

CUPRINS

1. Preambul.....	3
1.1. Prevederi legale aplicabile.....	3
1.2. Societățile participante la procesul de divizare parțială:.....	3
2. Elementele de identificare ale societăților implicate în procesul de divizare parțială	6
2.1. Societatea care se divizează:	6
2.2. Societatea Beneficiară:.....	6
3. Fundamentarea și condițiile divizării parțiale a Cityvet Pet & Farm SRL.....	6
3.1. Fundamentarea juridică și economică a divizării parțiale	6
3.1.1. Fundamentarea juridică	6
3.1.2. Fundamentarea economică	8
3.2. Aspecte de natură fiscală ale divizării parțiale	11
4. Modalitatea de divizare. Transferul cu titlu universal a unei părți din activele și pasivele Cityvet Pet & Farm SRL.....	12
4.1. Modalitatea de divizare	12
4.2. Condițiile alocării de părți sociale în Societatea Beneficiară.....	12
4.3. Criteriile de repartizare a elementelor patrimoniale către Societatea Beneficiară.....	12
5. Data de Referință a Divizării	13
6. Determinarea și evaluarea elementelor patrimoniale transferate către Societatea Beneficiară.....	14
6.1. Inventarierea și evaluarea activului și pasivului.....	14
6.2. Evaluarea Societății Divizate.....	14
6.3. Evaluarea Societății Beneficiare	14
7. Descrierea și repartizarea exactă a elementelor de activ și pasiv transferate către Societatea Beneficiară.....	15
8. Calculul raportului de schimb al părților sociale	17
9. Calculul numărului de părți sociale ce vor fi emise de către Societatea Beneficiară și criteriul pe baza căruia se face repartizarea	18
10. Prima de divizare	19
11. Structura capitalului social al Cityvet Pet & Farm SRL ca urmare a procesului de divizare parțială.....	19
12. Structura capitalului social al Societății Beneficiare în urma divizării parțiale	19
13. Obiectele de activitate ale Cityvet Pet & Farm SRL și CTV Estates SRL	20
14. Dreptul la dividende. Data de la care părțile sociale în Societatea Beneficiară conferă dreptul de a participa la beneficii și orice condiții speciale care afectează acest drept	20
15. Data Efectivă a divizării.....	20

16. Data de la care tranzacțiile Cityvet Pet & Farm SRL corespunzătoare activităților transferate sunt considerate din punct de vedere contabil ca aparținând Societății Beneficiare	21
17. Orice avantaj special acordat experților la care se face referire la articolul 243 ³ din Legea Societăților și membrilor organelor administrative sau de control ale societăților implicate în divizare	21
18. Drepturile conferite de către Societatea Beneficiară deținătorilor de părți sociale care conferă drepturi speciale și celor care dețin alte valori mobiliare în afară de sau măsurile propuse în privința acestora	21
19. Alte mențiuni în legătură cu divizarea parțială a Societății Divizate	21
20. Anexele Proiectului de Divizare:	23
Anexa nr. 1 – Bilanțul Societății Divizate înainte și după divizare, întocmit pe baza situațiilor financiare utilizate pentru stabilirea condițiilor divizării la Data de Referință;	25
Anexa nr. 2 – Situația activelor, datoriilor și elementelor de capitaluri proprii aferente Activității Imobiliare care se transferă către Societatea Beneficiară;	26
Anexa nr. 3 – Lista imobilelor, construcțiilor, instalațiilor, dotărilor și a celorlalte elemente patrimoniale aferente Activității Imobiliare transferate către Societatea Beneficiară;	27
Anexa nr. 4 – Contractele de închiriere și celelalte contracte aferente Activității Imobiliare care se transferă către Societatea Beneficiară;	28
Anexa nr. 5 – Contractele încheiate cu furnizorii de bunuri, servicii și utilități aferente Activității Imobiliare care se transferă către Societatea Beneficiară;	29
Anexa nr. 6 – Lista contractelor, drepturilor, obligațiilor și a celorlalte raporturi juridice care rămân în patrimoniul Societății Divizate și nu fac obiectul transferului către Societatea Beneficiară;	30
Anexa nr. 7 – Situațiile financiare anuale ale Cityvet Pet & Farm SRL la data de 31.12.2025, utilizate pentru stabilirea condițiilor divizării;	32
Anexa nr. 8 – Decizia Asociatului Unic al Cityvet Pet & Farm SRL din 22.05.2026 privind aprobarea situațiilor financiare anuale la data de 31.12.2025;	32
Anexa nr. 9 – Situațiile financiare anuale ale CTV Estates SRL la data de 31.12.2025, utilizate pentru stabilirea condițiilor divizării;	32
Anexa nr. 10 – Procesul-verbal al Adunării Generale a Asociaților CTV Estates SRL din 28.05.2026 privind aprobarea situațiilor financiare anuale la data de 31.12.2025;	32
Anexa nr. 11 – Extrasele de carte funciară aferente imobilelor care fac obiectul transferului în cadrul Activității Imobiliare;	32
Anexa nr. 12 – Situația ipotecilor, garanțiilor reale, interdicțiilor și a celorlalte sarcini înscrise asupra elementelor patrimoniale aferente Activității Imobiliare, precum și acordurile și aprobările obținute de la creditorii interesați, în măsura în care acestea sunt necesare pentru implementarea divizării.....	33

1. Preambul

1.1. Prevederi legale aplicabile

Prezentul Proiect de Divizare și anexele Proiectului de Divizare au fost pregătite cu respectarea prevederilor legale aplicabile, în temeiul dispozițiilor următoarelor acte normative:

- Legea societăților nr. 31/1990, republicată („Legea Societăților”), cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1991 privind contabilitatea, republicată („Legea Contabilității” sau „Legea nr. 82/1991”), cu modificările și completările ulterioare;
- 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 comerciale, precum și retragerea unor asociați din cadrul societăților comerciale și tratamentul fiscal al acestora („Ordinul nr. 897/2015”);
- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal („Codul Fiscal”), cu modificările și completările ulterioare, și Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 privind Normele metodologice de aplicare („Normele metodologice”), cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate („OMFP 1802/2014”), cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii („Ordinul nr. 2861/2009”);

1.2. Societățile participante la procesul de divizare parțială:

1.2.1. Societatea Divizată (Societatea care își continuă existența):

- Denumire: Cityvet Pet & Farm SRL
- Forma juridică: Societate cu Răspundere Limitată (SRL)
- Sediul social: str. Porii, nr. 148, Bl. Corp 5, Sc. 1, Et. Parter, Cod 407280, Spațiu comercial 1, Sat Florești, Com. Florești, Jud. Cluj
- Număr de înregistrare în Registrul Comerțului: J12/1674/2012
- Cod Unic de Înregistrare (CUI): RO30340950
- Capital social subscris și vărsat: 2.000.750 RON, împărțit în 200.075 părți sociale, fiecare cu o valoare nominală de 10 RON
- ASOCIAT UNIC și ADMINISTRATOR - TOMA IULIUS CĂTĂLIN

1.2.2. Societatea Beneficiară (Societatea care preia o parte din patrimoniu):

- Denumire: CTV Estates SRL

- Forma juridică: Societate cu Răspundere Limitată (SRL)
- Sediul social: Str. Sulfinei, Nr. 78-80, Et. Parter, Ap. Camera 4, Măgurele, Jud. Ilfov
- Număr de înregistrare în Registrul Comerțului: J2024019506003
- Cod Unic de Înregistrare (CUI): RO50495933
- Capital social înainte de divizare: 1.000 RON, împărțit în 1.000 părți sociale, fiecare cu o valoare nominală de 1 RON
- ASOCIAT UNIC și ADMINISTRATOR - TOMA IULIUS CĂTĂLIN.

Societatea Divizată și Societatea Beneficiară sunt denumite în continuare, în mod colectiv, „Societățile Participante”.

1.2.3. În baza prevederilor Legii societăților nr. 31/1990, modificată și republicată („Legea Societăților”) și în baza:

- Deciziei asociatului unic Cityvet Pet & Farm SRL nr. 96/07.10.2026;
- Deciziei asociatului unic CTV Estates SRL nr. 2/07.10.2026,

s-a hotărât de principiu:

(i) Inițierea/demararea procesului de divizare parțială – desprindere în interesul Asociaților Cityvet Pet & Farm SRL prin transmiterea cu titlu universal a unei părți din patrimoniul acestora care corespunde activităților de exploatare a imobilelor deținute, în proprietate de Cityvet Pet & Farm SRL, împreună cu activele și pasivele aferente (denumite în continuare „**Activitățile Transferate**”) către Societatea Beneficiară, CTV Estates SRL; și

(ii) mandatarea administratorului Cityvet Pet & Farm SRL și a administratorului CTV Estates SRL în vederea întreprinderii măsurilor necesare prevăzute de legislația în vigoare pentru divizare.

1.2.4. Activitățile Transferate constau în închirierea imobilelor deținute, cuprinzând toate activele și pasivele asociate, toate permisele, autorizațiile, toate contractele asociate și, mai general, toate drepturile și obligațiile de orice fel (actuale sau potențiale, derivând din contract sau lege), incluzând orice reclamații sau litigii, asociate cu activele și pasivele parte a Activităților Transferate, astfel cum este detaliat în acest Proiect de Divizare, cu excepția bunurilor excluse, a contractelor netransferate, precum și a altor contracte, active și pasive excluse în conformitate cu acest Proiect de Divizare.

Contractele de închiriere care se transferă sunt următoarele:

1. **Contract de închiriere nr. 36/30.03.2026**,
Locatar (chiriaș) MEREUTA MONICA, pentru spațiu - 710 mp hală + 350 mp birouri situat în Oraș Măgurele, Str. Sulfinei, nr. 78-80 (imobil cu destinația de spațiu comercial, Hala C3, județul Ilfov);
2. **Contract de închiriere nr. 121.1/29.08.2022** (cu Act Adițional nr. 1/28.11.2024)

Locatar (chiriaș): Cityvet Distribution SRL, pentru spațiul compus din Camera 3, etaj 2 — cca 54 mp (din contractul inițial, 29.08.2022) și Camera 3, parter — cca 25,41 mp (adăugată prin actul adițional, cu 02.12.2024);

3. **Contract de închiriere nr. 4 / 01.04.2026**

Locatar (chiriaș): Coman Sandica (persoană fizică) pentru spațiu de 24 mp din suprafața totală de 57,40 mp, situat în Florești, str. Porii nr. 148, sc. 1, et. Parter, Spațiul Comercial 1b, jud. Cluj;

4. **Contract de închiriere nr. 3 / 01.04.2026**

Locatar (chiriaș): Toma Iulius Cătălin (persoană fizică) pentru imobilul (P+1E), suprafață construită la sol de 140 mp, situat în str. Piersicilor nr. 84B, loc. Jilava, jud. Ilfov.

