

377115

S.C. CARPATI SINAIA S.A.  
INTRARE NR. 145  
IESIRE  
Data 14.06.2018

S.C. WINI IMOBILI S.A.  
INTRARE NR. 42  
IESIRE  
DATA 14.06.2018

# PROIECT DE FUZIUNE PRIN ABSORBȚIE

A SOCIETĂȚILOR

**WINI IMOBILI S.A.,**

**SOCIETATE IMPLICATĂ ÎN FUZIUNE ÎN CALITATE DE SOCIETATE  
ABSORBANTĂ**

**ȘI**

**CARPATI SINAIA S.A.,**

**SOCIETATE IMPLICATĂ ÎN FUZIUNE ÎN CALITATE DE SOCIETATE ABSORBITĂ**

(publicat pe paginile web ale Societăților participante în temeiul articolului 242  
alin. (2<sup>1</sup>) din Legea nr. 31/1990)

**DABU  
MIHAELA**

Digitally signed by DABU MIHAELA  
Date: 2018.06.25 14:32:32 +03'00'

## CUPRINS

1	Preambul	2
2	Forma juridică, denumirea, sediul social și alte elemente de identificare ale societăților implicate în fuziune (art. 241 lit. (a) din Legea 31/1990)	2
2.1	Societatea absorbantă	2
2.2	Societatea absorbită	3
3	Fundamentarea și condițiile fuziunii (art. 241 lit. (b) din Legea 31/1990)	3
3.1	Temeiul legal al fuziunii	3
3.2	Condițiile fuziunii	4
3.3	Fundamentarea economică a fuziunii	4
4	Data situațiilor financiare de fuziune (art. 241 lit. (i) din Legea 31/1990)	6
5	Aportul net de fuziune	6
6	Cuantumul primei de fuziune (art. 241 lit. (f) din Legea 31/1990)	7
7	Condițiile alocării de acțiuni la Societatea absorbantă și rata de schimb a acțiunilor (art. 241 lit. (c) și (e) din Legea 31/1990)	7
7.1	Rata de schimb a acțiunilor (art. 241 lit. (e) din Legea 31/1990)	7
7.2	Cuantumul eventualelor plăți în numerar; Sultă;	7
7.3	Majorarea capitalului social al Societății absorbante și modificarea numărului de acțiuni emise	7
7.4	Condițiile alocării de acțiuni la Societatea absorbantă (art. 241 lit. (c) din Legea 31/1990)	7
8	Data efectivă a fuziunii	8
9	Transferul dreptului de proprietate asupra activelor	8
10	Data de la care tranzacțiile Societății absorbite sunt considerate din punct de vedere contabil ca aparținând Societății absorbante (art. 241 lit. (j) din Legea 31/1990)	9
11	Aspectele financiar-contabile ale fuziunii	9
12	Data de la care acțiunile emise de Societatea absorbantă dau deținătorilor dreptul de a participa la beneficii, inclusiv la dividende (art. 241 lit. (d) din Legea 31/1990)	9
13	Drepturile care se acordă obligatarilor și alte avantaje speciale (art. 241 lit. (g) și (h) din Legea 31/1990)	9
13.1	Drepturi conferite de către Societatea absorbantă deținătorilor de acțiuni care conferă drepturi speciale și celor care dețin alte valori mobiliare în afară de acțiuni sau măsurile propuse în privința acestora (art. 241 lit. (g) din Legea 31/1990)	9
13.2	Orice avantaj special acordat experților la care se face referire la art. 243 <sup>3</sup> și membrilor organelor administrative sau de control ale societăților implicate în fuziune (art. 241 lit. (h) din Legea 31/1990)	10
14	Alte aspecte care reprezintă interes pentru fuziune	10
	ANEXA NR. 1 la Proiectul de fuziune prin absorbție	11
	ANEXA NR. 2 la Proiectul de fuziune prin absorbție	12

## 1 Preambul

Având în vedere că administratorul unic al societății WINI IMOBILI S.A., în calitate de Societate absorbantă, și administratorul unic al societății CARPATI SINAIA S.A., în calitate de Societate absorbită, au fost împuterniciți conform:

- ❖ Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor societății WINI IMOBILI S.A. nr. 1 din 24.05.2018 și a
- ❖ Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor societății CARPATI SINAIA S.A. nr. 1 din 24.05.2018

la care toți acționarii au fost prezenți și au hotărât, cu unanimitate de voturi,

