

DUPLICAT

PROIECT DE DIVIZARE PARȚIALĂ

al REDESIGN SRL, nr. 1/31.01.2025

A. Forma, denumirea și sediul social al societăților participante la divizare

(art. 241/a):

1. REDESIGN S.R.L., în calitate de societate supusă divizării, cu următoarele date de identificare:

- sediul social: Municipiul Brașov, str. Basarabia, nr. 12, jud. Brașov
- număr de înmatriculare la O.R.C.: J08/2116/2007;
- CUI: 22201587
- capital social 300,00 lei;
- asociați persoane juridice:

OMNIRED HOLDING S.R.L. – 30 părți sociale

- reprezentata prin administrator POPESCU NICOLAE-DANIEL, CNP [REDACTAT] Brasov, str. [REDACTAT] jud. Brasov, posesor al CI seria [REDACTAT] nr. [REDACTAT] eliberata de SPCLEP Brasov;

2. ATMAN MANAGEMENT SERVICES S.R.L., societate beneficiară a divizării, cu următoarele date de identificare:

- sediul social: Municipiul Brașov, str. Tablei, nr. 17, jud. Brașov
- număr de înmatriculare la O.R.C.: J8/799/2019;
- CUI: 40634260
- capital social 200,00 lei;
- asociat unic: GUTIȘ IONUȚ– 20 părți sociale

- reprezentata prin administrator GUTIȘ IONUȚ, [REDACTAT] domiciliat in [REDACTAT] Brasov, posesor al CI seria [REDACTAT] nr. [REDACTAT] eliberata de SPCLEP Brasov.

B. Fundamentarea și condițiile divizării (art. 241/b):

Cele două societăți participante la divizare sunt persoane afiliate. Societatea supusă divizării este deținută 100% de către OMNIRED HOLDING S.R.L., care are ca asociați pe Popescu Nicolae - Daniel cu 50%, respectiv pe Ionuț Guțiș, asociatul unic al societății beneficiare a divizării ATMAN MANAGEMENT SERVICES S.R.L, tot cu 50%. Prin divizarea parțială a societății REDESIGN SRL se urmărește degrevarea acestuia de activitatea de închiriere. Prin divizarea parțială a societății se va transfera ca și element de activ două imobile descrise la punctul K/I al prezentului proiect, concomitent cu transferarea rezultatului reportat și a facilității de creditare aferent achiziționării imobilului accesat de la Libra Bank. Prin divizare se va realiza o simplificare a relațiilor intra-grup, având ca consecință imediată reducerea rulajelor și costurilor financiare.

REDESIGN S.R.L. și-a început activitatea ca un birou de arhitectură în anul 2007, fiind înființat și coordonat de arhitectul Daniel Nicolae Popescu. REDESIGN a realizat diferite proiecte de arhitectură, de concept de arhitectură, începând de la cele de design de obiect, locuințe individuale și colective, până la clădiri de birouri și hoteluri în România, dar și în Polonia, Olanda și China. Începând cu anul 2013, REDESIGN a furnizat servicii de proiectare în special pentru dezvoltările imobiliare proprii, continuând în paralel activitatea de proiectare și design a biroului de arhitectură pentru terți, însă la un nivel semnificativ mai redus. Începând cu anul 2019, REDESIGN și-a mărit echipa și portofoliul de servicii prin adăugarea activităților de management de proiect, lucrări de construcții cu echipa proprie și servicii de marketing și promovare imobiliară. Aceste servicii s-au derulat exclusiv în interiorul Grupului pentru proiectele imobiliare dezvoltate de Grup.

În anul 2024 activitatea societății supuse divizării este compusă din:

1. Management de proiect realizat prin personalul propriu sau subcontractat
2. Proiectare realizată prin personalul propriu și prin subcontractanți
3. Lucrări de construcții realizate prin personalul propriu
4. Servicii Marketing și Promovare imobiliară
5. Activitate de închiriere

Prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Asociaților nr. 1 din data de 31.01.2025, asociații societății REDESIGN SRL au hotărât separarea activităților desfășurate, respectiv se va separa activitatea de închiriere de restul activităților menționate mai sus.

