

*Proiect de divizare al COMPA S.A.*

## PROIECT DE DIVIZARE

al

COMPA S.A.

Nr. 107/20.12.2023 din Registrul de decizii

din data de 20.12.2023

Cuprins

1	PREAMBUL.....	4
2	DENUMIRE, FORMĂ JURIDICĂ, SEDIU SOCIAL ȘI ALTE INFORMAȚII DE IDENTIFICARE A SOCIETĂȚILOR PARTICIPANTE LA DIVIZARE.....	5
	2.1 Compa – societatea care va face obiectul Divizării.....	5
	2.2 Societatea căreia i se transferă o parte din patrimoniul Compa prin Divizare .....	7
3	FUNDAMENTAREA ȘI CONDIȚIILE DIVIZĂRII.....	7
	3.1 Fundamentarea Divizării.....	7
	3.2 Condițiile Divizării.....	11
4	ASPECTE REFERITOARE LA ELEMENTELE DE PATRIMONIU COMPA ȘI DETERMINAREA CONDIȚIILOR DIVIZĂRII .....	11
5	RATA DE SCHIMB A ACȚIUNILOR.....	13
6	DESCRIEREA ȘI DISTRIBUIREA ELEMENTELOR DE PATRIMONIU CARE VOR FI TRANSFERATE CA URMARE A DIVIZĂRII CĂTRE SOCIETATEA BENEFICIARĂ.....	13
	6.1 Scurtă descriere a activelor și pasivelor care vor fi transferate.....	13
	6.2 Transferul elementelor de activ și pasiv.....	15
	6.3 Transferul activelor imobilizate .....	15
	6.4 Transferul contractelor.....	15
	6.5 Transferul angajaților .....	16
	6.6 Transferul licențelor, permiselor, autorizațiilor și certificărilor.....	16
	6.7 Litigii și proceduri administrative și/sau judiciare.....	16
	6.8 Alte aspecte relevante.....	17
7	EFECTELE DIVIZĂRII ASUPRA CAPITALULUI SOCIAL AL COMPA.....	17
8	CONDIȚIILE ALOCĂRII DE ACȚIUNI ÎN SOCIETATEA BENEFICIARĂ, PRECUM ȘI REPARTIZAREA ACESTORA ȘI CRITERIILE PE BAZA CĂRORA SE FACE REPARTIZAREA.....	18
9	VALOAREA PRIMEI DE DIVIZARE.....	19
10	DREPTURILE CONFERITE DE SOCIETATEA BENEFICIARĂ DEȚINĂTORILOR DE ACȚIUNI SAU ALTE TITLURI DE VALOARE CARE ACORDĂ DREPTURI SPECIALE.....	19
11	ORICE AVANTAJ SPECIAL ACORDAT EXPERTILOR ȘI MEMBRILOR ORGANELOR DE CONDUCERE SAU DE CONTROL.....	19
12	DATA DE LA CARE ACȚIUNILE NOU-EMISE DE SOCIETATEA BENEFICIARĂ CA URMARE A DIVIZĂRII CONFERĂ ACȚIONARILOR ACESTEIA DREPTUL DE A PARTICIPA LA BENEFICII/PROFITURI ȘI ORICE CONDIȚII SPECIALE CARE AFECTEAZĂ ACEST DREPT.....	19
13	DATA SITUAȚIILOR FINANCIARE ALE SOCIETĂȚILOR IMPLICATE ÎN DIVIZARE .....	19

14	DATA LA CARE TRANZACȚIILE COMPA SUNT CONSIDERATE DIN PUNCT DE VEDERE CONTABIL CA FIIND ALE SOCIETĂȚII BENEFICIARE .....	19
15	DREPTUL DE RETRAGERE ȘI PREȚUL DE RETRAGERE PENTRU ACȚIONARII CARE NU SUNT DE ACORD CU DIVIZAREA ȘI PROCEDURA APLICABILĂ .....	20
16	ALTE DATE CARE PREZINTĂ INTERES PENTRU DIVIZARE. ....	21
	Anexa 1 – Situațiile financiare ale Compa în scopul Divizării din data de 31.12.2022 ....	Error! Bookmark not defined.
	Anexa 2 – Active și pasive transferate (la data de 30.06.2023) .....	Error! Bookmark not defined.
	Anexa 3 – Active imobilizate (la Data Semnării).....	Error! Bookmark not defined.
	Anexa 4 – Contracte transferate (la Data Semnării) .....	Error! Bookmark not defined.
	I. Situație contracte de închiriere/comodat/asociere în participațiune	Error! Bookmark not defined.
	II. Contracte încheiate cu furnizori aferenți Activității Imobiliare .....	Error! Bookmark not defined.
	Anexa 5 – Posturi din organigramă transferate (angajați transferați) (la Data Semnării)	Error! Bookmark not defined.
	Anexa 6 – Autorizații asociate Activității Imobiliare care se transferă automat (la Data Semnării)..	Error! Bookmark not defined.

## 1 PREAMBUL

Prezentul proiect de divizare parțială în interesul acționarilor („Proiectul”) a fost întocmit și semnat azi, 20.12.2023 („Data Semnării”), de către COMPA S.A., o societate pe acțiuni ale cărei acțiuni sunt admise la tranzacționare pe piața reglementată operată de Bursa de Valori București S.A., sub simbolul *CMP*, administrată în sistem unitar, organizată și funcționând în conformitate cu legislația din România, având sediul social în Municipiul Sibiu, str. Henri Coandă, nr. 8, Județul Sibiu, România, înregistrată la Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Sibiu sub numărul J32/129/1991, EUID: ROONRC.J32/129/1991, cod unic de înregistrare 788767, COD LEI 315700EXV87GJDVUUA14, având un capital social subscris și integral vărsat de 21.882.103,8 Lei, împărțit în 218.821.038 acțiuni nominative, având o valoare nominală de 0.10 Lei fiecare și o valoare totală de 21.882.103,8 Lei („Compa”), reprezentată legal de Dl. Ioan Deac, în calitate de președinte Consiliu de Administrație și director general.

Proiectul prezintă termenii propuși ai divizării parțiale în interesul acționarilor a Compa, prin transferul unei părți din patrimoniul Compa către o societate nou înființată, potrivit art. 250<sup>1</sup> litera a) din Legea societăților (definită mai jos) („Divizarea”), și a fost întocmit cu respectarea prevederilor următoarelor acte normative:

- (i) Legea societăților nr. 31/1990, astfel cum a fost republicată și modificată ulterior („Legea societăților”);
- (ii) Legea nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului;
- (iii) Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
- (iv) Legea contabilității nr. 82/1991, astfel cum a fost republicată și modificată ulterior;
- (v) Ordinul ministrului finanțelor publice 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 („Ordinul nr. 897/2015”);
- (vi) Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, astfel cum a fost modificată ulterior („Codul fiscal”);
- (vii) Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal („Normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal”);
- (viii) Legea nr. 53/2003 privind Codul muncii, astfel cum a fost modificată ulterior („Codul Muncii”);
- (ix) Legea nr. 67/2006 privind protecția drepturilor salariaților în cazul transferului întreprinderii, al unității sau al unor părți ale acestora („Legea nr. 67/2006”);
- (x) Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, astfel cum a fost republicată, cu modificările și completările ulterioare („Legea nr. 24/2017”);
- (xi) Regulamentul Autorității de Supraveghere Financiară nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață („Regulamentul ASF nr. 5/2018”);



- (xii) Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 881/2012 privind aplicarea de către societățile comerciale ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată a Standardelor Internaționale de Raportare Financiară;
- (xiii) Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară;
- (xiv) Ordinul nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii.

După depunerea și înregistrarea Proiectului la Oficiul Registrului Comerțului și publicarea sa în Monitorul Oficial, Partea a IV-a sau prin intermediul paginii web a Compa, <https://compa.ro/>, în funcție de cum se va menționa în declarația privind publicarea Proiectului, Proiectul și celelalte documente prevăzute la art. 244 din Legea societăților, vor fi puse la dispoziția acționarilor Compa cu cel puțin o lună înainte de data la care aceștia vor decide cu privire la Divizare.