- (1) aprobarea în principiu a fuziunii prin absorbție dintre WINI IMOBILI S.A., în calitate de societate absorbantă, cu CARPATI SINAIA S.A., în calitate de societate absorbită („Fuziunea”);
- (2) mandatarea administratorilor societăților participante la fuziune pentru ca, împreună, să întocmească, să semneze și să publice un Proiect de fuziune prin care societatea WINI IMOBILI S.A. va absorbi societatea CARPATI SINAIA S.A.;
- (3) că Fuziunea se va realiza fără întocmirea raporturilor administratorilor și a informării acționarilor prevăzute la art. 243<sup>2</sup> alin. (1), (4) și alin. (5) din Legea nr. 31/1990; și
- (4) că Fuziunea se va efectua în baza situațiilor financiare anuale întocmite pentru data de 31.12.2017,

se întocmește prezentul proiect de fuziune (denumit în continuare „Proiectul”) care urmează a fi depus, pentru fiecare Societate participantă, la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul unde este înregistrată, iar publicitatea se va realiza prin intermediul Oficiului Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, societățile optând pentru efectuarea publicității prin intermediul propriilor pagini web, conform art. 242 alin. (2<sup>1</sup>) din Legea 31/1990.

## 2 Forma juridică, denumirea, sediul social și alte elemente de identificare ale societăților implicate în fuziune (art. 241 lit. (a) din Legea 31/1990)

### 2.1 Societatea absorbantă

- |   |  |
|---|--|
| 2.1.1 Denumire:                                     | WINI IMOBILI S.A.<br>(în continuare «Societatea absorbantă»)                                       |
| 2.1.2 Sediul social:                                | Mun. București, B-dul Pierre de Coubertin, nr. 3-5, Office Building, etajul 6, camera 6R, Sector 2 |
| 2.1.3 Formă juridică:                               | societate pe acțiuni   |
| 2.1.4 Număr de înregistrare în Registrul Comerțului | J40/1140/2008;   |
| 2.1.5 Identificator unic la nivel european          | EUID ROONRC.J40/1140/2008  |

- 2.1.6 Cod unic de înregistrare: 23127772
- 2.1.7 Atribut fiscal: RO
- 2.1.8 Capital social: 2.511.105,80 lei împărțit în 25.111.058 acțiuni nominative
- 2.1.9 Valoare nominală acțiune: 0,10 lei
- 2.1.10 Detinerile acționarilor: Broadhurst Investments Limited 96,83%, alți acționari 3,17%
- 2.1.11 Website: <http://winiimobili.ro/rapoarte>

## 2.2 Societatea absorbită

- 2.2.1 Denumire: **CARPATI SINAIA S.A.**  
(în continuare «Societatea absorbită»)
- 2.2.2 Sediul social: Sinaia, B-dul Carol I nr. 41 Magazin Carpati, județul Prahova
- 2.2.3 Formă juridică: societate pe acțiuni
- 2.2.4 Număr de înregistrare în Registrul Comerțului: J29/650/2010;
- 2.2.5 Identificator unic la nivel european: EUID ROONRC.J29/650/2010
- 2.2.6 Cod unic de înregistrare: 23545015
- 2.2.7 Atribut fiscal: RO
- 2.2.8 Capital social: 25.136.000,00 lei împărțit în 25.136 acțiuni nominative
- 2.2.9 Valoare nominală acțiune: 1.000,00 lei
- 2.2.10 Detinerile acționarilor: Broadhurst Investments Limited 65,86%, alți acționari 34,14%
- 2.2.11 Website: <http://carpatisinaia.ro>

(împreună «Societati participante»)

## 3 Fundamentarea și condițiile fuziunii (art. 241 lit. (b) din Legea 31/1990)

### 3.1 Temeiul legal al fuziunii

- 3.1.1 Prezentul proiect de fuziune a fost întocmit în temeiul dispozițiilor art 238, art. 241 și următoarele din Legea nr. 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare (în continuare «Legea 31/1990»).
- 3.1.2 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»).

- 3.1.3 Din punct de vedere legal, operațiunea care face obiectul prezentului proiect reprezintă o fuziune așa cum este definită la litera a) a art. 238 din Legea 31/1990.
- 3.1.4 Din punct de vedere fiscal, operațiunea reprezintă o fuziune, așa cum este definită la art. 32 alin. (1) lit. a) pct. 1 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare (în continuare «Codul Fiscal»).
- 3.1.5 Prevederile art. 238 și următoarele din Legea 31/1990, precum și prevederile art. 32 din Codul Fiscal vor fi aplicate în mod corespunzător.

