



DUPLICAT

S.C. CCS IMOB CONSTRUCT S.R.L.

Sibiu, Str. Turda, Nr. 30, Jud Sibiu, România

J32/294/2014, Cod fiscal 32956443

**PROIECT DE DIVIZARE PARȚIALĂ A
SC CCS IMOB CONSTRUCT SRL
(„Proiectul de divizare”)**

Nr. 51/03.11.2025

Conținut:

1. Premisele divizării.....	3
2. Elementele de identificare și caracterizare cu privire la societățile implicate în divizare.....	3
2.1 Societatea care se divizează.....	3
2.2 Societatea care se înființează ca rezultat al divizării.....	4
3. Fundamentarea divizării CCS Imob Construct SRL	5
3.1. Condiții de ordin juridic.....	5
3.2. Condiții de ordin economic.....	6
4. Termenii și condițiile divizării.....	6
4.1. Desprinderea în interesul acționarilor.....	6
4.2. Divizarea proporțională și simetrică.....	7
4.3. Criteriul dedivizare.....	7
5. Stabilirea și evaluarea elementelor patrimoniale transferate Noii Societăți.....	7
6. Descrierea și repartizarea activelor și pasivelor care urmează a fi transferate.....	7
7. Aspecte de natură fiscală cu privire la Proiectul de Divizare.....	13
7.1. Impozit pe profit.....	13
7.2. Impactul taxei pe valoare adăugată (TVA).....	13
8. Condițiile alocării de părți sociale ale Noii Societăți către acționarii CCS Imob Construct SRL.....	13
9. Structura capitalului social al CCS Imob Construct SRL în urma divizării.....	15
10. Data la care părțile sociale se alocă în Noua Societate.....	15
11. Rata de schimb a părților sociale și cuantumul eventualelor plăți în numerar.....	16
12. Data situațiilor financiare de referință pentru condițiile divizării.....	16
13. Data efectivă a divizării.....	16
14. Prima de divizare.....	16
15. Drepturi sau avantaje conferite deținătorilor de valori mobiliare sau organelor de Conducere ale societății.....	17
16. Avantaje speciale acordate experților, membrilor organelor administrative sau de Control ale societăților implicate în divizare.....	17
17. Data la care tranzacțiile CCS Imob Construct cu privire la activele și pasivele transferate Sunt considerate din punct de vedere contabil ca aparținând noii societăți	17
ANEXA 1.....	18
ANEXA 2.....	19



1. Premisele divizării

pe baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților **CCS IMOB CONSTRUCT SRL** nr. 1 din data de 03.11.2025 și a prevederilor Legii societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare („**Legea societăților**”), precum și cu respectarea prevederilor:

- Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare („**Legea contabilității**”),
- Ordinului Ministerului 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 („**Normele metodologice de divizare**”);
- Ordinului Ministerului Finanțelor nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate („**Ordinul 1802**”);
- Legii nr. 53/2003 privind Codul Muncii, cu modificările și completările ulterioare („**Codul Muncii**”);
- Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal în forma actualizată la data curentă („**Codul Fiscal**”);
- Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a acționarilor CCS IMOB CONSTRUCT SRL, nr. 1 din 03.11.2025;

s-a hotărât aprobarea de principiu a divizării parțiale simetrice a CCS IMOB CONSTRUCT SRL, în interesul acționarilor, în sensul desprinderii unei părți din patrimoniul CCS IMOB CONSTRUCT, în temeiul art. 250¹, litera a) din Legea Societăților și transferarea acesteia către o societatea comercială nou constituită („**Noua Societate**”).

În acest scop se întocmește prezentul Proiect de divizare parțială, cu următorii termeni:

2. Elementele de identificare și caracterizare cu privire la societățile implicate în divizare:

2.1. Societatea care se divizează:

Denumire	CCS IMOB CONSTRUCT SRL
Sediul Social	Sibiu, Str. Turda Nr. 30, Jud Sibiu, România
Nr. de înregistrare la Registrul Comerțului	J32/294/2014,
Cod Unic de Înregistrare	32956443
Forma juridică	Societate cu răspundere limitată
Durata de funcționare	Nelimitată

Obiect principal de activitate	6820 – Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
Capital social	200 lei, împărțit în 20 părți sociale cu o valoare nominală de 10 lei / Parte socială
Aționari	Gheorghe Dumitru-Sorin, cetățean român, năsut la data de 18.12.1975, domiciliat în Sibiu, Strada Amnaș, nr. 12A, care deține 10 părți sociale, reprezentând 50% din capitalul social; Gheorghe Monica , cetățean român, năsută la data de 25.07.1978, domiciliat în Sibiu, Strada Amnaș, nr. 12A, care deține 10 părți sociale, reprezentând 50% din capitalul social.
Administrator	Gheorghe Dumitru-Sorin, cetățean român, născut la data de 18.12.1975, domiciliat în Sibiu, Strada Amnaș, nr. 12A, identificat cu CI seria SR, nr. 035286, eliberată de SPCLEP Sibiu, la data de 08.09.2022.

