

***Raport***

***asupra Proiectului de Divizare Parțială  
(desprindere în interesul acționarilor)***

***a POIANA BRASOV S.A.  
în calitate de Societate Divizată***

***și APART POIANA ESTATE S.R.L.  
în calitate de Societate Beneficiară***

## Raport

### asupra Proiectului de divizare parțială

### (desprindere în interesul actionarilor)

a POIANA BRASOV S.A.-în calitate de societate divizată (“Societatea Divizată”)

și APART POIANA ESTATE S.R.L.-în calitate de societate beneficiară (“Societatea Beneficiară”)

## CAPITOLUL I - INTRODUCERE

### 1.1. Date generale

INTERPROIECT CONSULTING SRL, cu sediul în București, str. Doamna Oltea, nr.55, ap.1, sector 2, înmatriculată la ORC cu nr. J40/7537/27.08.1999, CUI RO 12071080, membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0379, reprezentată de PRECUP ILIE (legitimatie nr. 15521, emisă de ANEVAR), a fost numit *Expert judiciar* pentru a examina Proiectul de divizare parțială (desprindere în interesul actionarilor) nr. 2 din 25.06.2020 (“**Proiectul de Divizare Parțială**”) POIANA BRASOV S.A. – în calitate de societate divizată cu înființarea APART POIANA ESTATE S.R.L. – în calitate de societate beneficiară - în baza rezoluției nr. 13904 din 07.07.2020 a persoanei desemnate cu soluționarea dosarului nr. 41760/29.06.2020 la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brașov.

### 1.2. Împrejurările și necesitatea întocmirii acestui raport

Prin cererea înregistrată sub nr. 41760 din 29.06.2020 la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Brașov pentru POIANA BRASOV S.A. și în baza înscrisurilor depuse la dosar, persoana desemnată a constatat că sunt îndeplinite cerințele legale prevăzute de OUG nr. 116/2009 aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 84/2010, cu modificările ulterioare, dispozițiile Legii nr. 26/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, dispunând numirea unui expert care să examineze proiectul de divizare parțială (în interesul actionarilor) nr. 2 din 25.06.2020 POIANA BRASOV S.A. – în calitate de societate divizată și cu înființarea APART POIANA ESTATE S.R.L. – în calitate de societate beneficiară înregistrat cu nr. 2 din 25.06.2020.

Solicitarea de numire a expertului realizată prin cererea societății POIANA BRASOV S.A. din 29.06.2020 a fost menționată în registrul comerțului pentru societatea POIANA BRASOV S.A. – în calitate de societate divizată, în data de 08.07.2020, conform certificatului de înregistrare depunere și menționare acte aferent cererii nr. 41760 din 29.06.2020 depusă la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brașov.

### 1.3. Scopul raportului

Prezentul raport este întocmit exclusiv în temeiul prevederilor contractului de prestări servicii nr. 1197/13.07.2020 și al art. 243<sup>3</sup> alin.(3) din Legea 31/1990 privind societățile, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu rezoluția nr. 13904 din 07.07.2020 în dosarul 41760 al Oficiului Național al Registrului Comerțului, Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brașov.

Misiunea asumată de *Expertul independent* are ca scop exclusiv întocmirea unui raport scris către actionari în conformitate cu dispozițiile art. 243<sup>3</sup> alin.(3) din Legea 31/1990 privind societățile, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta lucrare reprezintă opinia profesională și independentă a *Expertului* privind rata de schimb a acțiunilor/partilor sociale (dacă este corectă și rezonabilă), de asemenea în prezenta lucrare se va indica metoda sau metodele folosite pentru a determina rata de schimb propusă, va preciza dacă metoda sau metodele folosite sunt adecvate pentru acest caz, va indica valorile obținute prin aplicarea fiecăreia dintre aceste metode și va conține opinia expertului privind ponderea atribuită metodei în cauză pentru obținerea valorii reținută în final.

În conformitate cu prevederile art. 243<sup>3</sup> alin. (3) din Legea 31/1990 privind societățile, cu modificările și completările ulterioare, *Expertul desemnat* acționează pentru toate societățile implicate, dar independent de acestea.