## 2 DENUMIRE, FORMĂ JURIDICĂ, SEDIU SOCIAL ȘI ALTE INFORMAȚII DE IDENTIFICARE A SOCIETĂȚILOR PARTICIPANTE LA DIVIZARE

### 2.1 Compa – societatea care va face obiectul Divizării

Denumire	COMPA S.A.
Formă juridică	Societate pe acțiuni (S.A.) de tip deschis, ale cărei acțiuni sunt admise la tranzacționare pe Bursa de Valori București, Segmentul Principal Standard, sub simbolul bursier „CMP”
Sediu social	Municipiul Sibiu, Str. Henri Coandă, Nr. 8, Județul Sibiu, România
Număr de înregistrare la Registrul Comerțului	J32/129/1991
EUID	ROONRC.J32/129/1991
Cod unic de înregistrare	788767
Cod LEI	315700EXV87GJDVUUA14
Durată	Nelimitată
Capital social și număr de acțiuni	21.882.103,8 Lei, subscris și integral vărsat, împărțit în 218.821.038 acțiuni nominative, cu o valoare nominală de 0.10 Lei fiecare
Acționari	(i) IOAN DEAC, cetățean român, născut la data de 02.05.1949, în Sat Aiton, comuna Aiton, județul Cluj, România, deținând 42.555.887 acțiuni, având o valoare nominală de 0.10 Lei fiecare și o valoare totală de 4.255.588,7 Lei, reprezentând 19.4478041% din cota de participare la beneficiile și pierderile Compa;

Denumire	COMPA S.A.
	<p>(ii) MIHAELA DUMITRESCU, cetățean român, născută la data de 22.07.1972, Mun. Sibiu, județul Sibiu, România, deținând 41.945.252 acțiuni, având o valoare nominală de 0.10 Lei fiecare și o valoare totală de 4.194.525,2 Lei, reprezentând 19,1687474% din cota de participare la beneficiile și pierderile Compa;</p> <p>(iii) Acționari persoane juridice (tip listă), deținând 75.825.038 acțiuni, cu o valoare nominală de 0,10 Lei fiecare și o valoare totală de 7.582.503,8 Lei, reprezentând 34,6516216% din cota de participare la beneficiile și pierderile Compa.</p> <p>(iv) Acționari persoane fizice (tip listă), deținând 58.494.861 acțiuni, cu o valoare nominală de 0,10 Lei fiecare și o valoare totală de 5.849.486,1 Lei, reprezentând 26,7318269% din cota de participare la beneficiile și pierderile Compa.</p>
Obiectul principal de activitate	Cod CAEN 2932 - Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule.
Membrii Consiliu de Administrație	<p>(i) Dl. IOAN DEAC, Președinte al Consiliului de Administrație,</p> <p>(ii) Dna. MIHAELA DUMITRESCU, Vicepreședinte al Consiliului de Administrație,</p> <p>(iii) Dl. MIRCEA FLORIN MAXIM, Membru al Consiliului de Administrație,</p> <p>(iv) Dl. NICOLAE BALTEȘ, Membru al Consiliului de Administrație, și</p> <p>(v) Dl. VLAD NICOLAE NEACȘU, Membru al Consiliului de Administrație,</p>
Director General	Dl. IOAN DEAC
Puncte de lucru	<p>(i) Municipiul Sibiu, Strada Avram Iancu, nr. 5, subsol, ap. 1, Județul Sibiu,</p> <p>(ii) Loc. Păltiniș, Municipiul Sibiu, Cabana Nedeea, Județul Sibiu,</p> <p>(iii) Municipiul Sibiu, B-dul Victoriei, nr. 42-44, Județul Sibiu.</p>
Auditor financiar	QUANTUM EXPERT S.R.L., o societate cu răspundere limitată, având sediul social în Municipiul Deva, Strada Mărăști, bloc D3, Scara 4, Ap. 44, Județul Hunedoara, înregistrată la Oficiul Comerțului de pe lângă Tribunalul Hunedoara sub nr. J20/40/2000, având cod unic de înregistrare 12600149.



## 2.2 Societatea căreia i se transferă o parte din patrimoniul Compa prin Divizare

Elementele de patrimoniu prevăzute în prezentul Proiect, care fac obiectul procesului de Divizare, vor fi transferate către o societate beneficiară care se va înființa ca urmare a Divizării sub forma unei societăți pe acțiuni (S.A.) de tip închis („Societatea Beneficiară”), în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Proiect.

Se are în vedere ca Societatea Beneficiară să aibă denumirea „*Compa Sib Imobiliare S.A.*”, denumire rezervată la data prezentului Proiect conform dovezii privind disponibilitatea și rezervarea denumirii firmei („Rezervarea denumirii”) nr. 53841/14.12.2023, sediul social în Municipiul Sibiu, strada Henri Coandă, nr. 8 și obiectul principal de activitate CAEN 6820 – închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate. Având în vedere că rezervarea denumirii este valabilă doar 1 (o) lună de la data emiterii, fără posibilitate de prelungire, numărul și data emiterii acesteia se vor modifica până la momentul la care Divizarea va produce efecte juridice.

În orice caz, toate elemente necesare cu privire la Societatea Beneficiară (precum denumirea finală, adresa finală a sediului social, durata, obiectul principal și obiectele secundare de activitate, administratorii, etc.) vor fi confirmate/aprobate, după caz, prin hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor Compa privind aprobarea Divizării.

După înmatriculare, Societatea Beneficiară se va înregistra în scopuri de TVA și în scop de impozit pe profit.

## 3 FUNDAMENTAREA ȘI CONDIȚIILE DIVIZĂRII

### 3.1 Fundamentarea Divizării

#### 3.1.1 Fundamentarea juridică

Prezentul Proiect a fost elaborat în conformitate cu prevederile articolului 241 și următoarele din Legea societăților, inclusiv prevederile articolului 250<sup>1</sup> litera a) din Legea societăților, respectiv desprindere parțială în interesul acționarilor, prevederile Legii nr. 24/2017 și ale Regulamentului ASF nr. 5/2018, precum și a celorlalte acte normative aplicabile, pe baza Deciziei Consiliului de Administrație a Compa S.A. nr. 98/09.11.2023, consemnată în Procesul Verbal nr. 97 din 09.11.2023, prin care s-a aprobat mandatarea conducerii executive a Compa în vederea demarării pregătirilor în considerarea unei potențiale divizări a Compa, respectiv divizarea activității imobiliare de activitatea de producție (angajări experți, consultanți, contactare notar, discuții bănci finanțatoare etc.).

Proiectul a fost aprobat în forma prezentă prin decizia Consiliului de Administrație a Compa nr. 109 din data de 20.12.2023.

Creditorii Compa, care dețin creanțe certe, lichide și anterioare datei publicării Proiectului, nescadente la data publicării Proiectului, a căror satisfacere este pusă în pericol prin realizarea Divizării, vor avea la dispoziție un termen de 30 (treizeci) de zile, începând cu data publicării Proiectului, pentru a formula orice opoziție la procesul de Divizare. Cu toate acestea, potrivit art. 243 alin. (3) din Legea societăților, formularea unei opoziții nu are ca efect suspendarea executării Divizării și nu împiedică realizarea Divizării.

Pe baza Proiectului și a informațiilor care vor fi puse la dispoziția acționarilor Compa, în conformitate cu art. 244 din Legea societăților și celelalte prevederi legale aplicabile, aceștia vor decide cu privire la implementarea Divizării, recomandabil în termen de 3 (trei) luni de la data publicării Proiectului.

### 3.1.2 Fundamentarea economică și strategică a Divizării

Având în vedere strategia societății Compa pentru perioada următoare, activitățile desfășurate de aceasta în prezent, precum și situația financiară a acesteia, fundamentarea Divizării poate fi susținută de următoarele argumente economice, strategice și manageriale.