2.2. Societatea care se înființează ca rezultat al divizării:

În urma operațiunii de divizare prin desprinderea unei părți din patrimoniul CCS IMOB CONSTRUCT și transferul acesteia către Noua Societate (CCS INDUSTRIAL RENTALS STL – Dovada rezervare denumire Nr. 4002940 din 15.10.2025), în schimbul alocării de părți sociale noi ale Noii Societăți către acționarii CCS IMOB CONSTRUCT, structura asociaților Noii Societăți, capitalul social, sediul și obiectul principal de activitate vor fi următoarele:

Denumire	CCS INDUSTRIAL RENTALS SRL – în curs de constituire
Sediul Social	Sibiu, Str. Turda, Nr. 30, Jud Sibiu, România
Forma juridică	Societate cu răspundere limitată
Durata de funcționare	Nelimitată
Obiect principal de activitate	6820 – Închirierea și subînchirierea bunurilor proprii sau închiriate
Capital social	100 lei, împărțit în 10 părți sociale cu o valoare nominală de 10 lei / parte socială
Aționari	Gheorghe Dumitru-Sorin, cetățean român, năsut la data de 18.12.1975, domiciliat în Sibiu, Strada Amnaș, nr. 12A, care



	deține 5 părți sociale, reprezentând 50% din capitalul social; Gheorghe Monica , cetățean român, născută la data de 25.07.1978, domiciliat în Sibiu, Strada Amnaș, nr. 12A, care deține 5 părți sociale, reprezentând 50% din capitalul social.
Administrator	Gheorghe Dumitru-Sorin, cetățean român, născut la data de 18.12.1975, domiciliat în Sibiu, Strada Amnaș, nr. 12A, identificat cu CI seria SR, nr. 035286, eliberată de SPCLEP Sibiu, la data de 08.09.2022.

3. Fundamentarea divizării CCS IMOB CONSTRUCT SRL

3.1. Considerații de ordin juridic

Temeiul juridic al divizării este art. 250¹, litera a) din Legea societăților, potrivit căruia:
„Prevederile prezentului capitol referitoare la divizare, cu excepția art. 250 alin. (1) lit. c), se aplică și atunci când o parte din patrimoniul unei societăți se desprinde și este transferată ca întreg uneia sau mai multor societăți existente ori unor societăți care sunt astfel constituite, în schimbul alocării de acțiuni sau părți sociale ale societăților beneficiare către:

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

Astfel, asociații CCS Imob Construct SRL vor deveni asociați ai Noii Societăți, în conformitate cu regulile de repartizare stabilite în prezentul Proiect de divizare, respectiv părțile sociale ale Noii Societăți vor fi repartizate proporțional cu cota de participare la capitalul social al CCS Imob Construct SRL (divizare proporțională și simetrică).

Întrucât părțile sociale ale Noii Societăți sunt repartizate acționarilor CCS Imob Construct SRL, proporțional cu cota de participare la capitalul CCS Imob Construct SRL, în cazul prezentei divizări sunt aplicabile dispozițiile art. 243⁶ din Legea Societăților (***„În cazul divizării, dacă acțiunile/părțile sociale ale fiecăreia dintre societățile nou-constituite sunt repartizate acționarilor/asociaților societății divizate proporțional cu cota de participare la capitalul social al societății divizate, următoarele articole nu se vor aplica: art. 243², art. 243³, art. 244 alin. (1) lit. b), d) și e).”***), respectiv:

- nu este necesară redactarea raportului administratorilor privind explicarea proiectului de divizare, conform art. 243² din Legea Societăților;
- proiectul de divizare nu este supus examinării de către experții numiți conform art 243³ din Legea Societăților;
- următoarele documente nu trebuie puse la dispoziția acționarilor CCS Imob Construct SRL:
 - (i) raportul scris care explică proiectul de divizare ce ar fi trebuit să fie întocmit de către administrator (art. 244, alin. (1), lit. b) din Legea Societăților);
 - (ii) situațiile financiare întocmite nu mai devreme de prima zi a celei de-a treia luni anterioare datei proiectului de divizare al CCS Imob Construct SRL, dacă ultimele situații

financiare anuale nu a fost întocmite pentru un exercițiu financiar încheiat cu mai mult de 6 luni înainte de această dată (art. 244, alin. (1), lit. d) din Legea Societăților);

(iii) raportul auditorului financiar (art. 244, alin. (1), lit. e) din Legea Societăților).

