

DUPLICAT



PROIECT DE DIVIZARE PARTIALA

**(DIVIZARE/DESPRINDERE in interesul asociatilor si
al interesului societatii divizate)**

CONFORM DISP. ART. 250 ^ 1 DIN LEGEA 31/1990

AL SOCIETATII CONBAC IMOBILIARE S.A.

Aprobat de,

Societatea divizata

CONBAC IMOBILIARE S.A.

Administrator,

Barbu Constantin-Cristian

Societatea beneficiara

Retail Project Development Dolhasca SRL

Administrator,

Barcoci Lacramioara

PREAMBUL

IDENTIFICAREA SOCIETATILOR IMPLICATE IN DIVIZARE

II.1. Datele de identificare ale Societatii Divizate

II.2. Datele de identificare ale Societatii Beneficiare

FUNDAMENTAREA SI CONDITIILE DIVIZARII

Fundamentarea legala

Fundamentarea economica

Conditile divizarii

CONDITIILE ALOCARII DE ELEMENTE DE ACTIV SI DE PASIV LA SOCIETATILOR BENEFICIARE

DESCRIEREA EXACTA A ELEMENTELOR DE ACTIV SI DE PASIV TRANSFERATE SOCIETATILOR BENEFICIARE

DATA LA CARE PARTILE SOCIALE DAU DREPTUL DE A PARTICIPA LA BENEFICII SI CONDITIILE SPECIALE

RATA DE SCHIMB A PARTILOR SOCIALE SI EVENTUALELE PLATI IN NUMERAR

CUANTUMUL PRIMEI DE DIVIZARE

DREPTURILE CONFERITE DE SOCIETATILE BENEFICIARE DETINATORILOR DE PARTI SOCIALE

AVANTAJE SPECIALE ACORDATE EXPERTILOR SI MEMBRILOR ORGANELOR ADMINISTRATIVE SAU DE CONTROL

DATA LA CARE TRANZACTIILE SOCIETATII DIVIZATE SUNT CONSIDERATE CA APARTINAND SOCIETATILOR BENEFICIARE

ALTE DATE CARE PREZINTA INTERES PENTRU DIVIZAREA PARTIALA



I. PREAMBUL.

1. Prezentul proiect de divizare are la baza urmatoarele temeuri conventionale si legale:

a). Hotararea de principiu a Adunarii Generale a Actionarilor Societatii Divizate nr. 2 din data de 20.05.2026 prin care s-a decis, printre altele:

- Aprobarea divizarii societatii divizate prin desprinderea unei portiuni din patrimoniul acesteia, catre societatea beneficiara – Retail Project Development Dolhasca SRL

- Intocmirea, semnarea si publicarea pe pagina de internet a societatii divizate – Conbac Imobiliare a Proiectului de Divizare, prin Grija administratorului societatii divizate;

- Procedura de afisare si publicare a Proiectului de Divizare sa fie facuta prin intermediul paginii de internet a Conbac Imobiliare;

- In baza disp. Art. 243 ^2 alin. (4) si (5) din Legea 31/1990, actionarii, in unanimitate, decid ca administratorul societatii sa nu parcurga procedura de informare a asociatilor societatii cu privire la modificarile substantiale ale activelor si pasivelor societatii CONBAC IMOBILIARE S.A. si nici sa nu intocmeasca raportul scris privind explicarea Proiectului de divizare;

- In baza disp. Art. 243 ^3 alin. (5) din Legea 31/1990, actionarii, in unanimitate, decid sa nu se parcurga procedura examinarii Proiectului de divizare si nici sa nu se intocmeasca un proiect scris in acest sens de catre un expert;

- In baza disp. Art. 244 alin. (2) din Legea 31/1990, actionarii, in unanimitate, decid sa nu se procedeze la intocmirea situatiilor financiare prev. la art. 244 alin. (1) lit. d) din Legea 31/1990;

- In baza disp. Art. 244 alin. (5) din Legea 31/1990, actionarii, in unanimitate, decid ca actele prv. La art. 244 alin. (1) din Legea 31/1990 se vor pune la dispozitie in copie, la sediul societatii pentru intreaga durata a termenului prevazut la alin. (3) al art. 244 din legea nr. 31/1990.

b). **Dispozitiile Legii nr. 31/1990**, republicata astfel cum a fost modificata si completata, in forma in vigoare la data publicarii prezentului Proiect de Divizare;

c). **Dispozitiile Legii nr. 82/1991 a contabilitatii**, republicata astfel cum a fost modificata si completata, in forma in vigoare la data publicarii prezentului Proiect de Divizare;

d). **Dispozitiile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 897/2015** pentru aprobarea Normelor metodologice privind reflectarea in contabilitate a principalelor operatiuni de fuziune, divizare, dizolvare si lichidare a societatilor, precum si de retragere sau excludere a unor asociati din cadrul societatilor;

e). **Dispozitiile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014** pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate;

f). **Dispozitiile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal**;

g). **Orice alte dispozitii legale indicate prin prezentul Proiect di Divizare sau incidente in prezenta procedura**;

h). **Legea 53/2003 privind Codul Muncii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare ("Codul Muncii")**

1). **Legea nr. 67/2006 privind protectia drepturilor salariatilor in cazul transferului societatii, al unitatii sau al unor partii ale acesteia.**

2. Adunarea Generala a Asctionarilor Societatii Divizate au decis divizarea partiala a acesteia, in interesul mixt al actionarilor si al Societatii Divizate, in sensul desprinderii unei parti din patrimoniul Societatii Divizate, in temeiul disp art. 250 ^1 din Legea nr. 31/1990 si transferarea acestei parti catre Societatea Beneficiara Retail Project Development Dolhasca SRL precum si intocmirea, semnarea si publicarea de catre administrator a prezentului Proiect de Divizare.

