

**RAPORTUL ADMINISTRATORILOR
PRIVIND
PROIECTUL DE DIVIZARE PARȚIALĂ
(DESPRINDERE ÎN INTERESUL ACȚIONARILOR)
nr. 2 din data de 25.06.2020**

A SOCIETATII

POIANA BRASOV S.A.

(în temeiul articolului 242 indice 2 alin. (1) – (4) din Legea 31/1990)

Preambul

În baza prevederilor Legii nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare (în continuare „**Legea 31/1990**”) și în mod special în baza prevederilor art. 243[^]2, alineatele (1)-(4) din aceasta lege,

având în vedere Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Actionarilor societății Poiana Brasov S.A. din 25.03.2020 prin care actionarii au hotarat aprobarea situatiilor financiare anuale pentru anul 2019,

se întocmește prezentul raport care explică **Proiectul de divizare parțială nr. 2 din 25.06.2020** (denumit în continuare „**Proiectul**”) depus la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brasov, unde este înregistrată Societatea Divizată, dovada fiind Certificatul de înregistrare depunere și menționare acte eliberat în baza Cererii 41760/29.06.2020 și Rezoluția nr. 13904/07.07.2020 pronunțată de persoana desemnată în dosar,

iar publicitatea fiind realizată prin intermediul propriei pagini web, începând cu data de 26.06.2020, societatea optând pentru efectuarea publicității în condițiile art. 242 alin. (2¹) și urm. din Legea 31/1990, iar Oficiul Registrului Comerțului unde este înmatriculată Societatea Divizată a publicat Proiectul de divizare pe propria sa pagină web, începând cu 09.07.2020, în baza rezoluției 13904/07.07.2020.

- A. Acțiunile Societății Divizate vor fi suspendate de la tranzacționare pe piața AeRO a Bursei de Valori București, categoria AeRO Standard, din ziua desfășurării Adunării Generale Extraordinare a Societății Divizate care aprobă operațiunea de divizare parțială prin desprindere și până la finalizarea tuturor procedurilor aferente divizării.

1 FORMA JURIDICĂ, DENUMIREA, SEDIUL SOCIAL ȘI ALTE ELEMENTE DE IDENTIFICARE ALE SOCIETĂȚILOR IMPLICATE ÎN DIVIZAREA PARȚIALĂ (ART. 241 LIT. (A) DIN LEGEA 31/1990)

1.1 SOCIETATEA DIVIZATĂ, CARE TRANSMITE RAMURA DE ACTIVITATE DESPRINSĂ:

1.1.1 Denumire:	Poiana Brasov S.A. (în continuare „Poiana Brasov” sau „Societatea Divizată”);															
1.1.2 Sediul social:	Loc. Poiana Brasov, Mun. Brașov, Str. Poiana Ursului, nr. 5, Județul Brașov;															
1.1.3 Formă juridică:	Societate pe acțiuni;															
1.1.4 Număr de înregistrare în Registrul Comerțului:	J08/23/1991;															
1.1.5 Identificator unic la nivel european:	EUID ROONRC.J08/23/1991															
1.1.6 Cod unic de înregistrare:	1099108;															
1.1.7 Atribut fiscal:	-															
1.1.8 Capital social:	4.889.695,60 lei, împărțit în 48.896.956 acțiuni;															
1.1.9 Valoarea nominală a unei acțiuni:	0,10 lei;															
1.1.10 Detinerile actionarilor:	<table border="1"><tr><td>Servorada S.R.L.</td><td>26.988.387 acțiuni</td><td>55,19441%</td></tr><tr><td>Persoane fizice</td><td>14.606.663 acțiuni</td><td>29,87234%</td></tr><tr><td>Broadhurst Investments Limited</td><td>3.673.438 acțiuni</td><td>7,51261%</td></tr><tr><td>Hesketh Enterprises Limited</td><td>2.120.000 acțiuni</td><td>4,33565%</td></tr><tr><td>Alte persoane juridice</td><td>1.508.468 acțiuni</td><td>3,08499%</td></tr></table>	Servorada S.R.L.	26.988.387 acțiuni	55,19441%	Persoane fizice	14.606.663 acțiuni	29,87234%	Broadhurst Investments Limited	3.673.438 acțiuni	7,51261%	Hesketh Enterprises Limited	2.120.000 acțiuni	4,33565%	Alte persoane juridice	1.508.468 acțiuni	3,08499%
Servorada S.R.L.	26.988.387 acțiuni	55,19441%														
Persoane fizice	14.606.663 acțiuni	29,87234%														
Broadhurst Investments Limited	3.673.438 acțiuni	7,51261%														
Hesketh Enterprises Limited	2.120.000 acțiuni	4,33565%														
Alte persoane juridice	1.508.468 acțiuni	3,08499%														
1.1.11 Activitate principală:	COD CAEN 7911 – Activități ale agențiilor turistice;															
1.1.12 Website:	www.poianabrasovsa.ro															

Ca urmare a Divizării parțiale descrise în termenii și condițiile de mai jos, partea din patrimoniul Societății Divizate, aferentă ramurii de activitate „**Admininstrare imobile**” se transferă ca un întreg către

1.2 SOCIETATEA BENEFICIARĂ

Divizarea va avea loc prin desprinderea unei părți din patrimoniul Societății Divizate și transferul ca întreg către o societate cu răspundere limitată ce va fi astfel constituită („**Societatea Beneficiară**”), în conformitate cu prevederile Legii 31/1990.

1.2.1	Denumire:	Apart Poiana Estate S.R.L. (în continuare „Poiana Estate” sau „Societatea Beneficiară”) conform Dovezii privind disponibilitatea și rezervarea firmei nr. 29792/22.05.2020 emisa de către Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brașov;
1.2.2	Sediu social:	Mun. Poiana Brașov, Sc. -, etaj Parter, ap. 4, Județul Brașov;
1.2.3	Forma juridică:	Societate cu răspundere limitată;
1.2.4	Capitalul social*:	4.340 lei împărțit în 434 părți sociale;
1.2.5	Valoarea nominală a unei părți sociale:	10 lei;
1.2.6	Detinerile asociaților:	Conform alocarilor în urma procesului de divizare
1.2.7	Activitate principală:	Cod CAEN 6820 – Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate;

**Ca efect al calculului pentru determinarea capitalului social prevăzut la articolul 4.2.5. din Proiectul de divizare, Societatea Beneficiara va fi înființată cu un capital social de 4.340 lei împărțit în 434 parti sociale.*

- (1) Societatea Divizată își va continua existența în urma Divizării parțiale și își va păstra obiectul principal de activitate.
- (2) Denumirea Societății Beneficiare, adresa sediului său social precum și valoarea nominală a unei părți sociale emise de către aceasta vor putea fi modificate prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății Divizate în care divizarea va fi dezbătută și supusă aprobării, odată cu aprobarea Actului constitutiv al Societății Beneficiare.
- (3) Societatea Beneficiară nu va fi subiect al unei cereri de admitere la tranzacționare pe o piață reglementată.

2 FUNDAMENTAREA ȘI CONDIȚIILE DIVIZĂRII PARȚIALE (ART. 241 LIT. (B) DIN LEGEA 31/1990)

2.1 TEMEIUL LEGAL AL DIVIZĂRII PARȚIALE

- 2.1.1 Proiectul de desprindere în interesul acționarilor a fost întocmit în temeiul dispozițiilor **art. 250¹**, coroborate cu prevederile **art. 238** și următoarele referitoare la divizare din Legea 31/1990, cu prevederile Ordinului nr. 897/2015 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reflectarea în contabilitate a principalelor operațiuni de fuziune, divizare, dizolvare și lichidare a societăților, precum și de retragere sau excludere a unor asociați din cadrul societăților (în continuare „**OMFP 897/2015**”) și ale Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare (în continuare „**Codul Fiscal**”).
- 2.1.2 Având în vedere prevederile **art. 250¹ litera a)** din Legea 31/1990 operațiunea de față reprezintă o **desprindere în interesul acționarilor**. Potrivit acestui articol:

„Prevederile prezentului capitol referitoare la divizare, cu excepția art. 250 alin. (1) lit. c), se aplică și atunci când o parte din patrimoniul unei societăți se desprinde și este transferată ca întreg uneia sau mai multor societăți existente ori unor societăți care sunt astfel constituite, în schimbul alocării de acțiuni sau părți sociale ale societăților beneficiare către:

- a) *acționarilor sau asociații societății care transferă activele (desprindere în interesul acționarilor ori asociaților);[...]*”

Prin urmare, prevederile art. 238 și următoarele referitoare la divizare din Legea 31/1990 vor fi aplicate în mod corespunzător.