3.2. Considerații de ordin economic

Societatea divizată CCS Imob Construct SRL, având ca obiect principal de activitate 6820 – *Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate* își desfășoară, în prezent activitatea în România, prin închirierea către alte societăți a două categorii de imobile, respectiv:

- Ansamblul industrial format din spații administrative, de producție și depozitate situat în Sibiu, Strada Turda, Nr. 30

- Magazinul Ambient – situat în Râmnicu Vâlcea, Str. Parcului Industrial, Nr. 2, Jud. Vâlcea

Acționarii CCS Imob Construct SRL au considerat oportună separarea celor două activități operate în prezent prin transferarea activității de operare a ansamblului industrial către o Nouă Societate, care va avea ca obiect principal de activitate 6820 – *Închirierea și subînchirierea bunurilor proprii sau închiriate*”,

Activitatea aferentă imobilului din Râmnicu Vâlcea va rămâne în societatea divizată.

Se consideră oportună această divizare și din punct de vedere al teritorialității, în prezent, CCS Imob Construct gestionând imobile în județe diferite, la o distanță de peste 100 Km. Această divizare va permite asociaților o gestionare mai eficientă a activității.

Noua organizare va permite generarea unui potențial suplimentar pentru dezvoltare și atragerea de fonduri necesare unor investiții cu potențial de creștere pentru ambele business-uri rezultate din această divizare.

Ulterior desprinderii și transferului părții din patrimoniu către Noua societate, fiecare dintre societățile implicate în divizare (anume CCS Imob Construct SRL și Noua Societate) va decide cu privire la strategia specifică de urmat pentru creșterea eficienței activității lor, prin raportare la linia de business specifică.

4. Termenii și condițiile divizării

4.1. Desprinderea în interesul acționarilor

Divizarea avută în vedere prin prezentul Proiect de Divizare este în interesul asociaților și va avea loc prin transferul unei părți din patrimoniul CCS Imob Construct SRL către Noua Societate („*transfer cu titlu universal*”) și deținerea de părți sociale ale Noii Societăți de către asociații CCS Imob Construct SRL în aceleași cote pe care le dețin în prezent în societatea divizată. Ca urmare a acestui transfer, în societatea divizată va rămâne cel puțin o ramură de activitate (închiriere imobil Râmnicu Vâlcea).



4.2. Divizarea proporțională și simetrică

Cota de participare a fiecărui asociat al CCS Imob Construct SRL nu va fi afectată prin această divizare, asociaților urmând a le fi alocată o cotă proporțională de părți sociale corespunzătoare participației deținute de aceștia în CCS Imob Construct, înainte de divizare. Așadar, divizarea CCS Imob Construct va fi simetrică: după aprobarea divizării, asociații CCS Imob Construct își vor păstra cotele de participare atât în CCS Imob Construct cât și în Noua Societate.

Dreptul de proprietate asupra părților sociale în Noua Societate va fi constituit în favoarea asociaților CCS Imob Construct SRL, la data efectivă a divizării.

4.3. Criteriul de divizare

Criteriul utilizat pentru realizarea divizării este cel bazat pe metoda patrimonială și se întemeiază pe activul net contabil al CCS Imob Construct SRL la data de 30 Iunie 2025, conform situațiilor financiare anuale ale CCS Imob Construct SRL.

În aceste condiții, aportul net de divizare va fi egal cu activul transferat de către CCS Imob Construct SRL către Noua Societate.

5. Stabilirea și evaluarea elementelor patrimoniale transferate Noii Societăți

Stabilirea activului și pasivului societății divizate CCS Imob Construct SRL s-a efectuat în baza situațiilor financiare anuale întocmite la data de 30.06.2025, (dată de referință pentru situațiile financiare ale Societății luate în considerare pentru efectuarea divizării conform hotărârii AGA nr. 1 din 03.11.2025, în conformitate cu prevederile legale).

Conform situațiilor financiare anuale întocmite la data de 30 iunie 2025, activul net al CCS Imob Construct, stabilit ca diferență între valoarea totală a activelor și valoarea totală a datoriilor, este după cum urmează:

TOTAL ACTIVE(lei)	14.776.234,40
TOTAL DATORII(lei)	7.279.797,40
ACTIV NET	7.496.437

6. Descrierea și repartizarea activelor și pasivelor care urmează a fi transferate către Noua Societate

Activele și pasivele care vor fi transferate către Noua Societate ca urmare a divizării CCS Imob Construct sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Elemente de activ/pasiv transferate	Noua Societate (CCS INDUSTRIAL RENTALS SRL)	% Activ net al CCS Imob Construct
I	ELEMENTE DE ACTIV		
1	SISTEM SUPRAVEGHERE VIDEO	3.395,67	0,05
2	Amenajare teren 10.000 mp str. Turda 30	280.047,63	3,74
3	Amenajare teren 16.366 mp str. Turda nr. 30	691.091,25	9,22
4	Teren 1.437 mp - str. Turda nr. 30 - CF 133820	111.070,83	1,48
5	HALA C5 - STR. TURDA NR. 30	1.292.281,15	17,24
6	HALA C10 - STR. TURDA NR. 30	1.223.119,26	16,32
7	HALA C9 - STR. TURDA NR. 30	1.391.741,45	18,57
8	HALA C8 - STR. TURDA NR. 30	1.061.095,62	14,15
9	HALA C7 - STR. TURDA NR. 30	1.500.277,43	20,01
10	HALA C6 - STR. TURDA NR. 30	1.342.889,36	17,91
11	teren 10.000 mp - str. Turda nr. 30	397.944,93	5,31
12	HALA CORT	139.550,82	1,86
13	Teren 16.366 mp - str. Turda nr. 30 - CF 131017	1.264.986,92	16,87
14	DULAP DISTRIBUTIE ELECTRIC	6.468,75	0,09
15	BARIERA ACCES	127,45	0,00
16	PLATFORMA BETONATA 5.570MP	224.906,64	3,00
17	HALA C4 - DEPOZIT DESCHIS 353MP	35.495,20	0,47
18	HALA C3 - DEPOZIT DESCHIS 353MP	35.495,20	0,47
19	HALA C2 - HALA METALICA	91.402,34	1,22
20	HALA C1 - CONSTRUCTIE METALICA 395MP	45.927,07	0,61



21	Creanțe comerciale(4111 +4118+409)	383.051,41	5,11
22	Debitori diversi net (461 - 496)	5.433,62	0,07
23	Casa+Banca	138.888,46	1,85
24	Cheltuieli în avans	107.627,26	1,44
	TOTAL ACTIVE TRANSFERATE	11.774.315,72	157,07
II	ELEMENTE DE DATORII		
1	Credite Banca Transilvania	3.171.598,49	42,31
2	Garantii Chiriasi	107.785,94	1,44
3	Furnizori	281.691,96	3,76
4	Avansuri clienți	1.895,63	0,03
5	Salarii de plată	1.837,00	0,02
6	Bugete	139.405,06	1,86
7	Imprumuturi asociati	2.130.813,12	28,42
	TOTAL DATORII TRANSFERATE	5.835.027,20	77,84
	ACTIV NET TRANSFERAT	5.973.471,56	79,69
III.	ELEMENTE DE CAPITAL PROPRIU		
1	Capital social	100	0
2	Profit nerepartizat	5.939.188,52	79,23
	TOTAL ELEMENTE DE CAPITAL PROPRIU TRANSFERATE	5.939.288,52	79,23
	TOTAL PASIVE TRANSFERATE	11.774.315,72	157,07

I. ACTIVE

Activele transferate în valoare de **11.774.315,72** lei constau în ansamblul de imobile situate în Sibiu, Str. Turda, Nr. 30, dar și toate activele reprezentând creanțe comerciale, disponibilități bănești, debitori, generate de activitatea desfășrată având la bază imobilele din Sibiu.

Imobilele transferate sunt: întregul imobil, construcții și teren, situat în mun. Sibiu, str. Turda, nr. 30, înscris în Cartea Funciară Nr. 136293 Sibiu, nr. cad. 136293, 136293-C1, 136293-C2, 136293-C3, 136293-C4, 136293-C5, 136293-C6, 136293-C7, 136293-C8, 136293-C9, 136293-C10 (teren în suprafață de 28.977 mp. și construcții – ipotecate la Banca Transilvania SA) și întregul imobil, teren situat în mun. Sibiu, str. Turda, nr. 30, jud. Sibiu, înscris în Cartea Funciară Nr. 133820 Sibiu, nr. cad. 133820 (teren în suprafață de 1.437 mp.), și cuprind:

Nr. crt.	Descriere imobil, conform CF	Nr. Carte Funciară, Nr. Topo	Descriere evidență contabilă a companiei	Poziție Tabel (Pag. 8-9 din prezentul Proiect)
1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:383 mp; C1: CONSTRUCTIE METALICA-HALA (P)	Nr. cad. 136293-C1 CF 136293 Sibiu	HALA C1 (CONSTRUCTIE METALICA C2 395MP)	20
2	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:530 mp; S. construita desfasurata:530 mp; Hala metalica (P) - spatiu depozitare	Nr. cad. 136293-C2 CF 136293 Sibiu	HALA C2 (HALA METALICA C3 911MP)	19
3	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:353 mp; C4: DEPOZIT DESCHIS (P) - COPERTINA PE STALPI METALICI	Nr. cad. 136293-C3 CF 136293 Sibiu	HALA C3 (DEPOZIT DESCHIS C6 353MP)	18
4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:353 mp; C5: DEPOZIT DESCHIS (P) - COPERTINA PE STALPI METALICI	Nr. cad. 136293-C4 CF 136293 Sibiu	HALA C4 (DEPOZIT DESCHIS C7 353MP)	17
5	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:456 mp; S. construita desfasurata:599 mp; Cladire cu spatii administrative, de productie si depozitare P+E (partial); anul construirii: 2021; compusa din parter: 2 spatii productie si / sau depozitare, 2 holuri, 2 casa scarii, 2 grupuri sanitare, 2 spatii de lucru; etaj: 2 casa scarii, 2 holuri, 2 spatii de lucru, 2 grupuri sanitare, 2 spatii de personal.	Nr. cad. 136293-C5 CF 136293 Sibiu	HALA C5 (HALA C12 - STR. TURDA NR. 30)	5
6	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:456 mp; S. construita desfasurata:599 mp; Cladire cu spatii administrative, de productie si depozitare P+E (partial), anul construirii: 2021; compusa din parter: 2 spatii productie si / sau depozitare, 2 holuri, 2 casa scarii, 2 grupuri sanitare, 2 spatii de lucru; etaj: 2 casa scarii, 2 holuri, 2 spatii de lucru, 2 grupuri sanitare, 2 spatii de personal.	Nr. cad. 136293-C6 CF 136293 Sibiu	HALA C6 (HALA C7 - STR. TURDA NR. 30)	10
7	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:301 mp; S. construita desfasurata:598 mp; Cladire cu spatii	Nr. cad. 136293-C7 CF 136293 Sibiu	HALA C7 (HALA C8 - STR. TURDA NR. 30)	9

