

**BUCUR OBOR S.A.**

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



---

**ADUNAREA GENERALA ORDINARA A ACTIONARILOR DIN DATA DE  
22/23.03.2018**

**NOTA**

**privind punctul 12. al ordinii de zi**

La punctul **12.** al ordinii de zi a Adunarii Generale Ordinare a actionarilor Bucur Obor S.A. convocata pentru data de 22/23.03.2018 este mentionata, la cererea actionarului semnificativ Manea Gelu, urmatoarea problematica:

*„12. Punct introdus de actionarul Manea Gelu, reprezentand 16,05% din capitalul social al Societatii: Atragerea raspunderii administratorilor Rotaru Cristinel-Ionel, Tiripa Gabriel Ciprian si Popescu-Cruceru Anca Sorina, precum si a directorului general Rotaru Cristinel-Ionel si a directorului adjunct Hau Mihai Gabriel pentru daunele cauzate societatii Bucur Obor S.A., conform art. 155 alin. 1 din Legea nr. 31/1990.”*

**Consiliul de Administratie propune actionarilor respingerea propunerii de mai sus,** din urmatoarele considerente:

Actionarul Manea Gelu justifica cererea adresata Consiliului de Administratie prin savarsirea de catre administratorii Societatii (Rotaru Cristinel-Ionel, Tiripa Gabriel Ciprian si Popescu-Cruceru Anca Sorina), conducerea executiva a Societatii (Rotaru Cristinel-Ionel si Hau Mihai Gabriel) si reprezentantul legal al actionarului majoritar al Societatii (Postovaru Laurentiu) a urmatoarelor pretinse fapte imputabile acestora:

**a) Consiliul de Administratie nu a pus in executare Sentinta civila nr. 172F/2012 in sensul reinscrierii ca actionari a unui numar de 1344 persoane, reprezentand 7,3188% din capitalul social al Societatii, care au fost prejudiciate ca urmare a unor tranzactii frauduloase incheiate pe piata bursiera in perioada 1998-1999.**

## **BUCUR OBOR S.A.**

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



Mai precis, actionarul Manea Gelu imputa Consiliului de Administratie al Societatii ca nu a procedat la modificarea structurii capitalului social, in sensul diminuarii numarului de actiuni detinut de actionarul majoritar Amadeus Group S.R.L. Aceasta teza a mai fost sustinuta si motivata identic de Manea Gelu prin cereri adresate in cursul anilor 2016 si 2017. Consiliul de Administratie a prezentat punctul sau de vedere privind alegatiile actionarului Manea Gelu in Rapoartele curente ale Societatii nr. 1539/13.09.2016, nr. 1630/05.10.2016, nr. 1642/10.10.2016 si nr. 223/06.03.2017 disponibilizate pe pagina web a Societatii si a Bursei de Valori Bucuresti S.A., pe care il mentine si la data prezentei.

Pe scurt, Consiliul de Administratie al Societatii a efectuat diligente, in conditiile legii, pentru a prelua cu titlu gratuit actiuni de la actionarul Amadeus Group S.R.L. Mai precis, prin Adresa nr. 1610/27.09.2016, Societatea a solicitat actionarului Amadeus Group S.R.L. sa comunice daca Amadeus Group S.R.L. isi exprima consimtamantul fata de Societate sa predea acesteia, cu titlu gratuit, un *“numar de 978.948 actiuni proprii prevazut de Sentinta penala nr. 172F/2011”* *“in scopul transferarii directe a acestora de catre Societate, cu titlu gratuit, catre actionarii Societatii fraudati mentionati in Sentinta penala nr. 172F/2011 si care nu au obtinut actiunile sustrase pana la respectiva data”*.

Prin Adresa nr. 1150/03.10.2016, Amadeus Group S.R.L. a precizat ca nu isi exprima consimtamantul, in raport cu Societatea Bucur Obor S.A., sau cu oricare alta persoana, sa predea catre Bucur Obor S.A. sau catre orice alta persoana, cu titlu gratuit, actiuni emise de Bucur Obor S.A. aflate in proprietatea Amadeus Group S.R.L.