Nu acceptăm și nu ne asumăm răspunderea față de terți altfel decât prevede legea referitor la procedurile noastre și la prezentul raport.

#### 1.4. Cadrul legal

Prevederile art. 238 alin. (2) și art. 250<sup>1</sup> litera a) din Legea 31/1990 privind societățile, cu modificările și completările ulterioare, respectiv prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor 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.

*Art. 243<sup>3</sup> din Legea 31/1990 privind societățile:*

(1) Unul sau mai mulți experți, persoane fizice ori juridice, acționând pe seama fiecăreia dintre societățile care participă la fuziune sau divizare, dar independent de acestea, vor fi desemnați de către judecătorul-delegat pentru a examina proiectul de fuziune sau de divizare și a întocmi un raport scris către acționari.

(2) Acest raport va preciza dacă rata de schimb a acțiunilor sau partilor sociale este corectă și rezonabilă. Raportul va indica, de asemenea, metoda sau metodele folosite pentru a determina rata de schimb propusă, va preciza dacă metoda sau metodele folosite sunt adecvate pentru cazul respectiv, va indica valorile obținute prin aplicarea fiecăreia dintre aceste metode și va conține opinia experților privind ponderea atribuită metodelor în cauză pentru obținerea valorii reținute în final. Raportul va descrie, de asemenea, orice dificultăți deosebite în realizarea evaluării.

(3) La cererea comună a societăților care participă la fuziune sau la divizare, judecătorul-delegat desemnează unul sau mai mulți experți acționând pentru toate societățile implicate, dar independent de acestea.

(4) Fiecare dintre experții desemnați în conformitate cu prezentul articol are dreptul de a obține de la oricare dintre societățile care participă la fuziune sau la divizare toate informațiile și documentele relevante și de a face toate investigațiile necesare.

(5) Examinarea proiectului de fuziune sau, după caz, de divizare și întocmirea raportului prevăzut la alin. (1) nu vor fi necesare dacă toți acționarii/asociații sau toți detinatorii altor valori mobiliare care conferă drepturi de vot la fiecare dintre societățile participante la fuziune sau la divizare decid astfel.

*Art. 238 (2) din Legea 31/1990 – extras:*

(2) Divizarea este operațiunea prin care:

- a. o societate, după ce este dizolvată fără a intra în lichidare, transferă mai multor societăți totalitatea patrimoniului său, în schimbul repartizării către acționarii Societății Divizate de acțiuni la societățile

beneficiare și, eventual, al unei plăți în numerar de maximum 10% din valoarea nominală a acțiunilor astfel repartizate;

- b. o societate, după ce este dizolvată fără a intra în lichidare, transferă totalitatea patrimoniului său mai multor societăți nou-constituite, în schimbul repartizării către acționarii societății divizate de acțiuni la societățile nouconstituite și, eventual, al unei plăți în numerar de maximum 10% din valoarea nominală a acțiunilor astfel repartizate.

(2<sup>1</sup>) Divizarea poate avea loc și prin transferul simultan al patrimoniului societății divizate către una sau mai multe societăți existente și una sau mai multe societăți nou-constituite. Prevederile alin. (2) se aplică în mod corespunzător.

*Art. 250 indice 1 din Legea 31/1990 –extras:*

Art. 250<sup>1</sup>. - 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) acționarii sau asociații societății care transferă activele (desprindere în interesul acționarilor ori asociaților); sau
- b) societatea care transferă activele (desprindere în interesul societății).

*Anexa la Ordinul Ministrului Finantelor 897/2015 –extras:*

“ 15. a) În accepțiunea prezentelor norme metodologice, din punct de vedere contabil, operațiunile efectuate cu ocazia reorganizării corespund uneia din următoarele două metode, în funcție de modul de evaluare a elementelor bilanțiere:

- metoda activului net contabil; sau

- metoda evaluării globale.