## 3.2 Condițiile fuziunii

3.2.1 Fuziunea se va realiza prin absorbția CARPATI SINAIA S.A. de către WINI IMOBILI S.A.

3.2.2 Prin efectul fuziunii:

- (1) Societatea absorbită se va dizolva fără lichidare și își va înceta existența ca persoană juridică.
- (2) Patrimoniul Societății absorbite se va transmite și va fi preluat integral, cu titlu universal, de către Societatea absorbantă. Societatea absorbantă va prelua toate drepturile și obligațiile Societății absorbite, inclusiv obligațiile născute în temeiul contractelor de credit încheiate de Societatea absorbită cu Banca Românească S.A. Membră a Grupului National Bank of Greece.
- (3) Societatea absorbită deține imobilele prezentate în Anexa nr. 2 și le va transmite Societății absorbante ca efect al fuziunii.
- (4) Creanțele și datoriile reciproce ale Societăților participante vor fi anulate.
- (5) Societatea absorbantă va prelua integral activele Societății absorbite, pe fiecare cont în parte și de asemenea toate pasivele și elementele de capitaluri, cu excepția capitalului social, pe fiecare cont în parte.
- (6) La data situațiilor financiare de fuziune, Societatea absorbită înregistrează o pierdere fiscală de 3.439.815,34 lei care va fi transmisă Societății absorbante.

## 3.3 Fundamentarea economică a fuziunii

3.3.1 Fuziunea are ca scop consolidarea strategică a operațiunilor și capitalurilor Societăților participante întrucât Societățile participante au același obiect de activitate și acționarii majoritari ai Societății absorbante, care dețin 99,38% capitalul social al acestei societăți, dețin direct și indirect 100% din Societatea absorbită. Astfel se simplifică mecanismul decizional și structura de grup în vederea mai bune administrări a portofoliului de active și distribuirea mai eficientă a cash-flow-ului care să asigure resursele necesare pentru ambele societăți.

3.3.2 Prin fuziune se materializează conceptul strategic privind dezvoltarea unui lanț de magazine universale în zona Valea Prahovei (Sinaia-Busteni-Brașov) cu specificul sau turistic și sezonier, ținta fiind atragerea a cel puțin unui lanț de retail – ancora, care să asigure un flux de potențiali cumpărători în magazine. Centrele Comerciale deținute de

Wini Imobili S.A. sunt strategic poziționate în zona centrală a fiecărui oraș în parte, cu o excelentă vizibilitate și accesibilitate, acestea reprezintă principala destinație de cumpărături pentru locuitori. Conceptul dezvoltat de Wini Imobili S.A. este de a oferi cumpărătorilor locul ideal pentru cumpărături și divertisment, unde spațiile comerciale generoase, moderne, cu mix de chiriași diversificat și atractiv, armonizează cu zonele distracție, cluburi, cafenele, fast-food-uri, supermarket-uri.

**3.3.3** Atingerea unei mase critice - absorbția societății Carpați Sinaia S.A. de către WINI Imobili S.A. va completa acoperirea Văii Prahovei, ceea ce va întări poziția de negociere a societății în privința promovării portofoliului de active, atât către lanțurile de retail internaționale cât și către comercianții locali care se pot extinde în zona printr-un contract unificat.

**3.3.4** Societatea absorbantă dezvoltă un concept de divertisment, bazat pe cinematografele în administrare proprie – folosite ca ancoră pentru succesul comercial, concept care include și baruri cu produse specifice, laser-tag, bowling etc., în magazinele universale din centrele orașelor unde cumpărătorii sunt mai reticenți. Acest concept este o alternativă la mall-urile care sunt plasate în general la marginea orașelor, necesitând transport auto. Societatea absorbantă deține și exploatează de mai mulți ani un cinematograful cu șapte sali în Pitești și mai are în execuție unul cu trei sali la Sinaia, în magazinul Carpați din centrul orașului, pe baza experienței obținute din proiectul profitabil dezvoltat în Pitești.

Aceasta dezvoltare va fi favorizată de deținerea de către Societatea absorbantă a spațiului necesar, fiind mult mai ușor de obținut autorizațiile, de asigurat finanțarea proiectului și a exploatarei, de negociat cu furnizorii și nu în ultimul rând, de asigurat flexibilitatea necesară exploatarei în condițiile schimbătoare ale pieții, în ceea ce privește organizarea suprafețelor și utilizarea lor.

**3.3.5** În urma fuziunii, structurile Societăților participante se vor consolida la nivel funcțional și organizațional, ceea ce va conduce la reducerea costurilor și la creșterea eficienței lor economice. În plus, fuziunea va contribui la o mai bună alocare a resurselor și va elimina paralelismele din structurile administrative ale Societăților participante. Astfel:

Activitatea departamentului comercial se va unifica, nemaifiind nevoie de negocieri între cele două societăți pentru închirierea spațiilor de divertisment și vor dispărea complicațiile unor subînchirieri către alți comercianți, iar negocierile cu furnizorii, mai ales cei regionali, vor fi favorizate de existența unei singure companii de dimensiuni mai mari.