Astfel prin divizare societatea beneficiară a divizării va desfășura activitate de închiriere, respectiv societatea supusă divizării activitatea de management de proiect, proiectare, lucrări de construcții și servicii de marketing.

Astfel divizarea parțială asigură condiții pentru organizarea activităților economice ale fiecărui subiect în parte, în vederea creșterii rentabilității cu asigurarea condițiilor pentru exploatarea patrimoniului mai eficient.

Prin preluarea activității de administrare, întreținere și exploatare, a activelor divizate, ATMAN MANAGEMENT SERVICES SRL, societate existentă beneficiară a divizării, va putea adopta strategii flexibile de afirmare pe piață respectiv, sursele disponibile pentru investiții vor putea fi folosite în mod creativ și oportun prin eficientizarea actului decizional. Societatea beneficiară a divizării va avea posibilitatea de a mobiliza resurse financiare noi care vor conduce la o activitate eficientă prin asigurarea unei rate de rentabilitate superioare și implicit prin utilizarea capitalurilor proprii în mod eficient.

Prin divizare se va desprinde o parte din patrimoniul societății REDESIGN SRL și se va transmite către societatea ATMAN MANAGEMENT SERVICES SRL, societate existentă beneficiară a divizării. Patrimoniul desprins va fi cel specific activității desfășurate de ATMAN MANAGEMENT SERVICES SRL, societate existentă beneficiară a divizării.

Proiectul de divizare a fost întocmit în conformitate cu prevederile articolului 241 și următoarele din Legea 31/1990 privind societățile comerciale cu modificările și completările ulterioare și în baza Hotărârii Adunării Generale Extraordinare al Asociaților din data de 31.01.2025.

Divizarea societății va fi parțială, potrivit prevederilor art. 250¹, lit. a) din Legea 31/1990, și se va realiza prin transmiterea unei părți din patrimoniul REDESIGN SRL, care își va păstra în continuare existența, către ATMAN MANAGEMENT SERVICES SRL, societate existentă beneficiară a divizării.

C. Condițiile alocării de părți sociale la societatea beneficiară (art. 241/c):

Alocarea părților sociale la societatea beneficiară se va face în condițiile prevăzute în Hotărârea AGA Extraordinară din 31.01.2025 al societății divizate. Divizarea va fi una în interesul asociaților, respectiv părțile sociale ale societății beneficiare a divizării vor fi alocate asociatului unic al societății REDESIGN S.R.L. în proporția în care aceasta contribuie la capitalul social al societății supuse divizării. Având în vedere că REDESIGN S.R.L are un singur asociat, toate părțile sociale nou emise de către societatea beneficiară a divizării vor fi alocate asociatului unic, respectiv OMNIRED HOLDING S.R.L.

În urma divizării capitalul social al REDESIGN SRL nu se reduce.

În urma divizării societatea ATMAN MANAGEMENT SERVICES SRL, societate existentă beneficiară a divizării va înregistra un capital social de 500.000,00 lei, iar valoarea nominală a unei părți sociale va fi de 10 lei. Sursele capitalul social la societatea beneficiară a divizării reprezintă rezultatul reportat al exercițiilor financiare precedente al societății REDESIGN SRL, evidențiate în contul contabil 117 "Rezultat reportat", transmis prin divizare, potrivit celor descrise la punctul K/1 din prezentul raport de divizare. Procentul de deținere a părților sociale la societatea beneficiară se modifică având în vedere că fiecare societate participantă la divizare are un asociat unic, care este diferit. Astfel în urma divizării asociatul unic al societății supuse divizării devine asociat în societatea supusă divizării.