Metoda activului net contabil presupune că valorile utilizate în cadrul operațiunilor de reorganizare se bazează pe activul net contabil. În acest caz, la operațiunile de fuziune/divizare, elementele bilanțiere sunt preluate de către societatea/societățile beneficiară(e) la valoarea la care acestea au fost evidențiate în contabilitatea societății care le cedează.

Metoda evaluării globale presupune că valorile utilizate în cadrul operațiunilor de reorganizare sunt stabilite de evaluatori autorizați, acestea fiind cuprinse în raportul de evaluare întocmit în acest scop. În acest caz, la operațiunile de fuziune/divizare, elementele bilanțiere ale societății care le cedează sunt preluate de către societatea/societățile beneficiară(e) la valoarea rezultată în urma evaluării.

Cele două metode sunt exemplificate în Partea I, respectiv Partea a II-a, din Anexa nr. 2 la ordin”.

### **1.5. Documentele pe baza carora a fost întocmit prezentul raport:**

- Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor societății POIANA BRASOV S.A. din 05.08.2019 prin care acționarii au hotărât, printre altele:

- aprobarea în principiu a divizării societății și imputernicirea Consiliului de Administrație pentru întocmirea, semnarea și publicarea unui Proiect de divizare parțială prin desprindere a societății;

-aprobarea ca metoda de evaluare a patrimoniului sa fie metoda activului net contabil, pentru operatiunea de divizare;

-aprobarea ca publicitatea Proiectului de divizare sa se realizeze prin pagina web a Societatii Divizate [www.poianabrasovsa.ro](http://www.poianabrasovsa.ro);

● Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Actionarilor societății POIANA BRASOV S.A. din 25.03.2020 de aprobare a situațiilor financiare pe anul 2019 ;

● Proiectul de divizare parțială nr. 2 din 25.06.2020 a societății POIANA BRASOV S.A., întocmit de administratorii societății, în vederea divizării parțiale (în interesul actionarilor) dintre POIANA BRASOV S.A. – în calitate de societate divizată și APART POIANA ESTATE S.R.L. – în calitate de societate beneficiară, publicat pe pagina web a Societatii Divizate <http://www.poianabrasovsa.ro>/ începând cu 26.06.2020 în temeiul articolului 242 alin 2<sup>1</sup> din Legea 31/1990 și pe pagina web a Oficiului National al Registrului Comertului <https://www.onrc.ro/> începând cu data de **09.07.2020**.

Alte documente/informatii relevante pentru întocmirea prezentului raport:

◇ Informațiile cu privire la numărul de acțiuni și valoarea nominală a unei acțiuni au fost verificate conform Certificatelor constatatoare emise de O.N.R.C. astfel:

● Certificat Constatator emis de Oficiul National al Registrului Comertului nr 314011/03.06.2020, prin care se certifica informațiile referitoare la societatea POIANA BRASOV S.A.

● Furnizare informații emis de Oficiul National al Registrului Comertului nr 1206969/09.07.2020, prin care se certifica informațiile referitoare la societatea POIANA BRASOV S.A.

Documentele menționate anterior, au fost puse la dispoziția *Expertului* de către managementul Societatii Divizate.

***Hotararile Adunării Generale a Actionarilor societății POIANA BRASOV S.A. au aprobat în principiu divizarea societății și au aprobat ca metoda folosită în operatiunea de divizare să fie activul net contabil.***

***Intrucat Proiectul de divizare parțială nr.2 din 25.06.2020 a societății POIANA BRASOV S.A., este întocmit pe baza situațiilor financiare întocmite la 31.12.2019 (situații aprobate în AGOA societății Poiana Brasov în 25.03.2020), aceasta dată de referință a divizării parțiale urmează a fi aprobată de Adunarea Generală a Actionarilor Societatii Divizate.***

Data întocmirii prezentului raport este **15.07.2020**, data la care se considera valabile afirmațiile din prezentul raport.