Activitatea de administrare a cladirilor se va simplifica, întrucât serviciile – de exemplu paza, curățenie, întreținere lifturi și scări rulante etc. - vor trebui furnizate către o singură societate, iar autorizațiile vor fi emise pe o singură societate.

Activitatea financiar-contabilă se va reduce semnificativ, eliminând necesitatea înregistrărilor contabile, a procedurilor, a raportărilor și a declarațiilor pentru două societăți, plus activitățile de facturare și plăți/încasări, auditul financiar va fi mai ieftin

și mai ușor de realizat, va dispărea necesitatea întocmirii dosarului de prețuri de transfer (cu costul respectiv) între cele două societăți etc.

- 3.3.6** Fuziunea va asigura un cash flow adecvat strategiei de dezvoltare pentru rambursarea împrumuturilor într-un termen rezonabil și finanțarea în continuare a proiectelor de investiții aflate în curs sau în proiect. Indicatorii financiari și bonitatea societății rezultante vor fi mai bune și vor permite accesarea unor finanțări bancare mai importante, greu de obținut în structura actuală de către Societatea absorbită.
- 3.3.7** În acest moment Societatea absorbită a accesat o finanțare bancară pentru a susține realizarea proiectului de zona de divertisment care va fi operat de Societatea absorbantă, recuperarea investiției urmând să aibă loc în termenul uzual în piață pentru recuperarea investițiilor pentru închiriere – 15 – 20 de ani. Prin fuziune, recuperarea totală a investițiilor celor două societăți în acest proiect se reduce la 5-7 ani.

#### **4 Data situațiilor financiare de fuziune (art. 241 lit. (i) din Legea 31/1990)**

- 4.1.1** Data situațiilor financiare de fuziune este **31.12.2017**. Pentru aceasta data, Societățile participante au întocmit situații financiare anuale complete, auditate, aprobate în adunările generale ale acționarilor Societății absorbante nr. 1 din 18.05.2018 și respectiv Societății absorbite nr. 1 din 10.05.2018 și acestea au fost depuse la ANAF.

#### **5 Aportul net de fuziune**

- 5.1.1** Evaluarea elementelor bilanțiere ce constituie patrimoniul absorbit se va realiza prin metoda activului net contabil la data situațiilor financiare de fuziune, în conformitate cu prevederile pct. 15 lit a) din Normele Metodologice.
- 5.1.2** Ca urmare, valoarea aportului net de fuziune este egală cu valoarea activului net al Societății absorbite.
- 5.1.3** Valoarea aportului net de fuziune calculat potrivit dispozițiilor alineatelor 5.1.1 și 5.1.2 pe baza situațiilor financiare de fuziune este egală cu 22.678.262,19 lei. Calculul valorii aportului net de fuziune precum și al celorlalți parametri economico-financiari ai fuziunii este prezentat în Anexa nr. 1.

Patrimoniile celor două societăți, exprimate în RON, sunt sumarizate astfel:

	<b>Societatea absorbantă</b>	<b>Societatea absorbită</b>
<b>Active totale</b>	87.591.380,54	36.796.626,00
<b>Datorii totale</b>	35.369.330,74	14.118.363,81
<b>Activ net</b>	52.222.049,80	22.678.262,19

- 5.1.4** Societatea absorbantă va prelua în contul corespunzător rezervele legale înregistrate de Societatea absorbită, care la data situațiilor financiare de fuziune sunt în valoare de 433.535,94 lei, precum și pierderile reportate și curente la data situațiilor financiare de fuziune, pe conturi, având valoarea contabilă totală de 2.891.273,75 lei.

## **6 Quantumul primei de fuziune (art. 241 lit. (f) din Legea 31/1990)**

**6.1.1** Quantumul primei de fuziune, calculată pe baza situațiilor financiare de fuziune, având în vedere preluarea în conturile corespunzătoare ale Societății absorbante a rezervelor și pierderilor Societății absorbite, este de 24.045.510,10 lei.

## **7 Condițiile alocării de acțiuni la Societatea absorbantă și rata de schimb a acțiunilor (art. 241 lit. (c) și (e) din Legea 31/1990)**

### **7.1 Rata de schimb a acțiunilor (art. 241 lit. (e) din Legea 31/1990)**

**7.1.1** Rata de schimb a acțiunilor este egală cu 433,8359 și reprezintă raportul dintre valoarea contabilă a unei acțiuni emise de Societatea absorbită și valoarea contabilă a unei acțiuni emise de Societatea absorbantă.

**7.1.2** Rata de schimb este rezonabilă întrucât reflectă în mod just situația patrimonială a Societăților participante la data situațiilor financiare de fuziune, a fost stabilită prin metoda activului net contabil conform OMFP 897/2015 și s-a solicitat certificarea sa prin raportul unui expert autorizat conform articolului 243<sup>3</sup> din Legea 31/1990.

