

Proiect de fuziune – TC Real Estate Development & Management SRL si
Victorian Food and Beverage SRL

30 august 2017

63/308

Vizat pentru
publicare pe site
P. electronice
LEONIDA
MADALINA

PROIECT DE FUZIUNE

(in conformitate cu art. 241 si urmatoarele din Legea 31/1990)

a societatilor

**TC REAL ESTATE DEVELOPMENT &
MANAGEMENT SRL („TC Real Estate”)**

In calitate de societate asorbanta pe de o parte

Si

VICTORIAN FOOD AND BEVERAGE SRL

(„Victorian”)

In calitate de societate absorbita pe de alta parte

1 Preambul

Avand in vedere:

(a) Hotararea Adunarii Generale a Asociatilor TC Real Estate Development & Management SRL din data de 29.08.2017; si

(b) Decizia Asociatului Unic al Victorian Food and Beverage SRL din data de 29.08.2017;

prin care, in conformitate cu dispozitiile articolului 239 alin. (1) din Legea Societatilor, astfel cum este definita mai jos, asociatii fiecareia dintre cele doua societati mai sus mentionate:

(i) au aprobat in principiu fuziunea prin absorbtie a TC Real Estate Development & Management SRL, in calitate de societate absorbanta, cu Victorian Food and Beverage SRL, in calitate de societate absorbita, si

(ii) au mandatat administratorul fiecareia dintre cele doua societati mentionate cu intocmirea proiectului de fuziune,

a fost intocmit prezentul proiect de fuziune (denumit in cele ce urmeaza „**Proiectul de Fuziune**”), ce urmeaza a fi depus la Oficiile Registrului Comertului corespunzatoare spre avizarea de catre judecatorul delegat si publicat atat pe site-urile (paginile) web ale celor doua societati, respectiv site-ul www.incityrentals.ro pentru societatea absorbanta TC Real Estate Development & Management SRL si www.victorianfood.ro pentru societatea absorbita Victorian Food and Beverage SRL, in conformitate cu dispozitiile art. 242 alin. (2¹) din Legea societatilor, cat si pe propria pagina web a Oficiilor Registrului Comertului corespunzatoare, cu titlu gratuit, in conformitate cu dispozitiile art. 242 alin. (2³) din Legea societatilor.

In conformitate cu prevederile legale, ulterior publicarii, Proiectul de Fuziune va fi supus spre aprobarea finala a adunarilor generale ale asociatilor societatilor implicate in procesul de fuziune.

Fuziunea care face obiectul prezentului Proiect de Fuziune se va realiza in forma legala a **unei fuziuni prin absorbtie**, asa cum este ea reglementata de Legea Societilor, Legea 31/1990 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, prin transferul universal al intregului patrimoniu al Societatii Absorbite, care isi inceteaza existenta prin dizolvare fara a intra in lichidare, catre Societatea Absorbanta.

Societatea TC Real Estate detinand calitatea de asociat unic al societatii Victorian, fuziunea va fi una **simplificata** in temeiul art. 243⁴ din Legea 31/1990 si are drept consecinta anularea titlurilor de participare detinute de societatea absorbanta la societatea absorbita, fuziunea fiind realizata fara majorare de capital.

In acest sens, desi art. 243² si art. 243³ din Legea 31/1990 nu sunt aplicabile fuziunii simplificate in temeiul art. 243⁴ din Legea 31/1990, totusi, pentru evitarea oricaror neclaritati, prin Hotararea AGA si Decizia Asociatului Unic sus-mentionate, in temeiul art. 243² alin. (5) si art. 243³ alin. (5) din Legea 31/1990, asociatii celor doua societati, Absorbanta si Absorbita, in unanimitate au hotarat sa renunte atat la intocmirea raportului administratorilor, cat si la examinarea proiectului de fuziune de catre un expert desemnat de judecatorul delegat si la raportul prezentat de acest expert.

2 Definitii

Urmatorii termeni definiti mai jos vor avea in cuprinsul prezentului Proiect de Fuziune semnificatia stabilita in continuare:

„Activ net contabil”	Activul net contabil (AN_C) reprezinta excedentul tuturor bunurilor si a drepturilor din activ asupra tuturor datoriilor fata de terti (pasive exigibile). Din punct de vedere contabil, activul net contabil reprezinta valoarea capitalurilor proprii (CP) ale firmei, rezultata din deducerea din valoarea contabila a activelor totale (AT) a valorii contabile a datoriilor totale (DT): $AN_C = AT - DT = CP$ Capital propriu (CP) = capital social + prime de capital + rezerve de reevaluare + rezerve +/- rezultatul reportat +/- rezultatul exercitiului - repartizarea profitului
„Data efectiva a Fuziunii”	Inseamna data inregistrarii in registrul comertului a hotararii ultimei adunari generale (si/sau a deciziei asociatului unic) care a aprobat operatiunea de fuziune, in conformitate cu art. 249 lit. b) din Legea Societatilor;
„Data de Referinta”	Inseamna 30 iunie 2017;
„Situatii Financiare de Fuziune”	Reprezinta Situatiile Financiare ale ambelor societati de la data de 30 iunie 2017
„Situatia Financiara dupa Fuziune”	Reprezinta Situatiile Financiare a TC Real Estate dupa fuziune;
„CAEN”	Inseamna Clasificarea Activitatilor din Economia Nationala astfel cum a fost aprobata prin Ordinul 337 din 20 aprilie 2007, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 293 din 03.05.2007;
„Fuziunea”	Operatiunea de fuziune prin absorbtie prin care societatea TC Real Estate Development & Management SRL va absorbi societatea Victorian Food and Beverage SRL;
„Societatea Absorbanta” sau „TC Real Estate”	Inseamna TC Real Estate Development & Management SRL, o societate comerciala cu raspundere limitata organizata si care functioneaza conform legislatiei romane, cu sediul social in Calea Floreasca nr. 175, Floreasca Tower, etaj 9, partea B, birou nr. 4, Sector 1, Bucuresti, Romania, inmatriculata in Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/4056/2005, avand CUI 17307140 si EUID ROONRC.J40/4056/2005. Capitalul social al TC Real Estate este de 25.000 RON impartit in 2500 parti sociale cu o valoare nominala de 10 lei pe parte sociala. Capitalul social al TC Real Estate a fost varsat integral de catre asociati;
„Societatea Absorbita” sau „Victorian”	Inseamna Victorian Food and Beverage SRL, o societate comerciala cu raspundere limitata si care functioneaza conform legislatiei romane, cu sediul social in Calea Dudesti nr. 188, bloc B, etaj 1, apartament 4, camera 1, Sector 3, Bucuresti, Romania, inmatriculata

*Proiect de fuziune – TC Real Estate Development & Management SRL si
Victorian Food and Beverage SRL*

in Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/683/2010, avand CUI 26427197. Capitalul social al Victorian este de 1.383.520 RON impartit in 138352 parti sociale cu o valoare nominala de 10 lei pe parte sociala. Capitalul social al Victorian a fost varsat integral de catre asociati;

„Legea nr. 31/1990” sau
„Legea Societatilor”

Inseamna Legea Societatilor nr. 31 din 16.11.1990, republicata in *Monitorul Oficial al Romaniei* Partea I, nr. 1066 din 17 noiembrie 2004, astfel cum a fost modificata si consolidata;

„Ordinul nr. 897/2015”

Ordinul ministrului finantelor publice nr. 897/2015 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reflectarea în contabilitate a principalelor operatiuni de fuziune, divizare, dizolvare și lichidare a societăților, precum și de retragere sau excludere a unor asociati din cadrul societăților, publicat in *Monitorul Oficial al Romaniei*, Partea I nr. 711 din 22 septembrie 2015, astfel cum a fost modificat.

3 Forma, denumirea, sediul social si alte elemente de identificare ale participantilor la procesul de Fuziune

3.1 Societatea Absorbanta

1	Denumire	TC REAL ESTATE DEVELOPMENT & MANAGEMENT SRL
2	Forma juridica	Societate comerciala cu raspundere limitata, persoana juridica romana.
3	Numar de inregistrare la Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti	J40/4056/2005
4	Identificator Unic la Nivel European (EUID)	ROONRC.J40/4056/2005
5	Cod Unic de Inregistrare	17307140
6	Sediu social	Calea Floreasca nr. 175, Floreasca Tower, etaj 9, partea B, birou nr. 4, Sector 1, Bucuresti, Romania.
7	Capital social	25.000 RON, impartit in 2500 de parti sociale cu o valoare nominala de 10 RON fiecare.
8	Administratori care angajeaza in mod valabil societatea fata de terti	Societatea este valabil angajata fata de terti prin semnatura administratorului acesteia, dl. CAPA VECDI ALI , cetatean turc, nascut la data de 16.09.1981 in Istanbul, Turcia, domiciliat in Turcia, Asiyan Kayalar Sok, Basaran ap.B/2, Bebek, Istanbul, posesor al pasaportului seria U nr. 08165071, eliberat de autoritatile turce la data de 06.12.2013, valabil pana la data de 06.12.2023 si permis de sedere temporara seria RO0437219/05.12.2016, cu valabilitate pana la data de 04.12.2017 emis de autoritatile romane, CNP 7810916400021, cu resedinta in Romania, Bucuresti, Sector 3, Calea Dudesti Nr. 188, Bl. C, Ap. 3.
9	Obiect principal de activitate	Cod CAEN 4120 Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale

**Proiect de fuziune – TC Real Estate Development & Management SRL si
Victorian Food and Beverage SRL**

Structura asociatilor si a partilor sociale la data adoptarii hotararii adunarii generale a asociatilor TC REAL ESTATE DEVELOPMENT & MANAGEMENT SRL prin care s-a aprobat in principiu Fuziunea precum si la data semnarii prezentului Proiect de Fuziune:

Nr. Crt.	Denumire asociat	Date de identificare	Numar de parti sociale detinute	Cota de participare (%)
1.	PROTIM INVESTMENTS B.V.	O societate, persoana juridica olandeza, cu sediul in Herikerbergweg 238, 1101 CM Amsterdam, Olanda, inregistrata la Registrul Comertului din Amsterdam sub nr. 34253612, detinand 2499 parti sociale in valoare de 24.990 RON.	2499	99.96%
2.	CAPA VECDI ALI	Cetatean turc, nascut la data de 16.09.1981 in Istanbul, Turcia, domiciliat in Turcia, Asiyan Kayalar Sok, Basaran ap.B/2, Bebek, Istanbul, posesor al pasaportului seria U nr. 08165071, eliberat de autoritatile turce la data de 06.12.2013, valabil pana la data de 06.12.2023 si permis de sedere temporara seria RO0437219/05.12.2016, cu valabilitate pana la data de 04.12.2017 emis de autoritatile romane, CNP 7810916400021, cu resedinta in Romania, Bucuresti, Sector 3, Calea Dudesti Nr. 188, Bl. C, Ap. 3, detinand 1 parte sociala in valoare de 10 RON.	1	0.04%

3.2 Societatea Absorbita

1	Denumire	VICTORIAN FOOD AND BEVERAGE SRL
2	Forma juridica	Societate comerciala cu raspundere limitata, persoana juridica romana.
3	Numar de inregistrare la Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti	J40/683/2010
4	Identificator Unic la Nivel European (EUID)	ROONRC.J40/683/2010
5	Cod Unic de Inregistrare	26427197
6	Sediu social	Calea Dudesti, nr. 188, Camera 1, Bloc B, Et. 1, Ap. 4, Sector 3, Bucuresti, Romania.
7	Capital social	1.383.520 RON, impartit in 138352 parti sociale cu o valoare nominala de 10 RON fiecare.
8	Administratori care angajeaza in mod valabil societatea fata de terti	Societatea este valabil angajata fata de terti prin semnatura administratorului acesteia, dl. CAPA VECDI ALI , cetatean turc, nascut la data de 16.09.1981 in Istanbul, Turcia, domiciliat in Turcia, Asiyan Kayalar Sok, Basaran ap.B/2,

**Proiect de fuziune – TC Real Estate Development & Management SRL si
Victorian Food and Beverage SRL**

		Bebek, Istanbul, posesor al pasaportului seria U nr. 08165071, eliberat de autoritatile turce la data de 06.12.2013, valabil pana la data de 06.12.2023 si permis de sedere temporara seria RO0437219/05.12.2016, cu valabilitate pana la data de 04.12.2017 emis de autoritatile romane, CNP 7810916400021, cu resedinta in Romania, Bucuresti, Sector 3, Calea Ducesti Nr. 188, Bl. C, Ap. 3.
g	Obiect principal de activitate	Cod CAEN 5610 Restaurante

Structura asociatilor si a partilor sociale la data adoptarii deciziei asociatului unic al VICTORIAN FOOD AND BEVERAGE SRL prin care s-a aprobat in principiu Fuziunea precum si la data semnarii prezentului Proiect de Fuziune				
Nr. Crt.	Denumire asociat	Date de identificare	Numar de parti sociale detinute	Cota de participare (%)
1.	TC REAL ESTATE DEVELOPMENT & MANAGEMENT SRL	O societate comerciala cu raspundere limitata, avand sediul in Calea Floreasca nr. 175, Floreasca Tower, etaj 9, partea B, birou nr. 4, Sector 1, Bucuresti, Romania, avand numar de inregistrare in Registrul Comertului J40/4056/2005, avand CUI 17307140 si EUID ROONRC.J40/4056/2005, detinand un numar de 138352 parti sociale, in valoare totala de 1.383.520 RON.	138352	100%

4 Fundamentarea si conditiile Fuziunii

4.1 Fundamentarea economica

Cele doua societati care fuzioneaza sunt societati afiliate, societatea absorbanta TC Real Estate avand calitatea de asociat unic in cadrul societatii absorbite Victorian, detinand o cota de participare la beneficii si pierderi de 100% in cadrul Victorian. In acelasi timp, se poate constata existenta unei relatii stranse de colaborare intre cele doua societati si din faptul ca acestea au acelasi administrator unic - dl. Capa Vecdi Ali avand calitatea de administrator unic atat in cadrul societatii absorbante TC Real Estate, cat si in cadrul societatii absorbite Victorian.

In ceea ce priveste activitatea comerciala desfasurata de catre Victorian, societate al carei obiect principal de activitate este reprezentat de activitati specifice restaurantelor, aceasta s-a diminuat considerabil drept urmare a faptului ca restaurantele pentru care Victorian detinea franciza pe teritoriul Romaniei au incetat sa mai functioneze inca din anul 2013 din cauza dificultatilor financiare. Pe cale de consecinta, mentinerea acestui obiect principal de activitate al societatii absorbite nu mai este necesara, urmand ca prin fuziune societatea absorbanta sa isi mentina obiectul principal de activitate in domeniul lucrarilor de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale, exploatand in desfasurarea activitatii toate resursele economice si financiare de care dispun ambele societati, fapt care va conduce la reducerea costurilor administrative si operationale.

Avand in vedere atat structura partilor sociale si a asociatilor, cat si administrarea celor doua societati implicate in fuziune, principalul obiectiv al Fuziunii este integrarea activitatilor si centralizarea managementului celor doua societati. Fuziunea acestora reprezinta un proces firesc prin care se realizeaza o concentrare a activitatii economice intr-o singura societate comerciala, in scopul

*Proiect de fuziune – TC Real Estate Development & Management SRL si
Victorian Food and Beverage SRL*

eficientizarii acestei activitati, al asigurarii unui management unitar, al diminuarii costurilor de administrare si reducerii timpului necesar luarii deciziilor.