- 2.1.3 De asemenea, pentru evitarea oricarui dubiu, în cuprinsul prezentului Raport, operațiunea care face obiectul Proiectului va fi denumită **“desprindere”, “divizare”, “divizare parțială”** sau **“desprindere în interesul acționarilor”**, după caz.

Actionarii Societății Divizate sunt și vor rămâne în continuare actionari ai acestei societăți în condițiile stabilite în prezentul Raport. Ca urmare a operațiunii de Divizare parțială, actionarii Societății Divizate vor primi un număr de părți sociale în Societatea Beneficiară, în conformitate cu regulile de repartizare stabilite în prezentul Raport.

- 2.1.4 Din punct de vedere fiscal, operațiunea reprezintă o divizare parțială și distribuirea de părți sociale în Societatea Beneficiară, inclusiv valoarea fiscală a acestora, se va face proporțional către acționarii Societății Divizate și vor fi respectate prevederile art. 32 alineatul (1), litera c) și alineatul (6) litera b) din Codul Fiscal, cu privire la neutralitatea fiscală a operațiunii de divizare.
- 2.1.5 În speță sunt aplicabile prevederile Normelor metodologice privind reflectarea în contabilitate a principalelor operațiuni de fuziune, divizare, dizolvare și lichidare a societăților, precum și de retragere sau excludere a unor asociați din cadrul societăților aprobate prin OMFP nr. 897/2015 (în continuare „**Normele Metodologice**”).

2.2 FUNDAMENTAREA ECONOMICĂ A DIVIZĂRII PARȚIALE

- 2.2.1 Scopul economic al divizării parțiale îl constituie restructurarea activitatilor, impartindu-le cate una in fiecare societate (divizata si beneficiara) în vederea mai buneii administrării a portofoliului de active și a creșterii eficienței acestora, baza fiind dezvoltarea imobiliară a zonei în care se află imobilele, precum și distribuirea mai eficientă a resurselor financiare necesare pentru ambele societăți.

- 2.2.2 **Societatea Divizată** are două ramuri de activitate,

- (i) cea principala, de **Activități ale agenților turistice**.
- (ii) cea secundara, **administrare imobile**, de inchiriere si/sau vanzare a imobilelor aflate in proprietatea societatii.

Activitățile celor două ramuri sunt foarte diferite, atât ca natură, cât și ca desfășurare în timp, necesități de finanțare și mod de administrare. Intenția acționarilor este de a desprinde ramura de administrare imobiliară din Societatea Divizată și a o transmite spre administrare eficientă unei Societăți Beneficiare nou formate, care să obțină resurse financiare pentru a asigura servicii profesionale pentru valorificarea investiției și un administrator calificat în domeniul imobiliar. Societatea Divizată nu are resurse financiare pentru alte investiții sau pentru valorificarea imobilelor deținute și nici forță de muncă specializată pentru administrarea imobilelor.

- 2.2.3 Avantajele practice ale divizării parțiale rezidă în mai bună posibilitate de valorificare a imobilelor, inclusiv în posibilitatea de a obține finanțare pentru modernizarea imobilelor existente, pentru a obține câștiguri în interesul asociaților.

- 2.2.4 În urma Divizării parțiale, Societatea Beneficiara nou creată va avea indicatori financiari de solvabilitate mult mai buni decât cei ai Societății Divizate anterior procesului.

- 2.2.5 Ramura de activitate **“Administrare imobile”** satisface cerințele art. 32 din Codul Fiscal, alineatul (2) litera g) și a punctului 34. din Normele Metodologice la data realizării operațiunii de desprindere:

- (1) activitatea este o structură organizatorică distinctă, reprezentând un centru de profit organizat în cadrul Societății Divizate, condus în mod direct de un administrator. În mod similar, cealaltă ramură de activitate a Societății Divizate este condusă în mod direct de Consiliul de administrație;
- (2) ramura care se desprinde are active și pasive distincte, iar, pentru desfășurarea activității, Societatea Divizată apelează la serviciile administratorilor și la servicii prestate de terți. Această ramură de activitate are buget propriu, iar rezultatele se înregistrează distinct în contabilitate;
- (3) ramura care se desprinde reprezintă un ansamblu care poate funcționa prin mijloace proprii, în special după o investiție în modernizarea imobilelor. Principiul utilizat a fost de a investi și apoi a valorifica investiția pe termen lung, urmând să se acopere costurile și datorile la valorificare;

- (4) activele și pasivele ramurii “Administrare imobile” se regasesc în bilanțul și în registrele Societății Divizate. Cu ocazia inventarierii efectuate la **31.12.2019**, data **Situațiilor financiare de divizare**, sunt evidențiate distinct în Listele de inventariere și în Registrul inventar activele și pasivele care aparțin ramurii desprinse și care vor fi preluate în bilanțul Societății Beneficiare la data la care operațiunea produce efecte;
- (5) activitatea de administrare imobile va fi continuată de Societatea Beneficiară, existând intenția de a moderniza imobilele, neexistând intenția de a lichida activitatea;
- (6) ramura de activitate desprinsă nu va cuprinde elemente de activ și pasiv aferente unei alte ramuri de activitate și nici active și pasive izolate, neincluse în nicio ramură de activitate;
- (7) în Societatea Divizată rămâne o ramură de activitate potențial profitabilă, cea specifică agențiilor turistice, astfel încât aceasta își va continua activitatea în mod independent, în Societatea Divizată urmând să existe resurse.

2.3 CONDIȚIILE DIVIZĂRII PARȚIALE

- 2.3.1 Operațiunea care face obiectul Proiectului de divizare parțială nr. 2 din 25.06.2020 reprezintă, din punct de vedere legal, o desprindere în interesul acționarilor în conformitate cu prevederile art. 250¹ litera a) din Legea 31/1990 și se va realiza prin desprinderea unei ramuri de activitate din patrimoniul Poiana Brasov S.A. și transmiterea acesteia către o Societate Beneficiară care va fi înființată în urma Divizării parțiale, Apart Poiana Estate SRL, în conformitate cu prevederile art. 238 și următoarele din Legea 31/1990, în schimbul alocării de părți sociale ale Societății Beneficiare către acționarii Societății Divizate care își exprimă opțiunea în acest sens.
- 2.3.2 Societatea Divizată își va continua existența în urma desprinderii, fără a-și modifica obiectul de activitate.
- 2.3.3 Societatea Beneficiară va prelua spre administrare ramura de activitate “**Administrare imobile**”, alcătuită din:
 - activele imobilizate prezentate la punctul 4.2.3.;
 - orice alte active curente ale acestei ramuri de activitate;
 - contractele existente aferente acestei ramuri de activitate;
 - datoriile față de terți ale Societății Divizate provenind din activitatea de administrare a imobilelor;
 - o datorie față de Societatea Divizată și
 - o parte din rezultatele Societății Divizate, în funcție de capitalul social redus la Societatea Divizată.
- 2.3.4 Activele și pasivele preluate de Societatea Beneficiară sunt prezentate detaliat la punctul 4.2.3 din Proiectul de divizare.
- 2.3.5 Societatea Beneficiară va avea activitatea principală „Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate” (Cod CAEN 6820).

3 DATA SITUAȚIILOR FINANCIARE DE DIVIZARE PARȚIALĂ (ART. 241 LIT. (I) DIN LEGEA 31/1990)

- 3.1.1 Data de referință pentru Divizarea parțială este **31.12.2019** („*Data de referință*”). Societatea Divizată a elaborat Situații financiare anuale pentru această dată. Aceste Situații financiare au fost depuse la ANAF.
- 3.1.2 La Data de referință, Societatea Divizată înregistrează o pierdere contabilă cumulată de 21.292.265,91 lei, din care o parte va fi transmisă Societății Beneficiare în conformitate cu prezentul. Societatea Divizată nu transmite pierdere fiscală.

