, Sector 1, str. Siriului, nr. 22-26, Parter, înregistrată la ONRC sub nr. J40/14496/2008, CUI 24386562, în calitate de proprietara a imobilului situat în București, sectorul 1, str. Siriului nr. 22-26, compus din teren cu suprafața de 1.428 m.p. din acte (sp. măsurată 1.307 m.p.) având nr. cadastral 222230 și construcție cu destinația birouri S+P+5E+et.6, cu suprafața construită la sol de 708 m.p. având nr. cadastral 222230-C1, la prețul rezultat din ajustarea sumei de 7.400.000 EUR în funcție de diferența dintre datoriile și numerar la data semnării contractului de vânzare-cumpărare acțiuni, astfel: (a) dacă datoriile depășesc soldul de numerar, din suma de 7.400.000 de euro se va scădea suma datoriei nete; (b) dacă soldul de numerar depășește datoriile, la suma de 7.400.000 de euro se va adăuga suma netă de numerar.  
Prețului final i se va adăuga TVA conform dispozițiilor legale în vigoare de la data semnării contractului de vânzare acțiuni.”*

**Președinte Consiliu de Administrație**

Hrisca Bogdan Iustin