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia *Expertului* se rezumă doar la analiza documentelor la care s-a făcut referire în cadrul prezentului raport. Nu s-au analizat din punct de vedere legal, contabil, financiar sau fiscal documentele primare (schite, cărți funciare, balanțe de verificare, rapoarte financiare, alte situații contabile, inventare, contracte, avize, autorizații, etc) care au stat la baza întocmirii documentelor menționate anterior, acestea presupunând a fi corecte și conforme cu realitatea, de altfel, analiza acestor documente – în opinia *Expertului* – reprezintă operațiuni care exced mandatului acestuia fixat prin contractul de prestări servicii încheiat cu *Clientul*.

În aplicarea procedurilor ne-am bazat pe informațiile, datele de intrare și ipotezele utilizate de către *Managementul Societatii Divizate* în Proiectul de Divizare și pe informațiile furnizate de către *Client*.

Acest raport a fost întocmit exclusiv pentru scopul declarat în paragraful 1.3. și nu poate fi utilizat în nici un alt scop sau pentru a fi distribuit către alte părți.

## 1.6. Proceduri de lucru

În procedura de întocmire a prezentului raport, *Expertul* a parcurs mai multe faze și etape.

Procedurile desfășurate la analiza documentelor menționate, succint sunt următoarele:

- contactarea reprezentanților Societății Divizate și încheierea unui contract de prestări servicii care să reglementeze relația dintre părți și să stabilească drepturile și obligațiile părților;
- preluarea de informații referitoare la Societatea Divizată și referitoare la procedura de divizare;
- au fost solicitate documente și informații managementului Societății Divizate ;
- am analizat dacă metoda folosită în procesul de divizare a fost adecvată scopului propus, ținând cont de prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor 897/2015;
- am realizat o analiză amănunțită a conținutului Proiectului de Divizare Parțială;
- am analizat corectitudinea calculării raportului de schimb al acțiunilor, determinarea numărului de acțiuni ce trebuie emise de societatea beneficiară, cuantumul majorării capitalului social la societatea beneficiară, respectiv calculul primei de divizare;
- am întocmit prezentul raport asupra Proiectului de Divizare Parțială care stă la baza divizării parțiale (în interesul acționarilor) dintre POIANA BRASOV S.A. – în calitate de societate divizată și APART POIANA ESTATE S.R.L. – în calitate de societate beneficiară.

## CAPITOLUL II - ANALIZA DOCUMENTELOR PUSE LA DISPOZIȚIE

### 2.1. SITUAȚIILE FINANCIARE

Situațiile financiare întocmite la 31.12.2019 pentru Societatea Divizată sunt elaborate și aprobate în conformitate cu prevederile pct.5 din Anexa la OMFP 897/2015 conform careia :

“5. În conformitate cu prevederile art. 28 alin. (1<sup>1</sup>) din legea contabilității, fiecare societate are obligația să întocmească situații financiare cu ocazia fuziunii, divizării sau lichidării acestora, în condițiile acestei legi, precum și în conformitate cu prevederile legii societăților.

Aceste situații financiare se întocmesc pentru data stabilită potrivit legii societăților, cu respectarea reglementărilor contabile aplicabile, și se depun la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, în termen de 30 de zile de la aprobarea acestora de către adunarea generală a acționarilor/asociaților.

Situațiile financiare întocmite potrivit prevederilor prezentului punct reprezintă situații financiare cu scop special, fiind destinate operațiunilor de fuziune, divizare și lichidare a societăților.”

Sub rezerva faptului ca:

- *Expertul* nu a verificat situațiile financiare întocmite la data de 31.12.2019 pentru Societatea Divizată, nefiind acesta scopul prezentului raport, reținând faptul că acestea au fost întocmite conform OMFP 1802/2014 și prevederilor Legii contabilității nr.82/1991,

*Expertul* constată că situațiile financiare întocmite la 31.12.2019 utilizate pentru divizare au fost aprobate în adunarea generală a Societății Divizate:

- Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor societății POIANA BRASOV S.A. din 25.03.2020.