După divizare capitalul social al societății beneficiare ATMAN MANAGEMENT SERVICES SRL va înregistra o valoare de 500.200 lei, divizat în 50.020 părți sociale a câte 10 lei fiecare, și se va defalca pe asociați astfel

OMNIRED HOLDING S.R.L.	– 99,96 % (50.000 părți sociale)
GUȚIȘ IONUȚ	– 0,04 % (20 părți sociale)

D. Data de la care părțile sociale prevăzute la lit. C) dau deținătorilor dreptul de a participa la beneficii și orice condiții speciale care afectează acest drept (art. 241/d):

Părțile sociale al societății beneficiare a divizării, primite de asociații societății supuse divizării dau dreptul de a participa la beneficii după îndeplinirea tuturor formalităților legale, respectiv la data la care divizarea își va produce efectele.

Divizarea va produce efecte la finele lunii în care procesul de divizare este efectiv aprobată și înregistrată în Registrul Comerțului, potrivit articolului 249, lit. b) din Legea 31/1990.

Nu există condiții speciale care să afecteze acest drept de a participa la beneficii.

E. Rata de schimb al părților sociale, cuantumul eventualelor plăți în numerar (art. 241/e):

Stabilirea raportului de schimb al părților sociale se realizează prin raportarea valorii contabile a unei părți sociale a societății divizate la valoarea contabilă a unei părți sociale a societății beneficiare a divizării.

Valoarea nominală a unei părți sociale al societății divizate REDESIGN S.R.L. la data de 31.12.2024 este 10 lei.

Valoarea nominală a unei părți sociale al societății beneficiare a divizării ATMAN MANAGEMENT SERVICES S.R.L. la data de 31.12.2024 este 10 lei.

Raportul de schimb este de 1 (10/10) și reflectă numărul de părți sociale care revin pentru o parte socială deținută de asociații REDESIGN S.R.L.

În aceste condiții societatea beneficiară a divizării ATMAN MANAGEMENT SERVICES S.R.L. va emite un număr de **50.000** de părți sociale noi, pentru compensarea activului net transmis prin divizare, cu o valoare nominală 10 lei fiecare, care vor fi distribuite asociatului societății divizate REDESIGN S.R.L., astfel:

OMNIRED HOLDING S.R.L. – 50.000 părți sociale

Procentul de deținere al părților sociale al societății beneficiare a divizării după recompensarea asociatului unic al societății divizate este următorul:

OMNIREED HOLDING S.R.L. – 99,96 % (50.000 părți sociale)
GUȚIȘ IONUȚ – 0,04 % (20 părți sociale)

Nu există plăți în numerar către asociați, numai distribuiri de părți sociale.

F. Cuantumul primei de divizare (art. 241/e):

Prima de divizare în cadrul acestei divizări parțiale este diferența între capitalul propriu transferat de către societatea supusă divizării și valoarea capitalului social înregistrat de societatea beneficiar al divizării. Pe baza prezentului proiect prima de divizare este în sumă de 54.493,55 lei (554.493,55 lei capital propriu transferat – 500.000 lei capital social al societății beneficiare a divizării).

G. Drepturile conferite de către societatea beneficiară detinătorilor de acțiuni care conferă drepturi speciale și celor care dețin alte valori mobiliare în afară de acțiuni sau măsurile propuse în privința acestora (art. 241/g):

Nu este cazul, nu se acordă astfel de drepturi și/sau avantaje.

H. Orice avantaj special acordat experților la care se face referire la art. 243³ și membrilor organelor administrative sau de control ale societăților implicate în fuziune sau în divizare (art. 241/h):

Nu este cazul, nu se acordă astfel de avantaje.

I. Data situației financiare al REDESIGN SRL care a fost folosit pentru a se stabili condițiile divizării (art. 241/i):

Stabilirea și evaluarea activului și pasivului care se transmite societății beneficiare a divizării se realizează pe baza datelor din situațiile financiare de divizare încheiate la data 31.12.2024. Operațiunile care au loc după data situației financiare de divizare vor fi înregistrate în contabilitatea societății divizate și a celei beneficiare a divizării în condițiile

prezentul proiect, pe baza protocolului de predare-primire cu care se vor trimite elementele patrimoniale după îndeplinirea tuturor formalităților legale. fiind astfel posibilă transmiterea unor elemente patrimoniale care nu au fost cuprinse în proiect, sau au fost cuprinse cu valori diferite. În acest sens se va diminua valoarea activelor imobilizate care se vor transmite ca urmare a amortizării acestora. se va diminua valoarea datoriilor (credit Libra Bank) ca urmare a achitării de rate de credit.