#### 3.1.2.1 Prezentarea Compa și a activităților desfășurate de aceasta

Înființată prin Hotărârea Guvernului nr. 1296/13.12.1990, prin transformarea fostei Întreprinderi de Piese Auto Sibiu (IPAS) în societate pe acțiuni cu denumirea actuală – Compa S.A. – Societatea este în prezent una din cele mai puternice unități economice care activează în industria construcțiilor de mașini din România, continuând tradiția industrială a precursorilor prin îmbinarea experienței dobândite de-a lungul timpului cu noile progrese ale tehnologiei și managementului.

Compa activează în principal în industria auto, producând piese și componente auto (componente pentru sisteme de injecție, subansamble și componente turbosuflyante și injectoare, componente pentru coloane de direcție, arcuri înfășurate la rece, repere ștanțate, confecții metalice, componente pentru instalații de aer condiționat, echipamente industriale, matrițe, scule), având o istorie cumulată de aproximativ 130 de ani, fiind unul dintre cei mai mari exportatori cu capital privat din România. Compa deține, în prezent, active precum construcții (e.g., hale metalice, magazine, ateliere, garaje, depozite, clădiri administrative, etc.) și terenuri (împrejmuite sau neîmprejmuite), într-un număr de aproximativ 90 de unități, care sunt situate pe raza județului Sibiu.

De asemenea, Compa deține 100% din capitalul social al Arini Hospitality S.R.L., o societate cu răspundere limitată, organizată și funcționând în conformitate cu legile din România, având sediul social în Municipiul Sibiu, Bulevardul Victoriei nr. 48, județul Sibiu, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Sibiu sub nr. J32/77/2021, (EUID):ROONRC.J32/77/2021, cod de identificare fiscală 43581594, având un capital social subscris și integral vărsat de 23.203.000 Lei, împărțit în 232.030 părți sociale în valoare nominală de 100 de lei fiecare și o valoare totală de 23.203.000 Lei, având obiect de activitate principal corespunzător codului CAEN 5510 - Hoteluri și alte facilități de cazare similare („Arini”).

Arini deține, la rândul său, un imobil, teren și construcții, cu privire la care în prezent se dezvoltă un ansamblu compus din două hoteluri, proiecte care în prezent se află în diferite stadii de dezvoltare.

Pe lângă activitatea în zona producției industriale (producerea de componente auto, echipamente industriale, matrițe și scule), Compa desfășoară, în subsidiar, și activități legate de deținerea, administrarea și valorificarea activelor imobiliare proprii și a celor rezultate din activitatea desfășurată de Arini conform obiectului său de activitate.

Aceste activități desfășurate de Compa pot fi grupate sub 2 (două) ramuri de activitate distincte, capabile să desfășoare activități economice în mod independent, respectiv:

##### (i) Ramura principală de activitate

Ramura principală de activitate constă în activitatea de producție industrială a componentelor auto (componente pentru sisteme de injecție, lame, brațe și prinderi pentru ștergătoare de parbriz, cartere centrale, flanșe și role pentru turbosuflyante, pinioane pentru casete de direcție, componente pentru coloane de direcție, arcuri, piese ștanțate, piese forjate, transmisii cardanice, ansamble mecano-sudate,



componente pentru instalații de aer condiționat, proiectare și execuție SDV-uri), care se circumscrie obiectului principal de activitate al Compa (i.e., CAEN 2932 - Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule) („Activitatea de Producție”).

Activitatea de Producție se concentrează pe exploatarea activelor Compa (constând în platforme tehnice, hale, linii de producție, ateliere, vopsitorii, magazii, depozite, strunguri, anexe tehnice, etc.) utilizate pentru producția de componente auto și care sunt asamblate (integrate) ulterior în automobile precum Audi, BMW, Citroen, Fiat, Ford, GM, Mercedes, Peugeot, Porsche, Renault, Toyota, VW, Kia.

(ii) **Ramura secundară de activitate**

Ramura secundară de activitate, care reprezintă un segment mai restrâns al activității Compa, constă în activitatea de valorificare a bunurilor imobiliare proprii deținute de Societate și care fie deservesc Activității de Producție, fie nu sunt direct legate de obiectul principal de activitate. De asemenea, în ramura secundară de activitate a Compa este inclusă și activitatea de administrare și valorificare (în calitate de asociat unic) a activelor deținute de Arini, corespunzător obiectului de activitate al acestei societăți, i.e., exploatare în scop turistic, prin închirierea în scop turistic și punerea în valoare a imobilelor deținute de către Arini.

Astfel, ramura secundară de activitate a Compa este formată din toate activele imobiliare (clădiri și terenuri) deținute de Compa, participațiile deținute de Compa în Arini, contractele și autorizațiile intrinsec legate de activele imobiliare, precum și anumiți angajați a căror activitate este legată de aceste active („Activitatea Imobiliară”).

Prin urmare, după cum se poate observa de mai sus, cele două ramuri de activitate se disting una față de cealaltă prin prisma specificului și naturii activității desfășurate, a resurselor necesare a fi alocate, a necesităților investiționale și de finanțare, și a perspectivelor de dezvoltare pe termen mediu și lung. De asemenea, acestea au alocate active și pasive distincte, care reprezintă un ansamblu de resurse, capabil să funcționeze în mod independent.

Ca parte a procesului de Divizare, se urmărește restructurarea activității desfășurate în prezent de Compa, prin separarea celor două ramuri de activitate (i.e., Activitatea de Producție și Activitatea Imobiliară), respectiv prin transferul Activității Imobiliare, astfel cum a fost descrisă mai sus și cum va fi delimitată prin prezentul Proiect, către Societatea Beneficiară.

Restructurarea descrisă mai sus are ca scop eficientizarea activității Compa, prin concentrarea și eficientizarea administrării și dezvoltării portofoliului de active aferent acestor două ramuri distincte de activitate.

Astfel, în urma divizării, Compa va continua să desfășoare activitatea aferentă ramurii principale de activitate (i.e., Activitatea de Producție), cu care s-a remarcat încă din 1990, și care reprezintă activitatea cu cea mai mare anvergură a Compa.

Restructurarea va permite Compa să dezvolte mai eficient, pe termen mediu și lung, ramura de activitate aferentă Activității de Producție, inclusiv din perspectivă economică, strategică, și managerială, prin concentrare mai eficientă a resurselor asupra acestei ramuri de activitate, specializarea efortului societar în vederea gestionării portofoliului, precum și a dezvoltării de competențe și strategii specializate în segmentul de piață aferent Activității de Producție.

În același timp, restructurarea va permite Societății Beneficiare să se concentreze pe un

segment de piață diferit și pe un portofoliu de active distinct, respectiv cel aferent Activității Imobiliare, cu potențial diferit de dezvoltare și investițional. Astfel, în urma Divizării, Societatea Beneficiară va putea să gestioneze provocările aferente Activității Imobiliare cu o eficiență sporită, inclusiv din perspectiva atragerii de resurse financiare, logistice și umane, necesare dezvoltării și exploatării serviciilor care se circumscriu obiectului de activitate dedicat Activității Imobiliare.

### 3.1.2.2 Fundamentarea eficienței strategice și manageriale

Divizarea parțială a Compa prin transferarea unei părți din patrimoniul acesteia, care privește Activitatea Imobiliară, către Societatea Beneficiară, va crea, pe de o parte, premisele pentru dezvoltarea separată, îmbunătățirea și optimizarea Activității de Producție, iar pe de altă parte, conducerea, gestionarea, creșterea și valorificarea într-o manieră separată, mai eficientă, a activelor alocate Activității Imobiliare.

Divizarea va permite Compa și Societății Beneficiare să gestioneze, monitorizeze și să distribuie mai eficient resursele financiare și umane necesare dezvoltării celor două ramuri de activitate.