Integrarea din punct de vedere economic, financiar si tehnic a activitatilor celor doua Societati si centralizarea managementului vor avea drept efect reducerea costurilor si cresterea eficientei. In ultima instanta, Fuziunea va avea drept rezultat cresterea gradului de profitabilitate a Societatii Absorbante.

Prin formarea unei singure entitati legale sunt vizate avantaje precum:

- Simplificarea si imbunatatirea procedurilor de monitorizare si raportare in relatia cu autoritatile romane competente;
- O mai buna alocare a resurselor, cresterea eficientei si reducerea in consecinta a costurilor precum si un management sporit;
- O consolidare a activitatilor celor doua societati, Fuziunea contribuind la eficientizarea serviciilor oferite de Societatile participante la Fuziune.

4.2 Temei legal

Prezentul Proiect de Fuziune a fost intocmit in conformitate cu dispozitiile art. 238 - 251 din Legea Societatilor nr. 31/1990 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, Legea Contabilitatii nr. 82/1991 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare („Legea nr. 82/1991”), Ordinul nr. 897/2015 privind reflectarea in contabilitate a principalelor operatiuni de fuziune, divizare si dizolvare si lichidare a societatilor comerciale, precum si retragerea sau excluderea unor actionari din cadrul societatilor comerciale si tratamentul fiscal al acestora, Ordinul ministrului finantelor publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale și situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare („Ordinul nr. 1802/2014”), Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare („Legea nr. 227/2015”), Legea nr. 67/2006 privind protectia drepturilor salariatilor in cazul transferului intreprinderii, al unitatii sau al unor parti ale acestora („Legea nr. 67/2006”), Ordinul ministrului finantelor publice nr. 2861/2009 pentru aprobarea privind organizarea, efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor si capitalurilor proprii („Ordinul nr. 2861/2009”), precum si in baza hotararilor adunarilor generale ale asociatilor celor doua societati implicate, mentionate in Preambulul prezentului document.

Proiectul de Fuziune va fi publicat pe site-urile (paginile) web ale celor doua societati, respectiv site-ul www.incityrentals.ro pentru societatea absorbanta TC Real Estate Development & Management SRL si www.victorianfood.ro pentru societatea absorbita Victorian Food and Beverage SRL, conform art. 242 alin. (2¹) din Legea societatilor, si pe pagina web a Oficiului Registrului Comertului, conform art. 242. alin. (2³) din Legea societatilor.

Creditorii societatilor implicate in Fuziune vor avea la dispozitie un termen de treizeci (30) de zile de la data publicarii pentru eventualele opozitii la procesul de Fuziune, conform art. 243 din Legea Societatilor.

In conformitate cu dispozitiile art. 244 din Legea Societatilor, administratorii societatilor participante la procesul de Fuziune vor pune la dispozitia asociatilor fiecareia dintre cele doua societati, la sediile sociale ale acestora, cu cel putin o luna inainte de data sedintelor Adunarilor Generale ce vor dispune cu privire la aprobarea finala a Fuziunii, urmatoarele documente:

- a. prezentul Proiect de Fuziune;
- b. situatiile financiare anuale si rapoartele de gestiune pentru ultimele trei (3) exercitii financiare;
- c. situatiile financiare de fuziune de la data de 30.06.2017;

d. evidenta contractelor cu valori depasind 10.000 lei fiecare si aflate in curs de executare.

Pe baza Proiectului de Fuziune si a tuturor informatiilor disponibile, Adunarea Generala a fiecarei societati implicate in procesul de Fuziune se va pronunta definitiv asupra aprobarii sau respingerii Fuziunii dintre Societatea Absorbanta si Societatea Absorbita.

4.3 Conditile de realizare si efectele Fuziunii

La Data Efectiva a Fuziunii, TC Real Estate Development & Management SRL, in calitate de Societate Absorbanta, va absorbi prin transmiterea universala a patrimoniului cu toate drepturile si obligatiile si cu renuntarea expresa la lichidare societatea Victorian in calitate de societate absorbita, conform art. 238 alin. (1) lit. a) si urmatoarele din Legea Societatilor. In urma fuziunii, Societatea Absorbita isi inceteaza existenta, fara lichidare, urmand a fi radiata din Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti.

Patrimoniul Societatii Absorbite va fi transmis prin succesiune universala catre Societatea Absorbanta, in starea in care se gaseste la Data Efectiva a Fuziunii.

5 Data situatiilor financiare de Fuziune

Data situatiilor financiare de Fuziune (data de referinta a bilantului contabil de Fuziune) este 30.06.2017 pentru ambele societati implicate in Fuziune.

In conformitate cu prevederile art. 241 lit. i) din Legea Societatilor, situatiile financiare de la data de 30.06.2017 au fost aprobate drept situatii financiare de Fuziune de catre organele statutare ale ambelor societati dupa cum urmeaza:

- (a) Prin Hotararea Adunarii Generale a Asociatilor TC Real Estate Development & Management SRL din data de 29.08.2017 ; si
- (b) Prin Decizia Asociatului Unic al Victorian Food and Beverage SRL din data de 29.08.2017.