Actionarul Amadeus Group S.R.L. nu are nicio legatura cu Sentinta penala 172F/2011 si nicio obligatie legala sau conventionala fata de persoanele care au fost fraudate in urma cu 20 ani de catre persoanele condamnate prin Sentinta penala 172F/2011.

De asemenea, Societatea nu are cunostinta despre existenta vreunei hotarari judecatoresti in contradictoriu cu Amadeus Group S.R.L. prin care aceasta sa fie obligata sa predea din propriul patrimoniu actiuni catre Societate sau catre vreo alta persoana fizica sau juridica, cu titlu gratuit, oneros sau cu orice alt titlu.

## **BUCUR OBOR S.A.**

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



---

Sustragerea de actiuni depozitate in conturile actionarilor existenti, alesi aleatoriu si fara titlu de catre actionarul Manea Gelu si/sau de Adunarea Generala a actionarilor si transferarea acestora catre persoanele mentionate in Sentinta nr. 172F/2011 nu este permisa de lege si nici nu este prerogativa organelor statutare ale Bucur Obor S.A.

Consiliul de Administratie al Bucur Obor S.A. nu are prerogative legale pentru solutii individuale sau colective de deposedare integrala sau pro-rata a actionarilor Societatii, intrucat legea nu permite ca Societatea si organele sale statutare sa poata dispuna fara titlu de bunurile asociatilor, in speta de actiunile acestora.

**b) De asemenea, in imprejurarile descrise mai sus, actionarul Manea Gelu invinuieste Consiliul de Administratie al Societatii ca exercita prerogativa legala si statutara de convocare de Adunari Generale ale actionarilor, fapt care, pretinde acesta, ar incalca interesul societar.**

**Alegatiile actionarului Manea Gelu, cu trimiteri la diverse hotarari judecatoresti, nu sunt reale**, intrucat nicio instanta judecatoreasca nu a limitat sau ingradit exercitiul prerogativei Consiliului de Administratie de a convoca adunarile generele ale actionarilor Societatii.

Pe cale de consecinta, convocarea adunarilor generale reprezinta o manifestare legala si statutara a prerogativelor Consiliului de Administratie, in interesul Societatii, iar insasi lipsirea organului suprem de decizie de posibilitatea de a adopta hotararile necesare bunei defsasurari a activitatii Societatii ar fi o fapta imputabila administratorilor.

Precum am mentionat, astfel de alegatii formulate de actionarul Manea Gelu in procese intentate Societatii au fost deja cenzurate si respinse de catre instantele judecatoresti care au retinut urmatoarele:

## BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



- (i) In Sentinta civila nr. 4221 din data de 07.07.2016 pronuntata in Dosarul nr. 4691/3/2014 **prin care a fost respinsa cererea reclamantilor Manea Gelu si Manea Carmen de a obliga societatea sa nu efectueze nicio convocare/organizare a adunarii generale a actionarilor pana la executarea Sentintei Penale nr. 172F/2011:**

*„Intereseaza, in special, sentinta 2719/26 mai 2014 pronuntata de Tribunalul Bucuresti, sectia a VI-a civila, care a stabilit in sarcina unui tert (Depozitarul Central SA), iar nu a paratei (n.n. Bucur Obor S.A.), obligatia de a proceda la identificarea, in registrul actionarilor Bucur Obor S.A. a cumparatorilor actiunilor din tranzactiile anulate prin sentinta penala, precum si obligatiile de a reinscrie persoanele pagubite prin tranzactiile frauduloase in calitate de actionari in registrul actionarilor paratei cu cate 735 actiuni fiecare si sa elibereze registrul actionarilor pentru parata in acest mod. Prin urmare, organele de conducere ale societatii ar urma sa fie cenzurate in functie de un comportament exterior acestora, pe care nu il pot influenta in niciun mod, iar activitatea societatii ar fi suspendata exclusiv pentru satisfacerea unor interese care, chiar esentiale pentru actionarii pagubiti, nu se identifica cu interesul societar.”*