Contractul de închiriere nr. 1/10.09.2024 (astfel cum a fost modificat prin actul adițional din 10.12.2025), încheiat între Cityvet Pet & Farm SRL, în calitate de locator, și PETCITY S.R.L. (devenită ulterior CTV Estates SRL, CUI RO50495933), în calitate de locatar, având ca obiect spațiul Camera 4 – Parter din imobilul situat în Str. Sulfinei, Nr. 78-80, Oraș Măgurele, Jud. Ilfov (sediul social actual al CTV Estates SRL), nu se transferă către CTV Estates SRL și încetează de drept, prin confuziune, la Data Efectivă a Divizării, întrucât, ca urmare a transferului dreptului de proprietate asupra imobilului către CTV Estates SRL, calitățile de locator și de locatar se reunesc în persoana CTV Estates SRL, în conformitate cu art. 1.616-1.618 din Codul civil.

1.2.5. Cu privire la renunțarea la anumite formalități prevăzute de Legea Societăților, procesul de divizare parțială a Cityvet Pet & Farm SRL va fi aprobat, de principiu, prin Decizia Asociatului unic al Societății Divizate și Decizia Asociatului unic al Societății Beneficiare, prin care vor fi adoptate decizii cu privire la renunțarea la anumite formalități prevăzute de Legea Societăților, după cum urmează:

- renunțarea, în conformitate cu prevederile art. 243² alin. (5) din Legea Societăților, la comunicarea de către administratorii Societăților Participante a informațiilor prevăzute de art. 243² alin. (4) din Legea Societăților;
- renunțarea, în conformitate cu prevederile art. 243³ alin. (5) din Legea Societăților, la examinarea de către experți independenți, desemnați de judecătorul delegat de la Registrul Comerțului, a Proiectului de Divizare și la redactarea unui raport scris în privința acestuia, prevăzut de art. 243³ alin. (1) din Legea Societăților;
- renunțarea, în conformitate cu prevederile art. 244 alin. (2) din Legea Societăților, la întocmirea de către Societățile Participante a situațiilor financiare prevăzute de art. 244 alin. (1) lit. d) din Legea Societăților.

În acest scop, administratorul celor două societăți a întocmit prezentul proiect de divizare parțială în interesul Asociaților (denumit în cele ce urmează „*Proiectul de Divizare*”), în termenii și condițiile următoare.

2. Elementele de identificare ale societăților implicate în procesul de divizare parțială

2.1. Societatea care se divizează:

- a. Denumire: Cityvet Pet & Farm SRL
- b. Forma juridică: Societate cu Răspundere Limitată (SRL)
- c. Sediul social: str. Porii, nr. 148, Bl. Corp 5, Sc. 1, Et. Parter, Cod 407280, Spațiu comercial 1, Sat Florești, Com. Florești, Jud. Cluj
- d. Număr de înregistrare în Registrul Comerțului: J12/1674/2012
- e. Cod Unic de Înregistrare (CUI): RO30340950
- f. Capital social subscris și vărsat: 2.000.750 RON, împărțit în 200.075 părți sociale, fiecare cu o valoare nominală de 10 RON

Asociați **înaintea operațiunii de reorganizare**: asociat unic și administrator: TOMA IULIUS CĂTALIN.

2.2. Societatea Beneficiară:

Ca urmare a divizării parțiale, desprindere în interesul Asociaților a Cityvet Pet & Farm SRL în termenii și condițiile din prezentul Proiect de Divizare, partea din patrimoniul Cityvet Pet & Farm SRL (active și pasive) aferentă Activităților Transferate se transferă cu titlu universal către Societatea Beneficiară:

- g. Denumire: CTV Estates SRL
- h. Forma juridică: Societate cu Răspundere Limitată (SRL)
- i. Sediul social: Str. Sulfinei, Nr. 78-80, Et. Parter, Ap. Camera 4, Măgurele, Jud. Ilfov
- j. Număr de înregistrare în Registrul Comerțului: J2024019506003
- k. Cod Unic de Înregistrare (CUI): RO50495933
- l. Capital social înainte de reorganizare: 1.000 RON, împărțit în 1.000 părți sociale, fiecare cu o valoare nominală de 1 RON.

3. Fundamentarea și condițiile divizării parțiale a Cityvet Pet & Farm SRL

3.1. Fundamentarea juridică și economică a divizării parțiale

3.1.1. Fundamentarea juridică

3.1.1.1. Prezentul Proiect de Divizare, prin care o parte din patrimoniul Cityvet Pet & Farm SRL este transferată către Societatea Beneficiară, CTV Estates SRL, în interesul Asociaților Cityvet Pet & Farm SRL, a fost întocmit de către Administratorul Societăților Participante la divizare în conformitate cu prevederile art. 238, art. 239, art. 241 și art. 250¹ din Legea Societăților.

3.1.1.2. Astfel, temeiul juridic al divizării parțiale este în principal art. 250¹ litera a) din Legea Societăților, potrivit căruia „Prevederile prezentului capitol referitoare la divizare, cu excepția art. 250 alin. (1) lit. c), se aplică și atunci când o parte din patrimoniul unei societăți se desprinde și este transferată ca întreg uneia sau mai multor societăți existente ori unor societăți care sunt astfel constituite, în schimbul alocării de acțiuni sau părți sociale ale societăților beneficiare către: a) acționarii sau asociații societății care transferă activele (desprindere în interesul acționarilor ori asociaților)...”.

3.1.1.3. Proiectul de Divizare a fost pregătit în conformitate cu:

- Decizia asociatului unic al Cityvet Pet & Farm SRL nr. 96/07.10.2026;
- Decizia asociatului unic al CTV Estates SRL nr. 2/07.10.2026.

3.1.1.4. Activitatea Imobiliară care face obiectul prezentei divizări reprezintă o fracțiune patrimonială distinctă și identificabilă în cadrul patrimoniului Cityvet Pet & Farm SRL, formată din activele imobiliare, drepturile, contractele, creanțele și obligațiile aferente administrării și exploatării economice a acestora. Această fracțiune patrimonială constituie o structură organizată de elemente patrimoniale destinată desfășurării unei activități economice distincte de Activitatea Operațională desfășurată de Societatea Divizată.

3.1.1.5. Administratorul Societății Divizate constată că Activitatea Imobiliară transferată constituie o structură organizată de active și pasive capabilă să funcționeze în mod autonom și să genereze venituri prin mijloace proprii, independent de Activitatea Operațională. În consecință, patrimoniul transferat este apt să facă obiectul unei operațiuni de divizare parțială în condițiile Legii societăților și ale legislației fiscale aplicabile reorganizărilor societare.

3.1.1.6. Transferul patrimoniului aferent Activității Imobiliare către Societatea Beneficiară se realizează cu titlu universal, în condițiile Legii societăților, toate drepturile și obligațiile aferente elementelor patrimoniale transferate urmând a fi preluate de către CTV Estates SRL de la Data Efectivă a Divizării. Divizarea nu conduce la dizolvarea Cityvet Pet & Farm SRL și nu afectează continuitatea Activității Operaționale, care va fi desfășurată în continuare de Societatea Divizată.

3.1.1.7. Operațiunea de divizare este realizată cu respectarea mecanismelor de protecție a creditorilor și a celorlalți terți interesați prevăzute de Legea societăților. Administratorul apreciază că divizarea nu este de natură să prejudicieze drepturile creditorilor, întrucât patrimoniul transferat este individualizat în mod clar, iar drepturile și obligațiile aferente acestuia sunt alocate în mod corespunzător societăților participante la divizare. În măsura în care anumite active transferate sunt afectate de garanții reale, interdicții de dispoziție sau alte sarcini, transferul acestora va fi realizat cu respectarea documentației contractuale aplicabile și cu obținerea aprobărilor și acordurilor necesare ale creditorilor interesați.

3.1.1.8. Administratorul apreciază că prezenta divizare servește interesului social al Cityvet Pet & Farm SRL și al CTV Estates SRL, întrucât permite separarea și specializarea activităților desfășurate de fiecare societate, o administrare mai eficientă a patrimoniului aferent fiecărei activități, precum și implementarea strategiei de dezvoltare a grupului din care acestea fac parte. Separarea Activității Imobiliare de Activitatea Operațională contribuie la creșterea transparenței structurii patrimoniale, la o alocare mai eficientă a resurselor și la facilitarea accesului la finanțări și investiții adaptate specificului fiecărei activități.

3.1.2. Fundamentarea economică

3.1.2.1. Cityvet Pet & Farm SRL este o societate care activează în domeniul serviciilor veterinare, desfășurând cu titlu principal activități veterinare (Cod CAEN 7500 — Activități veterinare).

3.1.2.2. Operațiunea de divizare se justifică prin necesitatea reorganizării structurii patrimoniale a societății Cityvet Pet & Farm SRL, în vederea separării activelor imobiliare de activitatea operațională de bază, a optimizării structurii corporative și operaționale, precum și a eficientizării activității Societății Divizate, ca etapă premergătoare atragerii unei investiții strategice din partea unui investitor. În acest context, asociatul unic al Societății Divizate a decis separarea activelor imobiliare de valoare semnificativă de activitatea veterinară de bază, prin transferul acestora, pe calea divizării parțiale, către Societatea Beneficiară, dedicată exclusiv deținerii și administrării patrimoniului imobiliar.