Situatiile financiare ale societatilor implicate in Fuziune au fost intocmite in conformitate cu Ordinul nr. 1802/2015 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare.

6 Stabilirea si evaluarea activului si pasivului societatilor implicate in Fuziune. Determinarea aportului net al Societatii Absorbite

Pentru evaluarea societatilor ce urmeaza sa fuzioneze s-a ales metoda **activului net contabil**. Evaluarea a fost efectuata pe baza datelor contabile existente in bilant la data de referinta, adica 30.06.2017 pentru ambele societati.

In conformitate cu dispozitiile pct. 6 din Ordinul nr. 897/2015 a fost efectuata inventarierea elementelor de natura activelor, datoriilor si capitalurilor proprii ale celor doua societati. Inventarierea respecta dispozitiile Ordinului nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, și a evaluării acestor elemente, potrivit reglementărilor contabile.

In temeiul pct. 13 din Ordinul nr. 897/2015, transferul elementelor de natura activelor, datoriilor si capitalurilor proprii de la societatea absorbita catre societatea absorbanta se va efectua in baza procesului verbal de predare-primire incheiat intre societatea absorbanta si societatea absorbita. Societatea Absorbita transmite catre Societatea Absorbanta intregul ei patrimoniu cu toate drepturile si obligatiile, cu toate raporturile contractuale in desfasurare la momentul transferului. Sunt transmise

inclusiv toate bunurile economice care nu sunt evidenciate în Situațiile Financiare de Fuziune (ex: obiectele de inventar).

6.1 Metode de evaluare

Pentru evaluarea societăților ce urmează să fuzioneze s-a ales **metoda activului net contabil**. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor contabile existente în bilanț la data de referință, adică 30.06.2017 pentru ambele societăți.

Pentru evaluarea activului și pasivului cât și pentru determinarea ratei de schimb a părților sociale au fost utilizate principiile și regulile contabile și de evaluare, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Asociații Societăților participante la Fuziune au decis că valoarea aporturilor nete de fuziune să fie determinate în baza evaluării celor două societăți prin folosirea metodei activului net contabil stabilit în conformitate cu Ordinul nr. 897/2015. Conform prevederilor punctului 15 din Ordinul nr. 897/2015 „metoda activului net contabil presupune ca valorile utilizate în cadrul operațiunilor de reorganizare să se bazeze pe activul net contabil. În acest caz, la operațiunile de fuziune/divizare, elementele bilanțiere sunt preluate de către societatea/societățile beneficiară(e) la valoarea la care acestea au fost evidențiate în contabilitatea societății care le cedează”.

Pentru determinarea corectă a activului net al Societăților participante la Fuziune, înainte de întocmirea situațiilor financiare de fuziune a fost efectuată inventarierea generală a patrimoniului Societăților Participante la Fuziune, în conformitate cu Ordinul nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natură activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, și a evaluării acestor elemente, potrivit reglementărilor contabile. Cu acest prilej au fost efectuate următoarele operațiuni:

- Identificarea eventualelor deprecieri asupra valorii activelor imobilizate – respectând principiul prudenței conform căruia s-a ținut seama de toate ajustările de valoare datorate depreciilor sau pierderilor de valoare;
- Stabilirea eventualelor stocuri factice și a eventualelor uzuri fizice și/sau morale;
- Verificarea soldurilor bancare în corespondență cu extrasele fizice primite de la Instituțiile Financiare;
- Inventarierea Registrelor de casă a Societăților Participante la Fuziune;
- Transmiterea de confirmări de sold prin email/posta sau fizic către toți partenerii.

În urma evaluării, nu s-au determinat diferențe din evaluare aferente elementelor de activ și de pasiv ale celor două societăți implicate în procesul de Fuziune.

6.2 Valorile globale ale Societății Absorbante și ale Societății Absorbite

Conform situațiilor financiare de la data de 30.06.2017 s-a stabilit valoarea activului net a celor două societăți ca fiind următoarea:

Activul net contabil (AN_c) reprezintă excedentul tuturor bunurilor și a drepturilor din activ asupra tuturor datoriilor față de terți (pasive exigibile). Din punct de vedere contabil, activul net contabil reprezintă valoarea capitalurilor proprii (CP) ale firmei, rezultată din deducerea din valoarea contabilă a activelor totale (AT) a valorii contabile a datoriilor totale (DT):

$$AN_c = AT - DT = CP$$

Proiect de fuziune – TC Real Estate Development & Management SRL'si
Victorian Food and Beverage SRL

AN_c = Capital propriu = capital social + prime de capital + rezerve de reevaluare + rezerve + /- rezultatul reportat + /- rezultatul exercițiului - repartizarea profitului