J. Data de la care tranzacțiile societății divizate sunt considerate din punct de vedere contabil ca aparținând societății beneficiare (art. 241/j):

Tranzacțiile societății REDESIGN SRL sunt considerate din punct de vedere contabil ca aparținând societății ATMAN MANAGEMENT SERVICES SRL la data la care divizarea își va produce efectele. **Divizarea va produce efecte la finele lunii în care procesul de divizare este efectiv aprobată și înregistrată în Registrul Comerțului. potrivit articolului 249, lit. b) din Legea 31/1990.**

K/1. Descrierea și repartizarea exactă a activelor și pasivelor care urmează a fi transferate societății beneficiare (art. 241/k/prima liniută):

Proiectul de divizarea al societății se întocmește în baza hotărârii adunării generale a asociaților a REDESIGN SRL și asociatului unic societății ATMAN MANAGEMENT SERVICES SRL, din data de 31.01.2025, prin repartizarea elementelor de activ și de pasiv în următoarele condiții:

Elemente patrimoniale transmise către societatea ATMAN MANAGEMENT SERVICES SRL

- elementele de activ. în sumă totală de **986.802.30 lei**, sub forma de:
- imobilizare corporală, **CONSTRUCȚII, Apartament (duplex) numărul A903**, identificat cu număr cadastral 275157-C1-U100, înscris în cartea funciară 275157-C1-U100 a Municipiului București Sector 1, situat la etajul 9 al Construcției A din municipiul București, strada Alexandru Șerbănescu nr. 58B, sector 1, compus din 3(trei) camere și dependințe, cu suprafață utilă de 99.98 metri pătrați și o suprafață totală de 167.45

metri pătrați, împreună cu o cotă parte indiviză de 0,79% din părțile și dependențele comune ale Construcției și o cotă parte din Terenul aferent Construcției în suprafața indiviză de 28,78 metri pătrați din care 14,22 metri pătrați ocupați de construcție și 14,56 metri pătrați liberi de construcții.

- cota indiviză de 0,79%, echivalentul unei suprafețe indivize de 0,29 metri pătrați din terenul în suprafață de 37 mp liber de construcții, identificat cu nr. cad. 274899, înscris în **cartea funciară nr. 274899 București Sectorul 1**, aferent postului trafo.

- cota indiviză de 0,39%, echivalentul unei suprafețe indivize de 8,57 metri pătrați din terenul în suprafață de 2.170 metri pătrați liber de construcții, identificat cu nr. Cadastral 275218, înscris în **cartea funciară nr. 275218 București Sectorul 1**, cu valoare de intrare 1.063.575,20 lei, valoare amortizată 144.025,70 lei, cu o valoarea contabilă totală **919.549,50 lei**;

- imobilizare corporală, **CONSTRUCȚII, Locul de parcare nr.158**, identificat cu număr cadastral 275157-C1-U338, înscris în **Cartea funciară 275157-C1-U338 a Municipiului București Sector 1**, situat în Municipiul București, Sector 1, strada Alexandru Șerbănescu nr. 58B, subsol, având o suprafață totală de 12,50 mp, împreună cu o cotă parte indiviză de 0,09% din părțile și dependențele comune ale Construcției și cota parte din Terenul aferent Construcției, identificat cu numărul cadastral 275157, înscris în **Cartea funciară nr. 275157 a Mun. București Sectorul 1**, în suprafața indiviză de 3,61 metri pătrați, din care 1,78 metri pătrați ocupați de construcție și 1,83 metri pătrați liberi de construcții.