4 MODALITATEA DE DIVIZARE PARȚIALĂ, APORTUL NET DE DIVIZARE

- 4.1.1 Evaluarea patrimoniului desprins se va realiza folosind **metoda activului net contabil** la data Situațiilor financiare de divizare, conform prevederilor punctului 15 litera a) din OMFP 897/2015.
- 4.1.2 În schimbul transferului cu titlu universal al elementelor patrimoniale aferente ramurii de activitate “**Administrare imobile**” a Societății Divizate către Societatea Beneficiară, vor fi alocate acționarilor Societății Divizate care au optat pentru participarea la divizarea parțială, un număr proporțional de părți

sociale în Societatea Beneficiară conform criteriilor și modului de alocare prezentate la punctele 4.1.3, 4.1.4, 6.1.2, 6.2. și 6.4.3 din Proiectul de divizare parțială, respectiv, din prezentul Raport.

- 4.1.3 Fiecarui actionar care a optat pentru participarea la Divizarea parțială și care a făcut o declarație de opțiune validă de a i se alocă părți sociale în Societatea Beneficiară, îi va fi anulat un număr de acțiuni în Societatea Divizată, egal cu rezultatul rotunjirii până la cel mai apropiat întreg al numărului obținut prin înmulțirea numărului de acțiuni anulate de Societatea Divizată, cu ponderea procentuală a acțiunilor deținute de actionarul respectiv în numărul total de acțiuni deținute de acționarii care au optat pentru participarea la Divizarea parțială. Acțiunile rămase nealocate după aplicarea acestei metode de calcul vor fi realocate prin aplicarea iterativă a prevederilor acestui alineat până la alocarea integrală a acțiunilor ce urmează a fi anulate de Societatea Divizată.
- 4.1.4 Fiecarui actionar al Societății Divizate care a optat pentru participarea la Divizarea parțială și care a făcut o declarație de opțiune validă de a i se alocă părți sociale în Societatea Beneficiară, îi va fi alocat un număr de părți sociale emise de Societatea Beneficiară egal cu rezultatul rotunjirii până la cel mai apropiat întreg al numărului obținut prin înmulțirea numărului de părți sociale ce urmează a fi emise de Societatea Beneficiară cu ponderea procentuală a acțiunilor deținute de acționarul respectiv în numărul total de acțiuni deținute de acționarii care au optat pentru participarea la Divizarea parțială. Părțile sociale rămase nealocate după aplicarea acestei metode de calcul vor fi realocate prin aplicarea iterativă a prevederilor acestui alineat până la alocarea integrală a părților sociale ce urmează a fi emise de Societatea Beneficiară.
- 4.1.5 Suma valorilor de înregistrare (contabile) ale părților sociale primite de un asociat la Societatea Beneficiară și ale acțiunilor pe care le va deține la Societatea Divizată după divizare, va fi egală cu valoarea de înregistrare (contabilă) a acțiunilor deținute de respectivul actionar la Societatea Divizată înainte de divizare, în limita rotunjirilor aritmetice.
- 4.1.6 Patrimoniul total al Societății Divizate la **Data de referință 31.12.2019** este următorul:

Total active	104.058,16	Lei
Total datorii și alte pasive	67.428,71	Lei
Activ net	36.629,45	Lei

4.2 DESCRIEREA ȘI REPARTIZAREA EXACTĂ A ACTIVELOR ȘI PASIVELOR CARE URMEAZĂ A FI TRANSFERATE SOCIETĂȚII BENEFICIARE (ART. 241 LIT. (K) DIN LEGEA 31/1990)

- 4.2.1 Valorile totale ale activelor și pasivelor care se desprind din Societatea Divizată și se constituie aport net de divizare la Societatea Beneficiară sunt sumarizate în tabelul de mai jos.

	Poiana Brasov SA înainte de divizare	Transfer la Societatea Beneficiară	Poiana Brasov SA după divizare
Total active	104.058,16	82.252,77	32.289,50
Total pasive	67.428,71	77.912,82	0,00
Activ net	36.629,45	4.339,95	32.289,50
<i>Capital social</i>	4.889.695,60	*579.340,00	4.310.351,80
Prima de divizare**	-	**3,80	-
Rezerve din reevaluare	14.513.498,71	0,00	14.513.498,71
Rezerve legale	224.302,14	0,00	224.302,14
Alte rezerve	1.701.398,91	0,00	1.701.398,91
Rezultat reportat și curent	-21.292.265,91	-575.003,85	-20.717.262,06
Total capitaluri proprii	36.629,45	4.339,95	32.289,50

*Contravaloarea soldului de cont contabil aferent capitalul social de emis la Societatea Beneficiara rezultat din calculele de divizare, înainte de reducerea sa pentru acoperirea pierderilor reportate preluate, în final fiind emis un capital social mai mic.

**Prima de divizare rezultata din rotunjiri.

4.2.2 Societății Beneficiare i se vor transfera imobile, terenuri si cladiri, în valoare totala neta contabilă de **82.252,77 lei**, aferente ramurii de activitate «**Administrare imobile**» a Societății Divizate (împreună cu contractele aferente), precum și pasivele aferente, în valoare de **77.912,82 lei**.

4.2.3 Situatia detaliată, la data de **31.12.2019**, a activelor desprinse din Societatea Divizată și care se transmit Societății Beneficiare.

1. Cladiri

Denumire	Adresa	Suprafata utila	Cota parti comune	Cota teren	Numar cadastral	Numar CF
Apartamentul 4	Loc. Poiana Brașov, Sc. -, Et. Parter, Ap. 4, Județul Brașov	486 mp	486/1066	43676/95800	102590-C1-U4	102590-C1-U4 Brasov
Apartamentul 5	Loc. Poiana Brașov, Sc. -, Et. Mansarda, Ap. 5, Județul Brașov	493 mp	493/1066	44305/95800	102590-C1-U5	102590-C1-U5 Brasov

2. Terenuri

Denumire	Adresa	Cota teren	Suprafata totala	Nr. cadastral	Nr. topografic	Nr. CF vechi	Nr. CF
Teren intravilan cota indiviza	Loc. Poiana Brașov, Str. Poiana lui Stechil, Județul Brașov	87981/95800	958 mp	102590	(14271/2-14271/1)II/1/1/1/3	13907	102590 Brasov

3. Alte active si pasive

- Creante.** Societatea Beneficiară nu va prelua creante.
- Contracte si alte elemente extrabilantiere.** Societatea Beneficiară va prelua toate contractele cu privire la imobile, precum: contractele încheiate cu furnizorii de utilități aferente acestor imobile, contractele de închiriere a imobilelor, cu toate garanțiile și beneficiile accesorii, contracte de comodat, mandat, prestări de servicii etc. Toate contractele care produc efecte la Data Efectivă a Desprinderii vor fi transferate prin efectul legii si vor fi prevazute in protocolul de predare-primire a patrimoniului.
- Pasive.** Societatea Beneficiară va prelua pasivele aferente ramurii de activitate «Administrare imobile» existente la Data de referință, în valoare de 67.428,71 lei plus o datorie catre Societatea Divizată in valoare de 10.484,11 lei. Societatea Beneficiară va prelua toate datoriile privitoare la imobile care vor aparea pana la Data Efectivă a Desprinderii, precum datorii la impozite si taxe, utilitati etc., compensand din valoarea datoriei fata de Societatea Divizată.

4.2.4 **Elementele de capitaluri proprii**, altele decat capitalul social, transferate Societății Beneficiare în desprindere, la data de referință **31.12.2019**, în lei:

Cont	Denumire cont	Debit	Credit
117	Rezultatul reportat	575.003,85	0,00
	TOTAL	575.003,85	0,00

4.2.5 In urma procesului de Divizare parțiala, capitalul social al Societății Beneficiare nou infiınțate ar fi de **579.340,00 lei**, impartit in **57.934 de parti sociale** cu valoarea nominala de 10 lei/parte socială, in timp ce activul net al Societatii Beneficiare ar fi de **4.339,95 lei**, fiind astfel mai mic decat jumătate din valoarea

capitalului social. Pentru a se evita înființarea unei societăți noi decapitalizate, respectiv cu un activ net mai mic decât jumătate din capitalul social, se va supune aprobării exprese a acționarilor Societății Divizate în Adunarea generală a acționarilor care va aproba Divizarea ca **o operațiune auxiliara acoperirea parțială a pierderilor reportate preluate pe seama valorii care ar trebui înregistrată în contul contabil 1011**, respectiv se vor acoperi pierderi reportate în valoare totală de **575.000,00 lei**. Astfel, Societatea Beneficiara va fi înființată cu un capital social de **4.340 lei** împărțit în **434 parti sociale** cu valoarea nominală de 10 lei/parte socială și rezultatul reportat preluat în bilanțul sau de deschidere va fi de **-3,85 lei** (pierdere) iar activul net va fi foarte aproape de 100% din capitalul social. Aceasta operațiune reprezintă un calcul pentru determinarea capitalului social al Societății Beneficiare care se înființează ca rezultat al Divizării parțiale. Detaliile calculului sunt prezentate în Memoriul de calcul, Anexa 1 la Proiectul de divizare parțială nr. 2 din 25.06.2020.