3.1.2.3. Societatea Divizată desfășoară la acest moment două activități principale:

- (i) **Activitatea veterinară** (în continuare „Activitatea Operațională”), constând în furnizarea de servicii medicale veterinare și comercializarea de produse pentru animale de companie și animale de fermă. Activitatea Operațională include toate acordurile încheiate, activele, drepturile, creanțele și datoriile Cityvet Pet & Farm SRL în legătură cu activitățile menționate mai sus, precum și toate licențele, autorizațiile și avizele aferente acestora.
- (ii) **Activitatea imobiliară** (în continuare „Activitatea Imobiliară”): activități aferente administrării de imobile din patrimoniul Cityvet Pet & Farm SRL, inclusiv tranzacții cu privire la acestea (închirieri), respectiv întreținerea terenului și imobilelor identificate, conform datelor cadastrale confirmate în tabelul de la Secțiunea 7.1 de mai jos și extraselor de carte funciară, după cum urmează:
 - 1) imobilul situat în Oraș Măgurele, Str. Sulfinei, nr. 78-80, Lotul 2, Jud. Ilfov, compus din terenul având o suprafață de 2.180 m.p., identificat cu nr. cadastral 63896, și clădirea edificată pe acesta (hală comerț și depozitare cu birouri), cu regim de înălțime P+2E parțial, având o suprafață construită la sol de 1.110 m.p. și o suprafață desfășurată de 1.446 m.p., identificată cu nr. cadastral 63896-C1, ambele înscrise în Cartea Funciară nr. 63896 Măgurele;
 - 2) imobilul situat în Oraș Măgurele, Str. Sulfinei, nr. 78-80, Lotul 3, Jud. Ilfov, compus din terenul având o suprafață de 3.169 m.p., identificat cu nr. cadastral 63897, și clădirea edificată pe acesta, cu regim de înălțime P+1E

parțial, având o suprafață construită la sol de 1.615 m.p. și o suprafață desfășurată de 1.852 m.p., identificată cu nr. cadastral 63897-C1, ambele înscrise în Cartea Funciară nr. 63897 Măgurele;

- 3) spațiul comercial nr. 1B situat în Sat Florești, Comuna Florești, Str. Porii, nr. 148, Sc. 1, Et. Parter, Jud. Cluj, în suprafață utilă de 57,4 m.p., identificat cu nr. cadastral 50055-C1-U116, înscris în Cartea Funciară nr. 50055-C1-U116 Florești, împreună cu 2 (două) locuri de parcare [locurile de parcare reprezintă cota de 25/779 parte din imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 62608 Florești (nr. cadastral 62608, nr. CF vechi 17883, nr. cadastral vechi 9357), teren intravilan în suprafață totală de 779 m.p., dobândită de Societate prin contractul de vânzare autentificat sub nr. 3138/22.12.2021 de BIN Prior Omnia, notar public Pop Sergiu-Mircea];
- 4) imobilul situat în Sat Jilava, Comuna Jilava, Str. Piersicilor, nr. 84B, Jud. Ilfov, compus din terenul având o suprafață de 638 m.p. conform actelor (629 m.p. măsurată), identificat cu nr. cadastral 54212, și clădirea edificată pe acesta, cu destinația de locuință, regim de înălțime P+1E, având o suprafață construită la sol de 140 m.p. și o suprafață desfășurată de 280 m.p., identificată cu nr. cadastral 54212-C1, ambele înscrise în Cartea Funciară nr. 54212 Jilava;
- 5) terenul situat în Sat Jilava, Comuna Jilava, Str. Gării, în suprafață de 362 m.p. conform actelor (363 m.p. măsurată), identificat cu nr. cadastral 54213, înscris în Cartea Funciară nr. 54213 Jilava;
- 6) terenul situat în Sat Jilava, Comuna Jilava, Str. Gării, în suprafață de 500 m.p., identificat cu nr. cadastral 54291, înscris în Cartea Funciară nr. 54291 Jilava;
- 7) terenul situat în Sat Jilava, Comuna Jilava, Str. Gării, în suprafață de 350 m.p., identificat cu nr. cadastral 59030, înscris în Cartea Funciară nr. 59030 Jilava;
- 8) terenul situat în Sat Jilava, Comuna Jilava, Str. Gării, Lotul 1, în suprafață de 200 m.p., identificat cu nr. cadastral 57113, înscris în Cartea Funciară nr. 57113 Jilava;

împreună cu toate construcțiile, dependințele, instalațiile și dotările aferente acestor imobile, identificate în **Anexa nr. 3** la prezentul Proiect de Divizare.

Activitatea Imobiliară reprezintă o structură organizată de active și pasive capabilă să funcționeze independent și să genereze venituri proprii, în sensul art. 32 alin. (2) lit. g) din Codul fiscal.

Aceasta cuprinde elementele proprii și necesare care îi asigură caracterul independent de funcționare prin prisma naturii și a specificului activității, precum active corporale și necorporale proprii, clienți proprii, contracte și alte elemente, reprezentând astfel un ansamblu independent economic, operațional și funcțional, capabil să funcționeze prin propriile mijloace și să efectueze activități economice de sine stătătoare.

Transferul imobilelor grevate de ipotecă și/sau interdicții înscrise în cartea funciară se va realiza cu respectarea condițiilor prevăzute în documentația de finanțare și cu obținerea acordurilor necesare ale creditorilor garantați.

3.1.2.4. Societatea Beneficiară CTV Estates SRL desfășoară în prezent activitate de închiriere a imobilelor pe care le deține, activitate care va fi consolidată și extinsă ca urmare a preluării, cu titlu universal, a activelor imobiliare care fac obiectul prezentei

divizări. Ulterior finalizării reorganizării, CTV Estates SRL va desfășura, printre altele, următoarele activități:

- (i) închirierea imobilelor dobândite ca urmare a operațiunii de divizare;
- (ii) dezvoltarea imobilelor deținute de Societate (construcții noi, extinderi și reamenajări).

3.1.2.5. Scopul operațiunii de divizare care face obiectul acestui Proiect de Divizare este de a separa și consolida Activitatea Imobiliară desfășurată de Societatea Divizată (inclusiv, dar fără a se limita la, drepturile, datoriile și activele aferente), astfel ca aceasta urmează să fie preluată de către Societatea Beneficiară CTV Estates SRL. Cityvet Pet & Farm SRL urmărește ca, prin această divizare, activitatea de închiriere a imobilelor să dobândească o structură mai robustă, aptă să susțină obținerea de finanțări și atragerea de noi investitori, cu efectul obținerii unor venituri substanțial mai mari.

Prezenta divizare urmărește implementarea unei structuri corporative bazate pe separarea activității operaționale de activitatea de deținere și administrare a patrimoniului imobiliar, în vederea specializării funcționale a fiecărei societăți, a izolării riscurilor specifice fiecărei activități și a facilitării atragerii de investiții strategice.

Separarea Activității Operaționale de Activitatea Imobiliară este conformă practicilor comerciale și de guvernanta corporativă utilizate în cadrul operațiunilor de finanțare, investiții și reorganizare societară, permițând administrarea distinctă a fiecărei linii de activitate, o alocare mai eficientă a resurselor și o evaluare individuală a performanței economice aferente fiecărui segment de activitate.

În urma divizării, Cityvet Pet & Farm SRL va continua să desfășoare exclusiv Activitatea Operațională, în timp ce CTV Estates SRL va concentra activitatea de deținere, administrare și valorificare a patrimoniului imobiliar transferat, fiecare societate urmând să își desfășoare activitatea în mod autonom, potrivit obiectului său de activitate și strategiei sale de dezvoltare.

3.1.2.6. Astfel, asociații Cityvet Pet & Farm SRL, respectiv ai CTV Estates SRL, intenționează ca prin implementarea divizării să realizeze o separare a ramurilor de activitate și o creștere a eficienței activităților economice și comerciale ale fiecărei societăți.

Prin urmare, **avantajele ce decurg din implementarea prezentei divizări** sunt prezentate după cum urmează:

- i. crearea premiselor necesare finalizării investiției strategice și continuării dezvoltării activității operaționale a Societății Divizate;
- ii. prezentarea unei structuri bilanțiere curate și transparente Societății Divizate, aliniată profilului de activitate operațională vizat de investitor;
- iii. izolarea riscurilor asociate deținerii și administrării activelor imobiliare de riscurile specifice activității operaționale veterinare, prin separarea acestora în structuri juridice distincte;
- iv. îmbunătățirea gestionării fiecărei ramuri de activitate, inclusiv prin administrarea specializată și eficientă a patrimoniului imobiliar de către o societate dedicată acestui scop;
- v. raționalizarea cheltuielilor specifice și rentabilizarea crescută a fiecărei ramuri de activitate;
- vi. exploatare mai eficientă, prin redimensionarea și optimizarea resurselor economico-financiare alocate fiecărei ramuri de activitate;

- vii. asigurarea unui management mai eficient dedicat administrării fiecărei ramuri de activitate, resurselor și oportunităților aferente;
- viii. îmbunătățirea capacității de coordonare, monitorizare și adaptare la cerințele specifice fiecărei activități;
- ix. optimizarea și eficientizarea raporturilor contractuale aferente fiecărei ramuri de activitate;
- x. facilitarea specializării și concentrării resurselor asupra obiectivelor specifice fiecărui segment de activitate;
- xi. creșterea flexibilității în stabilirea strategiilor, politicilor comerciale și modalităților de finanțare specifice fiecărei activități;
- xii. consolidarea Activității Imobiliare într-o structură patrimonială distinctă, aptă să administreze și să valorifice în mod autonom activele transferate;
- xiii. facilitarea accesului fiecărei societăți la surse de finanțare adaptate profilului său de activitate și îmbunătățirea capacității de atragere a investitorilor;
- xiv. creșterea transparenței și predictibilității administrative și financiare prin delimitarea clară a activelor, pasivelor, veniturilor și cheltuielilor aferente fiecărei activități.

Prezenta divizare este determinată de motive economice și organizaționale reale și urmărește reorganizarea eficientă a activităților desfășurate în cadrul Cityvet Pet & Farm SRL, prin separarea activității operaționale de activitatea de deținere și administrare a patrimoniului imobiliar.

Operațiunea nu are ca scop principal obținerea unui avantaj fiscal, ci implementarea unei structuri corporative adecvate dezvoltării autonome a fiecărei activități, optimizării administrării patrimoniului și facilitării investiției strategice avute în vedere de asociați.

Prin separarea activității operaționale de activitatea de deținere și administrare a activelor imobiliare, divizarea contribuie la creșterea transparenței structurii organizatorice, patrimoniale și financiare a fiecărei societăți, la delimitarea și gestionarea distinctă a riscurilor specifice fiecărei activități și la crearea unui cadru adecvat pentru dezvoltarea independentă și sustenabilă a acestora.

Totodată, reorganizarea are în vedere implementarea unei structuri corporative bazate pe administrarea distinctă a activității operaționale și a patrimoniului imobiliar, în conformitate cu practicile uzuale de organizare și guvernanță corporativă utilizate în cadrul operațiunilor de investiții, finanțare și reorganizare societară.

Ulterior desprinderii și transferului părții de patrimoniu aferente Activității Imobiliare către Societatea Beneficiară, fiecare dintre societățile participante la divizare își va desfășura activitatea în mod independent și va adopta strategiile comerciale, investiționale și financiare corespunzătoare propriului obiect de activitate, în vederea creșterii eficienței economice și a valorificării oportunităților specifice activităților desfășurate.

3.2. Aspecte de natură fiscală ale divizării parțiale

3.2.1. Impozitul pe profit. Conform dispozițiilor art. 32 alin. (1) lit. c) din Codul Fiscal, divizarea parțială este definită ca fiind „operațiunea prin care o societate transferă, fără a fi dizolvată, una sau mai multe ramuri de activitate, către una sau mai multe societăți existente ori nou-înființate, lăsând cel puțin o ramură de activitate în societatea cedentă, în schimbul emiterii către participanții săi de titluri de participare reprezentând capitalul societăților beneficiare și, dacă este cazul, a

sumeii în numerar de maximum 10% din valoarea nominală sau, în absența valorii nominale, a valorii nominale contabile echivalente a titlurilor”.