INDICATORI	TC REAL ESTATE inainte de Fuziune valori in lei	VICTORIAN inainte de Fuziune valori in lei
Imobilizari necorporale	12,306	183
Terenuri si constructii	8,346,137	0
Instalatii tehnice si masini	1,414,574	0
Alte instalatii, utilaje si mobilier	74,444	462
Avansuri si imobilizari corporale in curs de executie	231,080	0
Imobilizari financiare	39,336	0
Active imobilizate	10,117,877	645
Stocuri	0	0
Avansuri pentru cumparari de stocuri	2,301	124
Avansuri pentru servicii	0	0
Clienti si conturi asimilate	616,265	484,261
Creante fata de Bugetul Statului	2,602	1,829
Creante in relatiile cu partile afiliate	371,663	0
Altele	17,030,615	25,703
Disponibilitati si efecte in curs de incasare	486,649	106
Active circulante	18,510,095	512,023
Cheltuieli in avans	24,024	0
TOTAL ACTIV	28,651,996	512,668
Capital social	25,000	1,383,520
Prime de emisiune	0	0
Prime de fuziune	0	0
Rezerve din reevaluarea activelor	346,916	0
Rezerve legale	5,000	0
Alte rezerve	0	0
Rezultat reportat	-20,778,961	-1,371,978
Rezultat reportat - surplus realizat din rezerve din reevaluare	46,892,000	0
Rezultat curent	997,132	-1,130
Repartizarea profitului	0	0
Capitaluri proprii (ACTIVUL NET CONTABIL)	27,487,087	10,412
Provizioane	0	0
Imprumuturi institutii de leasing si banci	2,680	0
Garantii retinute	290,448	0
Clienti creditor	43,250	0
Furnizori si conturi asimilate	37,650	383,630
imprumuturi parti afiliate	542,230	110,804
imprumuturi actionari si dobanzi aferente	160,139	
Alte datorii	78,795	7,822

*Proiect de fuziune – TC Real Estate Development & Management SRL si
Victorian Food and Beverage SRL*

Total datorii	1,155,192	502,256
Venituri în avans	9,717	0
Conturi de regularizare pasiv	0	0
TOTAL PASIV	28,651,996	512,668

6.3 Bilantul de Fuziune

Activul si pasivul societatii Victorian va fi integral preluat de catre societatea TC Real Estate. Tabelul de mai jos reda situatia patrimoniala a celor doua societati la data de referinta, 30.06.2017, cu detalii privind elementele de activ si pasiv.

Societatea ABSORBANTA - TC REAL ESTATE DEVELOPMENT AND MANAGEMENT SRL

INDICATORI	TC REAL ESTATE inainte de Fuziune (valori in lei)
Imobilizari necorporale	12,306
Terenuri si constructii	8,346,137
Instalatii tehnice si masini	1,414,574
Alte instalatii, utilaje si mobilier	74,444
Avansuri si imobilizari corporale in curs de executie	231,080
Imobilizari financiare	39,336
Active imobilizate	10,117,877
Stocuri	0
Avansuri pentru cumparari de stocuri	2,301
Avansuri pentru servicii	0
Cienti si conturi asimilate	616,265
Creante fata de Bugetul Statului	2,602
Creante in relatiile cu partile afiliate	371,663
Altele	17,030,615
Disponibilitati si efecte in curs de incasare	486,649
Active circulante	18,510,095
Cheltuieli în avans	24,024
TOTAL ACTIV	28,651,996
Capital social	25,000
Prime de emisiune	0
Prime de fuziune	0
Rezerve din reevaluarea activelor	346,916
Rezerve legale	5,000
Alte rezerve	0
Rezultat reportat	-20,778,961
Rezultat reportat - surplus realizat din rezerve din reevaluare	46,892,000
Rezultat curent	997,132
Repartizarea profitului	0

Proiect de fuziune – TC Real Estate Development & Management SRL si
Victorian Food and Beverage SRL

Capitaluri proprii (ACTIVUL NET CONTABIL)	27,487,087
Provizioane	0
Imprumuturi institutii de leasing si banci	2,680
Garantii retinute	290,448
Clienti creditor	43,250
Furnizori si conturi asimilate	37,650
imprumuturi parti afiliate	542,230
imprumuturi actionari si dobanzi aferente	160,139
Alte datorii	78,795
Total datorii	1,155,192
Venituri in avans	9,717
Conturi de regularizare pasiv	0
TOTAL PASIV	28,651,996

Societatea ABSORBITA - VICTORIAN FOOD AND BEVERAGE SRL

INDICATORI	VICTORIAN inainte de Fuziune (valori in lei)
Imobilizari necorporale	183
Terenuri si constructii	0
Instalatii tehnice si masini	0
Alte instalatii, utilaje si mobilier	462
Avansuri si imobilizari corporale in curs de executie	0
Imobilizari financiare	0
Active imobilizate	645
Stocuri	0
Avansuri pentru cumparari de stocuri	124
Avansuri pentru servicii	0
Clienti si conturi asimilate	484,261
Creante fata de Bugetul Statului	1,829
Creante in relatiile cu partile afiliate	0
Altele	25,703
Disponibilitati si efecte in curs de incasare	106
Active circulante	512,023
Cheltuieli in avans	0
TOTAL ACTIV	512,668
Capital social	1,383,520
Prime de emisiune	0
Prime de fuziune	0
Rezerve din reevaluarea activelor	0
Rezerve legale	0
Alte rezerve	0
Rezultat reportat	-1,371,978

*Proiect de fuziune – TC Real Estate Development & Management SRL si
Victorian Food and Beverage SRL*