- 4.2.6 Valorile totale ale activelor și pasivelor ce constituie **aportul net de divizare la Societatea Beneficiară** sunt sumarizate în tabelul de mai jos, în care este prezentat și efectul operațiunii auxiliare de acoperire a pierderilor. Este prezentat și bilanțul Societății Beneficiare după finalizarea procesului.

	Valorile pentru Societatea Beneficiara inainte de acoperirea pierderilor	Operatiunea auxiliara de acoperire a pierderilor reportate preluate	Valorile finale pentru Societatea Beneficiara
Total active	82.252,77	0,00	82.252,77
Total pasive	77.912,82	0,00	77.912,82
Activ net	4.339,95	0,00	4.339,95
<i>Capital social</i>	<i>579.340,00</i>	<i>-575.000,00</i>	<i>4.340,00</i>
Prima de divizare	3,80	0,00	3,80
Rezerve	0,00	0,00	0,00
Rezultat reportat	-575.003,85	575.000,00	-3,85
Total capitaluri proprii	4.339,95	0,00	4.339,95

- 4.2.7 Activul și pasivul Societății Divizate sunt prezentate în Situațiile financiare pe anul 2019 (de divizare) care au fost aprobate de acționari și sunt puse la dispoziția acționarilor, conform reglementărilor legale.
- 4.2.8 Elementele transmise în desprindere Societății Beneficiare vor fi prezentate în detaliu, pe conturi și pe valori, în Protocolul de predare-primire a patrimoniului încheiat la data la care tranzacțiile ramurii desprinse devin ale Societății Beneficiare.
- 4.2.9 Valoarea activelor și pasivelor Societății Divizate, transferate către Societatea Beneficiară pot suferi modificări între data Situațiilor financiare de divizare (31.12.2019) și data la care Divizarea parțială devine efectivă, prevăzută la punctul 7 din Proiect. Totuși, aceste modificări ale activelor și pasivelor nu vor avea nici un impact asupra modului și criteriilor de repartizare a părților sociale ale Societății Beneficiare în termenii și condițiile Proiectului de desprindere.
- 4.2.10 Diferențele de valoare datorate diferențelor de curs valutar, amortizării acumulate, pierderilor sau oricăror alte diferențe de valoare ale activelor și pasivelor care se produc între data Situațiilor financiare de divizare și data transferului efectiv, vor fi compensate prin modificarea valorii datoriei față de Societatea Divizată preluată de Societatea Beneficiara (în valoare de 10.484,11 lei) disponibilităților bănești transferate, a altor active curente transferate, prin transferul unor rezultate reportate sau al unor rezerve, eventual și prin modificarea primei de divizare preluată de Societatea Beneficiară pentru echilibrarea bilanțieră, fără a afecta valoarea activului net transferat.
- 4.2.11 În cazul în care, la Data Efectivă a Desprinderii, unele dintre activele sau pasivele precizate nu vor mai fi în proprietatea Societății Divizate sau nu vor putea fi transmise Societății Beneficiare din orice cauze, Societatea Divizată va ajusta valoarea creanței față de Societatea Beneficiara, va transfera numerar sau alte active de valoare contabilă echivalentă, astfel încât să se păstreze valoarea contabilă a activului net desprins, conform Proiectului de divizare nr. 2 din 25.06.2020.

- 4.2.12 Orice active și pasive ale Societății Divizate (incluzând, dar fără a se limita la contractele încheiate de Societatea Divizată) care iau naștere/sunt dobândite între data Situațiilor financiare de divizare (31.12.2019) și data la care divizarea devine efectivă, prevăzută la punctul 7 din Proiect și având legătură cu partea din patrimoniu și ramura de activitate care se transferă către Societatea Beneficiară conform Proiectului de desprindere, vor fi preluate de Societatea Beneficiară în raport cu partea din patrimoniu și activitățile primite ca efect al desprinderii. Acestea vor fi prevăzute explicit în listele cuprinse în Protocolul de predare-primire. Echilibrarea bilanțieră în urma desprinderii se va face conform punctului anterior.

5 CUANTUMUL PRIMEI DE DIVIZARE (ART. 241 LIT. (F) DIN LEGEA 31/1990)

- 5.1.1 Conform OMFP 897/2015 punctul 15 litera (b), prima de divizare reprezintă diferența între valoarea aportului rezultat din divizare și valoarea cu care a crescut capitalul social al Societății Beneficiare. În prezenta desprindere, Societatea Beneficiara se înființează în urma desprinderii, iar diferența apare din rotunjiri aritmetice ale capitalului social pentru un număr întreg de părți sociale.
- 5.1.2 Calculând în acest mod, datorită faptului că valoarea nominală a părților sociale ale Societății Beneficiare este de 10 lei/parte socială, se va înregistra o primă de divizare egală cu valoarea contabilă a aportului net la data transferului din care se scade valoarea capitalului social, precum și valoarea rezultatelor transferate conform memoriului de calcul din Anexa 1 a Proiectului de divizare parțială nr. 2 din 25.06.2020.
- 5.1.3 **Cuantumul primei de divizare**, calculată pe baza Situațiilor financiare de divizare, având în vedere preluarea în conturile corespunzătoare ale Societății Beneficiare a elementelor de capital desprinse de la Societatea Divizată, este de **3,80 lei**.

6 CONDIȚIILE ALOCĂRII DE PĂRȚI SOCIALE LA SOCIETATEA BENEFICIARĂ ȘI RATA DE SCHIMB A PĂRȚILOR SOCIALE (ART. 241 LIT. (C) ȘI (E) DIN LEGEA 31/1990)

6.1 CONDIȚIILE EMITERII ȘI ALOCĂRII DE PĂRȚI SOCIALE LA SOCIETATEA BENEFICIARĂ

- 6.1.1 Societatea Beneficiara se înființează ca urmare a Divizării parțiale conform Proiectului de divizare nr. 2 din 25.06.2020. Astfel, în decursul emiterii și alocării de părți sociale la Societatea Beneficiară, ca urmare a Divizării parțiale a Societății Divizate, rotunjirile se vor face până la valoarea de 10 lei (o parte socială) și eventualele diferențe din rotunjiri care vor apărea între deținerile procentuale inițiale ale acționarilor la Societatea Divizată și părțile sociale primite la Societatea Beneficiară plus acțiunile pe care le vor mai deține la Societatea Divizată, vor fi ne semnificative.
- 6.1.2 Fiecărui acționar al Societății Divizate care a optat pentru participarea la Divizarea parțială și a făcut o declarație de opțiune validă de a se alocă părți sociale în Societatea Beneficiară, îi va fi alocat un număr de părți sociale emise de Societatea Beneficiară egal cu rezultatul rotunjirii până la cel mai apropiat întreg al numărului obținut prin înmulțirea numărului de părți sociale ce urmează a fi emis de Societatea Beneficiară cu ponderea procentuală a acțiunilor deținute de acționarul respectiv în numărul total de acțiuni deținute de acționarii care au optat pentru participarea la Divizarea parțială. Părțile sociale rămase nealocate după aplicarea acestei metode de calcul vor fi realocate prin aplicarea iterativă a prevederilor acestui alineat până la alocarea integrală a părților sociale ce urmează a fi emise de Societatea Beneficiară.