*Utilizarea situațiilor financiare întocmite la 31.12.2019 ca data de referință a divizării parțiale urmează a fi aprobată de Adunarea Generală a Acționarilor Societății Divizate.*

## 2.2. METODA FOLOSITA IN PROCESUL DE DIVIZARE

Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor societății POIANA BRASOV S.A. din 05.08.2019 aprobă ca *metoda de evaluare a patrimoniului să fie metoda activului net contabil, pentru operatiunea de divizare.*

În cadrul acestei divizări *managementul Societății Divizate, prin Proiectul de Divizare Parțială (desprindere în interesul acționarilor)*, a aplicat metoda activului net contabil care presupune că valorile utilizate în cadrul operațiunilor de reorganizare se bazează pe activul net contabil. În acest caz, la operațiunile de fuziune/divizare, elementele bilanțiere sunt preluate de către societatea/societățile beneficiară(e) la valoarea la care acestea au fost evidențiate în contabilitatea Societății Divizate care le cedează.

*Această metodă face parte din categoria acelor metode acceptate explicit în Anexa la Ordinul Ministrului Finanțelor nr.897/2015 ca metodă de evaluare a elementelor bilanțiere a societăților intrate în divizare.*

### POIANA BRASOV S.A.

În conformitate cu bilanțul prezentat societatea POIANA BRASOV S.A. are capitaluri proprii pozitive.

**Vcp POIANA BRASOV SA = 36.629,45 lei**

Nr. acțiuni **POIANA BRASOV SA** = 48.896.956 acțiuni

Valoare contabilă acțiuni **POIANA BRASOV SA** = 0,000749115 lei/acțiune

Conform Certificat Constatator emis de Oficiul National al Registrului Comertului nr. 314011/03.06.2020, pentru societatea POIANA BRASOV S.A. numărul acțiunilor este 48.896.956 cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

Expertul constată ca pentru divizare:

- metoda activului net contabil este **adecvată și corectă**, aceasta fiind acceptată explicit de Ordinul Ministrului Finanțelor nr. 897/2015 ca metodă de evaluare a elementelor bilanțiere a societăților intrate în divizare și aprobată în Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor societății POIANA BRASOV S.A. din 05.08.2019
- valoarea acțiunii Societății Divizate este **corectă** pentru metoda activului net contabil, fiind aplicată în calculul raportului de schimb.

## 2.3. RAPORTUL DE SCHIMB

În ceea ce privește raportul de schimb *Expertul* reține următoarele aspecte:

INTERPROIECT CONSULTING S.R.L.

● În cazul Societății Divizate, *Expertul* constată că în cadrul Proiectului de Divizare Parțială, *Managementul Societății Divizate* a utilizat în calculul raportului de schimb valoarea contabilă de 0,000749115 lei/acțiune.

● În cazul Societății Beneficiare, *Expertul* constată că în cadrul Proiectului de Divizare Parțială, *Managementul Societății Divizate* a utilizat în calculul raportului de schimb valoarea contabilă de 3,104029 lei/parte socială.

V activ net preluat APART POIANA ESTATE SRL = 4.339,95 lei

Nr. parti sociale APART POIANA ESTATE SRL = 57.934 parti sociale

V parte socială APART POIANA ESTATE SRL = 0,0749120033 lei/parte socială

Întrucât Divizarea parțială a Societății Divizate are loc prin transferul de active și pasive către o societate beneficiară nou înființată, activul net preluat și numărul de parti sociale stabilit în cadrul Proiectului de Divizare Parțială, de către *Managementul Societății Divizate*, se aprobă în adunarea generală a acționarilor Societății Divizate.

În consecință raportul de schimb luat în considerare de către *Managementul Societății Divizate* este de **0,0099999341** (0,000749115/0,0749120033).

Sub rezerva aprobării activului net preluat și a numărului de parti sociale ale Societății Beneficiare stabilit în cadrul Proiectului de Divizare Parțială, de către *Managementul Societății Divizate*, în adunarea generală a acționarilor Societății Divizate, *raportul de schimb este considerat adecvat și rezonabil de către Expert, și adoptat în consecință de către acesta.*

● În Proiectul de Divizare Parțială, se precizează că schimbul se face fără sulta.