### **7.2 Quantumul eventualelor plăți în numerar; Sultă;**

**7.2.1** Sulta reprezintă suma de bani rezultată din diferența de valoare dintre acțiunile deținute la Societatea absorbită și acțiunile primite la Societatea absorbantă. Menționăm că nu se acordă sultă.

### **7.3 Majorarea capitalului social al Societății absorbante și modificarea numărului de acțiuni emise**

**7.3.1** Ca efect al fuziunii, capitalul social al Societății absorbante se va majora cu 1.090.489,90 lei, respectiv de la 2.511.105,80 lei la 3.601.595,70 lei.

**7.3.2** Ca efect al majorării capitalului social datorate fuziunii, Societatea absorbantă va emite 10.904.899 acțiuni noi nominative dematerializate cu valoarea nominală de 0,10 lei în urma aplicării ratei de schimb stabilită în secțiunea 7.1 de mai sus., iar capitalul social al Societății absorbante după fuziune va fi de 3.601.595,70 lei, împărțit în 36.015.957 acțiuni cu valoarea nominală de 0,10 lei.

### **7.4 Condițiile alocării de acțiuni la Societatea absorbantă (art. 241 lit. (c) din Legea 31/1990)**

**7.4.1** Fiecărui dintre acționarii Societății absorbite i se va aloca un număr întreg de acțiuni emise de Societatea absorbantă, determinat prin rotunjirea până la cel mai apropiat număr întreg a valorii obținute prin înmulțirea numărului de acțiuni deținute la Societatea absorbită cu valoarea ratei de schimb.

**7.4.2** Presupunând că începând cu data Proiectului nu va mai avea loc nici o înstrăinare de acțiuni emise de Societățile participante, structura de acționariat după fuziune va fi următoarea:



Denumire/ Nume actionar	Wini Imobili S.A. post fuziune	
	Număr acțiuni	Procent
<b>BROADHURST INVESTMENTS LIMITED</b>	31.497.460	87,45418%
<b>BIL GIULESTI PROPRIETATI S.A.</b>	3.722.312	10,33517%
<b>METEX BIG S.A.</b>	581.076	1,61338%
<b>SIMINEL CRISTIAN ANDREI</b>	154.935	0,43018%
<b>LANDOUAMIIOPT S.A.</b>	59.066	0,16400%
<b>BIL TERENURI S.A.</b>	444	0,00123%
<b>DEPO MET S.A.</b>	434	0,00122%
<b>RMRT MAG S.A.</b>	200	0,00056%
<b>VP REALTY S.A.</b>	30	0,00008%
<b>TOTAL</b>	<b>36.015.957</b>	<b>100,00000%</b>

## 8 Data efectivă a fuziunii

- 8.1.1 În conformitate cu dispozițiile art. 249 lit. (b) din din Legea nr. 31/1990 fuziunea își va produce efectele de la data de 1 ale lunii care urmează celei în care fuziunea va fi aprobată de către Tribunalul competent (în continuare «Data efectivă a fuziunii»).
- 8.1.2 Începând cu Data efectivă a fuziunii, Societatea absorbită își încetează existența, fuziunea având ca efect dizolvarea fără lichidare și transferul universal al întregului patrimoniu al acesteia către Societatea absorbantă, care preia toate drepturile și este ținută de toate obligațiile Societății absorbite, născute până la Data efectivă a fuziunii în patrimoniul acesteia.

## 9 Transferul dreptului de proprietate asupra activelor

- 9.1.1 Drepturile de proprietate și celelalte drepturi reale ale Societății absorbite asupra activelor acesteia, care sunt preluate de Societatea absorbantă ca efect al fuziunii (transfer universal), se vor transmite de drept Societății absorbante, de la Data efectivă a fuziunii. 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 absorbită în cursul funcționării sale și, de asemenea, în orice mod și fără a distinge între activele intabulate și neintabulate în Cartea Funciară ca fiind proprietatea Societății absorbite sau între drepturile de proprietate și celelalte drepturi reale care ar fi litigioase sau potențial litigioase, toate activele fiind transmise în patrimoniul Societății absorbante la Data efectivă a fuziunii, astfel cum se regăsesc la acel moment.
- 9.1.2 Formalitățile de publicitate care trebuie îndeplinite ca urmare a transferului proprietăților imobiliare vor fi efectuate ulterior Datei efective a fuziunii de Societatea absorbantă, în conformitate cu prevederile Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014. Orice formalitate de publicitate cadastrală în curs, începută în numele Societății absorbite, va

fi finalizată de către Societatea absorbantă, dacă nu va fi realizată până la Data efectivă a fuziunii.