Implementarea Divizării, pe lângă faptul că servește strategiei acționarilor Compa cu privire la poziționarea pe piață în viitor, prezintă mai multe avantaje și va conduce la:

- posibilitatea ca atât Compa, cât și Societatea Beneficiară, să își stabilească propriile strategii de dezvoltare prin creștere organică, prin atragerea unor noi parteneri sau finanțări, prin dezvoltarea unor proiecte sau prin alte moduri. Restructurarea va asigura o adaptare mai bună a strategiilor ambelor societăți (i.e., Compa și Societatea Beneficiară) la evoluția și tipologia pieței specifice pe care acestea își desfășoară activitatea și stabilirea unor obiective distincte și personalizate, cu atragerea și alocarea de resurse financiare și umane specifice;
- concentrarea activităților Compa și Societății Beneficiare pe competențe specifice, care permit eficiență și profitabilitate maximă în mod independent, prin elaborarea unor planuri strategice și operaționale de afaceri proprii fiecărei societăți;
- flexibilitate sporită în stabilirea strategiilor și politicilor specifice fiecărei activități și soluții în parte, permițând totodată un plan personalizat de dezvoltare, prin determinarea unor noi abordări de afaceri și a unor noi strategii de management, concepute special pentru fiecare activitate și soluție;
- administrarea mai eficientă a resurselor patrimoniale, umane și logistice;
- eficientizarea managementului și a oportunității decizionale și dezvoltarea de competențe specializate, care vor conduce la raționalizarea cheltuielilor, precum și la eliminarea dificultăților și a deficiențelor inerente unei conduceri centralizate, permițând adaptarea mai rapidă la reacțiile și mișcările pieței;
- monitorizarea obiectivă, evaluarea performanței și favorizarea unei vizibilități sporite în afaceri, atât pentru Compa, cât și pentru Societatea Beneficiară;
- transparență ridicată cu privire la deciziile manageriale, portofoliul de produse, cheltuielile operaționale, activele implicate în ramurile de activitate, evoluția pieței, veniturile generate și profiturile estimate.

Pe lângă cele expuse mai sus, separarea Activității Imobiliare prin intermediul operațiunii de Divizare reprezintă opțiunea cea mai eficientă din punct de vedere juridic și comercial, având



în vedere că:

- pe de o parte, permite transferul tuturor elementelor aferente Activității Imobiliare către Societatea Beneficiară; și
- pe de altă parte, acest transfer se realizează prin efectul legii, fără a mai fi necesare, la nivel de principiu, alte formalități pentru transferul anumitor active (e.g., contracte, creanțe, obligații, autorizații etc.), care ar fi condus la o creștere excesivă a costurilor.

### 3.2 Condițiile Divizării

#### 3.2.1 Modul de realizare a Divizării

Divizarea se va efectua în interesul acționarilor Compa, în conformitate cu art. 250<sup>1</sup> lit. a) din Legea societăților. Aceasta implică transferul către Societatea Beneficiară a patrimoniului Compa alocat exclusiv Activității Imobiliare (astfel cum acesta este descris la Secțiunea 6 de mai jos și în Anexele la prezentul Proiect), în schimbul alocării simetrice și proporționale de acțiuni în Societatea Beneficiară către acționarii Compa, în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute în prezentul Proiect.

#### 3.2.2 Efectele Divizării

Divizarea va produce efecte de la data înmatriculării Societății Beneficiare în registrul comerțului, potrivit art. 249 lit. a) din Legea societăților („Data Divizării”).

La Data Divizării și ca urmare a Divizării:

- Compa va continua să existe ca entitate de sine-stătătoare și să își desfășoare activitatea cu privire la afacerile, activele și pasivele care nu sunt transferate ca efect al Divizării (i.e., Activitatea de Producție);
- Societatea Beneficiară va fi înființată simultan cu transferul cu titlu universal de la Compa către Societatea Beneficiară al tuturor elementelor de patrimoniu alocate Activității Imobiliare, în conformitate cu regulile de distribuire prevăzute în prezentul Proiect, descrise în Secțiunea 6 de mai jos și în Anexele la prezentul Proiect;
- Societatea Beneficiară va fi considerată succesorul cu titlu universal al Compa în legătură cu Activitatea Imobiliară, cu respectarea limitelor stabilite în prezentul Proiect;
- Capitalul social al Compa va fi 21.792.104 Lei, iar capitalul social al Societății Beneficiare va fi determinat conform acestui Proiect.

## 4 ASPECTE REFERITOARE LA ELEMENTELE DE PATRIMONIŪ COMPA ȘI DETERMINAREA CONDIȚIILOR DIVIZĂRII

În sensul prezentului Proiect, valoarea elementelor de patrimoniu ale Compa (active și pasive) care vor fi transferate către Societatea Beneficiară a fost determinată pe baza situațiilor financiare ale Compa din data de 31.12.2022 („Data de Referință”), auditate conform Raportului auditorului independent din data de 24.03.2023 (publicat pe site-ul societății Compa la adresa [www.compa.ro](http://www.compa.ro)) și aprobate de acționari prin hotărârea adunării generale ordinare a acționarilor Compa nr. 56/26.04.2023, ca situații financiare de Divizare („Situațiile Financiare de Divizare”), întocmite în conformitate cu prevederile legale ale Ordinului nr. 2844/2016 și anexate la prezentul Proiect ca Anexa 1.

Conform Situațiilor Financiare de Divizare, valoarea patrimoniului Compa la Data de Referință este:



Nr.	Element	Suma (Lei)
1.	Total active	762.491.010
2.	Total pasive	265.384.937
3.	Valoare activ net	497.106.073
4.	Valoare contabilă per acțiune, determinată prin împărțirea valorii activului net (497.106.073 Lei) la numărul total de acțiuni (218.821.038)	2,271747167 Lei

Repartizarea elementelor de patrimoniu aferente Activității Imobiliare, către Societatea Beneficiară, în conformitate cu principiile menționate în prezentul Proiect, a fost realizată luându-se în calcul valorile contabile ale acestor elemente la Data de Referință.

Activele și pasivele transferate de către Compa către Societatea Beneficiară pe baza Situațiilor Financiare de Divizare sunt menționate în Anexa 2.

Elementele de capital care se transferă Societății Beneficiare pe baza Situațiilor Financiare de Divizare sunt următoarele:

- Capital social (cont contabil 10120000, sold creditor) – 90.000 Lei;
- Impozit pe profit curent amânat recunoscut pe seama capitalurilor proprii (cont contabil 10340000, sold debitor), aferent pasivelor transferate - 4.546.001 Lei;
- Rezerve din reevaluarea imobilizărilor corporale aferente activelor transferate (cont contabil 10520000, sold creditor) - 35.901.327 Lei;
- Rezerve din reevaluare impozitate la calculul de impozit pe profit, aferente activelor transferate (cont contabil 10520100, sold creditor) - 47,989,803
- Rezerva legală (cont contabil 10610100, sold creditor) – 18.000 Lei;
- Ajustări la inflație rezerve legale (cont contabil 10610200, sold creditor) – 2.880 Lei;
- Alte rezerve (cont contabil 10680100, sold creditor) - 83.863.158 Lei;
- Rezultat reportat din surplus realizat din rezervele din reevaluare aferent activelor transferate (cont contabil 11750000, sold creditor) - 25.262.096 Lei;
- Rezultat reportat din surplus rezerve din reevaluare impozitat la calculul de impozit pe profit aferent activelor transferate (cont contabil 11750100) - 31.167.692 Lei;

Conform Situațiilor Financiare de Divizare, valoarea totală a activelor și pasivelor Compa care vor fi transferate Societății Beneficiare și valoarea activului net transferat sunt:

Nr.	Element	Suma (Lei)
1.	Total activ transferat	245.097.518,35
2.	Total pasiv transferat	25.348.563,64

Nr.	Element	Suma (Lei)
3.	Valoare activ net transferat	219.748.954,71

Activul net transferat reprezintă 44,21 % din valoarea totală a activului net al Compa.