	administrative, de productie si depozitare P+E; anul construirii: 2021; compusa din parter: casa scarii, spatiu administrativ / comercial, grup sanitar, etaj: casa scarii, spatiu administrativ, 2 grupuri sanitare.			
8	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:502 mp; S. construita desfasurata:599 mp; Cladire cu spatii administrative, de productie si depozitare P+E (partial); Anul construirii: 2021; compusa din parter: 2 spatii productie si/sau depozitare, 2 spatii de lucru, 2 grupuri sanitare, casa scarii, debara; etaj: hol + casa scarii, grup sanitar, spatiu de lucru	Nr. cad. 136293-C8 CF 136293 Sibiu	HALA C8 (HALA C9 - STR. TURDA NR. 30)	8
9	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:502 mp; S. construita desfasurata:599 mp; Cladire cu spatii administrative, de productie si depozitare P+E (partial); Anul construirii: 2021; compusa din parter: 2 spatii productie si/sau depozitare, 2 spatii de lucru, 2 grupuri sanitare, casa scarii, debara; etaj: hol + casa scarii, grup sanitar, spatiu de lucru.	Nr. cad. 136293-C9 CF 136293 Sibiu	HALA C9 (HALA C10 - STR. TURDA NR. 30)	7
10	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:502 mp; S. construita desfasurata:502 mp; Cladire cu spatii administrative, de productie si depozitare (P); Anul construirii: 2021; compusa la parter din 2 spatii productie si/sau depozitare.	Nr. cad. 136293-C10 CF 136293 Sibiu	HALA C10 (HALA C 11 - STR. TURDA NR. 30)	6
11	Teren în suprafață de 28.977 mp. Imobilul este partial imprejmuit. Este instituit dreptul de trecere cu auto si piciorul pe o suprafata de 422 mp, delimitata prin punctele A,B,C,D,E,F, pe terenul in suprafata de 16366 mp inscris in CF 131017 Sibiu, in favoarea imobilului inscris in CF 131016 Sibiu. Nr. locuri de parcare: 68	Nr. cad. 136293 CF 136293 Sibiu	SISTEM SUPRAVEGHERE VIDEO Amenajare teren 10.000 mp str. Turda 30 Amenajare teren 16.366 mp str. Turda nr. 30 Teren 10.000 mp - str. Turda nr. 30 Teren 16.366 mp - str. Turda nr. 30 - CF 131017 HALA CORT, BARIERA ACCES PLATFORMA BETONATA 5.570MP	1,2,3,11,12, 13,14,15,16
12	Teren în suprafață de 1.437 mp. Imobilul este partial imprejmuit. Pe imobilul LOT1 se instituie drept de servitute de trecere cu auto si piciorul pe o suprafata de 172 mp, delimitata prin punctele G,H,I,J,K,L,M,N, ca fond serviant in favoarea LOT 2 ca fond dominant	Nr. cad. 133820 CF 133820	Teren 1.437 mp - str. Turda nr. 30 - CF 133820	4

Imobilul înscris în CF nr. 136293 a făcut obiectul unor proiecte de investiții (Autorizațiile de construcție nr. 563/03.11.2020 și nr. 601/02.12.2020), iar în urma implementării acestor proiecte, terenurile au fost alipite, rezultând o suprafață măsurată de 28.977 mp.

De asemenea, numerotarea Halelor a suferit mai multe modificări, acesta fiind motivul pentru care, în evidența contabilă a societății, respectiv în Registrul imobilizărilor, ele figurează ca descriere atât cu noua numerotare (conform CF actual) cât și cu cea veche (trecută în paranteză pentru fiecare hală).

Menționăm că, nu este afectată activitatea desfășurată la Vâlcea și care urmează să fie păstrată pe CCS Imob Construct SRL, imobilele care se transferă pe Noua Societate sunt și în prezent exploatate independent.