## **10 Data de la care tranzacțiile Societății absorbite sunt considerate din punct de vedere contabil ca aparținând Societății absorbante (art. 241 lit. (j) din Legea 31/1990)**

10.1.1 Data de la care tranzacțiile Societății absorbite sunt considerate din punct de vedere contabil ca aparținând Societății absorbante (în continuare «Data contabilă a fuziunii») este prima zi a lunii care urmează celei în care fuziunea va fi aprobată de către Tribunalul București.

## **11 Aspectele financiar-contabile ale fuziunii**

11.1.1 Activele și pasivele Societății absorbite vor fi înregistrate de către Societatea absorbantă la valorile contabile și fiscale pe care acestea le vor avea la Data contabilă a fuziunii.

11.1.2 Având în vedere că între data situațiilor financiare de fuziune și Data contabilă a fuziunii Societatea absorbită își va desfășura activitatea în condițiile uzuale, valoarea netă contabilă a patrimoniului transferat va fi diferită de valoarea aportului net de fuziune calculat la data situațiilor financiare de fuziune. Diferența de valoare va fi compensată prin actualizarea rezultatului reportat și a rezultatului curent transferat și, dacă mai este nevoie, prin actualizarea primei de fuziune.

11.1.3 Ca efect al fuziunii, angajații Societății absorbite vor fi transferați Societății absorbante aceasta din urmă devenind angajator al tuturor angajaților respectivi, în conformitate cu prevederile legale. Ca atare, drepturile și obligațiile Societății absorbite care reies din contractele individuale de muncă ale angajaților săi – drepturi și obligații existente la Data efectivă a fuziunii – vor fi transferate către Societatea absorbantă în conformitate cu Legea nr. 67/2006 privind protecția drepturilor salariaților în cazul transferului întreprinderii, al unității sau al unor părți ale acestora.

## **12 Data de la care acțiunile emise de Societatea absorbantă dau deținătorilor dreptul de a participa la beneficii, inclusiv la dividende (art. 241 lit. (d) din Legea 31/1990)**

12.1.1 Data de la care acțiunile emise de Societatea absorbantă vor da dreptul la încasarea dividendelor și orice alte drepturi ce decurg din deținerea de acțiuni este prima zi a lunii care urmează celei în care fuziunea va fi aprobată de către Tribunalul competent, potrivit dispozițiilor art. 249 lit. b) din Legea 31/1990.

## **13 Drepturile care se acordă obligatarilor și alte avantaje speciale (art. 241 lit. (g) și (h) din Legea 31/1990)**

13.1 Drepturi conferite de către Societatea absorbantă deținătorilor de acțiuni care conferă drepturi speciale și celor care dețin alte valori mobiliare în afară de acțiuni sau măsurile propuse în privința acestora (art. 241 lit. (g) din Legea 31/1990)

13.1.1 Societatea absorbită 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.

**13.2 Orice avantaj special acordat experților la care se face referire la art. 243<sup>3</sup> și membrilor organelor administrative sau de control ale societăților implicate în fuziune (art. 241 lit. (h) din Legea 31/1990)**

13.2.1 Societatea nu acordă drepturi speciale experților care întocmesc raportul conform art. 243<sup>3</sup> din Legea 31/1990 și nici administratorilor sau altor organe de control ale Societăților participante.

#### **14 Alte aspecte care reprezintă interes pentru fuziune**

14.1.1 Societatea absorbantă își va păstra sediul social, obiectul principal și secundar de activitate.

14.1.2 În urma fuziunii, sistemul de administrare al Societății absorbante rămâne neschimbat.

14.1.3 Activele și pasivele Societății absorbite vor fi transmise în baza protocoalelor de predare-primire încheiate între Societate absorbantă în calitate de primitor și Societatea absorbită.


14.1.4 Începând cu Data efectivă, Societatea absorbantă va răspunde de păstrarea și arhivarea documentelor justificative și a registrelor de contabilitate ale societății absorbite.

14.1.5 Ca efect al fuziunii, de la Data efectivă, Societatea absorbantă va prelua inclusiv: (i) cu toate demersurile necesare în acest scop, în condițiile legii, toate licențele, autorizațiile (inclusiv, dar fără a se limita la autorizațiile de mediu, autorizații de gospodărire a apelor, autorizațiile de funcționare, autorizațiile de construcție etc.), permisele, avizele, mărcile deținute de Societatea absorbită, precum și orice alte drepturi, autorizații sau documente necesare desfășurării activităților, împreună cu toate drepturile și obligațiile aferente; (ii) toate contractele în curs de executare ale Societății absorbite (inclusiv dar fără a se limita la contractele de închiriere), acordurile, licitațiile, convențiile și/sau orice act existent sau în curs de desfășurare.