6.2 DETERMINAREA NUMĂRULUI DE ACȚIUNI ȘI A CAPITALULUI SOCIAL ANULATE DE CĂTRE SOCIETATEA DIVIZATĂ

- 6.2.1 Numărul de acțiuni anulate la Societatea Divizată, ca urmare a desprinderii ramurii de activitate „Administrare imobile”, se determină ca raport între activul net contabil desprins și activul net contabil al Societății Divizate, înmulțit cu numărul total de acțiuni, rezultatul fiind rotunjit în jos la cel mai apropiat număr întreg.

- 6.2.2 Conform acestor calcule, numărul de acțiuni care se anulează în desprindere este de **5.793.438**, capitalul social care se anulează este de **579.343,80 lei**, așa cum este prezentat în memoriul de calcul prezentat în Anexa 1 la Proiectul de divizare nr. 2 din 25.06.2020.
- 6.2.3 Acționarii Societății Divizate pot opta pentru participarea la Divizarea parțială prin depunerea unei cereri scrise în termen de cel mult **7 (sapte) zile calendaristice**. Acest termen curge începând cu următoarea zi după prima zi în care Proiectul este publicat pe ambele website-uri (*i.e.* website-ul Societății Divizate și website-ul Oficiului Registrului Comerțului de la sediul Societății Divizate). Fiecare acționar este liber să opteze pentru a deveni asociat în Societatea Beneficiară sau a rămâne acționar la Societatea Divizată. Acționarii își vor exprima opțiunea în scris luând în considerare condițiile de alocare a acțiunilor prezentate în continuare.
- 6.2.3¹ Opțiunea exprimată de acționari conform articolului 6.2.3. de mai sus va cuprinde exercitarea expresă a opțiunii fie în sensul (i) de a nu participa la Divizarea parțială și a rămâne acționar doar în Societatea Divizată, fie (ii) de a participa la Divizarea parțială, urmând a deveni asociat și a-i fi alocate părți sociale la capitalul social al Societății Beneficiare.
- 6.2.4 Acționarii care votează împotriva divizării în adunarea generală a acționarilor Societății Divizate pentru aprobarea Divizării parțiale sau care nu participă la respectiva adunare generală, au dreptul să se retragă din Societatea Divizată și să solicite cumpărarea acțiunilor lor de către Societatea Divizată, în termen de 30 de zile de la data adoptării hotărârii adunării generale a acționarilor Societății Divizate care are ca obiect aprobarea divizării.

Prețul plătit de Societatea Divizată acționarilor care își exercită dreptul de a se retrage din societate este de **0,0134 lei/acțiune** stabilit în conformitate cu standardele internaționale de evaluare de evaluatorul independent ELF EXPERT S.R.L. atestat de Comisia Națională a Valorilor Mobiliare cu atestatul nr. 279/17.04.2006, fiind înscris în Registrul A.S.F., Secțiunea 16 - Evaluatori, Subsecțiunea 2 - Evaluatori persoane juridice (specializare Evaluare întreprinderi) cu nr. PJR16EVPJ/400009, autorizat ANEVAR (titular de autorizatie membru corporativ ANEVAR nr. 0090, valabila 2020, numit prin **Rezoluția nr. 9533 din 18.05.2020 pronunțată de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brașov în Dosarul nr. 24969 din 15.05.2020**.

- 6.2.4.¹ Acționarii care nu au votat în favoarea hotărârii care are ca obiect aprobarea divizării și care își exercită dreptul de a se retrage din societate și de a solicita cumpărarea acțiunilor lor de către societate, în termenul prevăzut la 6.2.4., notifică emitentului retragerea din Societatea Divizată prin depunerea unei **Declarații privind retragerea**, semnată de către reprezentantul legal al persoanei juridice acționar sau de către persoana fizică acționar, după caz, și se depun la sediul Societății Divizate, direct sau prin poștă sau prin servicii de curierat rapid, cu confirmare de primire și conținut declarat.
- 6.2.4.² Declarația de retragere semnată de acționar va fi depusă la sediul Societății Divizate personal sau prin mandat, în baza unei procuri autentificate notarial, în cazul acționarilor persoane fizice, sau prin delegat, în cazul acționarilor persoane juridice. Dacă transmiterea se va face prin poștă sau servicii de curierat rapid conform celor de pe punctul 6.2.4.¹, semnătura acționarului persoană fizică trebuie să fie legalizată de un notar public, iar plicul în care se transmite declarația va trebui inscripționat cu textul: **„Pentru retragerea din societatea Poiana Brasov S.A.”**
- 6.2.4.³ Cuprinsul declarației de retragere cu privire la Divizarea parțială a societății POIANA BRASOV S.A.: Declarația de retragere întocmită pe proprie răspundere și semnată de acționar, va trebui să cuprindă următoarele informații obligatorii:
- (1) datele de identificare la zi ale acționarului, așa cum reies din actele de identitate,
 - (2) menționarea în clar a oricărei diferențe existente între datele de identificare înregistrate în registrul acționarilor Societății Divizate, și datele de identificare actuale ale acționarului, precum și documentele justificative ale acestor diferențe.
 - (3) modalitatea în care acesta dorește a fi realizată plata contravalorii acțiunilor, cu respectarea modului de plată stabilit conform prevederilor art. 177 din Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață;
 - (4) pe lângă informațiile de mai sus, declarația de retragere trebuie să includă, în mod obligatoriu, următorul text:

„Declar pe proprie răspundere și în mod irevocabil, cunoscând prevederile legii penale privind falsul în declarații, ca mă retrag din Societatea Divizată în baza prevederilor art. 134 din Legea societăților nr. 31/1990 republicată, cu modificările ulterioare, ale Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și ale Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și ca prin retragerea mea renunț la orice drept ce decurge din calitatea de acționar al Societății Divizate începând cu data la care declarația de retragere este înregistrată de Societatea Divizată.

Înteleg, sunt de acord și îmi asum ca termenul de plată a pretului acțiunilor subsemnatului/subscrisei este de 4 luni de la depunerea cererii privind retragerea.

Totodată, am înțeles, sunt de acord și îmi asum că (i) exercitarea dreptului de retragere nu permite exprimarea opțiunii privind modul de alocare a acțiunilor subsemnatului/subscrisei conform Proiectului de Divizare (ii) odată ce am exercitat în mod valid dreptul de retragere, nu voi fi inclus(a) în procesul de divizare, acțiunile deținute de subsemnatul/subscrisea urmand a fi dobândite integral de Societatea Divizată.

Înțeleg și mă oblig ca, în cazul unui fals în prezenta declarație, sau în cazul prezentării unor informații nereale, incorecte, neactuale sau incomplete să achit atât societății divizate, cât și societății beneficiare, despăgubiri pentru acoperirea oricăror prejudicii, cheltuieli sau pierderi de orice fel, directe sau indirecte, cauzate societăților participante, ca urmare a informațiilor și reprezentărilor neconforme cu realitatea cuprinse în prezenta declarație dată pe propria mea răspundere.”

- 6.2.4.⁴ Condiții de validare a declarațiilor de retragere. Vor fi validate numai declarațiile, în original, care:
- a) Vor fi depuse/transmise la sediul Societății Divizate în termenul și cu respectarea condițiilor prevăzute de Proiect și
 - b) Vor fi însoțite de următoarele documente, în original sau în copie conformă cu originalul certificate de acționarul respectiv, în vederea identificării calității de acționar al Societății Divizate, respectiv a calității de reprezentant legal al acționarului:
 - i. Un extras de cont din care rezultă calitatea de acționar și acțiunile deținute, emis de Depozitarul Central sau, după caz, de către participanții definiți de lege care furnizează servicii de custodie;
 - ii. În cazul persoanelor fizice: (a) copia actului de identitate; și (b) în cazul depunerii prin împuternicit – procura autenticată notarial, însoțită de actul de identitate al celui căruia i s-a delegat competența de reprezentare; și
 - iii. În cazul acționarilor persoane juridice: (a) un certificat constatator eliberat de registrul comerțului sau orice alt document care să ateste existența, precum și calitatea de reprezentant legal a semnatarului Declarației de retragere din Societatea Divizată (declarația de opțiune), eliberat de către o autoritate din statul în care acționarul este înregistrat, emis cu cel mult 3 luni înainte de data publicării prezentului Proiect; (b) o copie a actului de identitate al reprezentantului legal; și (c) în cazul depunerii prin împuternicit – delegația de serviciu semnată de reprezentantul legal al acționarului persoană juridică, însoțită de actul de identitate al celui căruia i s-a delegat competența de reprezentare.
- Documentele întocmite/emise într-o limbă străină, alta decât limba engleză, vor fi însoțite de o traducere, realizată de un traducător autorizat, în limba română sau în limba engleză.
- Documentele emise de autorități publice vor avea aplicată Apostila, în conformitate cu Convenția de la Haga sau vor fi supralegalizate, după caz.
- c) Satisfac integral condițiile de fond și de formă prevăzute în secțiunile 6.2.4 – 6.2.4.⁴ ale Proiectului.
- 6.2.5 Deținerile acestor acționari care se retrag din Societate nu vor fi luate în calcul la stabilirea ponderilor pentru calculul numărului de acțiuni anulate în Divizarea parțială și nici la alocarea părților sociale la Societatea Beneficiara.
- 6.2.6 Cererile de participare la Divizarea parțială (declarațiile de opțiune), întocmite conform articolelor 6.2.3 și 6.2.3¹ se semnează de către reprezentantul legal al persoanei juridice acționar sau de către persoana fizică acționar, după caz, și se depun la sediul Societății Divizate, direct sau prin poștă sau prin servicii de curierat rapid, cu confirmare de primire, și conținut declarant, conform articolelor 6.2.4 – 6.2.4.⁴ ale