● În urma divizării parțiale, Societatea Divizată POIANA BRASOV S.A., va anula un număr de 5.793.438 acțiuni la valoarea nominală de 0,10 lei/acțiune, astfel:

Nr crt	UM: rd. 1, 3-8, 10 în lei	Formula de calcul	Bilant de divizare la 31.12.2019
1	<b>Valoarea contabilă a aportului net</b>		<b>4.339,95</b>
2	Valoarea contabilă a Societății Divizate		36.629,45
3	Numărul de acțiuni înainte de divizare		48.896.956
4	<b>Valoare contabilă pe acțiune înainte de divizare</b>	rd. 2 / 3	<b>0,000749115</b>
5	Numărul de acțiuni anulate la Societatea Divizată	rd. 1 / 4	5.793.438
6	Valoarea nominală a unei acțiuni		0,10
7	<b>Reducere capital social Soc. Divizată</b>	rd. 6 * 5	<b>579.343,80</b>
8	Rezultat reportat transferat aferent aportului net		-575.003,85
9	<b>Valoarea contabilă a Societății Divizate după divizare</b>	rd. 2 - 1	<b>32.289,50</b>
10	<b>Numărul de acțiuni după divizare</b>	rd. 3 - 5	<b>43.103.518</b>
11	<b>Valoarea contabilă a unei acțiuni după divizare</b>	rd. 9 / 10	<b>0,0007491151</b>

● În urma divizării, 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**.



Intrucat în cadrul Proiectului de Divizare Parțială, *Managementul Societății Divizate* a utilizat, în calculul raportului de schimb, activul net al Societății Beneficiare de **4.339,95 lei**, care este mai mic decât jumătate din valoarea capitalului social, se va supune aprobării acționarilor Societății Divizate prin Adunarea generală a acționarilor, a operațiunii auxiliare de reducere a valorii capitalului social cu valoarea pierderii preluate de Societatea Beneficiară, în cuantum de 575.003,85 lei.

Astfel, în final, Societatea Beneficiară 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.

Nr crt	UM: rd. 1-5, 7-8, 10, 12 in lei	Formula de calcul	Bilanț de divizare la 31.12.2019
1	Valoarea contabilă a unei acțiuni după divizare		0,0007491151
2	Valoare contabilă activ net preluat		4.339,95
3	Rezultat reportat preluat		-575.003,85
4	Capital social Societate Beneficiară	rd. 7 tabel anterior rotunjit	579.340,00
5	Valoarea nominală a unei parti sociale		10,00
6	Numar de parti sociale ale Societății Beneficiare	rd. 4 / rd 5	57.934
7	Valoarea contabilă a Societății Beneficiare	rd. 2	4.339,95
8	Valoarea contabilă a partii sociale la Soc. Beneficiară	rd. 7 / rd 6	0,0749120033
9	Raport de schimb	rd. 1/ rd. 8	0,0099999341
10	Reducere capital social emis Societate Beneficiară pentru acoperirea pierderii preluate		575.000,00
11	Numar parti sociale care nu se emit pentru acoperirea pierderii preluate	rd 10/ rd 5	57.500,00
12	Capital social final Societatea Beneficiară	rd 4- rd 10	4.340,00
13	Numar parti sociale Societatea Beneficiară	rd. 6- rd 11	434

#### 2.4. CALCULUL PRIMEI DE DIVIZARE

Definiția primei de divizare se regăsește atât în OMF 897/2015 cât și în Ordinul 1802/2014.

Conform OMF 897/2015 art.15 b) 5 primă de divizare - reprezintă diferența între valoarea aportului rezultat din divizare și valoarea cu care a crescut capitalul social al societății(lor) beneficiare.

**Conform art.417 din Ordinul 1802/2014:**

**417. - (1)** Primele legate de capital cuprind primele de emisiune, fuziune, aport și de conversie.

(2) Conturile corespunzătoare primelor legate de capital pot avea numai sold creditor.

(3) Prima de emisiune se determină ca diferență între prețul de emisiune de noi acțiuni sau părți sociale și valoarea nominală a acestora.