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

3.2.2. Impactul taxei pe valoare adăugată (TVA). În baza legislației fiscale în vigoare și a specificului operațiunii de divizare întreprinse de Cityvet Pet & Farm SRL, transferul elementelor patrimoniale ce fac obiectul prezentului Proiect de Divizare se consideră a fi neutru din punctul de vedere al TVA.

3.2.3. Tratatamentul fiscal la nivelul asociatului. Alocarea către asociatul unic al Societății Divizate, domnul Toma Iulius Cătălin, persoană fizică, a părților sociale emise de CTV Estates SRL în schimbul transferului elementelor patrimoniale ce fac obiectul prezentului Proiect de Divizare nu constituie transfer impozabil și nu generează venit impozabil la nivelul asociatului, în condițiile art. 32 alin. (4) din Codul fiscal. În cadrul divizării nu se plătește sultă.

4. Modalitatea de divizare. Transferul cu titlu universal a unei părți din activele și pasivele Cityvet Pet & Farm SRL

4.1. Modalitatea de divizare

4.1.1. Divizarea parțială a Societății Divizate are loc prin transferul cu titlu universal a unei părți din patrimoniul Cityvet Pet & Farm SRL care corespunde Activităților Transferate către Societatea Beneficiară (transfer cu titlu universal), după cum s-a detaliat în prezentul Proiect de divizare.

4.2. Condițiile alocării de părți sociale în Societatea Beneficiară

4.2.1. În schimbul transferului cu titlu universal al unei părți din patrimoniul Cityvet Pet & Farm SRL care corespunde Activităților Transferate către Societatea Beneficiară, vor fi emise noi părți sociale în capitalul social al Societății Beneficiare, care vor fi alocate Asociatului Societății Divizate și anume TOMA IULIUS CĂTĂLIN (desprindere în interesul Asociaților în sensul art. 250¹ lit. a) din Legea Societăților).

4.2.2. Dreptul de proprietate asupra părților sociale noi emise de către Societatea Beneficiară ca urmare a procesului de divizare va fi dobândit la Data Efectivă a divizării (așa cum este definită în Articolul 15 al prezentului Proiect) de către Asociații Cityvet Pet & Farm SRL.

4.3. Criteriile de repartizare a elementelor patrimoniale către Societatea Beneficiară

4.3.1. Ca urmare a procesului de divizare parțială a Cityvet Pet & Farm SRL, activele și pasivele care corespund Activităților Transferate se transferă către Societatea Beneficiară.

4.3.2. Sumarul activelor și pasivelor transferate către Societatea Beneficiară a fost determinat pe baza balanței de verificare și a situațiilor financiare ale Cityvet Pet & Farm SRL la data de **31.12.2025**, conform prevederilor legale și contabile.

Astfel, activele transferate ca urmare a divizării au fost evaluate în conformitate cu prevederile legale, utilizând **metoda activului net contabil**.

4.3.3. Elementele de active și pasive aferente Activităților Transferate:

Din totalul activelor de **38.911.641 RON** ale Cityvet Pet & Farm SRL se vor transfera către Societatea Beneficiară active aferente Activităților Transferate în valoare de **15.848.313 RON** reprezentând aprox. 40,73% din total active (la valori nete), iar din totalul datoriilor de **31.637.390 RON** ale Cityvet Pet & Farm SRL se vor transfera către Societatea Beneficiară datorii aferente Activităților Transferate în valoare de **7.839.563 RON** reprezentând aprox. 24,78% din total datorii.

4.3.4. Având în vedere cele de mai sus, prezentăm în cele ce urmează structura elementelor transferate:

Tabel 1

Elemente patrimoniale	Cityvet Pet & Farm SRL – înainte de divizare	Cityvet Pet & Farm SRL – Activități rămase	CTV Estates SRL - Activități transferate
<i>Total active</i>	38.911.641	23.063.328	15.848.313
<i>Total datorii</i>	31.637.390	23.797.827	7.839.563
<i>Total capitaluri proprii</i>	7.274.251	(734.499)	8.008.750

5. Data de Referință a Divizării

5.1. În conformitate cu prevederile Legii Societăților, Societățile Participante la divizare au convenit ca data de referință pentru situațiile financiare de divizare să fie **31.12.2025** („Data de Referință”).

5.2. În conformitate cu prevederile art. 241 lit. i) din Legea Societăților, situațiile financiare la data de **31.12.2025** (situațiile financiare folosite pentru stabilirea condițiilor divizării) au fost aprobate de organele statutare ale Societăților Participante, după cum urmează:

- Prin Decizia Asociatului Unic al Cityvet Pet & Farm SRL din data de 22.05.2026;
- Prin Procesul-verbal al Adunării Generale a Asociaților CTV Estates SRL din data de 28.05.2026.

6. Determinarea și evaluarea elementelor patrimoniale transferate către Societatea Beneficiară

6.1. Inventarierea și evaluarea activului și pasivului

6.1.1. Elementele de activ și de pasiv ale Societății Divizate au fost supuse inventarierii în conformitate cu prevederile Legii nr. 82/1991 și respectiv normele și regulamentele contabile în vigoare, aceste elemente fiind înregistrate în situațiile financiare întocmite la Data de Referință a divizării.

6.2. Evaluarea Societății Divizate

6.2.1. În scopul divizării Cityvet Pet & Farm SRL, care aplică OMFP 1802/2014, se vor aplica prevederile Ordinului nr. 897/2015, potrivit cărora pentru evaluarea Societății Divizate se poate folosi oricare dintre următoarele metode: metoda activului net contabil sau metoda evaluării globale.

Astfel, cu respectarea prevederilor Legii Societăților și a Ordinului nr. 897/2015, Administratorul Societăților Participante a considerat că metoda cea mai potrivită pentru determinarea aportului net de divizare este **metoda activului net contabil**.

Activul net contabil al Societății Divizate la data de **31.12.2025**, determinat conform situațiilor financiare individuale ale Societății Divizate întocmite în conformitate cu OMFP 1802/2014, se prezintă după cum urmează:

Tabel 2

	- RON -
Total active	38.911.641
Total datorii	31.637.390
Activ net	7.274.251

Operațiunile legate de preluarea activităților transferate se vor contabiliza la nivelul CTV Estates SRL în conformitate cu OMFP 1802/2014 și Ordinul nr. 897/2015.

6.3. Evaluarea Societății Beneficiare

În scopul divizării, CTV Estates SRL, care aplică OMFP 1802/2014, se vor aplica prevederile Ordinului nr. 897/2015, potrivit cărora pentru evaluarea Societății Beneficiare se poate folosi oricare dintre următoarele metode: metoda activului net contabil sau metoda evaluării globale.

Astfel, cu respectarea prevederilor Legii Societăților și a Ordinului nr. 897/2015, Administratorul Societăților Participante a considerat că metoda cea mai potrivită pentru determinarea aportului net de divizare este **metoda activului net contabil**.

Activul net contabil al Societății Beneficiare la data de **31.12.2025**, determinat conform situațiilor financiare individuale ale Societății Beneficiare întocmite în conformitate cu OMFP 1802/2014, se prezintă după cum urmează:

Tabel 3

	- RON -
Total active	649.027
Total datorii	679.112
Activ net	-30.085

7. Descrierea și repartizarea exactă a elementelor de activ și pasiv transferate către Societatea Beneficiară

7.1. Activele și pasivele ce corespund activităților transferate către Societatea Beneficiară ca urmare a procesului de divizare parțială a Cityvet Pet & Farm SRL sunt prezentate în Anexa nr. 2 la prezentul Proiect de Divizare.

Lista detaliată a activelor transferate, cu identificarea cadastrală și valoarea acestora la Data de Referință, este prezentată în Anexa nr. 3 la prezentul Proiect de Divizare.

7.2. Pe scurt, un **sumar al elementelor transferate de Cityvet Pet & Farm SRL** este prezentat în tabelul de mai jos:

Tabel 4

Elemente	Cityvet Pet & Farm SRL înainte de divizare	Active/Datorii transferate la CTV Estates SRL	Cityvet Pet & Farm SRL după divizare, ilustrativ la 31.12.2025
<i>Total active (RON)</i>	38.911.641	15.848.313	23.063.328
<i>Total datorii (RON)</i>	31.637.390	7.839.563	23.797.827
Activ net (RON)	7.274.251	8.008.750	-734.499
<i>Capital social (RON)</i>	2.000.750	0	2.000.750
<i>Rezerve legale (RON)</i>	39.905		39.905
<i>Alte rezerve (RON)</i>	486.795		486.795
<i>Rezerve din reevaluare (RON)</i>	2.696.734	2.696.734	0
<i>Rezultat reportat, inclusiv rezultatul perioadei și distribuirea sa (RON)</i>	2.050.067		2.050.067
<i>Rezultat reportat - Pierdere din reorganizare</i>		5.312.016	-5.312.016

Total capitaluri proprii (RON)	7.274.251	8.008.750	-734.499
---------------------------------------	------------------	------------------	-----------------

7.2.1. Având în vedere nivelul capitalurilor proprii rezultat în urma Divizării, astfel cum reiese din Tabelul 4 de mai sus, asociatul unic al Cityvet Pet & Farm SRL va adopta măsurile necesare pentru remedierea situației activului net al societății, cu respectarea prevederilor art. 153[^]24 din Legea societăților nr. 31/1990.

7.3. Pe scurt, un **sumar al elementelor primite prin transfer de CTV Estates SRL** este prezentat în tabelul de mai jos:

Tabel 5

Elemente	CTV Estates înainte de divizare	Active/Datorii primite de la Cityvet Pet & Farm SRL	CTV Estates după divizare, ilustrativ la 31.12.2025
<i>Total active (RON)</i>	649.027	15.848.313	16.497.340
<i>Total datorii (RON)</i>	679.112	7.839.563	8.518.675
<i>Activ net (RON)</i>	-30.085	8.008.750	7.978.665
<i>Capital social (RON)</i>	1.000		5.340.167
<i>Alte pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (RON)</i>			-27.151
<i>Rezerve din reevaluare (RON)</i>			2.696.734
<i>Rezultat reportat, inclusiv rezultatul perioadei și distribuirea sa (RON)</i>	-31.085		-31.085
<i>Total capitaluri proprii (RON)</i>	-30.085	8.008.750	7.978.665

7.4. La determinarea valorii activelor transferate din Societatea Divizată către Societatea Beneficiară, s-a avut în vedere principiul continuității și al funcționării în condiții optime atât a Societății Divizate, cât și a Societății Beneficiare, pentru a se limita pe cât posibil impactul procesului de reorganizare asupra activității economice a acestora, precum și asupra ramurilor de activitate separate.

7.5. Modul de alocare a activelor și pasivelor între Societatea Divizată și Societatea Beneficiară a avut în vedere preluarea de către Societatea Beneficiară a ramurilor de activitate aferente administrării de imobile din patrimoniul Cityvet Pet & Farm SRL, inclusiv tranzacții cu privire la acestea (închirieri).