Rezultat reportat - surplus realizat din rezerve din reevaluare	0
Rezultat curent	-1,130
Repartizarea profitului	0
Capitaluri proprii (ACTIVUL NET CONTABIL)	10,412
Provizioane	0
Imprumuturi institutii de leasing si banci	0
Garantii retinute	0
Cienti creditorii	0
Furnizori si conturi asimilate	383,630
imprumuturi parti afiliate	110,804
imprumuturi actionari si dobanzi aferente	
Alte datorii	7,822
Total datorii	502,256
Venituri in avans	0
Conturi de regularizare pasiv	0
TOTAL PASIV	512,668

TC REAL ESTATE DEVELOPMENT AND MANAGEMENT SRL -

Situatia societatii dupa Fuziunea simplificata prin absorbtie

INDICATORI	TC REAL ESTATE Dupa Fuziune (valori in lei)
Imobilizari necorporale	12,489
Terenuri si constructii	8,346,137
Instalatii tehnice si masini	31,054
Alte instalatii, utilaje si mobilier	74,906
Avansuri si imobilizari corporale in curs de executie	231,080
Imobilizari financiare	39,336
Active imobilizate	8,735,002
Stocuri	0
Avansuri pentru cumparari de stocuri	2,425
Avansuri pentru servicii	0
Cienti si conturi asimilate	1,100,526
Creante fata de Bugetul Statului	4,431
Creante in relatiile cu partile afiliate	371,663
Altele	17,056,318
Disponibilitati si efecte in curs de incasare	486,755
Active circulante	19,022,118
Cheltuieli in avans	24,024
TOTAL ACTIV	27,781,144
Capital social	25,000

*Proiect de fuziune – TC Real Estate Development & Management SRL si
Victorian Food and Beverage SRL*

Prime de emisiune	0
Prime de fuziune	0
Rezerve din reevaluarea activelor	346,916
Rezerve legale	5,000
Alte rezerve	0
Rezultat reportat	-22,150,939
Rezultat reportat - surplus realizat din rezerve din reevaluare	46,892,000
Rezultat curent	996,002
Repartizarea profitului	0
Capitaluri proprii (ACTIVUL NET CONTABIL)	26,113,979
Provizioane	0
Imprumuturi institutii de leasing si banci	2,680
Garantii retinute	290,448
Cienti creditorii	43,250
Furnizori si conturi asimilate	421,280
imprumuturi parti afiliate	653,034
imprumuturi actionari si dobanzi aferente	160,139
Alte datorii	86,617
Total datorii	1,657,448
Venituri in avans	9,717
Conturi de regularizare pasiv	0
TOTAL PASIV	27,781,144

6.4 Valoarea contabila a partilor sociale emise de catre Societatea Absorbanta, respectiv de catre Societatea Absorbita

Valoarea contabila a partilor sociale s-a calculat ca raport intre valoarea globala a fiecarei societati si numarul partilor sociale emise de aceasta.

Aceste valori sunt prezentate in tabelul urmator:

	TC Real Estate Development & Management SRL	Victorian Food and Beverage SRL
Capital social subscris si varsat	25.000 RON	1.383.520 RON
Nr. parti sociale	2500	138352
VALOARE PARTE SOCIALA	10 RON	10 RON

7 Raportul de schimb intre partile sociale emise de catre Societatea Absorbanta si partile sociale emise de catre Societatea Absorbita

Avand in vedere faptul ca societatea TC Real Estate detine calitatea de asociat unic al societatii Victorian, fuziunea va fi una **simplificata** in temeiul art. 243⁴ din Legea societatilor nr. 31/1990 si are drept consecinta anulara titlurilor de participare detinute de societatea absorbanta la societatea absorbita, conform pct. 14 din Ordinul nr. 897/2015 care prevede faptul ca: „Societatile care se

reorganizeaza si care detin actiuni/parti sociale una în capitalul social al celeilalte, procedeaza la anulara acestora la valoarea contabila, pe seama elementelor de capitaluri proprii”.

In acest sens, pe langa dispozitiile Ordinului nr. 897/2015 care mentioneaza expres necesitatea anularii partilor sociale in aceasta situatie, aceeaasi obligatie se desprinde si din prevederile Legii societatiilor, in temeiul alin. (2) al art. 250, conform caruia niciun titlu de participare la societatea absorbantă nu poate fi schimbat pentru titluri de participare emise de societatea absorbită și care sunt deținute: (i) de către societatea absorbantă, direct sau prin intermediul unei persoane acționând în nume propriu, dar în contul societății; sau (ii) de către societatea absorbită, direct sau prin intermediul unei persoane acționând în nume propriu, dar în contul societății. Prin urmare, având în vedere interdicția legală de a primi parti sociale la schimb pentru partile sociale deținute, acestea din urmă se vor anula.

8 Conversia partilor sociale emise de catre Societatea Absorbita in parti sociale emise de catre Societatea Absorbanta

Avand in vedere faptul ca societatea TC Real Estate detine in procent de 100% partile sociale ale societatii Victorian, absorbtia se va face fara emitere de parti sociale, nefiind generata cresterea capitalului social al societatii absorbante, conform Normelor Metodologice, aprobate prin Ordinul nr. 897/2015, privind reflectarea in contabilitate a principalelor operatiuni de fuziune, divizare, dizolvare si lichidare a societatiilor, precum si retragerea sau excluderea unor asociati din cadrul societatiilor.