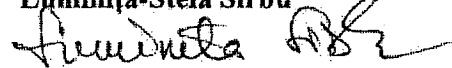
14.1.6 În ceea ce privește licențele, permisele, autorizațiile, avizele, precum și orice alte documente necesare desfășurării activității și deținute de Societatea Absorbită, care nu pot fi transferate, conform legii, la Societatea Absorbantă, Societatea Absorbantă va desfășura toate demersurile necesare obținerii licențelor, permiselor, autorizațiilor, avizelor în cauză în cel mai scurt timp posibil.

Prezentul a fost semnat de părți azi, 14.06.2018, în 6 exemplare originale:

**Societatea absorbantă,  
WINI IMOBILI S.A.,  
prin Administrator unic,  
Imobili Network Development S.R.L.,  
prin reprezentant permanent,  
Luminița-Stela Sîrbu**



**Societatea absorbită,  
CARPATI SINAIA S.A.,  
prin Administrator unic,  
Imobili Network Development S.R.L.,  
prin reprezentant permanent,  
Luminița-Stela Sîrbu**



## ANEXA NR. 1 la Proiectul de fuziune prin absorbție

Wini Imobili Carpati Sinaia

### CALCULUL VALORII ACȚIUNILOR SOCIETĂȚILOR PARTICIPANTE ȘI A RAPOARTELOR DE SCHIMB

	u.m.: Rd. 1-3, 5-7, 10, 12-15 în lei	Explicații	Societate	Societate
			absorbantă	absorbită
			c. 1	c. 2
0	Capital social		2,511,105.80	25,136,000.00
1	Aport net de fuziune		52,222,049.80	22,678,262.19
2	Rezerve aportate		N/A	433,535.94
3	Pierderi aportate		N/A	-2,891,273.75
4	Număr total de acțiuni		25,111,058.00	25,136.00
5	Valoarea nominală a unei acțiuni		0.10	1,000.00
6	Valoare contabila/Aport net de fuziune		52,222,049.80	22,678,262.19
7	Valoare contabila pe acțiune	rd. 6 / 4	2.07964	902.2224
8	Raport de schimb	rd. 6 col. 2 / col. 1	N/A	433.8359
9	Număr de acțiuni proprii		0.00	0.00
10	Număr de acțiuni emise la schimb	col. 2 rd. ( 4 - 9 ) * 8	10,904,899.00	
11	Valoare majorare de capital absorbantă	rd. 10 * 5	1,090,489.90	
12	Aport net preluat	col. 2 rd. 1	22,678,262.19	
13	Rezerve preluate	col. 2 rd. 2	433,535.94	
14	Pierderi preluate	col. 2 rd. 3	-2,891,273.75	
15	Prima de fuziune	rd. 12 - 11 - 13 - 14	24,045,510.10	
16	Capital social absorbanta dupa fuziune	rd.4 * 5 +11	3,601,595.70	
17	Numar actiuni absorbanta dupa fuziune	rd. 4 + 16	36,015,957.00	

CALCUL ACȚIONARIAT POST- FUZIUNE	Wini Imobili - ante		Carpati Sinaia		actiuni primite	Wini Imobili - post	
BROADHURST INVESTMENTS LIMITED	24,315,741	96.832802%	16,554	65.857734%	7,181,719	31,497,460	87.454180%
ALTI ACTIONARI	795,317	3.167198%	8,582	34.142266%	3,723,180	4,518,497	12.545820%
TOTAL	25,111,058	100.000000%	25,136	100.000000%	10,904,899	36,015,957	100.000000%

Societatea absorbantă,  
**WINI IMOBILI S.A.**,  
 prin Administrator unic,  
**Imobili Network Development S.R.L.**,  
 prin reprezentant permanent,  
**Luminița-Stela Sîrbu**

*Luminița Sîrbu*

Societatea absorbită,  
**CARPATI SINAIA S.A.**,  
 prin Administrator unic,  
**Imobili Network Development S.R.L.**,  
 prin reprezentant permanent,  
**Luminița-Stela Sîrbu**