7.6. În schimbul transferului cu titlu universal al unei părți din patrimoniul Cityvet Pet & Farm SRL către Societatea Beneficiară, vor fi emise noi părți sociale în

capitalul social al Societății Beneficiare (desprindere în interesul Asociaților) în conformitate cu prevederile Legii Societăților.

7.7. Valoarea activelor și pasivelor Societății Divizate transferate către Societatea Beneficiară poate suferi modificări între data bilanțului de divizare (prezentat în Anexa nr. 1) și data la care divizarea devine efectivă, prevăzută la Articolul 15 de mai jos. Totuși, aceste modificări ale activelor și pasivelor nu vor avea niciun impact asupra modului și criteriilor de repartizare a părților sociale în termenii și condițiile prezentului Proiect de Divizare. Orice mișcare în valoarea activului net ce urmează a fi transferat, apărută între data de referință și data efectivă, va fi recunoscută prin contul de rezultat reportat la nivelul Societății Beneficiare, conform prevederilor Ordinului nr. 897/2015.

7.8. Orice active și pasive ale Societății Divizate (incluzând, dar fără a se limita la contractele încheiate de Societatea Divizată) care iau naștere/sunt dobândite între Data de Referință și Data Efectivă prevăzută la Articolul 15 de mai jos, și având legătură cu partea din patrimoniu și activitățile care se transferă către Societatea Beneficiară conform prezentului Proiect de Divizare, vor fi preluate de Societatea Beneficiară în raport cu partea din patrimoniu și activitățile primite ca efect al divizării Cityvet Pet & Farm SRL, pe baza principiilor de alocare a activelor și pasivelor stabilite prin prezentul Proiect de Divizare.

7.9. Activele și pasivele Societății Divizate vor fi transmise la Data Efectivă prevăzută la articolul 15 din Proiectul de Divizare în baza protocolului de predare – primire încheiat între Societatea Divizată și Societatea Beneficiară.

8. Calculul raportului de schimb al părților sociale

8.1. Rata de schimb de **24,2384 părți sociale CTV Estates SRL la 1 parte socială Cityvet Pet & Farm SRL** a fost determinată conform prevederilor Ordinului nr. 897/2015 ca fiind valoarea contabilă netă a unei părți sociale **Cityvet Pet & Farm SRL** împărțită la valoarea contabilă a unei părți sociale a CTV Estates SRL, conform tabelului de mai jos.

Tabel 6

Calcule divizare	Cityvet Pet & Farm SRL înainte de divizare	CTV Estates SRL
Activ net contabil (total societate)	7.274.251	-30.085
Activ net contabil (linii de business transferate)	8.008.750	
Valoare nominală/parte socială	10	1
Număr părți sociale (total conform capitalului social înregistrat la Registrul Comerțului la Data de Referință)	200.075	1.000
Număr echivalent de părți sociale Cityvet Pet & Farm SRL aferent activului net transferat (8.008.750 : 36,3576)	220.277	

Calculul divizare	Cityvet Pet & Farm SRL înainte de divizare	CTV Estates SRL
Valoare contabilă (RON)/parte socială	36,3576	Negativă, convențional folosim valoarea de 1,5
Rata de schimb	1 parte socială Cityvet Pet & Farm SRL : 24,2384 părți sociale CTV Estates SRL	

8.2. Drept consecință a faptului că societatea beneficiară are un capital propriu (activ net) negativ, se va considera că valoarea contabilă netă de referință pentru calculul raportului de schimb este egală cu valoarea de **1,5 lei/parte socială**.

9. Calculul numărului de părți sociale ce vor fi emise de către Societatea Beneficiară și criteriul pe baza căruia se face repartizarea

9.1. Ca urmare a transmiterii cu titlu universal a unei părți din patrimoniul Cityvet Pet & Farm SRL care corespunde activităților transferate către Societatea Beneficiară, aceasta din urmă va remunera Asociații Cityvet Pet & Farm SRL, prin emiterea unui număr de **5.339.167** părți sociale, determinat proporțional cu valoarea activităților transferate.

Pentru a se asigura emiterea unui număr întreg de părți sociale de către Societatea Beneficiară, s-au efectuat rotunjiri fără o valoare semnificativă.

9.2. Mai jos este prezentată metoda de determinare a părților sociale de emis de către Societatea Beneficiară:

Activ net preluat ca urmare a divizării de la Cityvet Pet & Farm SRL = 8.008.750
Valoare de referință/parte socială CTV Estates SRL = 1,5 lei

Număr de părți sociale de emis¹ = $8.008.750 : 1,5 = 5.339.167$ părți sociale CTV Estates SRL

Creștere capital CTV Estates SRL = $5.339.167$ părți sociale emise * 1 leu / parte socială = $5.339.167$ lei

9.3. Conform Deciziei asociatului unic al CTV Estates SRL se preia rezerva din reevaluare aferentă activelor imobilizate preluate în sumă de 2.696.734 lei.

9.4. Conform Deciziei asociatului unic al CTV Estates SRL diferența între activul net primit prin transfer și creșterea elementelor de capital propriu (capital social și rezervă din reevaluare), fiind un element negativ, ceea ce împiedică recunoașterea

^{1 1} Reconciliere – metoda alternativă: Părți sociale de emis = Părți sociale de remunerat societate divizată * Rata de schimb = $220.277 * 24,2384 = 5.339.162$ (5 părți sociale, diferență de rotunjire)

unei prime de capital, se va înregistra drept „Alte pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii”.

10. Prima de divizare

10.1. Conform reglementarilor Ordinului 897/2015, prima de divizare este determinată ca diferență între activul net contabil transferat și valoarea creșterii capitalului social și altor elemente de capitaluri din Societatea Beneficiară.

10.2. În urma divizării, prin creșterea capitalului social și primirea rezervei din reevaluare, s-ar înregistra o diferență negativă în sumă de 27.151 lei. Această sumă se va înregistra drept „Alte pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii” și se va acoperi potrivit deciziei asociatului unic al CTV Estates SRL.

11. Structura capitalului social al Cityvet Pet & Farm SRL ca urmare a procesului de divizare parțială

11.1. Ca urmare a transferului de active și datorii corespunzătoare activităților transferate de la Cityvet Pet & Farm SRL către CTV Estates SRL, capitalul social al Cityvet Pet & Farm SRL având o valoare totală de 2.000.750 RON, corespunzătoare unui număr de 200.075 părți sociale, cu o valoare nominală de 10 RON fiecare, va fi nemodificată, cum rezultă de mai jos.

11.2. Societatea Divizată - structura asociaților **înainte de divizare**

Tabel 7

Asociați	%	Număr părți sociale	Valoare nominală totală (Lei)
TOMA IULIUS CĂTĂLIN	100	200.075	2.000.750

Societatea Divizată - structura asociaților **după divizare**

Asociați	%	Număr părți sociale	Valoare nominală totală (Lei)
TOMA IULIUS CĂTĂLIN	100%	200.075	2.000.750

12. Structura capitalului social al Societății Beneficiare în urma divizării parțiale

12.1. Ca urmare a transferului activităților transferate de către Cityvet Pet & Farm SRL către CTV Estates SRL, CTV Estates SRL va emite Asociatului Cityvet Pet & Farm SRL un număr de 5.339.167 părți sociale, fiecare având o valoare nominală de 1 RON și o valoare totală de 5.339.167 RON. Astfel, Asociații Cityvet Pet & Farm SRL vor deveni asociați al CTV Estates SRL.

12.2. Structura de asociați ai Societății Beneficiare, atât înainte de divizare cât și după divizare, este prezentată în tabelele de mai jos.

Tabel 8**Societatea Beneficiară - structura asociaților înainte de divizare**

Asociat unic	%	Număr părți sociale	Valoare nominală totală (Lei)
TOMA IULIUS CĂTĂLIN	100	1.000	1.000

Societatea Beneficiară – structura asociaților după divizare

Asociați	%	Număr părți sociale	Valoare nominală totală (Lei)
TOMA IULIUS CĂTĂLIN	100	5.340.167	5.340.167

12.3. Decizia Asociatului Unic al CTV Estates SRL prin care va fi aprobat procesul de divizare parțială va aproba și modificările la actul constitutiv CTV Estates SRL ca urmare a procesului de divizare.

13. Obiectele de activitate ale Cityvet Pet & Farm SRL și CTV Estates SRL

13.1. Ca urmare a procesului de divizare, vor interveni modificări în ceea ce privește obiectul de activitate al Cityvet Pet & Farm SRL. Astfel, de la Data Efectivă a Divizării, următoarele activități **vor fi radiate din obiectul secundar de activitate al Cityvet Pet & Farm SRL:**

1. - 6820 – Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate (activitate autorizată la punctul de lucru din Oraș Măgurele, Str. Sulfinei, nr. 78-80, conform certificatului constatator ONRC nr. 3463660/16.09.2026).

14. Dreptul la dividende. Data de la care părțile sociale în Societatea Beneficiară conferă dreptul de a participa la beneficii și orice condiții speciale care afectează acest drept

14.1. Părțile sociale emise de Societatea Beneficiară, care vor fi alocate Asociaților Cityvet Pet & Farm SRL în temeiul și prin efectul operațiunii de divizare, vor da dreptul la dividende începând cu Data Efectivă.

14.2. Nu există condiții speciale care să afecteze dreptul la dividende.

15. Data Efectivă a divizării

15.1. Data Efectivă a Divizării este 31 decembrie 2026, ora 23:59 („Data Efectivă”). Din punct de vedere contabil, tranzacțiile aferente patrimoniului care face obiectul Divizării, realizate până la sfârșitul zilei de 31 decembrie 2026 inclusiv, vor fi considerate ca aparținând Societății Divizate, iar tranzacțiile realizate ulterior acestui moment vor fi considerate ca aparținând Societății Beneficiare, cu condiția ca până la data de 31 decembrie 2026 să fi fost îndeplinite formalitățile legale necesare producerii efectelor divizării; în caz contrar, Divizarea va produce efecte la data prevăzută de art. 249 din Legea nr. 31/1990.

15.2. Data Efectivă astfel stabilită respectă condițiile impuse de art. 249 lit. b) din Legea Societăților, aceasta nefiind ulterioară încheierii exercițiului financiar curent al CTV Estates SRL și fiind ulterioară încheierii ultimului exercițiu financiar al Cityvet Pet & Farm SRL.

15.3. Începând cu Data Efectivă a divizării, activitățile transferate nu vor mai face parte din patrimoniul Cityvet Pet & Farm SRL și procesul de divizare va avea ca efect transferul părții din patrimoniul Cityvet Pet & Farm SRL ce corespunde activităților transferate către CTV Estates SRL, care va prelua toate drepturile și va fi ținută de toate obligațiile Cityvet Pet & Farm SRL cu privire la activitățile transferate.