*Expertul* considera ca adecvat și rezonabil modul de calcul prezentat în Proiectul de Divizare parțială astfel:

Prima de divizare - este egală cu valoarea contabilă a aportului net la data transferului din care se scade valoarea cu care s-a majorat capitalului social la societatea beneficiară.

Pentru echilibrarea conturilor de capitaluri ale societății beneficiare prima de divizare se diminuează cu valoarea rezultatelor transferate.

Cuantumul primei de divizare după transfer rezultate este de **3,80 lei**.

Nr crt	UM: rd. 1-4 in lei	Formula de calcul	Bilant de divizare la 31.12.2019
1	Valoare contabila activ net preluat		4.339,95
2	Capital social Societate beneficiara		579.340,00
3	Rezultat reportat preluat		-575.003,85
4	Prima de divizare	rd 1- rd 2- rd 3	3,80

*Expertul* considera ca adecvat și rezonabil modul de calcul prezentat, reținând valoarea de 3,80 lei ca prima de divizare.

### CAPITOLUL III – CONCLUZII

În conformitate cu art. 243<sup>3</sup> din Legea 31/1990 privind societățile, prezenta lucrare reprezintă opinia profesională și independentă a *Expertului* privind rata de schimb a acțiunilor (dacă este corectă și rezonabilă), metoda sau metodele folosite pentru a determina rata de schimb propusă (dacă sunt adecvate acestui caz).

În urma analizei Proiectului de divizare parțială (desprindere în interesul acționarilor) nr. 2 din 25.06.2020 a societății POIANA BRASOV S.A. – în calitate de societate divizată cu înființarea societății APART POIANA ESTATE S.R.L. – în calitate de societate beneficiară precum și a celorlalte documente și informații prezentate concluziile *Expertului* sunt:

- În cadrul acestei divizări managementul Societății Divizate, prin Proiectul de Divizare Parțială (desprindere în interesul acționarilor), a aplicat metoda activului net contabil care presupune că valorile utilizate în cadrul operațiunilor de divizare se bazează pe activul net contabil.

*Expertul* constată ca pentru divizare:

- metoda activului net contabil este **adecvată și corectă**, aceasta fiind acceptată explicit de Ordinul Ministrului Finanțelor nr. 897/2015 ca metoda de evaluare a elementelor bilanțiere a societăților intrate în divizare și aprobată în Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor societății POIANA BRASOV S.A. din 05.08.2019

- valoarea acțiunii Societății Divizate este **corectă** pentru metoda activului net contabil, fiind aplicată în calculul raportului de schimb.

INTERPROIECT CONSULTING S.R.L.

●Calculul raportului de schimb a fost efectuat pe baza valorii contabile a actiunilor Societatii Divizate (0,000749115 lei/actiune) si ale Societatii Beneficiare (0,0749120033lei/parte sociala stabilit pe baza raportului dintre aportul net de preluare de 4.339,95 lei si numarul partilor sociale de 57.934). Astfel raportul de schimb luat in considerare de catre *Managementul Societatii* Divizate este de 0,009999341 (0,000749115 /0,0749120033).

Sub rezerva aprobarii, in adunarea generala a actionarilor Societatii Divizate, a datei de referinta a divizarii partiale, respectiv 31.12.2019 ; a activului net preluat si a numarului de parti sociale ale Societatii Beneficiare stabilite in cadrul Proiectului de Divizare Partiala, **raportul de schimb este considerat adecvat si rezonabil de catre Expert, si adoptat in consecinta de catre acesta.**

● *Expertul* considera ca adecvat si rezonabil modul de calcul al primei de divizare, sintetizat la pct.2.4. al prezentului raport.

Acest raport a fost intocmit de INTERPROIECT CONSULTING SRL, membru corporativ ANEVAR cu autorizatia 0379/2019 prin Precup Ilie– Evaluator ANEVAR Leg 15521.

Acest raport contine un numar de 10 pag si a fost intocmit in 2 exemplare.

INTERPROIECT CONSULTING SRL  
Membru Corporativ ANEVAR  
Autorizatia nr.0379



EVALUATOR ANEVAR  
PRECUP ILIE