Așa cum am precizat, activitatea desfășurată în cele două locații (Sibiu și Vâlcea) nu se interconectează, fiecare activitate având propriile creanțe comerciale și alte elemente de active circulante, care se vor păstra în societatea divizată, respectiv se vor transfera, corespunzător activității din care provin.

II. DATORII

Au fost transferate datorii față de Banca Transilvania, furnizori, acționari, reprezentând totalul datoriilor generate din activitatea desfășurată în imobilul din Sibiu – Strada Turda, Nr. 30.

III. CAPITALURI PROPRII

1. Capital social

Se va transfera capital social în valoare de 100 lei, împărțit în 10 părți sociale, în valoare nominală de 10 lei/parte socială.

Este astfel respectat principiul divizării proporționale și simetrice, acționarilor urmând a le fi alocată o cotă proporțională de părți sociale corespunzătoare participației deținute de aceștia în CCS Imob Construct, înainte de divizare. Așadar, divizarea CCS Imob Construct va fi simetrică: după aprobarea divizării, asociații CCS Imob Construct își vor păstra cotele de participare atât în CCS Imob Construct cât și în Noua Societate.

2. Rezerve legale

Rezervele vor fi menținute de CCS Imob Construct SRL.

3. Profit nerepartizat

Noua Societate va prelua un profit nerepartizat în valoare de 5.939.188,52 lei, proporțional cu cota de Activ Net Contabil repartizat acesteia

Valoarea activelor și pasivelor CCS Imob Construct, care urmează a fi transferate către Noua Societate poate suferi modificări în perioada cuprinsă între data bilanțului de divizare și data la care divizarea va deveni efectivă indicată în secțiunea 13 din prezentul Proiect de divizare.

În consecință, transferul activelor și pasivelor către Noua Societate se va realiza în baza situației efective și a structurii elementelor bilanțiere de la data efectivă a divizării, cu respectarea principiilor de alocare convenite pentru bilanțul de divizare, astfel încât să se reflecte cu

exactitate împărțirea activului și pasivului aferent fiecărei ramuri de activitate, conform principiilor de desprindere legală, operațională și organizațională.

Diferențele care pot apărea ca urmare a activității desfășurate de CCS Imob Construct în perioada cuprinsă între data bilanțului de divizare, respectiv **30.06.2025** și data la care se produce efectiv divizarea vor fi compensate prin ajustări pe baza rezultatului, având în vedere că nu sunt disponibile prime de divizare. De asemenea, posibilele modificări cu privire la activele preluate vor fi reflectate în cadrul Noii Societăți prin rezervele legale.

Activele și pasivele CCS Imob Construct vor fi transferate în baza **Protocolului de predare-primire** ce urmează a fi încheiat între CCS Imob Construct și Noua Societate, la data efectivă a divizării prevăzută în Secțiunea 13 din prezentul Proiect de Divizare, în urma îndeplinirii tuturor formalităților de înregistrare și publicitate prevăzute în Legea Societăților.

7. Aspecte de natură fiscală cu privire la prezentul Proiect de Divizare

7.1. Impozit pe profit

Conform art. 32, punctul 1), litera c) din Codul Fiscal, divizarea parțială este definită ca fiind „*operațiunea prin care o societate transferă, fără a fi dizolvată, una sau mai multe ramuri de activitate, către una sau mai multe societăți existente ori nou înființate, lăsând cel puțin o ramură de activitate în societatea cedentă, în schimbul emiterii către participanții săi de titluri de participare reprezentând capitalul societăților beneficiare și, dacă este cazul, a sumei în numerar de maximum 10% din valoarea nominală sau, în absența valorii nominale, a valorii nominale contabile echivalente a titlurilor*”.

Conform prevederilor art. 32, punctul 3) din Codul Fiscal transferul activelor și pasivelor, efectuat în cadrul operațiunii de divizare parțială este tratat, din perspectiva impozitului pe profit, ca transfer neimpozabil, pentru diferența dintre prețul de piață al activelor/pasivelor transferate și valoarea lor fiscală.

7.2. Impactul taxei pe valoare adăugată (TVA)

În baza legislației fiscale în vigoare și a specificului operațiunii de divizare întreprinsă de către CCS Imob Construct, transferul elementelor patrimoniale descrise la Secțiunea 6 de mai sus se consideră a fi neutru din punct de vedere al TVA.

8. Condițiile alocării de părți sociale ale Noii Societăți către acționarii CCS Imob Construct

Temeiul legal al Divizării parțiale este art. 238, alin (3) din Legea 31/1990 **((3))** „*Societatea nu își încetează existența în cazul în care o parte din patrimoniul ei se desprinde și se transmite către una sau mai multe societăți existente sau care iau astfel ființă*”), coraborat cu art. 250 indice 1 din aceeași prevedere legislativă (Art. 250 indice 1: „*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); saub)societatea care transferă activele (desprindere în interesul societății)").