## 5 RATA DE SCHIMB A ACȚIUNILOR

În conformitate cu prevederile Normelor metodologice aprobate prin Ordinul nr. 897/2015, rata de schimb a acțiunilor, pe baza căreia sunt alocate acțiunile către acționarii societății care se divizează, se calculează doar în cazul unui transfer de patrimoniu către o societate existentă.

Prin urmare, având în vedere că Divizarea se realizează prin transferul parțial al activelor și pasivelor Compa aferente Activității Imobiliare către Societatea Beneficiară, care va fi înmatriculată cu ocazia Divizării, nu se va calcula un raport de schimb.

În scopul păstrării proporționalității divizării, în condițiile în care, în urma calculelor de divizare nu a rezultat un număr întreg de acțiuni, numărul de acțiuni rezultate au fost întregite la cel mai apropiat întreg, rezultând astfel diferențe de încasat/plătit față de acționari, la o valoare subunitară (sub 1 ban).

## 6 DESCRIEREA ȘI DISTRIBUIREA ELEMENTELOR DE PATRIMONIUL CARE VOR FI TRANSFERATE CA URMARE A DIVIZĂRII CĂTRE SOCIETATEA BENEFICIARĂ

### 6.1 Scurtă descriere a activelor și pasivelor care vor fi transferate

În scopul stabilirii distribuirii activelor și pasivelor către Societatea Beneficiară ca urmare a Divizării prevăzute în prezentul Proiect, este aplicabil principiul conform căruia Compa va transfera Activitatea Imobiliară către Societatea Beneficiară, prin transferul activelor și pasivelor care aparțin exclusiv sau sunt asociate Activității Imobiliare, respectiv al bunurilor imobile, mobile, al contractelor, al permiselor și autorizațiilor aferente, al angajaților, al procedurilor administrative și/sau judiciare în curs sau contingente (inclusiv litigii/pretenții în curs sau pretenții potențiale/viitoare și proceduri privind intabularea imobilelor și rectificarea cărților funciare) și al drepturilor și obligațiilor care, în fiecare situație, sunt asociate Activității Imobiliare, inclusiv activele și pasivele descrise mai jos, precum și orice alte elemente care nu sunt menționate în mod expres în prezentul Proiect, dar care sunt necesare pentru desfășurarea corespunzătoare și completă a Activității Imobiliare de către Societatea Beneficiară, cu respectarea principiilor detaliate mai jos.

Toate elementele de patrimoniu aferente Activității Imobiliare care vor face obiectul Divizării, astfel cum se regăsesc acestea în patrimoniul Compa la Data Divizării, vor fi menționate în procesele – verbale de predare primire care se vor semna între Compa și Societatea Beneficiară imediat după Data Divizării („Procese-verbale de Divizare”).

Compa va continua să desfășoare celelalte activități netransferate prin prezentul Proiect, iar Activitatea Imobiliară va fi desfășurată de către Societatea Beneficiară, începând cu Data Divizării.

Activele și pasivele care vor fi transferate către Societatea Beneficiară, în condițiile prezentului Proiect, vor include, în principiu, următoarele:

- (i) Elementele de activ și pasiv care aparțin sau sunt asociate exclusiv Activității Imobiliare

Ca efect al Divizării se vor transfera către Societatea Beneficiară activele și pasivele alocate Activității Imobiliare. Activele și pasivele alocate Activității Imobiliare la data de



30.06.2023, sunt menționate în Anexa 2 la prezentul Proiect.

În situația în care ar surveni un eveniment neprevăzut, precum cazuri de forță majoră, modificarea legislației aplicabile etc., care determină (i) pierderea unui activ, sau a oricărei părți a acestuia, care se intenționa a fi transferat către Societatea Beneficiară în temeiul prezentului Proiect, sau (ii) restricții în transferul respectivelor active, Divizarea va fi în continuare implementată de către Compa cu privire la restul activelor, astfel cum acestea se află la Data Divizării, în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute în prezentul Proiect.

- (ii) Activele imobilizate aferente Activității Imobiliare
- (iii) 100% din părțile sociale deținute de Compa în Arini; ca urmare a Divizării, Societatea Beneficiară va deveni asociatul unic al Arini
- (iv) Contractele care aparțin sau sunt asociate Activității Imobiliare
- (v) Angajații Compa care aparțin sau sunt asociați Activității Imobiliare
- (vi) Licențele, permisele, autorizațiile și certificările care aparțin sau sunt asociate Activității Imobiliare
- (vii) Procedurile administrative și/sau judiciare în derulare care aparțin sau sunt asociate Activității Imobiliare, precum și orice revendicări contingente sau iminente în legătură cu Activitatea Imobiliară

Anexele 2 – 6 la prezentul Proiect includ o descriere detaliată a fiecăruia din activele și pasivele menționate mai sus care urmează să fie transferate către Societatea Beneficiară ca efect al Divizării, astfel cum aceste active și pasive există la nivelul Compa la Data de Referință sau la Data Semnării sau la altă dată expres menționată în Proiect.

Activele și pasivele menționate mai sus vor fi transferate Societății Beneficiare în starea în care se află la Data Divizării („ca atare”/ „în starea în care se află”). Precizăm că activele și pasivele de natura celor menționate mai sus, care aparțin sau sunt asociate Activității Imobiliare, și care vor fi dobândite de Compa între Data de Referință/Data semnării și Data Divizării, vor fi la rândul lor transferate ca efect al Divizării, sub rezerva condițiilor stabilite în prezentul Proiect.

Pentru evitarea oricărui dubiu, elementele de patrimoniu (i.e., activele și pasivele) care vor face obiectul transferului ca efect al Divizării vor fi actualizate la data efectivă a transferului (i.e., Data Divizării) și vor fi cele menționate în Procesele-verbale de Divizare.

Eventualele diferențe contabile care pot interveni în legătură cu activele și pasivele transferate ca urmare a activităților desfășurate de către Compa și care se circumscriu Activității Imobiliare între Data de Referință și, respectiv, Data Semnării și Data Divizării, după caz, vor fi reflectate prin ajustări ale rezultatului reportat. În plus, eventualele ajustări ale elementelor activului net transferat vor fi reflectate la nivelul Societății Beneficiare prin rezultatul reportat, în conformitate cu standardele contabile aplicabile.

Potențialele modificări ale activelor și pasivelor transferate nu vor afecta metoda și criteriile folosite pentru emiterea acțiunilor de către Societatea Beneficiară potrivit acestui Proiect. Orice modificări ale valorii nete a activului transferat va fi menționată în contabilitatea Societății Beneficiare în conformitate cu Ordinul nr. 897/2015.



Toate sarcinile care grevează active, care aparțin exclusiv sau sunt asociate Activității Imobiliare și care vor fi transferate ca efect al Divizării, și toate drepturile acordate creditorilor în legătură cu acestea se vor menține pe toată durata stipulată în contractele aferente.

## 6.2 Transferul elementelor de activ și pasiv

Elementele de activ și pasiv descrise în Anexa 2, care aparțin exclusiv sau sunt asociate Activității Imobiliare și astfel cum acestea vor fi actualizate conform prezentului Proiect, vor fi transferate către Societatea Beneficiară începând cu Data Divizării, astfel cum este prevăzut în prezentul Proiect. Anexa 2 include elementele de activ și pasiv aferente Activității Imobiliare la data de 30.06.2023.

## 6.3 Transferul activelor imobilizate

Activele imobilizate (i.e., bunurile imobile) descrise în Anexa 3 la prezentul Proiect, precum și orice alte active imobilizate care vor fi achiziționate până la Data Divizării în legătură cu Activitatea Imobiliară, asupra cărora Compa are sau va avea dreptul de proprietate, vor fi transferate către Societatea Beneficiară începând cu Data Divizării, astfel cum este prevăzut în prezentul Proiect. Anexa 3 include activele imobilizate aferente Activității Imobiliare la Data Semnării.

Compa și Societatea Beneficiară vor îndeplini toate formalitățile necesare pentru asigurarea transferului acestor bunuri în mod valabil și corespunzător ca efect al Divizării.