In schimbul partilor sociale detinute in Societatea Absorbita, care isi va inceta existenta in urma Fuziunii, asociatului unic al Societatii Absorbite nu ii vor fi atribuite parti sociale emise de catre Societatea Absorbanta, asociatul unic fiind Societatea Absorbanta.

Aceasta concluzie se desprinde si din interpretarea coroborata a art. 243⁴ si a art. 250 alin. (1) lit. b) din Legea societatiilor, prevederile acestui ultim articol nefiind aplicabile in cazul fuziunii prin absorbtie simplificate in temeiul art. 243⁴ din Legea societatiilor. In concret, in cazul fuziunii simplificate in care Societatea Absorbanta este asociatul unic al Societatii Absorbite, Societatea absorbanta nu poate deveni propriul asociat.

In acest caz, partile sociale detinute de catre TC Real Estate in cadrul Victorian se vor anula, conform precizarilor de la art. 7 de mai sus, iar fuziunea se va realiza fara emisiune de parti sociale la TC Real Estate.

9 Modalitatea de predare a partilor sociale si data de la care acestea dau dreptul la dividende

Asa cum rezulta din Sectiunea 8 de mai sus, asociatul unic al Victorian nu va deveni asociat al TC Real Estate, avand in vedere faptul ca singurul asociat al Victorian este TC Real Estate.

10 Majorarea capitalului social al Societatii Absorbante si structura asociatilor dupa Fuziune

Potrivit celor mentionate in Sectiunile 7, 8 si 9 de mai sus ale prezentului Proiect de Fuziune, capitalul social al Societatii Absorbante nu urmeaza a fi majorat.

*Proiect de fuziune – TC Real Estate Development & Management SRL si
Victorian Food and Beverage SRL*

Structura asociatilor societatii TC Real Estate dupa Fuziune va ramane cea din momentul semnarii prezentului Proiect de fuziune, respectiv:

Nr.	Denumirea asociatului	Nr de parti sociale	Valoarea nominala	Valoarea capitalului social	Cota de participare (%)
1.	PROTIM INVESTMENTS B.V.	2499	10 RON	24.990 RON	99.96%
2.	CAPA VECDI ALI	1	10 RON	10 RON	0.04%
	TOTAL	2500	10 RON	25.000 RON	100 %

11 Quantumul primei de Fuziune

Nu este cazul deoarece societatea TC Real Estate este asociat unic in societatea Victorian, iar fuziunea prin absorbtie este una simplificata, capitalul social al societatii absorbante nefiind majorat.

12 Data Fuziunii

Fuziunea va avea loc si va produce efecte incepand cu data inregistrarii in registrul comertului a hotararii ultimei adunari generale (si/sau a deciziei asociatului unic) care a aprobat operatiunea de fuziune, in conformitate cu art. 249 lit. b) din Legea Societatilor.

Aceasta data este si data la care, conform prevederilor art. 241 lit. j) din Legea Societatilor, tranzactiile Societatii Absorbite sunt considerate din punct de vedere contabil ca apartinand Societatii Absorbante.

13 Drepturile care se acorda obligatarilor si orice alte avantaje speciale

Societatea Absorbita nu a emis obligatiuni. De asemenea, Societatea Absorbita nu a acordat asociatilor sai drepturi speciale si nu a emis parti sociale preferentiale.

Prin urmare, asemenea drepturi nu vor fi acordate nici de catre Societatea Absorbanta ca urmare a Fuziunii cu Societatea Absorbita, nefiind necesare reglementari speciale cu privire la acest aspect.

14 Alte date care prezinta interes pentru Fuziune

Societatea Absorbanta isi va pastra obiectul de activitate, precum si structura administrativa.

Nu se acorda drepturi si/sau alte avantaje speciale asociatilor din societatile participante la Fuziune.

Societatea TC Real Estate va raspunde, in urma fuziunii, de pastrarea si arhivarea documentelor justificative si a registrelor de contabilitate ale societatii Victorian, conform art. 3 alin. (2) din Ordinul 897/2015.

Prezentul Proiect de Fuziune a fost pregatit de administratorii societatilor participante, imputerniciti in acest sens de Adunarea Generala a Asociatilor fiecarei societati participante, conform hotararilor acestora mentionate in preambulul prezentului document.

Administratorii societatilor participante la Fuziune vor convoca Adunarea Generala a Asociatilor pentru aprobarea Proiectului de Fuziune, imediat ce iau cunostinta de publicarea Proiectului de Fuziune pe paginile web ale celor 2 societati si pe pagina web a registrului comertului, astfel incat de indata ce va fi expirat perioada de opozitie prevazuta de lege, Adunarea Generala a Asociatilor fiecarei societati sa poata aproba Fuziunea, potrivit datelor cuprinse in prezentul Proiect de Fuziune.

*Proiect de fuziune – TC Real Estate Development & Management SRL si
Victorian Food and Beverage SRL*

Drept marturie a celor de mai sus, fiecare societate implicata in procesul de Fuziune a semnat si a aprobat prezentul Proiect de Fuziune la data mentionata pe prima pagina.

**TC Real Estate Development &
Management SRL**

Prin ALI VECDI CAPA
Administrator



Victorian Food and Beverage SRL

Prin ALI VECDI CAPA
Administrator