Astfel societatea CCS Imob Construct SRL se va reorganiza, fără a intra în lichidare, forma de reorganizare fiind o divizare parțială, considerentele de ordin juridic și economic fiind explicate la Cap. 3 din prezentul Proiect. Divizarea parțială propusă se încadrează în prevederile Art. 238, alin (3) și Art. 250 indice 1 din Legea 31/1990, fiind o **desprindere în interesul asociaților**.



Divizarea parțială a CCS Imob Construct este realizată în scopul transferul de elemente de activ și pasiv către Noua Societate, cu alocarea proporțională de părți sociale de către această societate către asociații CCS Imob Construct.

Criteriul de repartizare a părților sociale de către Noua Societate către asociații CCS Imob Construct îl reprezintă cota de participare a acestora la capitalul social al CCS Imob Construct.

Astfel, ca urmare a divizării, CCS Imob Construct SRL va avea un capital social de 100 lei, împărțit în 10 părți sociale, cu o valoare nominală de 10 lei/parte socială.

Noua Societate, în schimbul activului net transferat, va repartiza acționarilor CCS Imob Construct SRL un număr de 10 părți sociale, cu o valoare nominală de 10 lei/ parte socială, rezultând un capital social de 100 lei.

Astfel, în urma divizării CCS Imob Construct SRL, asociații săi beneficiază de o distribuie proporțională de părți sociale în Noua Societate, respectiv asociații CCS Imob Construct existenți la data divizării și cota de participare a fiecăruia la capitalul social vor fi menținute în urma divizării, iar asociații Noii Societăți vor fi aceiași cu asociații societății divizate, păstrând totodată cota de participare la capitalul social.

Prin urmare, structura asociaților CCS Imob Construct SRL înainte și după divizare va fi următoarea:

Acționari	Înainte de divizare		După divizare	
	Nr. părți sociale	Valoare nominală totală (lei)	Nr. părți sociale	Valoare nominală totală (lei)
Gheorghe Dumitru-Sorin	10	100	5	50
Gheorghe Monica	10	100	5	50
TOTAL	20	200	10	100

Noua Societate (CCS INDUSTRIAL RENTALS SRL – în curs de constituire) – structura asociaților după divizare:

Acționari	După divizare		%
	Nr. părți sociale	Valoare nominală totală (lei)	
Gheorghe Dumitru-Sorin	5	50	50
Gheorghe Monica	5	50	50
TOTAL	10	100	100

Actul constitutiv al CCS Imob Construct va fi modificat pentru a reflecta modificările rezultate în urma finalizării operațiunii de divizare. Actul Constitutiv al Noii Societăți va fi aprobat de organele competente la momentul aprobării finale a divizării prin desprinderea elementelor patrimoniale reprezentând obiectul prezentului Proiect de Divizare, conform art. 246 din Legea Societăților.

Reprezentanții legali ai CCS Imob Construct vor lua toate măsurile în vederea asigurării faptului că Actul Constitutiv Actualizat al CCS Imob Construct și, respectiv Actul Constitutiv al Noii Societăți, precum și orice modificări impuse ca urmare a transferului, vor fi adoptate și depuse la Oficiul Registrului Comerțului și vor efectua toate formalitățile impuse de legile aplicabile în vederea finalizării procesului de divizare.

9. Structura capitalului social al CCS Imob Construct SRL în urma divizării

În urma transferării activelor și pasivelor CCS Imob Construct către Noua Societate, în schimbul repartizării de părți sociale către acționari, capitalul social al societății divizate –CCS Imob Construct – se va reduce cu o valoare de 100 lei.

Așa cum a fost arătat la Secțiunea 9 de mai sus, după divizare, capitalul social al CCS Imob Construct va fi în valoare de 100 lei, împărțit în 10 părți sociale, cu o valoare nominală de 10 lei, păstrând structura acționariatului existentă.

10. Data la care părțile sociale se alocă în noua societate

Părțile sociale dobândite de către asociații CCS Imob Construct în capitalul Noii Societăți în urma finalizării divizării dau dreptul la dividende de la data înregistrării Noii Societăți la registrul comerțului, proporțional cu cota de participare la capitalul social al acesteia

11. Rata de schimb a părților sociale și cuantumul eventualelor plăți în numerar

Potrivit situațiilor financiare ale CCS Imob Construct la data de 30.06.2025, valoarea nominală a unei acțiuni este de 100 lei. Menționăm că, ulterior datei de 30.06.2025, asociații societății au hotărât modificări în structura capitalului social, respectiv splitarea numărului de părți sociale și modificarea valorii acestora, însă fără modificarea capitalului social. Astfel, la data curentă, capitalul social este de 200 lei, divizat în 20 părți sociale, cu o valoare nominală de 10 lei. În procesul de divizare, părțile sociale ale Noii Societăți vor avea o valoare nominală de 10 lei, astfel capitalul social care va fi desprins, în valoare de 100 lei va forma capitalul social al Noii Societăți și va fi divizat în 10 părți sociale.