Pentru bunurile imobile asupra cărora există un drept de ipotecă înscris în Cartea Funciară sau un alt tip de sarcină care grevează bunul, se vor obține, dacă este cazul, acordurile necesare transferului acestor bunuri până la data la care adunarea generală extraordinară a acționarilor Compa va decide cu privire la Divizare. Notările și sarcinile care grevează bunurile imobilizate se vor transfera împreună cu acestea.

Drepturile de suprafață și/sau servitute constituite asupra unora dintre terenurile alocate Activității Imobiliare se vor menține, vor fi transferate ca atare și vor fi opozabile Societății Beneficiare.

Sarcinile constituite asupra activelor imobilizate transferate vor rămâne în vigoare pe toată durata de derulare a contractelor de credit care sunt garantate cu acestea, acționarii Societății Beneficiare fiind de acord prin implementarea Divizării cu acest aspect.

Având în vedere că se vor transfera bunuri imobile cu ocazia Divizării, Proiectul și orice alte documentele aferente implementării Divizării, pentru care legea impune anumite cerințe de formă (i.e., forma autentică), vor fi întocmite cu respectarea cerințelor de formă prevăzute în acest sens.

În măsura în care, până la Data Divizării, vor fi achiziționate bunuri imobile în legătură cu Activitatea Imobiliară, Compa și Societatea Beneficiară vor efectua toate formalitățile necesare pentru a asigura transferul valabil al acestora ca efect al Divizării.

## 6.4 Transferul contractelor

### 6.4.1 Aspecte generale privind transferul contractelor

Contractele care aparțin sau sunt asociate Activității Imobiliare (e.g., contracte cu clienții, furnizori, inclusiv de utilități, etc.), inclusiv orice garanții și contracte aferente garanțiilor asociate acestora, vor fi transferate/preluate către Societatea Beneficiară începând cu Data Divizării, astfel cum este prevăzut în prezentul Proiect.

Compa va îndeplini toate formalitățile și obligațiile contractuale asumate față de partenerii săi contractuali cu privire la orice aprobare prealabilă și/sau notificare necesară pentru transferul fiecărui contract și garanție și pentru implementarea corespunzătoare a Divizării, după caz.

Anexa 4 la prezentul Proiect include o listă a contractelor cunoscute, care sunt în vigoare la Data Semnării care aparțin sau sunt asociate Activității Imobiliare, și care sunt avute în vedere pentru a fi transferate către Societatea Beneficiară, cu efect de la Data Divizării.

#### 6.5 Transferul angajaților

La Data Divizării, Compa va transfera către Societatea Beneficiară toți angajații alocați Activității Imobiliare, cu respectarea prevederilor privind protecția angajaților în cazul transferului de întreprinderi prevăzute de Legea nr. 67/2006 și Codul Muncii.

Posturile din organigrama cu privire la angajații care aparțin sau sunt asociați Activității Imobiliare la Data Semnării, care urmează a fi transferați către Societatea Beneficiară, sunt reflectate în Anexa 5 la prezentul Proiect, numărul de angajați la Data Semnării fiind de aproximativ 21. Numărul și identitatea tuturor angajaților efectiv transferați vor fi stabilite și completate la Data Divizării și menționate în Procesele verbale de Divizare.

#### 6.6 Transferul licențelor, permiselor, autorizațiilor și certificărilor

Compa va depune toate diligențele în vederea identificării tuturor licențelor, permiselor, autorizațiilor, acordurilor, avizelor, aprobărilor, certificatelor, calificărilor, specificațiilor, înregistrărilor sau altor autorizații sau acte de reglementare sau pentru depunerea oricăror notificări, rapoarte sau evaluări, după cum este necesar sau solicitat de orice autoritate guvernamentală sau orice altă autoritate publică sau privată, de care Societatea Beneficiară are nevoie sau ar fi utile pentru a desfășurarea Activității Imobiliare.

Astfel, toate autorizațiile transferabile asociate Activității Imobiliare vor fi transferate automat ca efect al Divizării.

Autorizațiile asociate Activității Imobiliare care nu se transferă automat ca efect al Divizării vor trebui obținute de către Societatea Beneficiară. În cazul în care anumite formalități pentru realizarea transferului sunt necesare, Compa și, după înființare, Societatea Beneficiară, vor realiza toate aceste formalități pentru a facilita transferul ca efect al Divizării. În acest sens, Compa va oferi tot sprijinul rezonabil necesar pentru ca Societatea Beneficiară să obțină sau să modifice, după caz, autorizațiile pentru desfășurarea Activității Imobiliare.

Autorizațiile asociate Activității Imobiliare la Data Semnării, care se vor transfera automat ca efect al Divizării, sunt reflectate în Anexa 6.

#### 6.7 Litigii și proceduri administrative și/sau judiciare

Începând cu Data Divizării, Societatea Beneficiară își va asuma toate drepturile și orice alte poziții legale, obligații, beneficii și sarcini ale Compa, apărute din sau în legătură cu proceduri judiciare sau administrative prezente, potențiale sau viitoare în legătură cu Activitatea

La Data Semnării nu există proceduri judiciare sau administrative prezente, potențiale sau viitoare în legătură cu Activitatea Imobiliară.



## 6.8 Alte aspecte relevante

Compa va respecta și va îndeplini obligațiile prevăzute în contractele, licențele, autorizațiile și alte permise în legătură cu îndatorirea de a informa în prealabil sau de a obține în prealabil aprobarea de la părțile contractante sau de la terți în legătură cu Divizarea și transferul activelor și pasivelor Compa care aparțin exclusiv sau sunt asociate Activității Imobiliare, așa cum sunt aceste aspecte reglementate în prezentul Proiect.

Eventualele diferențe de valoare rezultate din diferențe de curs valutar, amortizări, pierderi din activitatea curentă, și alte asemenea, care se produc între 01.01.2023 și Data Divizării vor putea fi compensate prin modificarea datoriilor preluate de Societatea Beneficiară, disponibilități bănești transferate, alte active curente transferate sau prin transferul unor rezultate, rezerve pentru echilibrarea bilanțieră, fără a afecta valoarea activului net transferat.

Societatea Beneficiară va prelua de la Compa 100% din părțile sociale deținute de Compa în Arini anterior Divizării. Ca urmare a Divizării, Societatea Beneficiară va deveni asociatul unic al Arini, deținând 100% din părțile sociale ale Arini.

Societatea Beneficiară va prelua de la Compa toate drepturile și obligațiile TVA în legătură cu Activitatea Imobiliară, care sunt scadente după Data Divizării, în conformitate cu prevederile relevante din Codul fiscal.

După Data Divizării, Societatea Beneficiară va regulariza din punct de vedere TVA orice operațiuni aflate în derulare, inclusiv avansuri încasate/primate, la nivelul Compa la Data Divizării, în conformitate cu prevederile din Codul Fiscal, inclusiv Normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal.

## 7 EFECTELE DIVIZĂRII ASUPRA CAPITALULUI SOCIAL AL COMPA

Având în vedere că, prin Divizare, Compa va transfera aproximativ 44,21% din patrimoniul său către Societatea Beneficiară, ca urmare a Divizării, capitalul social al Compa va fi redus de la valoarea de 21.882.103,8 Lei la 21.792.103,8 Lei și va fi împărțit în 217.921.038 acțiuni nominative dematerializate, având o valoare nominală de 0,10 Lei fiecare.