15.4. Motivele pentru alegerea Datei Efective sunt exclusiv de natură operațională, fiind determinate de necesitatea alinierii Datei Efective cu finalul exercițiului financiar, pentru asigurarea unei închideri contabile unitare a activităților transferate.

16. Data de la care tranzacțiile Cityvet Pet & Farm SRL corespunzătoare activităților transferate sunt considerate din punct de vedere contabil ca aparținând Societății Beneficiare

16.1. Din punct de vedere contabil, financiar, fiscal și operațional (inclusiv transferul angajaților), momentul din care tranzacțiile Societății Divizate sunt considerate ca aparținând Societății Beneficiare va fi Data Efectivă a divizării, la sfârșitul zilei (23:59).

16.2. Diferențele patrimoniale care vor putea rezulta ca urmare a activității desfășurate de Societatea Divizată între Data de Referință a divizării și Data Efectivă a divizării se vor regulariza prin ajustări pe seama rezultatului reportat la nivelul Societății Beneficiare.

17. Orice avantaj special acordat experților la care se face referire la articolul 243³ din Legea Societăților și membrilor organelor administrative sau de control ale societăților implicate în divizare

Nu este cazul.

18. Drepturile conferite de către Societatea Beneficiară deținătorilor de părți sociale care conferă drepturi speciale și celor care dețin alte valori mobiliare în afară de sau măsurile propuse în privința acestora

Nu este cazul.

19. Alte mențiuni în legătură cu divizarea parțială a Societății Divizate

19.1. Societatea Divizată își va păstra sediul social actual, toate punctele de lucru existente, inclusiv pe cele aferente imobilelor care se transferă către Societatea

Beneficiară, activitatea urmând a fi continuată la acestea în baza unui contract de închiriere ce va fi încheiat ulterior Datei Efective a Divizării.

19.2. Contractele în curs de executare ale Cityvet Pet & Farm SRL aferente activităților transferate, prevăzute în Anexele nr. 4 și 5, în vigoare la Data Efectivă, precum și toate drepturile și obligațiile derivând din acestea vor fi transferate cu titlu universal către Societatea Beneficiară.

19.3. Societatea Divizată va transfera Societății Beneficiare toate drepturile și obligațiile în legătură cu activele identificate în Anexele nr. 2 și 3 (astfel cum aceste drepturi și obligații au fost dobândite de Societatea Divizată împreună cu toate și orice îmbunătățiri aduse sau care vor fi aduse acestor active până la Data Efectivă – inclusiv, dar fără a se limita la dreptul de proprietate și, implicit, drepturile rezultate din titlul de proprietate a Societății Divizate asupra acestor active - împreună cu toate prerogativele pe care legea le conferă Societății Divizate în vederea exercitării acestor drepturi) aflate în patrimoniul Societății Divizate și dobândite în baza oricărui titlu.

19.4. Activele și pasivele Societății Divizate descrise în Anexa nr. 2 vor fi predate conform unor protocoale de predare-primire încheiate între Societatea Divizată și Societatea Beneficiară.

19.5. Se vor reflecta în contabilitatea Societății Beneficiare elementele de activ și de pasiv primite ca urmare a divizării parțiale a Societății Divizate în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

19.6. Ca urmare a divizării parțiale a Cityvet Pet & Farm SRL, CTV Estates SRL va prelua, cu îndeplinirea tuturor obligațiilor aplicabile în acest sens și în conformitate cu legea, toate licențele, autorizațiile, drepturile de concesiune, permisele, aprobările deținute de Societatea Divizată, împreună cu toate drepturile și obligațiile rezultate din acestea în legătură cu Activitățile Transferate, în măsura în care acestea sunt transferabile potrivit legii și reglementărilor aplicabile.

19.7. Nu există litigii sau dosare de executare silită aflate în legătură cu Activitățile Transferate la data prezentului Proiect de Divizare. În măsura în care, până la Data Efectivă, vor apărea asemenea dosare aflate în legătură cu Activitățile Transferate, calitatea procesuală a Cityvet Pet & Farm SRL în acestea, împreună cu toate drepturile și obligațiile aferente, se va transfera de drept către CTV Estates SRL, iar societățile participante vor îndeplini formalitățile necesare pentru confirmarea acestui transfer în fața instanțelor sau organelor de executare silită competente.

19.8. Prezentul Proiect de Divizare este întocmit de administratorii societăților participante la divizare.

19.9. Prezentul Proiect de Divizare va fi depus la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj și va fi publicat pe pagina de internet a societății Cityvet Pet & Farm SRL (www.ctvet.ro) în conformitate cu prevederile art. 242 alin. (2¹) din Legea Societăților. De asemenea, în baza prevederilor art. 242 alin. (2³) din Legea Societăților, Proiectul de Divizare va fi publicat și pe pagina de internet a Oficiului Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj.

19.10. Ca urmare a transferului Activității Imobiliare către Societatea Beneficiară și în conformitate cu dispozițiile art. 173 și art. 174 din Legea nr. 53/2003 – Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare, contractul individual

de muncă al salariatului **TOMA DARIUS-AUGUSTIN**, care desfășoară activități preponderent aferente Activității Imobiliare și administrării activelor ce fac obiectul transferului, se va transfera de drept către Societatea Beneficiară la Data Efectivă a Divizării, împreună cu toate drepturile și obligațiile care decurg din acesta.

Transferul contractului individual de muncă prevăzut la art. 19.10 va avea loc de drept, fără a afecta vechimea în muncă, funcția, drepturile salariale, beneficiile, condițiile de muncă sau orice alte drepturi dobândite de salariat până la Data Efectivă a Divizării, acestea urmând să fie preluate și respectate de Societatea Beneficiară în condițiile legii. Societatea Divizată și Societatea Beneficiară vor respecta obligațiile de informare și, după caz, de consultare prevăzute de legislația aplicabilă privind protecția drepturilor salariaților în cazul transferului întreprinderii, al unității sau al unei părți a acesteia. În vederea reflectării corespunzătoare a atribuțiilor aferente Activității Imobiliare transferate, Societatea Divizată va actualiza, anterior Datei Efective a Divizării, fișa postului salariatului TOMA DARIUS-AUGUSTIN, astfel încât aceasta să corespundă activităților și responsabilităților care vor fi preluate de Societatea Beneficiară.

19.11. Cu excepția salariatului TOMA DARIUS-AUGUSTIN, prevăzut la art. 19.10, niciun alt contract individual de muncă al salariaților Societății Divizate nu face obiectul transferului către Societatea Beneficiară în cadrul prezentei operațiuni de divizare, acestea urmând să rămână în continuare în patrimoniul și sub autoritatea Societății Divizate. Societatea Beneficiară se subrogă de drept în toate drepturile și obligațiile care decurg din contractul individual de muncă transferat în condițiile prezentei secțiuni, începând cu Data Efectivă a Divizării.

20. Anexele Proiectului de Divizare:

20.1. Anexele prezentului Proiect de Divizare fac parte integrantă din acesta și sunt următoarele:

- Anexa nr. 1** – Bilanțul Societății Divizate înainte și după divizare, întocmit pe baza situațiilor financiare utilizate pentru stabilirea condițiilor divizării la Data de Referință;
- Anexa nr. 2** – Situația activelor, datoriilor și elementelor de capitaluri proprii aferente Activității Imobiliare care se transferă către Societatea Beneficiară;
- Anexa nr. 3** – Lista imobilelor, construcțiilor, instalațiilor, dotărilor și a celorlalte elemente patrimoniale aferente Activității Imobiliare transferate către Societatea Beneficiară;
- Anexa nr. 4** – Contractele de închiriere și celelalte contracte aferente Activității Imobiliare care se transferă către Societatea Beneficiară;
- Anexa nr. 5** – Contractele încheiate cu furnizorii de bunuri, servicii și utilități aferente Activității Imobiliare care se transferă către Societatea Beneficiară;
- Anexa nr. 6** – Lista contractelor, drepturilor, obligațiilor și a celorlalte raporturi juridice care rămân în patrimoniul Societății Divizate și nu fac obiectul transferului către Societatea Beneficiară;
- Anexa nr. 7** – Situațiile financiare anuale ale Cityvet Pet & Farm SRL la data de 31.12.2025, utilizate pentru stabilirea condițiilor divizării;
- Anexa nr. 8** – Decizia Asociatului Unic al Cityvet Pet & Farm SRL din 22.05.2026 privind aprobarea situațiilor financiare anuale la data de 31.12.2025;
- Anexa nr. 9** – Situațiile financiare anuale ale CTV Estates SRL la data de 31.12.2025, utilizate pentru stabilirea condițiilor divizării;
- Anexa nr. 10** – Procesul-verbal al Adunării Generale a Asociaților CTV Estates SRL din 28.05.2026 privind aprobarea situațiilor financiare anuale la data de 31.12.2025;
- Anexa nr. 11** – Extrasele de carte funciară aferente imobilelor care fac obiectul transferului în cadrul Activității Imobiliare;

Anexa nr. 12 – Situația ipotecilor, garanțiilor reale, interdicțiilor și a celorlalte sarcini înscrise asupra elementelor patrimoniale aferente Activității Imobiliare, precum și acordurile și aprobările obținute de la creditorii interesați, în măsura în care acestea sunt necesare pentru implementarea divizării.

Semnat astăzi, 08.10.2026, în 4 (patru) exemplare originale, urmând să fie publicat pe pagina de internet a Societății Divizate și pus la dispoziția asociaților, creditorilor și a celorlalte persoane interesate, în condițiile prevăzute de Legea nr. 31/1990 privind societățile și de legislația aplicabilă registrului comerțului.

Proiectul de Divizare va fi depus la Oficiul Registrului Comerțului competent împreună cu documentele prevăzute de lege.