Criteriul de repartizare a părților sociale emise de către Noua Societate către asociații CCS Imob Construct în reprezintă cota de participare a acestora la capitalul social al CCS Imob Construct. Astfel, **fiecare asociat va primi în Noua Societate câte o parte socială, pentru fiecare parte socială deținută în CCS Imob Construct.**

Nu sunt prevăzute plăți de numerar.

Menționăm că, repartizarea elementelor de capital între cele 2 societăți, păstrează raportul de proporționalitate, raportat la activul net contabil transferat.

Capitalul social al CCS Imob Construct SRL reprezintă doar 0,0027% raportat la activul net contabil, acesta fiind motivul pentru care s-a optat pentru transferarea a 50% din capitalul social, valoarea nefiind de natură a influența procentul Capitalurilor proprii împărțite între cele două societăți.

12. Data situațiilor financiare de referință pentru condițiile divizării

Data situațiilor financiare care au fost folosite pentru a se stabili condițiile divizării este 30 Iunie 2025, „Data de referință” a bilanțului de divizare al CCS Imob Construct.

13. Data efectivă a divizării

În conformitate cu prevederile art. 249, lit a) din Legea Societăților, data efectivă a divizării parțiale CCS Imob Construct, prin desprinderea elementelor de patrimoniu reprezentând obiectul divizării avute în vedere prin prezentul Proiect de Divizare și transferul acestora către Noua Societate – este data înmatriculării în Registrul Comerțului a Noii Societăți, dată la care elemente patrimoniale transferate sunt considerate din punct de vedere contabil ca aparținând Noii Societăți.

14. Prima de divizare

Dat fiind că divizarea CCS Imob Construct va fi realizată prin transferul unei părți din patrimoniul unei societăți existente către o societate nou înființată, **nu va exista nici o primă de divizare.**

15. Drepturi sau avantaje conferite deținătorilor de valori mobiliare sau organelor de conducere ale societății

Nu este cazul.

16. Avantaje speciale acordate experților, membrilor organelor administrative sau de control ale societăților implicate în divizare

Nu este cazul.

17. Data la care tranzacțiile CCS Imob construct SRL cu privire la activele și pasivele transferate sunt considerate din punct de vedere contabil ca aparținând noii societăți

Data la care tranzacțiile CCS Imob Construct SRL cu privire la activele și pasivele transferate sunt considerate din punct de vedere contabil ca aparținând noii Societăți este data efectivă a divizării indicată la Secțiunea 13 de mai sus.

ANEXE:

Anexa 1 - Bilanțul CCS Imob Construct SRL la 30.06.2025 – Înainte de divizare.

Anexa 2 –Bilanțul CCS Imob Construct SRL după divizare. Bilanțul Noii Societăți.

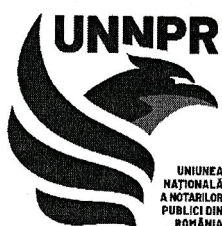
În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr.2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului pentru protecția persoanelor fizice cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date noi, părțile, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

Tehnoredactat de Societate Profesională Notarială „Munteanu Cismașu și Asociații”, cu sediul în mun. Sibiu, B-ul Victoriei, nr. 70, județul Sibiu, azi, data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3 duplicate, din care un duplicat va rămâne în arhiva biroului notarial și 2 duplicate au fost eliberate părților.

- autentificarea pe verso -

Sibiu,
11.11.2025

ADMINISTRATOR,
Gheorghe Dumitru-Sorin



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială
„Munteanu Cismașu și Asociații”
Sibiu, B-ul Victoriei, nr. 70, județul Sibiu
Telefon/fax: 0369/422872
Email: bnp.munteanu@yahoo.com
Licență de Funcționare nr. 123/29.04.2025



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2135
Anul 2025 luna noiembrie ziua 11

În fața mea, **MUNTEANU CISMAȘU ALEXANDRA ELENA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

- **GHEORGHE DUMITRU-SORIN**, CNP 1751218323939, cetățean român, domiciliat în mun. Sibiu, str. Amnaș, nr. 12A, județul Sibiu, identificat cu Cartea de Identitate, seria SR nr. 035286, emisă de SPCLEP Sibiu, la data de 08.09.2022, valabilă până la data de 03.08.2031, în calitate de asociat și administrator al **Societății „CCS IMOB CONSTRUCT” S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în mun. Sibiu, str. Turda, nr. 30, jud. Sibiu, înmatriculată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J32/294/2014, având C.U.I 32956443, atribut fiscal RO,

care, după ce a citit actul, au declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar, precum și cele 2 (două) anexe.

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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat onorariul în sumă de 103.275 lei + 21.687,75 lei tva, cu OP/2025.

NOTAR PUBLIC,
s.s. Munteanu Cismașu Alexandra Elena

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

NOTAR PUBLIC,
Munteanu Cismașu Alexandra Elena