- (ii) Acest aspect a fost retinut s-a retinut in doua cauze similare:

*”Verificarea modului de exercitare a dreptului de vot prin raportare la aceste din urma doua texte legale este subsidiara verificarii indeplinirii conditiei prev. de art. 123 alin. 3. Cu alte cuvinte, analiza legalitatii hotararii adunarii generale se realizeaza in etape, intai prin raportare la prevederile art. 123 alin. 3 si, in masura in care se constata ca acestea nu au fost respectate, se procedeaza si la verificarea modului in care actionarii au exercitat dreptul de vot, cu respectarea art. 101 alin. 1 si art. 120 din Legea 31/1990. Asa fiind, nerespectarea art. 101 alin. 1 si art. 120 din Legea 31/1990 nu poate fi invocata independent de art. 123 alin. 3 din Legea 31/1990, ci numai in corelatie cu acest din urma text legal.”* (Decizia civila nr. 1954 A/06.11.2017 pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti in Dosarul nr. 45620/3/2016 - pagina 7, paragraful 9)

## BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



”Aplicand aceste prevederi legale situatiei din speta, Curtea constata ca, pentru sedinta AGEA din data de 20.02.2015, **aveau dreptul de a vota actionarii inscrisi in registrul actionarilor, tinut de Depozitarul Central S.A., la data de referinta, respectiv la data de 09.02.2015. Or, intimatii reclamanti nu au sustinut si nu au probat faptul ca hotararea AGEA atacata ar fi fost adoptata cu impiedicarea exercitarii votului de catre actionarii inscrisi in registrul actionarilor la data de 09.02.2015. Dimpotriva, ambele parti au sustinut ca, in sedinta din data de 20.02.2015, au votat actionarii inregistrati cu aceasta calitate la data de referinta, conform registrului actionarilor prezentat de Depozitarul Central S.A”.** (Decizia civila nr. 1556 A/05.10.2017 pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti in Dosarul nr. 8667/3/2015 – pagina 9 paragraful 7).

(iii) Prin Sentinta nr. 1160 din data de 03.04.2017 pronuntata in Dosarul nr. 133/3/2014 a fost retinut in aceasta privinta ca:

„Practic [...] i se cere instantei, implicit, sa analizeze daca actionarii care au adoptat hotararea contestata sunt detinatorii legitimi ai actiunilor care le-au conferit drept de vot. **Dat fiind cadrul procesual, insa, instanta nu poate analiza decat daca hotararea este adoptata de actionarii care figureaza in registrul actionarilor.”**

(iv) Prin Sentinta civila nr. 2981/10.08.2017 pronuntata in Dosarul nr. 17244/3/2017 avand ca obiect suspendarea efectelor hotararii AGA din data de 30.11.2016 si Decizia civila nr. 1556 A/05.10.2017 pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti in Dosarul nr. 8667/3/2015, instantele au retinut ca:

## BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



*„Este lipsit de importanta ca la data de referinta indicata existau contestari ale modului de tinere a registrului actionarilor si ca existau unele persoane care, in temeiul legii, unei hotarari judecatoresti sau unui act juridic translativ de proprietate de drept privat, pretindeau ca sunt titularii unor actiuni, ceea ce care le-ar conferi dreptul de a vota in cadrul sedintelor adunarii actionarilor. **Criteriul prevazut de lege este acela al inscrierii in registrul actionarilor. Este un criteriu formal care poate sa nu reflecte realitatea juridica, dar care asigura coerenta statutului societatii si permite functionarea acesteia.**”*