Pentru și în numele Societății Divizate,

CITYVET PET & FARM SRL

Prin Administrator,

TOMA IULIUS-CĂTĂLIN
Iulius-Catalin
Toma



Digitally signed by Iulius-Catalin
Toma
Date: 2026.10.09 09:37:37
+03'00'

Pentru și în numele Societății Beneficiare,

CTV ESTATES SRL

Prin Administrator,

TOMA IULIUS-CĂTĂLIN
Iulius-Catalin
Toma



Digitally signed by Iulius-
Catalin Toma
Date: 2026.10.09 09:38:25
+03'00'

Anexa nr. 1 – Bilanțul simplificat al Societății Divizate înainte și după divizare, întocmit pe baza situațiilor financiare utilizate pentru stabilirea condițiilor divizării la Data de Referință;

Element de bilanț - 31.12.2025	Inainte de divizare	Dupa divizare
A. ACTIVE IMOBILIZATE		
I. Imobilizări necorporale	96,556	96,556
II. Imobilizări corporale	18,811,182	2,962,869
III. Imobilizări financiare	21,545	21,545
ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL	18,929,283	3,080,970
B. ACTIVE CIRCULANTE		-
I. Stocuri	7,388,045	7,388,045
II. Creanțe	12,307,458	12,307,458
III. Investiții pe termen scurt	–	
IV. Casa și conturi la bănci	74,405	74,405
ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL	19,769,908	19,769,908
C. CHELTUIELI ÎN AVANS	212,450	212,450
D. DATORII: SUME CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN	23,469,424	23,469,424
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE	(3,516,596)	(3,516,596)
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	15,442,217	(406,096)
TOTAL ACTIVE		
G. DATORII: SUME CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE 1 AN	7,908,471	68,908
H. PROVIZIOANE	259,495	259,495
I. VENITURI ÎN AVANS	–	
J. CAPITAL ȘI REZERVE		-
I. Capital	2,000,750	2,000,750
II. Prime de capital	–	
III. Rezerve din reevaluare	2,696,734	-
IV. Rezerve	526,700	526,700
V. Profitul sau pierderea reportat(ă)	(1,271,424)	(6,583,440)
VI. Profitul sau pierderea exercițiului financiar	3,340,309	3,340,309
Repartizarea profitului (–)	(18,818)	(18,818)
CAPITALURI PROPRII – TOTAL	7,274,251	(734,499)

Anexa nr. 2 – Situația activelor, datoriilor și elementelor de capitaluri proprii aferente Activității Imobiliare care se transferă către Societatea Beneficiară;

Descriere	Suma
Total active în valoare netă	15,848,313
Total datorii	(7,839,563)
Activ net transferat	8,008,750
Capitaluri proprii transferate	8,008,750
<i>Rezerve din reevaluare (RON)</i>	2.696.734
<i>Rezultat reportat - Pierdere din reorganizare</i>	5.312.016

Anexa nr. 3 – Lista imobilelor, construcțiilor, instalațiilor, dotărilor și a celorlalte elemente patrimoniale aferente Activității Imobiliare transferate către Societatea Beneficiară;

Descriere	Identificare cadastrală	Suma la 31.12.2025
Spațiu comercial nr. 1B, Florești, Str. Porii nr. 148, Sc. 1, parter, jud. Cluj (57,4 mp), CF 50055-C1-U116 Florești, împreună cu 2 locuri de parcare (cota de 25/779 din CF 62608 Florești)	50055-C1-U116 și cota de 25/779 din nr. cad. 62608 (2 locuri de parcare)	492.153,76
Construcție – hală comerț și depozitare cu birouri, P+2E parțial, Sc 1.110 mp, Sd 1.446 mp, Măgurele, Str. Sulfinei nr. 78-80, Lotul 2, jud. Ilfov, CF 63896 Măgurele	63896-C1	4.165.506,71
Teren intravilan 3.169 mp și construcție P+1E parțial (Sc 1.615 mp, Sd 1.852 mp), Măgurele, Str. Sulfinei nr. 78-80, Lotul 3, jud. Ilfov, CF 63897 Măgurele	63897 și 63897-C1	7.355.893,52
Construcție – locuință P+1E (Sc 140 mp, Sd 280 mp), Jilava, Str. Piersicilor nr. 84B, jud. Ilfov, CF 54212 Jilava	54212-C1	1.831.739,56
PANOURI FOTOVOLTAICE CU ACCESORII		39.258,87
VERTIV LIEBERT GXT5 UPS-GENERATOR		1.757,40
AEROTERMA ELECTRICA 18KW		194,59
INSTALATII CLIMATIZARE-POMPA DE CALDURA GEOTERMALA PT RACIRE SI INCALZIRE		59.696,24
ANSAMBLU FOSA SEPTICA TRICAMERALA		4.227,94
HIDROFOR ELECTRONIC, CU INVERTER, DAB, E. SYBOX MINI		2.724,18
Teren intravilan 200 mp, Jilava, Str. Gării, Lotul 1, jud. Ilfov, CF 57113 Jilava	57113	25.201,55
Teren intravilan 500 mp, Jilava, Str. Gării, jud. Ilfov, CF 54291 Jilava	54291	88.205,43
Teren intravilan 2.180 mp, Măgurele, Str. Sulfinei nr. 78-80, Lotul 2, jud. Ilfov, CF 63896 Măgurele	63896	1.531.514,00
Teren intravilan 350 mp, Jilava, Str. Gării, jud. Ilfov, CF 59030 Jilava	59030	72.354,87
Teren intravilan 638 mp, Jilava, Str. Piersicilor nr. 84B (CF 54212 Jilava), și teren intravilan 362 mp, Jilava, Str. Gării (CF 54213 Jilava)	54212 și 54213	177.884,00
Total active în valoare netă		15.848.313
CONTRACT DE CREDIT NR. 6089/13.01.2022 - UNICREDIT BANK - P		37.330,80
CONTRACT DE CREDIT NR. 156277/14.12.2023 - UNICREDIT BANK - P		2.027.232,53
CONTRACT DE CREDIT NR. 385/14.02.2025 - UNICREDIT BANK - P		5.775.000,00
Total datorii		7.839.563
Activ net transferat		8.008.750

Anexa nr. 4 – Contractele de închiriere și celelalte contracte aferente Activității Imobiliare care se transferă către Societatea Beneficiară;

Se transferă către CTV Estates SRL, la Data Efectivă, cu toate drepturile și obligațiile aferente, inclusiv garanțiile constituite de locatari, următoarele contracte de închiriere în care Cityvet Pet & Farm SRL are calitatea de locator:

Nr.	Contract	Locatar (chiriaș)	Obiectul locațiunii
1	Contract de închiriere nr. 36/30.03.2026	MEREUȚĂ MONICA	Spațiu de 710 mp hală și 350 mp birouri, situat în Oraș Măgurele, Str. Sulfinei nr. 78-80, jud. Ilfov (Hala C3, imobil cu destinația de spațiu comercial)
2	Contract de închiriere nr. 121.1/29.08.2022, cu Actul adițional nr. 1/28.11.2024	CITYVET DISTRIBUTION SRL	Camera 3, etaj 2 – cca 54 mp (contractul inițial) și Camera 3, parter – cca 25,41 mp (adăugată prin actul adițional, începând cu 02.12.2024), în clădirea C2 (Liftcon)
3	Contract de închiriere nr. 4/01.04.2026	COMAN SANDICA (persoană fizică)	Spațiu de 24 mp din suprafața totală de 57,40 mp a Spațiului comercial 1B, situat în Florești, Str. Porii nr. 148, Sc. 1, parter, jud. Cluj
4	Contract de închiriere nr. 3/01.04.2026	TOMA IULIUS CĂTĂLIN (persoană fizică)	Imobilul P+1E, cu suprafața construită la sol de 140 mp, situat în Jilava, Str. Piersicilor nr. 84B, jud. Ilfov

Contractul de închiriere nr. 1/10.09.2024, astfel cum a fost modificat prin actul adițional din 10.12.2025, încheiat cu PETCITY S.R.L. (în prezent CTV Estates SRL), nu se transferă și încetează de drept, prin confuziune, la Data Efectivă, potrivit art. 1.2.4 din Proiectul de Divizare.

Se transferă, de asemenea, contractele de credit și de garanție aferente imobilelor transferate, încheiate cu UniCredit Bank S.A., enumerate în Anexa nr. 12, precum și contractele de furnizare a utilităților enumerate în Anexa nr. 5.

Anexa nr. 5 – Contractele încheiate cu furnizorii de bunuri, servicii și utilități aferente Activității Imobiliare care se transferă către Societatea Beneficiară;

Se transferă către CTV Estates SRL, la Data Efectivă, contractele de furnizare a utilităților și serviciile aferente imobilelor transferate. Cityvet Pet & Farm SRL va achita contravaloarea utilităților consumate în spațiile pe care le va folosi ulterior Datei Efective, în baza contractului de locațiune care urmează a fi încheiat cu CTV Estates SRL.

Nr.	Furnizor / prestator	Contract (nr. / dată)	Obiect	Imobil / loc de consum
1	PPC Energie S.A.	nr. 08703908/28.03.2024	Furnizare energie electrică	Măgurele, Str. Sulfinei nr. 78-80, jud. Ilfov
2	Salserv Ecosistem S.R.L.	nr. 311/11.01.2022 (durată nedeterminată)	Colectarea deșeurilor municipale	Măgurele, Intr. Sulfinei nr. 78-80, jud. Ilfov
3	Dinstef Com S.R.L.	nr. 286/24.10.2023	Servicii de vidanjare	Măgurele, Str. Sulfinei nr. 78-80, jud. Ilfov
4	Administrația Națională „Apele Române”	nr. 3374/01.01.2024	Abonament de utilizare a resurselor de apă	Măgurele, Str. Sulfinei nr. 78-80, jud. Ilfov
5	Premier Energy Furnizare S.A.	nr. 92221917_20241207/07.12.2024, prelungit pentru perioada 07.12.2025 – 31.12.2026	Furnizare energie electrică	Jilava, Str. Piersicilor nr. 84B, jud. Ilfov
6	Euro Prest Jilava	nr. 95PJ/26.02.2019	Salubritate	Jilava, Str. Piersicilor nr. 84B, jud. Ilfov
7	Asociația de proprietari Str. Porii nr. 148, Florești	fără contract scris	Cheltuieli de întreținere	Florești, Str. Porii nr. 148, Sc. 1, parter, Spațiul comercial 1B, jud. Cluj

Anexa nr. 6 – Lista contractelor, drepturilor, obligațiilor și a celorlalte raporturi juridice care rămân în patrimoniul Societății Divizate și nu fac obiectul transferului către Societatea Beneficiară;

Rămân în patrimoniul Cityvet Pet & Farm SRL toate elementele de activ și de pasiv, contractele, drepturile și obligațiile care nu sunt enumerate expres în Anexele nr. 2–5, inclusiv, fără a se limita la, următoarele:

A. Contracte de furnizare și prestări servicii aferente Activității Operaționale

Nr.	Contraparte	Contract (nr. / dată)	Obiect
1	Telekom Romania Mobile Communications S.A.	nr. 100/10/01/05/2404/3607 din 05.04.2024	Telefonie mobilă
2	Orange Romania S.A.	nr. 78192192/03.03.2026	Internet de rezervă
3	Sil Miro Com S.R.L.	nr. 99/01.08.2023	Servicii internet – Măgurele, Str. Sulfinei nr. 78-80
4	RCS & RDS S.A.	nr. 4640008765/14.03.2023	Internet – Cluj, Str. Vidului nr. 3
5	DDD Nord S.R.L.	nr. D-C 1756/10.05.2024, cu Actul adițional nr. 1/27.01.2026	Servicii DDD – Cluj, Str. Vidului nr. 3
6	Cartogate Group S.R.L.	nr. 190828-1, valabil 28.08.2025 – 28.08.2026	Colectarea și eliminarea deșeurilor medicale veterinare
7	General Security	nr. 08/15.03.2024	Servicii de pază și securitate
8	Allchim DDD	nr. 283/27.11.2025	Servicii DDD (dezinfecție, dezinsecție, deratizare) aferente activității veterinare – Măgurele, Str. Sulfinei nr. 78-80