II. IDENTIFICAREA SOCIETATILOR IMPLICATE IN DIVIZARE

A. Datele de identificare ale Societatii Divizate.

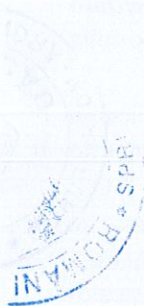
1. Denumirea Societatii Divizate este CONBAC IMOBILIARE S.A.
2. Sediul social al Societatii Divizate este MUNICIPIUL Bacau, strada Chimiei, nr. 1, jud. Bacau
3. Forma juridica a Societatii Divizate este societate pe actiuni.
4. Capitalul social subscris si varzat integral al societatii divizate este de 160.000 (unasutasaizecimii) lei si este impartit in 16 actiuni, fiecare cu o valoare de 10.000 lei.
5. Numarul de ordine in Registrul Comertului al societatii divizate este J04/1370/2020.
6. Codul Unic de Inregistrare in Registrul Comertului este 43207965 iar codul de inregistrare fiscala este RO43207965.
7. Domeniul si obiectul principal de activitate al Societatii Divizate este cod CAEN 6820 "Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate".
8. Actionarii Societatii Divizate sunt 2 (doi) o persoana fizica, de nationalitate romana si respectiv societatea Conbac Imobiliare cu actiuni proprii dobandite respectiv:
 - **Chiraples Aurel**, cetatean roman, nascut la data de 09.08.1969, in municipiul Bacau/judetul Bacau, domiciliat in Mun. Bacau, str. Prelungirea Bradului, nr.101C, jud. Bacau, identificat cu C.I. seria ZC nr. 560655, emisa de catre SPCLP Bacau la data de 28.10.2021, CNP 1690809040031, ce detine un numar de **14 actiuni** in valoare nominala de 10.000 lei/actiune, in valoare totala de 140.000 lei, reprezentand **87,50 %** din capitalul social si partile sociale ale Societatii Divizate, precum si din procentul de participare la profit si pierderi;
 - **CONBAC IMOBILIARE S.A.**, sediul social al Societatii Divizate este MUNICIPIUL Bacau, strada Chimiei, nr. 1, jud. Bacau, numarul de ordine in Registrul Comertului al societatii divizate este J04/1370/2020, Codul Unic de Inregistrare in Registrul Comertului este 43207965, ce detine un numar de **2 actiuni** in valoare nominala de 10.000 lei/actiune, in valoare totala de 20.000 lei, reprezentand **12,50 %** din capitalul social si partile sociale ale Societatii Divizate, precum si din procentul de participare la profit si pierderi;
9. Administrarea societatii CONBAC IMOBILIARE S.A. se realizeaza de catre **D-nul Barbu Constantin Cristian**, cetatean roman, nascut la data de 21.09.1977, domiciliat in Mun. Bacau, str. Nicolae Balcescu, nr.5, scara C, ap. 28 jud. Bacau, identificat cu C.I. seria ZC nr. 485560, CNP 1770921040106, cu puteri depline de reprezentare si administrare a societatii, pe o durata de 50 ani.



B. Datele de identificare ale Societatii Beneficiare

B.1. Societatea Beneficiara

1. Denumirea societatii Beneficiare este "RETAIL PROJECT DEVELOPMENT DOLHASCA" S.R.L.
2. Sediul social al Societatii "RETAIL PROJECT DEVELOPMENT DOLHASCA" S.R.L. este **Mun. Bacău, str. Chimiei, nr. 1, jud. Bacău.**
3. Forma juridica a Societatii "RETAIL PROJECT DEVELOPMENT DOLHASCA" este societate cu raspundere limitata.
4. Capitalul social subscris si varzat integral al societatii "RETAIL PROJECT DEVELOPMENT DOLHASCA S.R.L. este de 20.000 (douazecimii) lei si este impartit in 200 parti sociale, fiecare cu o valoare de 10 lei.
5. Numarul de ordine in Registrul Comertului al societatii "RETAIL PROJECT DEVELOPMENT DOLHASCA" S.R.L. – nu e cazul, societate in curs de infiintare.
6. Codul Unic de Inregistrare in Registrul Comertului – nu e cazul, societate in curs de infiintare.
7. Domeniul si obiectul principal de activitate al Societatii "RETAIL PROJECT DEVELOPMENT DOLHASCA" S.R.L. 6820 "Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate".
8. Asociatii Societatii "RETAIL PROJECT DEVELOPMENT DOLHASCA" S.R.L. sunt doi (doi): una persoana fizica, de nationalitate romana si o societate comerciala, respectiv:
 - **Chiraples Aurel**, cetatean roman, nascut la data de 09.08.1969, in municipiul Bacau/judetul Bacau, domiciliat in Mun. Bacau, str. Prelungirea Bradului, nr.101C, jud. Bacau, identificat cu C.I. seria ZC nr. 560655, emisa de catre SPCLEP Bacau la data de 28.10.2021, CNP 1690809040031, ce detine un numar de **1.750 parti sociale** in valoare nominala de 10 lei/parte sociala, in valoare totala de 17.500 lei, reprezentand **87,50 %** din capitalul social si partile sociale ale Societatii Beneficiare, precum si din procentul de participare la profit si pierderi;
 - **CONBAC IMOBILIARE S.A.**, sediul social al Societatii Divizate este MUNICIPIUL Bacau, strada Chimiei, nr. 1, jud. Bacau, numarul de ordine in Registrul Comertului al societatii este J04/1370/2020, Codul Unic de Inregistrare in Registrul Comertului este 43207965, ce detine un numar de **250 parti sociale** in valoare nominala de 10 lei/parte sociala, in valoare totala de 2.500 lei, reprezentand **12,50 %** din capitalul social si partile sociale ale Societatii, precum si din procentul de participare la profit si pierderi;
 - Administrarea societatii CONBAC IMOBILIARE S.A. se realizeaza de catre **D-nul Barbu Constantin Cristian**, cetatean roman, nascut la data de 21.09.1977, domiciliat in Mun. Bacau, str. Nicolae Balcescu, nr.5, scara C, ap. 28 jud. Bacau, identificat cu C.I. seria ZC nr. 485560, CNP 1770921040106, cu puteri depline de reprezentare si administrare a societatii, pe o durata de 50 ani.
- Administrarea societatii "RETAIL PROJECT DEVELOPMENT DOLHASCA" S.R.L. se realizeaza de catre doamna **BARCOCI LACRAMIOARA**, cetatean roman, nascut la data de 29.03.1979 in loc. Costesti, jud. Vaslui, domiciliata in mun. Bacau, str. Ardealului, nr. 4, sc. C, ap. 13, judetul