Structura capitalului social al Compa anterior și ulterior Divizării va fi următoarea (rotunjit la două zecimale):

Acționari	Număr de acțiuni și (valoarea nominală totală a acestora)		Cotă de participare la capitalul social	
	Anterior Divizării	După Divizare	Anterior Divizării	După Divizare
IOAN DEAC	42.555.887 (4.255.588,70 Lei)	42.380.857 (4.238.085,70 Lei)	19,4478041%	19,4478043%
MIHAELA DUMITRESCU	41.945.252 (4.194.525,20 Lei)	41.772.733 (4.177.273,30 Lei)	19,1687474%	19,16874726%
ACȚIONARI LISTĂ – persoane juridice	75.825.038 (7.582.503,80 Lei)	75.513.173 (7.551.317,30 Lei)	34,6516216%	34,65162138%



Acționari	Număr de acțiuni și (valoarea nominală totală a acestora)		Cotă de participare la capitalul social	
	Anterior Divizării	După Divizare	Anterior Divizării	După Divizare
ACȚIONARI LISTĂ – persoane fizice	58.494.861 (5.849.486,10 Lei)	58.254.275 (5.825.427,50 Lei)	26,7318269%	26,73182706%
Total	218.821.038 (21.882.103,8 Lei)	217.921.038 (21.792.103,80 Lei)	100%	100%

8 **CONDIȚIILE ALOCĂRII DE ACȚIUNI ÎN SOCIETATEA BENEFICIARĂ, PRECUM ȘI REPARTIZAREA ACESTORA ȘI CRITERIILE PE BAZA CĂRORA SE FACE REPARTIZAREA**

Ca urmare a Divizării, începând cu Data Divizării, acționarii Compa care nu își vor exercita dreptul de retragere vor primi acțiuni în Societatea Beneficiară, proporțional cu cotele deținute în Compa.

Structura acționarilor Societății Beneficiare după Divizare:

Acționar	Număr final de acțiuni	Valoarea totală a acțiunilor (RON)	Cotă de participare la capitalul social
IOAN DEAC	175.030	17.503	19,4477777%
MIHAELA DUMITRESCU	172.519	17.251,9	19,1687778%
ACȚIONARI LISTĂ – persoane juridice	311.865	31.186,5	34,6516667%
ACȚIONARI LISTĂ – persoane fizice	240.586	24.058,6	26,7317778%
Total	900.000	90.000	100%

În ceea ce privește numărul de acțiuni care se va emite către acționarii Compa, acesta va fi rotunjit la întreg, rezultând o diferență netă de sub 1 ban. Alocarea acțiunilor în Societatea Beneficiară se va realiza simetric și proporțional către toți acționarii Compa.

În vederea implementării Divizării, data la care are loc identificarea acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor de aprobare a Divizării este data de înregistrare (menționată în cuprinsul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor), care va fi ulterioară cu cel puțin 10 (zece) zile lucrătoare datei adunării generale extraordinare a acționarilor Compa de aprobare a Divizării.

De asemenea, începând cu *ex date*, acțiunile Compa S.A. se vor tranzacționa fără drepturile care derivă din hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor Compa de aprobare a Divizării. *Ex date* este data anterioară datei de înregistrare cu un ciclu de decontare (T + 2 (două) zile lucrătoare) minus 1 (o) zi lucrătoare. În cazul Compa, stabilirea *ex date* prin hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor de aprobare a Divizării este relevantă pentru a stabili momentul de la care acțiunile Compa se vor tranzacționa fără dreptul a primi acțiuni în

Societatea Beneficiară.

**9 VALOAREA PRIMEI DE DIVIZARE**

Divizarea va fi realizată fără primă de divizare.

**10 DREPTURILE CONFERITE DE SOCIETATEA BENEFICIARĂ DEȚINĂTORILOR DE ACȚIUNI SAU ALTE TITLURI DE VALOARE CARE ACORDĂ DREPTURI SPECIALE**

Compa nu a emis obligațiuni sau acțiuni care conferă drepturi speciale și, în consecință, nu are deținători de astfel de titluri de valoare care ar avea drepturi speciale.

De asemenea, nu se are în vedere crearea sau acordarea de către Societatea Beneficiară, cu ocazia Divizării, de titluri de valoare care ar acorda drepturi speciale.

**11 ORICE AVANTAJ SPECIAL ACORDAT EXPERTILOR ȘI MEMBRILOR ORGANELOR DE CONDUCERE SAU DE CONTROL**

Nu vor fi acordate avantaje speciale niciunui expert sau membru al organelor de conducere sau de control.

**12 DATA DE LA CARE ACȚIUNILE NOU-EMISE DE SOCIETATEA BENEFICIARĂ CA URMARE A DIVIZĂRII CONFERĂ ACȚIONARILOR ACESTEIA DREPTUL DE A PARTICIPA LA BENEFICIILOR/PROFITURILOR ȘI ORICE CONDIȚII SPECIALE CARE AFECTEAZĂ ACEST DREPT**

Acțiunile ce vor fi emise de către Societatea Beneficiară ca urmare a Divizării, vor conferi acționarilor dreptul de a participa la beneficiile/profiturile Societății Beneficiare începând cu Data Divizării. De asemenea, începând cu Data Divizării, acționarii Societății Beneficiare vor avea și obligațiile derivate din calitate de acționar a acesteia.

Nu există alte condiții speciale care să afecteze acest drept.

**13 DATA SITUAȚIILOR FINANCIARE ALE SOCIETĂȚILOR IMPLICATE ÎN DIVIZARE**

Metoda contabilă netă prevăzută de Ordinul nr. 897/2015 a fost utilizată ca metodă pentru evaluarea activelor și pasivelor Compa pentru determinarea rezultatelor Divizării.

Astfel, termenii și condițiile Divizării au fost stabilite pe baza Situațiilor Financiare de Divizare întocmite de Compa la Data de Referință (i.e., 31.12.2022).

Situațiile Financiare de Divizare au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară așa cum sunt adoptate de Uniunea Europeană, aplicabilă societăților ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată.

**14 DATA LA CARE TRANZACȚIILE COMPA SUNT CONSIDERATE DIN PUNCT DE VEDERE CONTABIL CA FIIND ALE SOCIETĂȚII BENEFICIARE**

Pentru scopuri contabile, tranzacțiile Compa legate de elementele de patrimoniu asociate Activității Imobiliare și transferate ca urmare a Divizării vor fi considerate ca aparținând Societății Beneficiare de la Data Divizării, conform prevederilor legale.

Transferul elementelor de patrimoniu se va reflecta în evidențele contabile ale Societății Beneficiare în conformitate cu prevederile legale și contabile în vigoare, respectiv Ordinul nr. 2844/2016 și Ordinului 897/2015.



15 DREPTUL DE RETRAGERE ȘI PREȚUL DE RETRAGERE PENTRU ACȚIONARII CARE NU SUNT DE ACORD CU DIVIZAREA ȘI PROCEDURA APLICABILĂ

Compa este o societate pe acțiuni, ale cărei acțiuni sunt admise la tranzacționare pe piața reglementată operată de Bursa de Valori București. Prin urmare, în ceea ce privește Divizarea, vor fi aplicabile prevederile art. 134 din Legea societăților, art. 92 din Legea nr. 24/2017, art. 182 din Regulamentul ASF nr. 5/2018, precum și prevederile conexe acestora privind dreptul de retragere al acționarilor care nu au votat în favoarea hotărârii adunării generale de aprobare a Divizării și care își exercită dreptul de retragere în mod corespunzător.

În conformitate cu prevederile legale, Compa a contractat evaluatorul independent, înregistrat la Autoritatea de Supraveghere Financiară, Value Management Consult S.R.L., având cod de autorizare ANEVAR 0115, reprezentat de către Dl. Daniel Manațe, în calitate de administrator și evaluator autorizat ANEVAR EI, EPI, EIF, VE EI/EPI/EIF, MAAEI, înscris în Registrul Public ASF la secțiunea 16, poziția 3, cu nr. PFR16EVPF/020008/23.12.2014, având atestat de înscriere nr. 2261/23.12.2014, în vederea întocmirii raportului de evaluare pentru stabilirea prețului de retragere care va fi plătit de Compa către acționarii care își exercită dreptul de retragere din Compa în mod corespunzător. În acest sens, a fost întocmit raportul de evaluare 09Ei din 19.12.2023 („Raportul de Evaluare”).

Prețul stabilit prin Raportul de Evaluare care urmează a fi plătit de Compa acționarilor care-și exercită dreptul de retragere din Compa este de 0,6001 Lei per acțiune.