- cota de 0,09% echivalentul unei suprafețe indivize de 0,03 mp din terenul în suprafață de 37 mp liber de construcții, identificat cu nr. cadastral 274899, înscris în **cartea funciară nr. 274899 București Sectorul 1**, aferent postului trafo, situat în Municipiul București, strada Alexandru Șerbănescu nr.58B, sector 1. *postul de transformare și instalațiile electrice situate pe acest teren sunt proprietatea furnizorului de energie electrica.*

- cota indiviză de 0,05%, echivalentul unei suprafețe indivize de 0,98 mp din terenul liber de construcții de 2.170 mp, situat în municipiul București, strada Alexandru Șerbănescu nr.58B, sector 1, având nr. cadastral 275218, înscris în **Cartea Funciară nr.275218 a Municipiului București, Sector 1**, cu valoare de intrare 73.870,50 lei, valoare amortizată 6.617,70 lei, cu o valoarea contabilă totală **67.252,80 lei**;

- elementele de pasiv de natura datoriilor, în sumă totală de 432.308,75 lei, sub forma de:

- datoriile ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an (credit Libra Bank). în sumă totală de **432.308,75 lei**;

- elementele de capitaluri proprii. în sumă totală de 554.493,55 sub forma de:

- rezultat reportat în sumă de **554.493,55 lei**.

Imobilele descrise mai sus sunt grevate de drept de ipoteca și interdicțiile aferente înscrise în favoarea LIBRA INTERNET BANK SA, în baza actului notarial autentificat sub nr. 2607 din 15.07.2019 de notari public Lina Daniela, prin încheierea nr. 68760/17.07.2019, ce se mențin.

K/2. Repartizarea către asociații societății divizate de părți sociale la societatea beneficiară, și criteriul pe baza căruia se face repartizarea (art. 241/k/a doua liniută):

Repartizarea părților sociale al societății beneficiare a divizării ATMAN MANAGEMENT SERVICES SRL către societatea supusă divizării se va face în condițiile stabilite la punctul E. al prezentului proiect.

Actul s-a întocmit, la Biroul Notarial, azi data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 10 (zece) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 9 (noua) exemplare duplicate s-au eliberat părților.

REDESIGN SRL,

prin administrator **POPESCU NICOLAE-DANIEL**

ATMAN MANAGEMENT SERVICES SRL,

prin administrator **GUȚIȘ IONUȚ**

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL
SAVU ALIN - GABRIEL
Licență de funcționare nr. 69/2875/13.03.2020
SEDIUL: Sf. Gheorghe, str. Jozef Bem nr. 2, bl. 3, sc. E, ap. 1, jud. Covasna

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 728
Anul 2025 luna APRILIE ziua 10

În fața mea, ALIN - GABRIEL SAVU GABRIEL, NOTAR PUBLIC, la sediul biroului s-au prezentat:

POPESCU NICOLAE-DANIEL,

[REDACTAT] Brasov, identificat cu CI seria [REDACTAT] / nr. [REDACTAT] eliberata de SPCLEP Brasov, în calitate de reprezentant al **REDESIGN S.R.L.** (CUI: 22201587),

GUTIȘ IONUȚ,

[REDACTAT] Brasov, identificat cu CI seria [REDACTAT] nr. [REDACTAT] eliberata de SPCLEP Brasov, în calitate de reprezentant al **ATMAN MANAGEMENT SERVICES S.R.L.** (CUI: 40634260),

care după ce au citit integral actul, au declarat că au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului act și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de 8.771 lei, la care se adauga TVA, cu OP.

NOTAR PUBLIC,
ALIN - GABRIEL SAVU

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 10 EXEMPLARE, DE SAVU ALIN - GABRIEL, NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI ARE ACEEAȘI FORȚĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL ȘI CONSTITUIE TITLU EXECUTORIU ÎN CONDIȚIILE LEGII

NOTAR PUBLIC,
ALIN - GABRIEL SAVU