- (v) **Atat in cuprinsul Hotararii nr. 2719 din 25.04.2014 pronuntata in dosarul nr. 32628/3/2014, cat si in Decizia Curtii de Apel nr. 1119/A/2014 din 25.11.2014 pronuntata in dosarul nr. 39441/3/2014, avand ca obiect suspendarea tinerii oricaror sedinte ale Adunarii Generale a Actionarilor ucur Obor S.A s-a retinut ca:**

*„[...] **prevaleaza interesul social, fiind de preferat ca societatea sa functioneze si sa se mentina in circuitul economic.**” precum si „ratiunea salvagardarii institutiei societare impune ca, in masura in care este legalmente posibil, o problema aparuta la nivelul unuia dintre raporturile juridice societare sa se rezolve la acelasi nivel, fara a afecta intregul lant societar stabilit intre asociati in vederea producerii efectelor juridice specifice... Luarea masurii suspendarii desfasurarii adunarilor generale ar avea consecinte deosebit de grave asupra functionarii societatii comerciale respective intrucat aceasta, practic, echivaleaza cu punerea in imposibilitate a acestui organ al societatii sa ia decizii referitoare la mersul societatii ceea ce ar conduce inevitabil la blocarea activitatii societare, cu nesocotirea interesului social.”*

- (vi) **Totodata, in Sentinta civila nr. 1160/03.04.2017, pronuntata in Dosarul nr. 133/2/2015 se arata ca:**

## BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



„Desi se sustine ca actionarii care au votat in adunare nu detineau un numar de actiuni proportional cu votul retinut in hotararea adoptata, **nu este probat ca aceasta imprejurare ar fi putut afecta adoptarea hotararii**. Este adevarat ca prin sentinta penala mentionata se stabileste ca actionari ai paratei au fost privati de exercitarea drepturilor ce decurg din calitatea de actionari si trebuie repusi in drepturi. Totusi, **o atare imprejurare nu poate determina limitarea/ridicarea dreptului de vot pentru actionarii care detin restul capitalului social**. In caz contrar, un act care se doreste a fi reparatoriu pentru actionarii care nu sunt inscrisi in registrul actionarilor devine un act nelegal si pagubitor pentru actionarii inscrisi in registrul actionarilor la data de referinta.” (subln.)

- (vii) Mai mult, inclusiv prin **Decizia civila nr. 1954 A/06.11.2017** pronuntata de **Curtea de Apel Bucuresti in Dosarul nr. 45620/3/2016** si **Decizia civila nr. 1556 A/05.10.2017** pronuntata de **Curtea de Apel Bucuresti in Dosarul nr. 8667/3/2015** s-a retinut ca:

”Toate aceste dificultati ivite in procesul de punere in executare a sentintei penale sunt, in mod evident, de natura a bloca activitatea societatii, impiedicand organele deliberative ale acesteia sa adopte hotarari vitale pentru bunul mers al societatii. Practic, **interesul societar**, dar si cel al asociatilor detinand aproape 93% din actiuni **este contracarat de interesele private, individuale ale actionarilor reprezentand 7%**, ceea ce **contravine spiritului Legii 31/1990**. De altfel, **acesta este si motivul pentru care art. 123 alin. 3 conditioneaza exercitarea voturilor conferite de actiuni de inscrierea in registrul actionarilor la data de referinta, fiind astfel facilitata procedura de identificare a actionarilor si de convocare a adunarii generale, cu scopul de a asigura conditiile desfasurarii normale a activitatii societatii**.



## BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



*[...] Imprejurarea ca au fost pronuntate deja aceste solutii definitive nu poate impiedica convocari ulterioare ale adunarilor generale pentru a se adopta hotarari necesare bunului mers al societatii intrucat s-ar ajunge la blocarea activitatii acesteia si incalcarea unor obligatii prevazute chiar de lege". "Daca s-ar accepta sustinerile intimatilor reclamanti, s-ar ajunge in situatia in care nu ar mai putea fi adoptata nicio hotarare a actionarilor Bucur Obor S.A. pana la punerea in executare a sentintei penale nr. 172F/25.02.2011. Or, nici sentinta penala si nicio alta hotarare judecatoreasca nu au stabilit interdictia societatii Bucur Obor S.A. de a-si derula activitatea pentru care a fost autorizata sa functioneze, in scopul atingerii obiectivelor propuse".*