În cazul care unii dintre acționarii Compa nu vor fi de acord cu Divizarea, aceștia vor avea dreptul de a se retrage din Compa și de a solicita cumpărarea acțiunilor lor de către Compa, în termen de 30 de zile de la data adoptării hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor Compa privind aprobarea Divizării.

Acționarii care nu vor vota în favoarea Divizării și care își vor exercita dreptul de retragere din Compa, cu consecința răscumpărării de către Compa acțiunilor lor, vor notifica Compa exercitarea dreptului de retragere prin depunerea unei declarații de retragere de acționar, semnată olograf sau cu semnătură electronică calificată, la sediul Compa, prin corespondență sau prin intermediul Depozitarului Central.

Declarația de retragere va cuprinde cel puțin următoarele informații:

- (i) datele de identificare ale acționarului, astfel cum acestea sunt încărcate în evidențele Registrului Acționarilor ținut de către Depozitarul Central;
- (ii) dacă este cazul menționarea în clar a oricărei diferențe existente între datele de identificare actuale și cele înregistrate în Registrul Acționarilor Compa ținut de către Depozitarul Central, precum și documentele justificative privind aceste diferențe;
- (iii) numărul total al acțiunilor deținute de acționarul în cauză;
- (iv) modalitatea în care acesta dorește a fi efectuată plata contravalorii acțiunilor, cu respectarea modului de plată stabilit conform prevederilor art. 182 alin. (4), coroborat cu art. 177 din Regulamentul ASF nr. 5/2018.

Condițiile prin prisma cărora se va verifica validitatea declarațiilor de retragere sunt următoarele:

- (i) Declarațiile de retragere trebuie depuse în original la Compa, transmise în original prin corespondență sau prin intermediul Depozitarului Central, în termenul și cu respectarea condițiilor prevăzute în prezentul Proiect;

- (ii) Declarațiile de retragere trebuie însoțite de următoarele documente, respectiv:
- actul de identitate, în copie, certificată conform cu originalul de acționar;
  - împuternicirea notarială în original, în cazul depunerii prin împuternicit, însoțită de copia actului de identitate al împuternicitului, certificată conform cu originalul de împuternicit;
- (iii) Declarațiile de retragere trebuie să îndeplinească integral condițiile de formă și de fond prevăzute în cadrul prezentului Proiect.

16 ALTE DATE CARE PREZINTĂ INTERES PENTRU DIVIZARE.

- (i) Compa își va păstra caracteristicile actuale referitoare la forma juridică, sistemul de administrare, sediul social, numărul de înregistrare, codul unic de înregistrare, obiectul principal de activitate, administratorii și directorul general, cu excepția a cazului în care acționarii acesteia decid altfel;
- (ii) Toate activele și pasivele aferente Activității Imobiliare vor fi transferate de către Compa către Societatea Beneficiară la Data Divizării, în măsura în care acestea încă aparțin Compa și „în starea în care se află” la Data Divizării;

Printre activele Compa care vor fi transferate către Societatea Beneficiară la Data Divizării se află drepturile reale imobiliare aferente Activității Imobiliare, astfel cum sunt descrise în prezentul Proiect și anexele relevante la acesta. Astfel, Compa și Societatea Beneficiară vor îndeplini toate formalitățile necesare pentru a asigura transferul valid al acestor drepturi reale imobiliare în urma Divizării (e.g., semnarea anumitor documente în formă autentică și înregistrarea transferului în registrele relevante și la autoritățile competente).

Compa va asigura Societății Beneficiare tot sprijinul necesar și toate documentele justificative astfel încât aceasta din urmă să poată efectua toate înscrierile și înregistrările necesare, inclusiv la autoritățile competente și în registrele relevante.

- (iii) În conformitate cu art. 243<sup>6</sup> din Legea societăților, având în vedere că Divizarea se realizează cu emiterea și repartizarea de acțiuni în Societatea Beneficiară acționarilor societății divizate (i.e., Compa) proporțional cu cota de participare la capitalul social al societății divizate, următoarele articole nu se vor aplica: art. 243<sup>2</sup>, art. 243<sup>3</sup>, art. 244 alin. (1) lit. b), d) și e). Pe cale de consecință: (a) nu va fi întocmit raportul administratorilor care să explice Proiectul, (b) nu va fi numit un expert care să examineze Proiectul și care să întocmească un raport scris către acționarii Compa, (c) nu vor fi puse la dispoziția acționarilor Compa documentele prevăzute la art. 244 alin. (1) lit. b), d) și e).
- (iv) În conformitate cu art. 32 alin. (3) din Codul Fiscal, transferul activelor și pasivelor de la Compa către Societatea Beneficiară cu ocazia Divizării reprezintă un transfer neimpozabil în scopuri de impozit pe profit;
- (v) În conformitate cu art. 270 alin. (7) și art. 271 alin. (6) din Codul Fiscal, inclusiv cu Normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal, Divizarea nu este supusă TVA;
- (vi) În conformitate cu art. 320 alin. (12) din Codul Fiscal, Compa și Societatea Beneficiară vor încheia un document de transfer care va include o descriere detaliată a Divizării, a valorii transferului, precum și alte informații relevante (inclusiv activele și pasivele efectiv transferate).



*Proiect de divizare al COMPA S.A.*

Acest Proiect include – 22 pagini, fără Anexe, și un număr 62 pagini reprezentând Anexele.

Anexele 1 - 6 enumerate în continuare sunt parte integrantă din Proiect.

Anexa 1 – Situațiile financiare ale Compa în scopul Divizării

Anexa 2 – Active și pasive transferate

Anexa 3 – Active imobilizate

Anexa 4 – Contract transferate

Anexa 5 – Posturi din organigramă transferate (angajații transferați)

Anexa 6 - Autorizații asociate Activității Imobiliare care se transferă automat

Întocmit azi, la data menționată mai sus, la Biroul Individual Notarial „Dorin Suciu” cu sediul în Sibiu, strada Emil Cioran nr. 2 etaj 5, Sibiu, în 1 (un) exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial și 7 (șapte) duplicate, dintre care unul pentru arhiva biroului notarial, unul pentru Cartea funciară și 5 (cinci) care s-au eliberat părților.

Societatea Compa S.A.,

Reprezentată de  
președintele consiliului de administrație  
Ioan DEAC

---



**ROMÂNIA**  
**UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI**  
**BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL**  
**DORIN SUCIU**

Sibiu, str. Emil Cioran, nr. 6, etaj 5  
Licență de funcționare nr. 2468/2172/10.12.2013  
e-mail: [office@bnpds.com](mailto:office@bnpds.com)

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1374**  
**Anul 2023 luna decembrie ziua 20**

Eu, **DORIN SUCIU**, notar public, la cerere m-am deplasat în municipiul Sibiu, str. Henri Coandă, nr.8, județul Sibiu, la sediul COMPA S.A., unde am găsit pe:

1. **DEAC IOAN**, cod numeric personal 1490502323914, domiciliat în Sibiu, strada General Eremia Grigorescu, nr. 4, județul Sibiu, identificat cu carte de identitate seria SB, nr. 954882/03.12.2020 eliberată de SPCLEP Sibiu, în calitate Președinte al Consiliului de Administrație al **Societății COMPA S.A.**, cu sediul în Sibiu, strada Henri Coandă nr. 8, județul Sibiu, înregistrată la oficiul Registrului Comerțului de pe lângă tribunalul Sibiu sub nr. J32/129/1991 având cod unic de înregistrare RO7887676, având Hotărârea Consiliului de Administrație nr.109/20.12.2023,

care, după ce a citit actul, a 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 și 6 (șase) anexe.

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 achitat onorariul de 952 lei, cu OP

**NOTAR PUBLIC,**  
**DORIN SUCIU**

Prezentul duplicat s-a întocmit în șapte exemplare, de **DORIN SUCIU**, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC,**  
**DORIN SUCIU**