*Luminița Sîrbu*

## ANEXA NR. 2 la Proiectul de fuziune prin absorbție

Nr. crt.	Denumirea imobilului	Adresa imobilului și nr. cartei CF	Nr. CF vechi	Nr. CF nou	Nr. cadastral nou	Suprafata constructii/destinate teren	Suprafata teren	Valoarea inventar (lei)	Valoarea masasa la 31.12.2017 (lei)	
1.	Centru Comercial Carpati Sinaia (constructie demisaj)	Sinaia, Bd. Carol I, nr. 41, jud. Prahova		24634-CL-01	24634-CL-01	Suprafata constructii 82,22 mp (nu sunt mentionati in CF) si suprafata utila 68,21 mp (nu sunt mentionati in CF), conform Contractului de vanzare autentificat sub nr. 141/31.01.2013 incheiat intre RHRT MAG SA si CARPATI SINAIA		145.997,25	128.075,16	
2.	Centru Comercial Carpati Sinaia (constructie)	Sinaia, Bd. Carol I, nr. 41, jud. Prahova		24634-CL-05	24634-CL-05	12,775 mp lin CF 7.633 mp suprafata constructie totale si 6.377 mp suprafata utila totala, din care Parter - Sc = 1.011 mp, Su = 807,34 mp; Etaj 1 - Sc = 1.658 mp, Su = 1.411,21 mp; Etaj 2 - Sc = 1.785 mp, Su = 1.524,32 mp; Mansarda 1 - Sc = 713 mp, Su = 552,45 mp; Mansarda 2 - Sc = 169 mp, Su = 117,85 mp; Demisol cu Sc = 1.483 mp, Su = 1.265,21 mp; Subsol cu Sc = 816 mp, Su = 692,45 mp Pacheta de suprafata constructie de 3.100 mp (construcționand Debitarea si Modernizarea Centrului Comercial Carpati Sinaia si Pașunea Centralului Comercial Carpati Sinaia) nu este intrabibă în Cartea Funciara.		31.430.145,02	25.813.862,45	
3.	Teren exclusiv	Sinaia, Bd. Carol I, nr. 41, jud. Prahova	Anterior alipirii CF 23118 (2.403 mp) si CF 22560 (222 mp teren concesionat cumparat de la Primaria Sinaia la data de 28.04.2017)	24634	24634	Teren cu destinatie de curti constructii	2,623 mp			
4.	Teren exclusiv	Sinaia, Bd. Carol I, nr. 41, jud. Prahova	221 M(e2291)	20159	20159	Teren cu destinatie de curti constructii	31 mp			
5.	Teren exclusiv	Sinaia, Bd. Carol I, nr. 41, jud. Prahova	2292(e2292)	20155	257/11	Teren cu destinatie de curti constructii	709,97 mp			
6.	Teren indiviz	Sinaia, Bd. Carol I, nr. 41, jud. Prahova	221(e2288)	20152	257/7	Teren cu destinatie de curti constructii	6,57 mp	6.099,576,20	6.099,576,20	
7.	Teren indiviz	Sinaia, Bd. Carol I, nr. 41, jud. Prahova	221 M(e2285)	20153	257/4	Teren cu destinatie de curti constructii	41,73 mp			
8.	Teren indiviz	Sinaia, Bd. Carol I, nr. 41, jud. Prahova	2284(e2284)	20154	257/3	Teren cu destinatie de curti constructii	33,02 mp			
9.	Teren indiviz	Sinaia, Bd. Carol I, nr. 41, jud. Prahova	2286(e2286)	20156	257/5	Teren cu destinatie de curti constructii	29,35 mp			
10.	Teren indiviz	Sinaia, Bd. Carol I, nr. 41, jud. Prahova	2289(e2289)	20157	257/8	Teren cu destinatie de curti constructii	44,24 mp			
11.	Teren indiviz	Sinaia, Bd. Carol I, nr. 41, jud. Prahova	2287(e2287)	20159	257/6	Teren cu destinatie de curti constructii	46,16 mp			
12.	Teren indiviz	Sinaia, Bd. Carol I, nr. 41, jud. Prahova	2290(e2290)	20160	257/9	Teren cu destinatie de curti constructii	163,60 mp			
<b>Constructii speciale</b>							<b>TOTAL</b>	<b>37.874.658,47</b>	<b>32.040.513,81</b>	
<b>Post de transformare</b>										
1.	IMOBIL	Sinaia, Bd. Carol I, nr. 41, jud. Prahova						947.160,31	447.160,31	
2.	IMOBIL	Sinaia, Bd. Carol I, nr. 41, jud. Prahova						12.434,48	12.434,48	
<b>TOTAL</b>							<b>TOTAL</b>	<b>459.594,79</b>	<b>459.594,79</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>							<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>38.334.253,26</b>	<b>32.500.108,60</b>	

**Societatea absorbită,**  
**WINI IMOBILI S.A.,**

prin Administrator unic,  
**Imobili Network Development S.R.L.,**  
prin reprezentant permanent,  
**Luminița-Stela Sirbu**

*Luminița Stela Sirbu*

**Societatea absorbită,**  
**CARPATI SINAIA S.A.,**

prin Administrator unic,  
**Imobili Network Development S.R.L.,**  
prin reprezentant permanent,  
**Luminița-Stela Sirbu**

*Luminița Stela Sirbu*