**(viii)** Corect s-a retinut si prin Sentinta civila 1160/03.04.2017 pronuntata in Dosarul nr. 133/3/2015:

*"Este adevarat ca actionarilor deposedati de actiuni trebuie sa li se recunoasca drepturile conferite de actiunile detinute, dar **aceasta recunoastere nu poate interveni decat intr-un cadru legal, cu concursul acestor actionari si fara a se aduce atingere drepturilor detinatorilor care au dobandit actiunile in mod legitim**".*

*"Atata timp cat in adunarea generala au votat actionarii inscrisi in registrul actionarilor, in conformitate cu numarul de actiuni detinute, hotararea adoptata nu poate fi invalidata din cauza dispozitiilor sentintei penale mentionate, avand in vedere si faptul ca exista posibilitatea ca aceasta sentinta sa poata fi executata silit numai prin echivalent" sau "ca unii dintre actionarii prejudiciati sa nu accepte inscrierea in registrul actionarilor. Tot astfel, exista posibilitatea ca respectivele actiuni, ce au fost instrainate fraudulos, sa fi fost transferate catre terti de buna credinta, iar regulile de drept civil aplicabile ar putea salva de la sanctiunea nulitatii respectivele acte de transfer intervenite ulterior pronuntarii sentintei civile."*

**(ix)** In acest sens, prin Sentinta civila nr. 7556/25.11.2016, ramasa definitiva prin respingerea apelului, Tribunalul Bucuresti a retinut ca:



## BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



„Actualizarea registrului actionarilor societatii, conform dispozitivului sentintei penale nr. 172F/2011, este unul incert ca realizare, depinzand, pe de o parte, de initiativa, nemanifestata inca a beneficiarilor dispozitiilor sentintei penale, printre care se numara si unii dintre reclamantii din prezenta cauza si, pe de alta parte, de atitudinea Depozitarului Central SA, care pana in acest moment s-a exprimat in sensul imposibilitatii punerii in executare a dispozitiilor respective.”

„**Cu exceptia reclamantei Manea Carmen, care a solicitat obligarea Depozitarului Central S.A. sa actualizeze Registrul Actionarilor S.C. Bucur Obor S.A. conform sentintei penale nr. 172F/2011 (sens in care s-a pronuntat Sentinta civila nr. 6875/07.12.2015 pronuntata de Tribunalul Bucuresti), pentru nici un alt actionar vizat de sentinta penala nu s-a facut dovada initierii vreunui demers concret pentru punerea in executare a dispozitiilor hotararii privind actiunile S.C. Bucur Obor S.A. desi au trecut mai bine de 5 ani de la pronuntarea acesteia.**”

**c) Actionarul Manea Gelu afirma ca „Directorii si reprezentantul legal al actionarului majoritar al Societatii, prin pretinse activitati manageriale defectuoase, au determinat scaderea gradului de ocupare al spatiilor inchiriate si pierderea de catre Societate a numerosi chiriasi, unii fiind de tip ancora”.**

In acest aspect, cererea de completare a ordinii de zi adresata de Manea Gelu contine informatii vagi si inexacte privind activitatea comerciala si conducerea Societatii.

Portofoliul de chiriasi/parteneri la 31.12.2017 este divers, iar spatiile comerciale au un grad adecvat de inchiriere, dupa cum urmeaza:

Categoria societatii partenere	Foarte mari (>1000m <sup>2</sup> )	Mari (200 m <sup>2</sup> -1000m <sup>2</sup> )	Medii (100m <sup>2</sup> -200 m <sup>2</sup> )	Mici (20m <sup>2</sup> -100m <sup>2</sup> )	Foarte mici (<20m <sup>2</sup> )
<b>Numar</b>	3	12	20	111	123
<b>% din numarul total de chiriasi</b>	1.12%	4.46%	7.43%	41.26%	45.72%
<b>Suprafata ocupata (m<sup>2</sup>)</b>	7424	3903	2707	5235	1138
<b>% din suprafata totala</b>	36.38%	19.13%	13.27%	25.65%	5.58%