Proiectului. Daca un acționar nu a depus cererea în termenul stabilit conform articolului 6.2.3., se consideră ca a optat tacit să nu participe la Divizarea parțială și va rămâne acționar doar în Societatea Divizată, cu același număr de acțiuni și având aceeași valoare contabilă ca înainte de Divizarea parțială.

- 6.2.7 Fiecarui acționar care participa la Divizarea parțială îi va fi anulat un număr de acțiuni în Societatea Divizată, egal cu rezultatul rotunjirii până la cel mai apropiat întreg al numărului obținut prin înmulțirea numărului de acțiuni anulate de Societatea Divizată, cu ponderea procentuală a acțiunilor deținute de acționarul respectiv în numărul total de acțiuni deținute de acționarii care au optat pentru participarea la Divizarea parțială. Acțiunile rămase nealocate după aplicarea acestei metode de calcul vor fi realocate prin aplicarea iterativă a prevederilor acestui alineat până la alocarea integrală a acțiunilor ce urmează a fi anulate de Societatea Divizată.
- 6.2.8 Toate calculele privind numărul de acțiuni la Societatea Divizată și părți sociale la Societatea Beneficiara, capitalul social și ponderea acționarilor, respectiv a asociaților, sunt sumarizate în tabelul de la punctul 6.4.6.

6.3 DETERMINAREA CAPITALULUI SOCIAL AL SOCIETĂȚII BENEFICIARE

- 6.3.1 Întrucât Divizarea parțială a Societății Divizate are loc prin transferul de active și pasive către o societate beneficiară nou înființată, determinarea cuantumului capitalului social la aceasta din urma, precum și repartizarea părților sociale emise de către Societatea Beneficiară către acționarii Societății Divizate se face pe baza unor criterii specifice de repartizare, conform OMFP 897/2015 și pe baza hotărârii adunării generale a acționarilor Societății Divizate prin care se aproba Divizarea parțială în forma prevăzută în Proiectul de divizare nr. 2 din 25.06.2020.
- 6.3.2 Numărul de părți sociale care ar fi de emis de către Societatea Beneficiară ar fi egal cu raportul între valoarea activului net contabil al ramurii de activitate transferate și valoarea nominală a unei părți sociale a Societății Beneficiare și ar fi de asemenea egal cu numărul de acțiuni anulate de către Societatea Divizată (în valoare nerotunjită) de înmulțit cu raportul de schimb al acțiunilor în părți sociale. Capitalul social nou emis de către Societatea Beneficiară ar fi egal cu numărul de părți sociale de emis înmulțit cu valoarea nominală a părții sociale la Societatea Beneficiară.
- 6.3.3 Ca urmare a acestor calcule, Societatea Beneficiară ar trebui să emită un număr de **57.934 de parti sociale** cu valoarea nominală de **10 lei fiecare**, capitalul social al acesteia ar fi **579.340,00 lei**.
- 6.3.4 Având în vedere faptul că, în urma procesului de Divizare parțială, capitalul social al Societății Beneficiare nou înființate ar fi de 579.340,00 lei, împartit în 57.934 de parti sociale cu valoarea nominală de 10 lei fiecare, în timp ce activul net al Societății Beneficiare ar fi de **4.339,95 lei**, fiind astfel mai mic decât jumătate din valoarea capitalului social, se va supune aprobării acționarilor Societății Divizate aprobarea prin Adunarea generală a acționarilor, în cadrul procesului de Divizare parțială, a unei operațiuni auxiliare și anume reducerea valorii care ar trebui înregistrată în contul contabil 1011 (capital social) pentru acoperirea parțială a pierderilor reportate preluate de Societatea Beneficiară, în cuantum de 575.003,85 lei, urmând să fie acoperite pierderi în valoare de 575.000,00 lei.
- 6.3.5 Astfel, în final, Societatea Beneficiara va fi înființată cu un capital social de **4.340 lei** împartit în **434 parti sociale cu valoarea nominală de 10 lei fiecare** și rezultatul reportat preluat în bilanțul sau de deschidere va fi de -3,85 lei (pierdere), iar activul net va fi foarte aproape de 100% din capitalul social.
- 6.3.6 Aceasta operațiune reprezintă un calcul pentru determinarea cuantumului capitalului social al Societății Beneficiare care se înființează ca rezultat al Divizării parțiale, fără a afecta valoarea activului net transmis prin Divizare. Detaliile calculului sunt prezentate în Memoriul de calcul, Anexa 1 la Proiectul de divizare nr. 2 din 25.06.2020.
- 6.3.7 În tabelul de mai jos este sumarizat capitalul social al Societății Beneficiare așa cum reiese din calculul de Divizare parțială, acoperirea pierderii preluate și capitalul social final cu care va fi înființată Societatea Beneficiara.

	Societatea Beneficiara conform calculului initial	Calcul aferent acoperirii pierderii	Societatea Beneficiara infiintata in divizare	
--	---	-------------------------------------	---	--

Total active	82.252,77	0,00	82.252,77	Lei
Total pasive	77.912,82	0,00	77.912,82	Lei
Activ net	4.339,95	0,00	4.339,95	Lei
Capital social	579.340,00	-575.000,00	4.340	Lei
Nr. parti sociale	57.934	-57.500	434	

6.3.8 Toate calculele privind numărul de părți sociale, capitalul social și ponderea asociaților sunt summarize în tabelele de la punctul 6.4.6.

6.4 CONDIȚIILE ALOCĂRII (ART. 241 LIT. (C) DIN LEGEA 31/1990), CĂTRE ACȚIONARIII SOCIETĂȚII DIVIZATE DE PĂRȚI SOCIALE LA SOCIETATEA BENEFICIARĂ ȘI CRITERIILE PE BAZA CĂRORA SE FACE REPARTIZAREA (ART. 241 LIT. (K) DIN LEGEA 31/1990)

6.4.1 Ca urmare a Divizării parțiale, se va înființa Societatea Beneficiară cu un capital social conform capitolului 6.3, de **4.340,00 lei**, emițând **434 parti sociale** cu valoarea nominală de **10 lei fiecare**.

6.4.2 Aceste părți sociale vor fi alocate acționarilor Societății Divizate care au optat pentru participarea la Divizarea parțială, fiecare dintre ei urmând să primească un număr de părți sociale nou emise la Societatea Beneficiară egal cu numărul total de părți sociale nou emise înmulțit cu ponderea procentuală deținută de asociatul respectiv în totalul părților sociale la Societatea Divizată deținut de asociații care au optat să participe la Divizarea parțială, rotunjit la cel mai apropiat număr întreg. Dacă în acest mod nu se alocă toate părțile sociale nou emise, alocarea se reia iterativ, până la alocarea tuturor părților sociale nou emise.