Bacau, identificata cu CI seria ZC nr. 374544, eliberata de catre SPCLEP Bacau la data de 14.01.2019, valabila până la data de 29.03.2029, CNP 2790329374094- investit în funcția de administrator cu puteri depline de administrare și reprezentare, pe o durată de 20 de ani.

III. FUNDAMENTAREA SI CONDITIILE DIVIZARII

Fundamentarea legala

1. Procedura de divizare a Societatii Divizate, precum si prezentul proiect de divizare este intocmit in conformitate cu dispozitiile art. 250 ^1, raportat la dispozitiile art. 241 si umatoarele din Legea nr. 31/1990 a societatilor, respectiv o divizare atipica, prin desprindere ce nu va duce la incetarea existentei Societatii Divizate, cu finalitatea transmiterii activelor unde se desfasoara activitate de Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, avand in vedere Hotararea AGA a Societatii Divizate nr. 2 din 20/05/2026, precum si toate dispozitiile legale mentionate in Preambulul prezentului proiect.
2. In cadrul procedurii de divizare, decisa conform Hotararii AGA a Societatii Divizate nr. 2 din 20.05.2026, vor fi parcurse urmatoarele etape:
 - Intocmirea, semnarea si realizarea procedurii de publicitate a Proiectului de Divizare a societatii de catre Administratorul Societatii Divizate, in conformitate cu dispozitiile legale incidente.
 - In baza art. 242 alin (2^1) – (2^3) din Legea nr. 31/1990, s-a decis ca publicarea Proiectului de divizare sa se realizeze prin publicarea pe cyte-ul Societatii divizate Conbac Imobiliare S.A.
 - In baza art. 243 ^2 alin. (4) si (5) din Legea nr. 31/1990, asociatii, in unanimitate, au decis ca administratorul societatii divizate sa nu parcurga procedura de informare a asociatilor societatii cu privire la modificarile substantiale ale activelor si pasivelor Societatii si nici sa nu intocmeasca raportul scris privind explicarea Proiectului de Divizare.
 - In baza art. 243 ^3 alin. (5) din Legea nr. 31/1990 asociatii, in unanimitate, au decis sa nu se parcurga procedura examinarii Proiectului de Divizare si nici sa nu se intocmeasca un raport scris in acest sens de catre un expert.
 - In baza art. 244 slin (2) din Legea nr. 31/1990, asociatii in unanimitate au decis sa nu se procedeze la intocmirea situatiilor financiare prev. la art. 244 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 31/1990.
 - In baza disp. Art. 244 alin. (5) din Legea 31/1990, asociatii, in unanimitate, decid ca actele prv. La art. 244 alin. (1) din Legea 31/1990 se vor pune la dispozitie in copie, la sediul societatii pentru intreaga durata a termenului prevazut la alin. (3) al art. 244 din legea nr. 31/1990.
 - In termen de maxim 3 (trei) luni de la data publicarii Proiectului de Divizare a Societatii, conform celor mentionate anterior, pe site-ul societatii divizate, Adunarea Generala a Actionarilor Societatii va hotara asupra: I) divizarii Societatii, II) actului modificator al actului constitutiv al Societatii Divizate, III) actului constitutiv actualizat al Societatii Divizate, precum si IV) actelor constitutive actualizate a Societatilor Beneficiare.



- Prin grija Administratorului Societatii, actele mentionate la paragraful anterior, impreuna cu cererea adresata Tribunalului Bacau prin care se solicita aprobarea divizarii, vor fi depuse la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bacau in vederea inregistrarii divizarii, precum si acordul societatilor beneficiare.
- Societatea Divizata impreuna cu Societatea Beneficiara vor initia si realiza toate demersurile necesare pentru predarea-primirea elementelor de patrimoniu transmise pe calea divizarii, precum si toate formalitatilor de publicitate necesare inregistrarii acestora, cu instiintarea tuturor tertilor interesati in acest sens.