B. Contracte în care Societatea Divizată are calitatea de chiriaș, inclusiv garanțiile aferente

Nr.	Locator	Contract (nr. / dată)	Obiect
1	Sztoika Eilia Andreea	nr. 2/28.01.2026	Închirierea spațiului din Cluj, Str. Vidului nr. 3
2	Avram Rodica	nr. 1/06.01.2023	Închiriere apartament Cluj (garanție 2.352,00 lei)

C. Contracte de leasing financiar (autovehicule și echipamente)

Nr.	Finanțator	Contract	Bun	Sold 31.12.2025 (lei)
1	UniCredit Leasing Corporation IFN S.A.	30290687	FORD CUSTOM VAN 320 (L2H1) TREND FWD 2.0L ECO BLUE 130C	1.092,61
2	Porsche Leasing Romania IFN S.A.	261067	VW GOLF COMFORTLINE 1.4 TSI DSG	5.891,98
3	Porsche Leasing Romania IFN S.A.	261068	AUDI A3 SPORTBACK 1.6 TDI S-TRONIC	5.610,95
4	Porsche Leasing Romania IFN S.A.	264280	AUDI A3 SPORTBACK 1.4 TFSI S-TRONIC	12.639,28
5	Porsche Leasing Romania IFN S.A.	265849	VW GOLF COMFORTLINE 1.6 T TDI DSG	18.514,03
6	Porsche Leasing Romania IFN S.A.	265846	AUDI A3 SPORTBACK 1.5 TSI S-TRONIC	20.352,29

Nr.	Finanțator	Contract	Bun	Sold 31.12.2025 (lei)
7	UniCredit Leasing Corporation IFN S.A.	30329006	Mercedes-Benz Sprinter	44.668,67
8	Porsche Leasing Romania IFN S.A.	267950	VW GOLF JOIN 1.5 TSI DSG	23.512,75
9	Porsche Leasing Romania IFN S.A.	268371	AUDI A3 2.0 TDI S-TRONIC	25.669,57
10	Porsche Leasing Romania IFN S.A.	268677	VW GOLF COMFORTLINE 1.6 TDI DSG	23.264,30
11	UniCredit Leasing Corporation IFN S.A.	30331670	Mercedes-Benz Vito Furgon	36.034,21
12	UniCredit Leasing Corporation IFN S.A.	30332037	Mercedes-Benz Vito 116 Furgon	35.379,87
13	UniCredit Leasing Corporation IFN S.A.	30334512	Electrostrivitor nou Unicarriers MXS4-20	41.051,24
14	Porsche Leasing Romania IFN S.A.	270679	VW GOLF VARIANT COMFORTLINE 1.6 TDI DSG	23.045,93
15	Porsche Leasing Romania IFN S.A.	271459	VW GOLF JOIN 1.5 TSI DSG	26.013,31
16	Porsche Leasing Romania IFN S.A.	271464	AUDI A4 SPORT 2.0 TDI S-TRONIC	41.725,97
17	Porsche Leasing Romania IFN S.A.	271458	VW PASSAT HIGHLINE 2.0 TDI DSG	39.805,47
18	UniCredit Leasing Corporation IFN S.A.	30339642	Mercedes Benz - 517 CDI Sprinter	128.268,16
19	UniCredit Leasing Corporation IFN S.A.	30340090	Mercedes Benz - V-Class 300d AVG/E Edition	200.740,49
20	Porsche Leasing Romania IFN S.A.	272726	AUDI A3 2.0 TDI SPORT S-TRONIC	40.475,46
21	Porsche Leasing Romania IFN S.A.	272727	AUDI A3 2.0 TDI SPORT S-TRONIC	38.932,71
22	UniCredit Leasing Corporation IFN S.A.	30351042	Mercedes Benz - Vito 116 Furgon-extralung	69.189,45
23	UniCredit Leasing Corporation IFN S.A.	30383807	Toyota C-HR 1.8 x 2 buc	195.886,05
24	Porsche Leasing Romania IFN S.A.	285266	Porsche Panamera Turbo S E-Hybrid G2 II	747.691,46

D. Alte elemente care rămân la Societatea Divizată

- Conturile bancare ale Societății Divizate și disponibilitățile bănești aferente.
- Creditele bancare pe termen scurt (sold la 31.12.2025: 7.118.230,40 lei), cu garanțiile aferente.
- Contractele individuale de muncă ale salariaților Societății Divizate, cu excepția contractului salariatului TOMA DARIUS-AUGUSTIN, care se transferă potrivit art. 19.10 din Proiectul de Divizare.
- Licențele, autorizațiile, avizele și înregistrările sanitar-veterinare aferente Activității Operaționale.
- Marca CITYVET, licențele software și celelalte imobilizări necorporale.
- Stocurile, mijloacele fixe și obiectele de inventar care nu sunt enumerate în Anexa nr. 3.
- Creanțele față de clienți, datoriile față de furnizori, bugetul de stat și asigurările sociale, sumele datorate asociatului și provizioanele constituite.

- Contractele comerciale încheiate cu clienții și furnizorii de mărfuri și servicii aferente Activității Operaționale.

Anexa nr. 7 – Situațiile financiare anuale ale Cityvet Pet & Farm SRL la data de 31.12.2025, utilizate pentru stabilirea condițiilor divizării;

Anexa nr. 8 – Decizia Asociatului Unic al Cityvet Pet & Farm SRL din 22.05.2026 privind aprobarea situațiilor financiare anuale la data de 31.12.2025;

Anexa nr. 9 – Situațiile financiare anuale ale CTV Estates SRL la data de 31.12.2025, utilizate pentru stabilirea condițiilor divizării;

Anexa nr. 10 – Procesul-verbal al Adunării Generale a Asociaților CTV Estates SRL din 28.05.2026 privind aprobarea situațiilor financiare anuale la data de 31.12.2025;

Anexa nr. 11 – Extrasele de carte funciară aferente imobilelor care fac obiectul transferului în cadrul Activității Imobiliare;

Anexa nr. 12 – Situația ipotecilor, garanțiilor reale, interdicțiilor și a celorlalte sarcini înscrise asupra elementelor patrimoniale aferente Activității Imobiliare, precum și acordurile și aprobările obținute de la creditorii interesați, în măsura în care acestea sunt necesare pentru implementarea divizării.

A. Sarcinile înscrise asupra imobilelor transferate

Conform extraselor de carte funciară din Anexa nr. 11, asupra imobilelor care se transferă către CTV Estates SRL sunt înscrise următoarele sarcini, toate în favoarea UniCredit Bank S.A.:

Imobil	Sarcini înscrise în favoarea UniCredit Bank S.A.	Act constitutiv
Oraș Măgurele, Str. Sulfinei nr. 78-80, Lotul 2, jud. Ilfov CF nr. 63896 Măgurele (teren 2.180 mp – nr. cad. 63896; hală P+2E parțial – nr. cad. 63896-C1)	C4 – ipotecă de 7.500.000 RON C5 – ipotecă de 530.151,56 EUR C6 – ipotecă mobilă asupra chiriilor și arenzilor prezente și viitoare, a indemnizațiilor de asigurare/garantare aferente și a creanțelor din polița de asigurare B14 – interdicții de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, închiriere, înstrăinare și construire	Act autentificat nr. 195/22.01.2024, notar public Ciuhan Anca-Alexandra
Oraș Măgurele, Str. Sulfinei nr. 78-80, Lotul 3, jud. Ilfov CF nr. 63897 Măgurele (teren 3.169 mp – nr. cad. 63897; hală P+1E parțial – nr. cad. 63897-C1)	C4 – ipotecă de 6.300.000 RON, extinsă asupra construcțiilor, îmbunătățirilor și accesoriilor C5 – ipotecă mobilă asupra chiriilor și arenzilor prezente și viitoare și a indemnizațiilor de asigurare/garantare aferente B17 – interdicții de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, închiriere, înstrăinare și construire	Act autentificat nr. 457/14.02.2025, notar public Oancea Dana Alexandra
Florești, Str. Porii nr. 148, Sc. 1, parter, Spațiul comercial 1B, jud. Cluj CF nr. 50055-C1-U116 Florești (57,4 mp)	C1 – ipotecă de 180.428 RON B5 – interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare și amenajare	Act autentificat nr. 3139/22.12.2021, notar public Pop Sergiu-Mircea
Același imobil – CF nr. 50055-C1-U116 Florești	C2 – ipotecă de 6.300.000 RON C3 – ipotecă mobilă asupra chiriilor prezente și viitoare și a indemnizațiilor de asigurare aferente B6 – interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare	Act autentificat nr. 459/14.02.2025, notar public Oancea Dana Alexandra
Florești – cota de 25/779 din CF nr. 62608 Florești (2 locuri de parcare)	Garanția constituită în favoarea UniCredit Bank S.A. potrivit art. 10 pct. 3 din Contractul de credit nr. SFGH/6089_CSC, în condițiile înscrise în cartea funciară	Contract de credit nr. SFGH/6089_CSC din 22.12.2021
Jilava, jud. Ilfov CF nr. 54212, 54213, 54291, 59030 și 57113 Jilava	Nu sunt înscrise ipoteci sau interdicții. Ipoteca legală înscrisă anterior asupra imobilelor din CF nr. 54212 și 54213 în favoarea unui terț a fost radiată prin încheierile OCPI Ilfov nr. 175687 și 175688 din 13.08.2026.	–

B. Contractele de credit garantate, care se transferă către CTV Estates SRL

Nr.	Contract de credit încheiat cu UniCredit Bank S.A.	Data	Sold la 31.12.2025 (lei)
1	Contractul de credit nr. SFGH/6089_CSC	22.12.2021	37.330,80
2	Contractul de credit nr. 156277	14.12.2023	2.027.232,53
3	Contractul de credit nr. 385	14.02.2025	5.775.000,00

Nr.	Contract de credit încheiat cu UniCredit Bank S.A.	Data	Sold la 31.12.2025 (lei)
	Total		7.839.563,33

Garanțiile de mai sus se mențin integral după divizare, CTV Estates SRL dobândind, la Data Efectivă, calitatea de împrumutat și de debitor ipotecar, respectiv de constituitor al ipotecilor mobiliare asupra chiriilor.

C. Acordurile creditorilor

Acordul scris al UniCredit Bank S.A. pentru transferul imobilelor grevate și al contractelor de credit către CTV Estates SRL a fost solicitat prin cererea înregistrată sub nr. 319474/30.09.2026, completată la data de 06.10.2026. Acordul băncii va fi atașat prezentei anexe la data comunicării lui.