6.4.3 În acest mod, valoarea contabilă a părților sociale primite de fiecare acționar al Societății Divizate care participă la Divizarea parțială la Societatea Beneficiară este egală cu valoarea contabilă a acțiunilor anulate fiecărui acționar care a optat pentru participarea la Divizarea parțială, în limita rotunjirilor aritmetice, iar valoarea contabilă totală a acțiunilor deținute de fiecare acționar la Societatea Divizată și de toți acționarii acesteia împreună înainte de Divizarea parțială, este egală cu valoarea contabilă a acțiunilor deținute de fiecare acționar al Societății Divizate și de toți împreună la Societatea Divizată, după desprindere, plus valoarea contabilă a părților sociale la Societatea Beneficiară, după înființarea sa și primirea ramurii de activitate transferată, din nou, în limita rotunjirilor aritmetice. După Divizarea parțială, fiecare acționar al Societății Divizate își va conserva valoarea contabilă a acțiunilor deținute în limita rotunjirilor aritmetice necesare pentru a obține numere întregi de acțiuni și părți sociale la Societatea Divizată și la Societatea Beneficiară. Dacă un acționar al Societății Divizate care a optat pentru primirea de parti sociale la Societatea Beneficiară deține atât de puține acțiuni la Societatea Divizată încât în urma rotunjirilor aritmetice nu va primi nicio parte socială la Societatea Beneficiară, atunci acesta va rămâne doar acționar al Societății Divizate.

6.4.4 Calculele privind numărul de acțiuni, respectiv părți sociale, capitalul social și ponderea acționarilor, respectiv asociaților, sunt exemplificate în tabelul de la punctul 6.4.6. de mai jos, presupunând ca vor opta pentru participarea la Divizarea parțială doar doi acționari în Societatea Divizată, Broadhurst Investments Limited și Hesketh Enterprises Limited.

6.4.5 În cazul în care acționarii care vor opta pentru participare la Divizarea parțială vor avea alta structura, calculele se vor face în funcție de respectiva structura, fără a modifica însă activul net și capitalul social total al Societății Beneficiare și numărul de părți sociale emise. De asemenea, între data elaborării Proiectului de desprindere și Data Efectivă a Desprinderii pot avea loc tranzacții cu acțiuni ale Societății Divizate, care ar duce la modificarea calculelor prezentate mai jos.

6.4.6 În cazul în care nu vor avea loc evenimente de natura celor prezentate la punctul anterior și se va îndeplini scenariul propus la punctul 6.4.4, structura acționarilor Societății Divizate și a asociaților Societății Beneficiare după desprindere vor fi cele din tabelele de mai jos.

Societatea Divizata - Poiana Brasov S.A.	Inainte de Divizarea partiala			Final Societatea Divizata	
Actionari	Nr. actiuni	Pondere	Pondere optiuni	Actiuni	Pondere
Servorada S.R.L.	26.988.387	55,1944%	0	26.988.387	62,6130%
Persoane fizice	14.606.663	29,8723%	0	14.606.663	33,8874%
Broadhurst Investments Limited	3.673.438	7,5126%	63,4069%	0	0,0000%
Hesketh Enterprises Limited	2.120.000	4,3356%	36,5931%	0	0,0000%
Alte persoane juridice	1.508.468	3,0850%	0	1.508.468	3,4996%
TOTAL	48.896.956	100,0000%	100.0000%	43.103.518	100,0000%

Societatea Beneficiara - Apart Poiana Estate S.R.L.								
Asociati	Calculul initial la desprindere			Acoperire pierdere reportată preluată		Structura finala a asociatilor la infiintare		
	Capital social	Nr. parti sociale	Pondere	Capital social neemis	Nr. parti sociale neemise	Capital social	Nr. parti sociale	Pondere
Servorada S.R.L.	0,00	0	0,0000%	0,00	0	0,00	0	0,0000%
Persoane fizice	0,00	0	0,0000%	0,00	0	0,00	0	0,0000%
Broadhurst Investments Limited	367.340,00	36.734	63,4066%	364.590,00	36.459	2,750,00	275	63,4101%
Hesketh Enterprises Limited	212.000,00	21.200	36,5934%	210.410,00	21.041	1,590,00	159	36,5899%
Alte persoane juridice	0,00	0	0,0000%	0,00	0	0,00	0	0,0000%
TOTAL	579.340,00	57.934	100,0000%	575.000,00	57.500	4,340,00	434	100,0000%

6.4.7 Patrimoniul total al Societății Divizate și al Societății Beneficiare după finalizarea desprinderii sunt prezentate în tabelele de la punctele 4.2.1. și respectiv 4.2.6.

6.5 RATA DE SCHIMB A ACTIUNILOR CU PĂRȚI SOCIALE ȘI CUANTUMUL EVENTUALELOR PLĂȚI ÎN NUMERAR (ART. 241 LIT. (E) DIN LEGEA 31/1990)

- 6.5.1 Conform OMFP 897/2015, rata de schimb a acțiunilor/părților sociale se calculează ca raport între valoarea contabilă a acțiunii la Societatea Divizată și valoarea contabilă a părții sociale la Societatea Beneficiară.
- 6.5.2 Pe baza ratei de schimb se dau la schimb părți sociale ale Societății Beneficiare către acționarii Societății Divizate care au optat pentru participarea la Divizarea parțială.
- 6.5.3 În cazul unei Societăți Beneficiare înființate în procesul de Divizare parțială, raportul de schimb este egal cu raportul valorilor nominale ale titlurilor celor două societăți, divizată și beneficiară, în limita rotunjirilor aritmetice la numere întregi de acțiuni, respectiv părți sociale.
- 6.5.4 Rata de schimb calculată astfel în această Divizare parțială este de **0,0099999341 părți sociale ale Societății Beneficiare emise pentru o acțiune anulată de Societatea Divizată**, în limita rotunjirilor aritmetice.
- 6.5.5 Rata de schimb este justă întrucât reflectă în mod corect Situațiile contabile ale societăților participante, așa cum au fost stabilite prin Situațiile financiare de divizare.
- 6.5.6 Sulta reprezintă suma de bani rezultată din diferența de valoare dintre acțiunile deținute la Societatea Divizată și părțile sociale primite la Societatea Beneficiară. Menționăm că **nu se acordă sultă**. Nu vor fi efectuate plăți în numerar către acționarii Societății Divizate.
- 6.5.7 Conform art. 243³ din Legea 31/1990, INTERPROIECT CONSULTING SRL, cu sediul în București, str. Doamna Oltea, nr. 55, ap.1, sector 2, înmatriculat la Oficiul Registrului Comerțului cu nr. J40/7537/1999, CUI RO 12071080, membru corporativ ANEVAR, cu autorizația nr. 0379 prin dl.

PRECUP Ilie (legitimatie nr. 15521, emisa de ANEVAR), a fost numit Expert judiciar pentru a examina proiectul de divizare nr. 2 din 25.06.2020. Ca urmare, Societatea Divizată, în calitate de Client, a încheiat cu Expertul contractul de prestări servicii nr. 1197/13.07.2020 iar Expertul a predat raportul care va fi prezentat în AGA tuturor acționarilor Societății Divizate, în care concluziile principale sunt cele de mai jos:

- În cadrul acestei divizări, administratorii Societății Divizate, având în vedere și Hotărârea Adunării Generale Extraordinare din 05.08.2019, au hotărât aplicarea **metodei activului net contabil** care presupune că valorile utilizate în cadrul operațiunilor de reorganizare se bazează pe activul net contabil.

Expertul constata ca pentru divizare:

- metoda activului net contabil este adecvata si corecta, aceasta fiind acceptata explicit de Ordinul Ministrului Finantelor nr.897/2015 ca metoda de evaluare a elementelor bilantiere ale societăților intrate în divizare si aprobata în Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor societății POIANA BRASOV S.A. din 05.08.2019.
- valoarea actiunii Societatii Divizate este corecta pentru metoda activului net contabil, fiind aplicata în calculul raportului de schimb.
- Raportul de schimb între acțiunile Societatii Divizate POIANA BRASOV SA si părțile sociale ale Societății Beneficiare care se înființează prin efectul divizării, așa cum este luat în considerare de către administratorii Societății Divizate, folosind pentru calcul valoarea contabila de 0,000749115 lei/actiune pentru Societatea Divizată și valoarea contabila de 3,104029 lei/parte sociala pentru Societatea Beneficiară este de 0,0099999341 (0,000749115/0,0749120033).