Fundamentarea economica

3. Societatea Divizata are ca obiect principal de activitate Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, activitati specifice codului CAEN – 6820.
4. Din veniturile obtinute din aceasta activitate, societatea a dobandit in proprietate imobile, terenuri si alte active ce vor intra in procesul de divizare.
5. Aceste activitati au generat o activitate in crestere din punct de vedere administrativ si financiar, afectate in schimb de criza economica din ultimii ani (pandemie, razboiul din Ucraina, cresterea ROBOR si a inflatiei, etc).
6. Prin divizarea propusa asociatii Societatii Divizate considera ca aceste proprietati imobiliare ar putea fi mai bine administrate si exploatate, din punct de vedere economic, administrativ, financiar si ca imagine, in cadrul societatilor beneficiare, fiecare cu propriul obiect principal de activitate.
7. Simultan cu transferul activelor la divizarea se transfera si activitatile aferente acestor active catre Societatile Beneficiare.
8. Acestea sunt motivele pentru care o ramura a activitatii Societatii Divizate CONBAC IMOBILIARE S.A. urmeaza a fi desprinsa si preluata de catre Societatea Beneficiara RETAIL PROJECT DEVELOPMENT DOLHASCA S.R.L.
9. Date fiind caracteristicile fiecărei activitati/activ, asociatii si administratorii societatilor (divizate si beneficiare) ar putea sa traseze mult mai usor liniile directe si strategiile de dezvoltare pentru fiecare dintre cele doua societati participante in procesul de divizare.
10. Se urmareste ca prin realizarea acestei divizari a activitatilor mentionate anterior sa se optimizeze cheltuielile specifice, sa se rentabilizeze activitatile in scopul maximizarii profitului.
11. Drept urmare, actionarii Societatii Divizate sunt increzatori in faptul ca, urmare a acestei divizari, atat patrimoniile celor doua societati participante la divizare, cat si activitatea curenta a acestora vor putea fi puse mai bine in valoare si dezvoltate la potentialul lor maxim.

Conditile divizarii.

12. Divizarea este una partiala si se va realiza prin desprinderea proportionala si asimetrica a unor parti din patrimoniul Societatii Divizate, fara dizolvare si fara lichidare, si transmiterea acestora (elemente de patrimoniu de activ si pasiv) catre Societatea Beneficiara, in conditiile art. 250 ^1 din Legea nr. 31/1990, desprindere in interesul asociatilor, respectiv prin respectarea partilor sociale ale societatilor beneficiare fiind alocate in aceeasi proportie asociatilor Societatii Divizate, conform cotelor pe care fiecare asociat o detine atat la societatea divizata cat si la cea beneficiara.

BILANTUL SOCIETATII DIVIZATE – CONBAC IMOBILIARE – LA DATA DE 30.04.2026

A	ACTIVE IMOBILIZATE	
---	--------------------	--

I	IMOBILIZARI NECORPORALE	
II	IMOBILIZARI CORPORALE (ct. 21+22+23+4093-28-29-4903) d.c.:	9.493.485,96
	Terenuri	4.194.151,45
	Constructii	5.305.933,18
	Echipam, Mijloace de transport, Aparatura & instalatii	42.845,24
	Mobilier, ap. Birotica, echipam.	5.722,38
	Imob corporale in curs de executie	60.956,28
	Alte creante immobilizate	-116.122,57
III	IMOBILIZARI FINANCIARE	0,00
	ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	9.493.485,96
B	ACTIVE CIRCULANTE	
I	STOCURI	5.910.782,97
II	CREANTE	3.360.582,18
IV	CASA SI CONTURI LA BANCII	1.236.165,80
	ACTIVE CIRCULANTE TOTAL	10.507.530,95
C	CHELTUIELI IN AVANS	0,00
D	DATORII	11.589.361,41
E	ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	-1.081.830,46
F	TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	8.411.655,50
G	DATORII: SUME CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	3.395.292,96
J	CAPITAL SI REZERVE	
I	CAPITAL D.C.	160.000,00
1	CAPITAL SUBSCRIS SI VARSAT	160.000,00
III	REZERVE DIN REEVALUARE	4.823.013,96
IV	REZERVE	702.933,80
V	PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTATA	-405.453,22
VI	PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	-264.132,00
	CAPITALURI PROPRII TOTAL	8.411.655,50
	CAPITALURI TOTAL	8.411.655,50



13. Criteriile de divizare vor fi detaliate in cele ce urmeaza, divizarea avand loc prin desprinderea unor parti din patrimoniul Societatii Divizate si transmiterea acestora catre Societatea Beneficiara RETAIL PROJECT DEVELOPMENT DOLHASCA S.R.L.:

- Imobilele au fost repartizate catre ambele societati participante la procesul de divizare;
- In urma divizarii Societatii Divizate, elementele de activ si de pasiv, mai jos mentionate, vor fi transferate Societatii Beneficiare, urmand ca Societatea Divizata sa pastreze in patrimoniu orice element de activ sau de pasiv care nu figureaza mai jos si nici nu este in legatura cu elementele de patrimoniu transmise.