## BUCUR OBOR S.A.

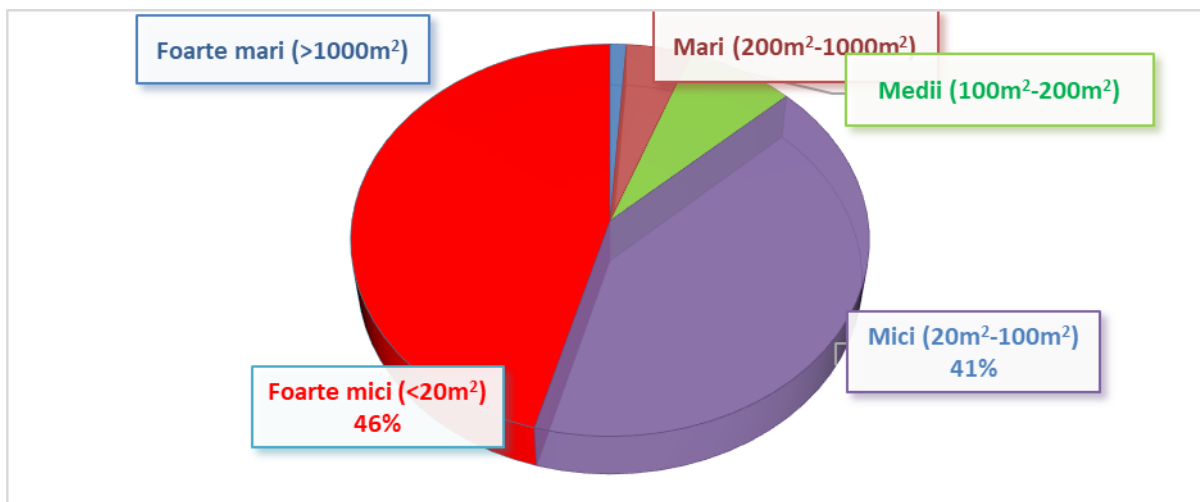
Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19

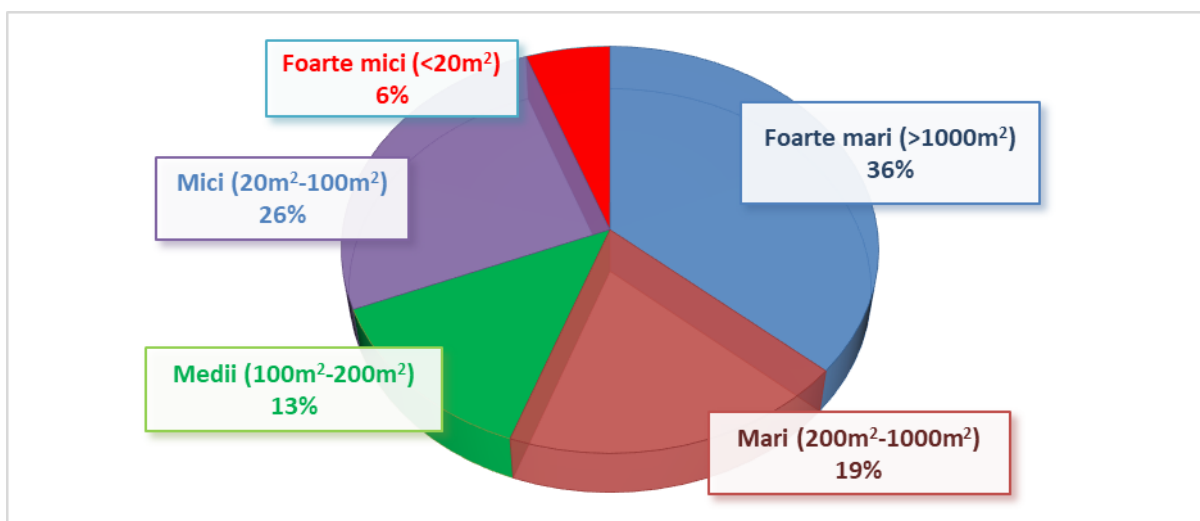


inchiriabila

Ponderea fiecărei categorii de chiriasi in numarul total de parteneri:



Ponderea fiecărei categorii de chiriasi in totalul suprafetei inchiriate:



Nr. Ord.	Suprafete	TOTAL	PARTER	ETAJ	SUBSOL	M. Bravu nr. 2	Colentina nr. 6A
1	S Constr. desf.	48,641	18,877	8,676	19,660	208	1,220
2	S Utila	39,873	17,093	6,746	14,928	181	925
3	S inchiriabila	26,076	12,087	6,168	6,715	181	925
4	S. Spatii Comerciale	23,071	11,994	6,168	3,803	181	925
5	S. Depozite	3,005	93	-	2,912	-	-

## BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



6	S. Culoare Circulatii	7,672	4,720	345	2,607	-	-
7	S. Spatii tehnice, grupuri sanitare, vestibule, birouri personal.	6,126	287	232	5,606	-	-
8	S inchiriata conf. contracte.	20,407	11,915	2,220	6,185	44	43
9	S inchiriabila libera	5,669	172	3,948	530	137	882

Rezultatele pe piata bursiera si cele economico-financiare ale Societatii vorbesc de la sine despre calitatea managementului Societatii.

Astfel, vizibilitatea si interesul pentru companie au crescut si in randul investitorilor, dovada fiind evolutia excelenta a cotatei actiunilor in ultimii 3 ani. Daca in 2014 valoarea pe piata a companiei era de aproximativ 11.8 milioane euro (la o cota de 4 lei/actiune), la sfarsitul anului 2017 capitalizarea bursiera a Bucur Obor a ajuns la 38.6 milioane de euro (la o cota de 13.3 lei/actiune).

### Evolutia principalilor indicatori financiari in perioada 2014 – 2017:

Anul	Venituri Totale	Cheltuieli totale	Evolutie Cheltuieli totale	Profit net	EUR/RON 31.12	Profit net EURO	Evolutie Profit net
2013	24 641 227	14 379 155	-----	9 095 159	4.4847	2 028 042	-----
2014	21 534 504	14 060 069	-2.219%	6 542 395	4.4821	1 459 672	- 28.067%
2015	23 635 581	11 152 841	-20.677%	10 352 663	4.5245	2 288 134	58.240%
2016	28 999 027	10 723 834	-3.847%	15 352 214	4.5411	3 380 726	48.292%
2017	30 059 698	10.404.157	-3%	16 587 592	4.6551	3 563 315	5,4%

**d) Actionarul Manea Gelu mai afirma eronat ca „Directorul general al Societatii a emis decizii de concediere care au generat prejudicii considerabile”**

Reorganizarea si eficientizarea activitatii Societatii au presupus desfiintarea de posturi si efectuarea de concedieri individuale.

**BUCUR OBOR S.A.**

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



---

Ca orice proces de restructurare, concedierea a angrenat, pe termen scurt, cheltuieli cu personalul, iar acestea au constat in principal in plata de salarii compensatorii. Pe de alta parte, restructurarea a generat economii la cheltuieli si cresterea profitului Societatii, astfel cum se observa in tabelul de mai sus.

Intinderea platilor compensatorii a fost stabilita de catre instantele judecatoresti la nivelul celor stabilite in Contractul Colectiv de Munca in vigoare la data incetarii raporturilor de munca dintre Societate si cei concediati.

**Societatea BUCUR OBOR S.A.**

**Director General - Presedinte Consiliul de Administratie**

**Cristinel-Ionel ROTARU**

---