Expertul constata ca pentru divizare:

- rapoartul de schimb este considerat adecvat si rezonabil de către Expert, fiind adoptat în consecința de către acesta, sub rezerva aprobării activului net preluat si a numarului de parti sociale ale Societatii Beneficiare stabilit în cadrul Proiectului de divizare.
- Expertul considera ca adecvat si rezonabil modul de calcul al primei de divizare sintetizat la pct. 2.4. al raportului întocmit pentru informarea acționarilor.

7 DATA DE LA CARE PĂRȚILE SOCIALE EMISE DE SOCIETATEA BENEFICIARĂ PENTRU ACȚIONARIII SOCIETĂȚII DIVIZATE DAU DEȚINĂTORILOR DREPTUL DE A PARTICIPA LA BENEFICIILE, INCLUSIV DIVIDENDE, ȘI ORICE CONDIȚII SPECIALE CARE AFECȚEAZĂ ACEST DREPT (CF. ART. 241 LITERA (D) DIN LEGEA 31/1990)

- 7.1.1 Desprinderea își va produce efectele de la data înmatriculării Societății Beneficiare la Oficiul Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul competent, potrivit articolului 249 lit. a) din Legea 31/1990 (în continuare „**Data Efectivă a Desprinderii**”).
- 7.1.2 Acționarii Societății Divizate care vor participa la Divizarea parțială vor intra în posesia părților sociale emise de Societatea Beneficiară la Data Efectivă a Desprinderii, dată la care vor fi de asemenea înscrise în registrul asociațiilor Societății Beneficiare.
- 7.1.3 Părțile sociale emise de Societatea Beneficiară alocate acționarilor Societății Divizate vor da dreptul de a participa la beneficiile precum și orice alte drepturi și obligații, cu începere de la Data Efectiva a Desprinderii.
- 7.1.4 Drepturile de proprietate ale Societății Beneficiare asupra activelor și pasivelor preluate de la Societatea Divizată ca efect al Divizării parțiale (transfer cu titlu universal), se vor transmite de drept Societății Beneficiare de la Data Efectivă a Desprinderii. Pentru evitarea oricărui dubiu, această transmisiune de drept a drepturilor de proprietate și a celorlalte drepturi reale este aplicabilă în privința oricărui și tuturor activelor dobândite de Societatea Beneficiară de la Societatea Divizată.

8 DATA DE LA CARE TRANZACȚIILE SOCIETĂȚII DIVIZATE, AFERENTE RAMURII TRANSFERATE PRIN DESPRINDERE, SUNT CONSIDERATE DIN PUNCT DE VEDERE

CONTABIL ȘI FISCAL CA APARTINÂND SOCIETĂȚII BENEFICIARE (CF. ART. 241 LITERA (J) DIN LEGEA 31/1990):

- 8.1.1 Data de la care tranzacțiile Societății Divizate, corespunzătoare ramurii de activitate transferată prin desprindere, sunt considerate din punct de vedere contabil ca aparținând Societății Beneficiare, (în continuare «**Data Contabilă a Desprinderii**») este ziua înmatriculării Societății Beneficiare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul competent, fiind aceeași cu **Data Efectivă a Desprinderii**.

9 ASPECTELE FINANCIAR-CONTABILE ALE DIVIZĂRII PARȚIALE

- 9.1.1 Activele și pasivele ramurii transferate de la Societatea Divizată vor fi înregistrate de către Societatea Beneficiară la valorile contabile și fiscale pe care acestea le vor avea la Data Contabilă a Desprinderii.
- 9.1.2 Având în vedere că, între data Situațiilor financiare de divizare și Data Contabilă a Desprinderii, Societatea Divizată își va desfășura activitatea în condițiile uzuale, valoarea netă contabilă a patrimoniului transferat va fi diferită de valoarea aportului net de divizare calculat la data Situațiilor financiare de divizare. Diferența de valoare va fi compensată conform prevederilor clauzei 4.2.10. din Proiectul de divizare parțială.

10 DREPTURILE CARE SE ACORDĂ OBLIGATARILOR ȘI ALTE AVANTAJE SPECIALE (ART. 241 LIT. (G) ȘI (H) DIN LEGEA 31/1990)

10.1 DREPTURI CONFERITE DE CĂTRE SOCIETATEA BENEFICIARĂ DEȚINĂTORILOR DE PĂRȚI SOCIALE CARE CONFERĂ DREPTURI SPECIALE ȘI CELOR CARE DEȚIN ALTE VALORI MOBILIARE ÎN AFARĂ DE PĂRȚI SOCIALE SAU MĂSURILE PROPUSE ÎN PRIVINȚA ACESTORA (ART. 241 LIT. (G) DIN LEGEA 31/1990)

- 10.1.1 Societatea Divizată nu a emis obligațiuni sau acțiuni care conferă drepturi speciale, ca urmare nu există drepturi ce se acordă obligatarilor sau acționarilor care ar deține astfel de acțiuni, iar Societatea Beneficiară se va înființa ca urmare a Divizării parțiale.

10.2 ORICE AVANTAJ SPECIAL ACORDAT EXPERTILOR LA CARE SE FACE REFERIRE LA ART. 243³ ȘI MEMBRILOR ORGANELOR ADMINISTRATIVE SAU DE CONTROL ALE SOCIETĂȚILOR IMPLICATE ÎN DIVIZAREA PARȚIALĂ (ART. 241 LIT. (H) DIN LEGEA 31/1990)

- 10.2.1 Societatea Divizată nu acordă drepturi speciale experților care întocmesc raportul conform art. 243³ din Legea 31/1990 și nici administratorilor sau altor organe de control ale Societății Divizate, iar Societatea Beneficiară urmează să se înființeze în procesul de Divizare parțială și nu va acorda drepturi speciale experților care întocmesc raportul conform art. 243³ din Legea 31/1990 și nici administratorilor sau altor organe de control ale Societății Beneficiare.

11 ALTE ASPECTE CARE REPREZINTĂ INTERES PENTRU DIVIZAREA PARȚIALĂ

- 11.1.1 Societatea Divizată își va păstra sediul social, obiectul principal și cel secundar de activitate.
- 11.1.2 În urma Divizării parțiale, sistemul de administrare al Societății Divizate rămâne neschimbat.
- 11.1.3 Administratorii Societății Divizate au întocmit de asemenea Proiectul de Divizare Parțială (desprindere în interesul acționarilor) nr. 1 din data de 27.09.2019 care a devenit caduc și cu privire la respingerea căruia se va pronunța Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor convocată pentru aprobarea Proiectului de divizare nr. 2 din 25.06.2020.
- 11.1.4 În Divizarea parțială se transfera imobile către Societatea Beneficiară conform Proiectului de divizare nr. 2 din 25.06.2020.
- 11.1.5 Societatea Divizată nu transferă angajați Societății Beneficiare prin efectul divizării.

- 11.1.6 Activele și pasivele ramurii Societății Divizate care se transferă, precum și toate documentele justificative aferente, vor fi transferate în baza Protoalelor de predare-primire încheiate între Societatea Beneficiară, în calitate de primitor, și Societatea Divizată, în calitate de predător. Societatea Divizată va colabora pentru ca drepturile și îndatoririle preluate de Societatea Beneficiară să fie înscrise în registrele oficiale, publice și private.
- 11.1.7 Prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor societății Poiana Brasov S.A. din 05.08.2019, acționarii au hotărât, printre altele:
- (1) aprobarea în principiu a divizării parțiale a societății **Poiana Brasov S.A.**, în calitate de societate divizată, („**Divizarea parțială**”);
 - (2) mandatarea administratorilor Societății Divizate să întocmească, să semneze și să publice un **Proiect de divizare parțială prin desprindere**;
 - (3) metoda de evaluare a patrimoniului pentru operațiunea de Divizare parțială va fi metoda activului net contabil;
 - (4) publicitatea Proiectului de divizare se va realiza prin intermediul paginii web a Societății Divizate www.poianabrasovsa.ro;

Prezentul Raport a fost semnat de toți reprezentanții Societății Divizate în 3 (trei) exemplare originale.

Constantin Raduica

Președintele Consiliului de Administrație al
societății POIANA BRASOV S.A.

Dumitru Marcu

Vicepreședintele Consiliului de Administrație al
societății POIANA BRASOV S.A.

Cătălin-Teodor Moise

Membru al Consiliului de Administrație al
societății POIANA BRASOV S.A.