14. Elemente de patrimoniu transmise Societatii Beneficiare:

SIMBOL	SPECIFICATIE	CONBAC IMOBILIARE - inainte de divizare	Elemente transferate Retail Project Development Dolhasca SRL	CONBAC IMOBILIARE- dupa divizare
A	ACTIVE IMOBILIZATE			
I	IMOBILIZARI NECORPORALE			
II	IMOBILIZARI CORPORALE (ct. 21+22+23+4093-28-29-4903) d.c.:	9.493.485,96	4.502.962,63	4.990.523,33
	Terenuri	4.194.151,45	243.848,50	3.950.302,95
	Constructii	5.305.933,18	4.259.114,13	1.046.819,05
	Echipam, Mijloace de transport, Aparatura & instalatii	42.845,24	0,00	42.845,24
	Mobilier, ap. Birotica, echipam.	5.722,38	0,00	5.722,38
	Imob corporale in curs de executie	60.956,28	0,00	60.956,28
	Alte creante imobilizate	-116.122,57	0,00	-116.122,57
III	IMOBILIZARI FINANCIARE	0,00		0,00
	ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	9.493.485,96	4.502.962,63	4.990.523,33
B	ACTIVE CIRCULANTE			
I	STOCURI	5.910.782,97		5.910.782,97
II	CREANTE	3.360.582,18		3.360.582,18
IV	CASA SI CONTURI LA BANCI	1.236.165,80		1.236.165,80
	ACTIVE CIRCULANTE TOTAL	10.507.530,95	0,00	10.507.530,95
C	CHELTUIELI IN AVANS	0,00		
D	DATORII	11.589.361,41	1.027.011,44	10.562.349,97
E	ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	-1.081.830,46	-1.027.011,44	-54.819,02
F	TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	8.411.655,50	3.475.951,19	4.935.704,31
G	DATORII: SUME CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	3.395.292,96		3.395.292,96
J	CAPITAL SI REZERVE			
I	CAPITAL D.C.	160.000,00	20.000,00	140.000,00
1	CAPITAL SUBSCRIS SI VARSAT	160.000,00	20.000,00	140.000,00
III	REZERVE DIN REEVALUARE	4.823.013,96	3.455.951,19	1.367.062,77
IV	REZERVE	702.933,80		702.933,80
V	PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTATA	-405.453,22		-405.453,22
VI	PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	-264.132,00		-264.132,00
	CAPITALURI PROPRII TOTAL	8.411.655,50	3.475.951,19	4.935.704,31
	CAPITALURI TOTAL	8.411.655,50	3.475.951,19	4.935.704,31

Nota:

Din patrimoniul Societatii Divizate, sunt transferate in patrimoniul Societatii Beneficiare urmatoarele imobile:

- Imobilul situat judetul Suceava, UAT Dolhasca, localitatea Dolhasca, str. Caminului, nr. 33, compus din:

- Teren curți construcții în suprafața de 5.126 metri patrati, partial imprejmuit, identificat cu numărul cadastral 37980, al cărui drept de proprietate este înscris în Cartea Funciară numărul 37980 a UAT Dolhasca, cu încheierile nr.39529/29.11.2024 și 24506/10.09.2021, eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fălticeni. Valoarea contabilă a terenului este de 243.848,50 lei.

-Construcție – Spatiu comercial (magazin), construită în anul 2025, în suprafață construită la sol de 1425,30 m.p., în suprafață construită desfășurată de 1425,30 m.p, compus din 30 încăperi, 1 terasă acces (suprafață utilă 1302,4 mp plus terasă de acces 43 mp, rezultând o suprafață totală de 1345,4 mp) identificat cu numărul cadastral 37980-C4, al cărui drept de proprietate este înscris în Cartea Funciară numărul 37980 a UAT Dolhasca, cu încheierea nr.31328/01.10.2025, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fălticeni.Valoarea contabilă de inventar a construcției este de 4.592.057,86 lei, iar amortizarea înregistrată la data fuziunii 30.04.2026 este de 332.943,73 lei, rezultând o valoare netă de 4.259.114,13 lei.

Bunul imobil a fost dobândit de CONBAC IMOBILIARE S.A. prin cumpărare conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2911/28.11.2024 la B.I.N. Zaharia Ciorcilă Mihail cu sediul în municipiul Bacău, județul Bacău, configurația terenului fiind modificată prin alipire în baza actului de comasare teren autentificat sub nr. 918/10.09.2021 la B.I.N. Uța Dan cu sediul în Dolhasca și construcția a fost edificată în baza autorizației de construire nr.69/19.11.2024,emisă de Primăria UAT Dolhasca și finalizată în baza Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 3580/18.09.2025 și a Certificatului de atestare a edificării construcției nr. 10553/25.09.2025 emise de Primăria UAT Dolhasca.

Bunul imobil nu este grevat de sarcini (cu excepția contractului de închiriere sub semnătură privată nr. 1210/12.12.2023 încheiat cu REWE România S.R.L. notat cu încheierea nr.6153/25.02.2025 ce este transferat către noua societate), sau servituți, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr.22329/25.05.2026, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fălticeni, nu a fost înstrăinat sub nicio formă, nu constituie aport în natură adus vreunei alte societăți comerciale sau fundații, nu a fost promis spre vânzare sau ipotecare, nu este grevat de niciun drept de creanță (contracte de comodat, contract de închiriere etc.), nu este grevat de niciun dezmembrământ al dreptului de proprietate (drept de vânzare, drept de uzufruct, drept de abitație) și nu există cereri depuse în baza Legii nr. 10/2001, a Legii nr. 112/1995, a Legii nr. 247/2005 sau alte litigii de orice natură pe rolul instanțelor judecătorești cu privire la acestea și are taxele și impozitele achitate la zi, conform certificatului de atestare fiscală nr.558553/25.05.2026 eliberat de Primăria UAT Dolhasca, județul Suceava- Direcția Economică- Impozite și Taxe locale.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se va face la data înregistrării operațiunii de fuziune la Oficiul Registrului Comerțului Bacău. Tot atunci se vor întocmi și toate formalitățile de publicitate imobiliară, în absența cărora prezentul act nu produce efecte față de terți.

15. Pentru stabilirea conditiilor prezentei divizari, au fost folosite situatiile financiare intocmite la data de 30.04.2026 – **data situatiilor financiare de divizare.**

CONDITIILE ALOCARII ELEMENTELOR DE ACTIV SI DE PASIV LA SOCIETATILE BENEFICIARE

16. In conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 897/2015 pentru aprobarea normelor metodologice privind reflectarea in contabilitate a principalelor operatiuni de fuziune, sivistare, dizolvare si lichidare a societatilor, precum si de retragere sau excludere a unor asociati din cadrul societatilor, valoarea elementelor de activ si de pasiv transferate in cadrul divizarii a fost stabilita folosind metoda activului net contabil.

DESCRIEREA EXACTA A ELEMENTELOR DE ACTIV SI DE PASIV TRANSFERATE SOCIETATILOR BENEFICIARE

Activul net al societatii divizate

17. Activul net contabil al Societatii Divizate s-a stabilit ca diferenta intre total activ si total datorii la data de 30.04.2026 (data situatiilor financiare de divizare). Activul net contabil este in valoare de **8.411.655,50 lei.**

Activele si pasivele transferate Societatilor Beneficiare

18. In urma divizarii Societatea Divizata isi va pastra toate elementele de activ si de pasiv detinute anterior prezentului proiect de divizare, cu exceptia acelor active si pasive detaliate mai jos ca vor fi transferate catre Societatile Beneficiare, dupa cum urmeaza:

18.1. Activele si pasivele transferate catre societatea beneficiara.

Valoarea totala a activelor – valoare contabila **4.502.962,63 lei din care:**

18.1.1. **Active necorporale** - nu este cazul;

18.1.2. **Active Corporale**

Valoarea activelor corporale – valoare contabila **4.502.962,63 lei din care:**

18.1.3. **Active Circulante**

Valoarea activelor circulante – nu este cazul;

18.2. Pasivele transferate catre societatea beneficiara

Valoarea totala a pasivelor – valoare contabila **4.502.962,63 lei din care:**

18.2.1. **Elemente de capital si rezerve:**

- **Capital social – 20.000 lei**

- **Rezerve – 3.455.951,19 lei – Rezerve din reevaluare**

18.3.1. **Elemente de Datorii:**

- **Furnizori – in valoare de 247.011,44 lei**

- **Creditori diversi – in valoare de 780.000 lei**

18.3. Obligatiile din contracte si documente, inclusive cele prin acte modificatoare.

In masura in care, in cuprinsul contractelor incheiate de Societatea Divizata s-a prevazut posibilitatea cesionarii/cedarii/transferarii contractului catre o societate din acelasi grup, precum si situatia promisiunilor de vanzare-cumparare mentionate mai sus, Societatea Beneficiara va notifica in sensul preluarii contractului tertului contractant.



In sensul celor de mai sus, Societatea Beneficiara va prelua toate drepturile si obligatiile prevazute in contractele in care Societatea Divizata figureaza ca parte la acest moment, preluand astfel si pozitia contractuala corespunzatoare de promitente-cumparatoare.

18.4. In urma implimentarii divizarii, Societatea Beneficiara va prelua toate licentele, autorizatiile, permisele, certificarile si aprobarile de drept public, know-how, drepturile de proprietate intelectuala si industriala care sunt in legatura cu activele si pasivele preluate in temeiul prezentului Proiect de Divizare.

18.5. Aspecte fiscale.

Transferul unei parti din activele Societatii Divizate catre Societatile Beneficiare la data efectiva a divizarii nu constituie o livrare de bunuri in conformitate cu prevederile art. 270 alin. (7) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal.

Nu se vor efectua plati in numerar intre societatile implicate in procesul de divizare.

La data efectiva a divizarii, Societatea Beneficiara va prelua toate drepturile si obligatiile Societatii Divizate, inclusiv cele privind lucrarile prevazute la art. 270 ali. (4) din Codul Fiscal, ajustarile deducerii TVA prevazute la art. 304 si 305 din Codul Fiscal. La data efectiva a divizarii, Societatea Divizata comunica Societatii Beneficiare valorile fiscal ale elementelor transferate. Amortizarea fiscala pentru activele transferate catre Societatea Beneficiara se determina in continuare in conformitate cu regulile care s-ar fi aplicat de Societatea Divizata daca transferul nu ar fi avut loc (aceeasi perioada de amortizare, aceeași metoda si aceeași valoare fiscala).

Daca va fi cazul, la data efectiva a divizarii, Societatea Beneficiara va prelua proportional peirderile fiscal, dobanzile si diferentele de curs valutar reportabile ale Societatii Divizate in functie de situatia la acea data.

DATA DE LA CARE PARTILE SOCIALE DAU DREPTUL DE A PARTICIPA LA BENEFICII SI CONDITII SPECIALE

19. Asociatii Societatii Beneficiare vor avea dreptul de a participa la beneficiile si pierderile acestora de indata ce acestea vor fi inregistrate la Registrul Comertului, proportional cu cotele acestora de participare la capitalul social, respectiv la beneficia si pierderi. Nu exista nici o conditie speciala care sa afecteze acest drept.

Data de la care partile sociale dau dreptul detinatorului de a participa la beneficii este de 01.07.2026.

RATE DE SCHIMB A PARTILOR SOCIALE SI EVENTUALE PLATI IN NUMERAR


20. In cadrul Proiectului de Divizare s-a procedat la determinarea activului net al Societatii Divizate, ca metoda de determinare a valorii societatii. Astfel, pe baza situatiilor financiare de la data de

30.04.2026, activul net al societatii s-a stabilit ca diferenta intre total active (respectiv 20.001.016,91 lei) si total datorii (respectiv 11.589.361,41 lei), valoarea activului net al Societatii Divizate fiind de 8.411.655,50 lei. Nu se fac plati in numerar.

21. In scopul realizarii cat mai corecte a calculelor de divizare, s-a procedat si la determinarea activului net al Societatii Divizate – CONBAC IMOBILIARE S.A. – inainte de divizare:

Pozitii de activ	Valoare in bilant (lei)
Active imobilizate (la valoare ramasa)	9.943.485,96
Active circulante	10.507.530,95
Cheltuieli in avans	0
TOTAL ACTIV NET CONTABIL	20.001.016,81

22. Nu s-au efectuat ajustari ale activului net contabil, considerandu-se valoarea contabila echivalenta cu valoarea de piata a Societatii Divizate inainte de divizare. Administratorul societatii considera ca aceasta valoare, determinata prin metoda activului net contabil, caracterizeaza in mod adecvat valoarea actuala a Societatii Divizate si de aceea propune realizarea calculelor de divizare pe baza acestei valori.
23. Plecand de la valoarea ajustata a activelor pastrate de Societatea Divizata, respectiv transferate catre Societati Beneficiare, **in urma divizarii**, valoarea de piata a celor doua societati, dupa divizare, a fost evaluata dupa cum urmeaza:



SPECIFICATIE	RETAIL PROJECT DEVELOPMENT DOLHASCA S.R.L.	CONBAC IMOBILIARE S.A. - dupa divizare
Total activ	4.502.962,63	15.498.054,28
Total datorii	1.027.011,44	10.562.349,97
Activ net	3.475.951,19	4.935.704,31

24. Societatea Beneficiara a fost infiintate avand aceeasi structura a actionariatului cu Societatea Divizata, procentele detinute de fiecare din cei doi actionari fiind identic in ambele societati participante la Proiectul de Divizare.
25. Pornind de la valorile si principiile anterior mentionate, s-a determinat valoarea totala a capitalului social a celor doua societatile participante in Proiectul de Divizare si procentul de participare a fiecarui actionar in ambele societati.
26. Conform acelorasi principii, se propune ca actionarii Societatii Divizate sa dobandeasca in cadrul Societatilor Beneficiare participatii similare cu cele deja detinute in cadrul Societatii Divizate.
27. Asadar, dupa divizare, participatiile pe care fiecare asociat le va detine in cadrul celor doua societati divizate, vor fi dupa cum urmeaza:

Asociati	Actiuni detinute in CONBAC IMOBILIARE S.A.	
	Inainte de divizare	Dupa divizare
CHIRAPLES AUREL	14 – 87,5% din capital si partile sociale	14 – 87,5% din capital si partile sociale

Asociati CONBAC IMOBILIARE S.A.:

- **Chiraples Aurel**, cetatean roman, nascut la data de 09.08.1969, in municipiul Bacau/judetul Bacau, domiciliat in Mun. Bacau, str. Prelungirea Bradului, nr.101C, jud. Bacau, identificat cu C.I. seria ZC nr. 560655, emisa de catre SPCLEP Bacau la data de 28.10.2021, CNP 1690809040031, ce detine un numar de **14 actiuni** in valoare nominala de 10.000 lei/actiune, in valoare totala de 140.000 lei, reprezentand **87,50 %** din capitalul social si partile sociale ale Societatii Divizate, precum si din procentul de participare la profit si pierderi;
- **CONBAC IMOBILIARE S.A.**, sediul social al Societatii Divizate este MUNICIPIUL Bacau, strada Chimiei, nr. 1, jud. Bacau, numarul de ordine in Registrul Comertului al societatii divizate este J04/1370/2020, Codul Unic de Inregistrare in Registrul Comertului este 43207965, ce detine un numar de **2 actiuni** in valoare nominala de 10.000 lei/actiune, in valoare totala de 20.000 lei, reprezentand **12,50 %** din capitalul social si partile sociale ale Societatii Divizate, precum si din procentul de participare la profit si pierderi;

Participarea la capitalul social al societatii RETAIL PROJECT DEVELOPMENT DOLHASCA S.R.L. respecta acelasi mod de participare la capitalul social, ca cel de la CONBAC IMOBILIARE S.A.

- **Chiraples Aurel**, cetatean roman, nascut la data de 09.08.1969, in municipiul Bacau/judetul Bacau, domiciliat in Mun. Bacau, str. Prelungirea Bradului, nr.101C, jud. Bacau, identificat cu C.I. seria ZC nr. 560655, emisa de catre SPCLEP Bacau la data de 28.10.2021, CNP 1690809040031, ce detine un numar de **1.750 parti sociale** in valoare nominala de 10 lei/parte sociala, in valoare totala de 17.500 lei, reprezentand **87,50 %** din capitalul social si partile sociale ale Societatii Beneficiare, precum si din procentul de participare la profit si pierderi;
- **CONBAC IMOBILIARE S.A.**, sediul social al Societatii Divizate este MUNICIPIUL Bacau, strada Chimiei, nr. 1, jud. Bacau, numarul de ordine in Registrul Comertului al societatii este J04/1370/2020, Codul Unic de Inregistrare in Registrul Comertului este 43207965, ce detine un numar de **250 parti sociale** in valoare nominala de 10 lei/parte sociala, in valoare totala de 2.500 lei, reprezentand **12,50 %** din capitalul social si partile sociale ale Societatii, precum si din procentul de participare la profit si pierderi;

CUANTUMUL PRIMEI DE DIVIZARE

28. Prezenta divizare nu presupune cordarea vreunei prime de divizare pentru Societatea Beneficiara.

DREPTURI OFERITE DE SOCIETATILE BENEFICIARE DETINATORILOR DE PARTI SOCIALE

29. Societatea Beneficiara nu a emis parti sociale care sa confirme drepturi speciale sau alte tipuri de valori imobiliare. In consecinta, Societatea Beneficiara nu se afla in situatia de a conferi drepturi detinatorilor unor asemenea titluri sau sa propuna masuri in legatura cu acestea.

AVANTAJE SPECIALE ACORDATE EXPERTILOR SI MEMBRILOR ORGANELOR ADMINISTRATIVE SAU DE CONTROL

30. Societatea Beneficiara nu au acordat niciun avantaj special vreunui expert implicat in examinarea prezentului Proiect de Divizare sau membrilor organelor sale de administrare sau control.

DATA LA CARE TRANZACTIILE SOCIETATII DIVIZATE SUNT CONSIDERATE CA APARTINAND SOCIETATII BENEFICIARE

31. Data la care tranzactiile Societatii Divizate sunt considerate, din punct de vedere contabil, ca apartinand Societatilor Beneficiare, va fi data de 1 (intai) a lunii calendaristice urmatoare lunii in decursul careia divizarea a devenit efectiva conform dispozitiilor Legii Societatilor.

ALTE DATE CARE PREZINTA INTERES PENTRU DIVIZAREA PARTIALA

32. Administratorii societatilor implicate in procesul de divizare declara in mod explicit ca divizarea proiectata nu are ca obiect marirea obligatiilor asociatilor vreuneia dintre societati.
33. Executarea acestei divizari si efectele sale vor fi notificate partenerilor comerciali ai societatilor implicate in procesul de divizare, acolo unde conventiile incheiate intre acestia o prevad.
34. Prezentul Proiect de Divizare a fost intocmit de administratorul Societatii Divizate si administratorii Societatii Beneficiare, fiind imputerniciti in mod expres in acest sens prin Hotararile Adunarii Generale a Asociatilor, urmand ca asociatii societatilor implicate in proiectul de divizare sa decida, finalmente, asupra acestuia, prin Hotararea AGA de divizare.
35. Prezentul proiect de divizare va fi depus la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bacau, in conformitate cu disp. Art. 242 alin (2 ^1) din Legea nr. 31/1990 a societatilor. De asemenea, in baza disp. Art. 242 alin (2 ^3) din Legea nr. 31/1990 a societatilor, proiectul va fi publicat si pe pagina web a Societatii Divizate CONBAC IMOBILIARE S.A.
36. Autenticat la Biroul Individual Notarial SPRIANU ALEXANDRA din Bacău, strada 9 Mai, numărul 29, scara B, parter, într-un singur exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial, în conformitate cu art. 98 din Legea Notarilor publici și a activității notariale numărul 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare și a art. 225 din Regulamentul pentru punerea în aplicare a Legii numărul 36/1995 și cinci duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar semnat electronic se va comunica Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău și trei exemplare au fost eliberate părților.



Societatea Divizata
CONBAC IMOBILIARE S.A.
Administrator
Barbu Constantin-Cristian
SS

Societatea Beneficiara
RETAIL PROJECT DEVELOPMENT DOLHASCA S.R.L.
Administrator
Barcoci Lacramioara
SS

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL SPRIANU ALEXANDRA
Licența de funcționare nr. 3126/2730/17.12.2013
Adresa: municipiul Bacău, strada 9 Mai, numărul 29, scara B, parter
Telefon: 0234525583
Email: notar_sprianu@yahoo.com; sprianu.alexandra@enp.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 521

Data : 26.05.2026

În fața mea, **ALEXANDRA SPRIANU**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

BARBU CONSTANTIN-CRISTIAN, cetățean român, CNP 1770921040106, cu domiciliul în municipiul Bacău, strada Nicolae Bălcescu, numărul 5, scara C, apartament 28, județul Bacău, identificat cu Cartea de Identitate, seria ZC, nr. 485560/21.09.2020, eliberată de SPCLEP Bacău, prezent în persoană, în calitate de administrator al "**CONBAC IMOBILIARE**" SA

BÂRCOCI LĂCRĂMIOARA, cetățean român, CNP 2790329374094, cu domiciliul în municipiul Bacău, strada Ardealului, numărul 4, scara C, apartament 13, județul Bacău, identificată cu Cartea de Identitate, seria ZC, nr. 374544/14.01.2019, eliberată de SPCLEP Bacău, prezentă în persoană, în calitate de administrator al "**RETAIL PROJECT DEVELOPMENT DOLHASCA**" S.R.L., care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12, lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul inclusiv TVA 21%, achitat cu OP conform facturii nr27878/26.05.2026, eliberata de acest birou notarial.

NOTAR PUBLIC,
ALEXANDRA SPRIANU
LS

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de ALEXANDRA SPRIANU, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,

